

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2069.1

Bebauungsplan Gartenstadt Süd, 1. Lesung

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 14. Dezember 2009

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen in oben erwähnter Angelegenheit gemäss den §§ 14 und 20 GSO nachfolgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Die Rahmenbedingungen rund um das Areal der Gartenstadt Süd haben sich in den vergangenen Jahren stark verändert. Die Eröffnung der Nordstrasse führt rund um das Areal zu mehr Verkehr und damit zu höheren Lärmimmissionen.

Der Bebauungsplan muss aufzeigen, wie die feinkörnige Gartenstadt gegen die Nordstrasse und das Siemens-Areal abgeschlossen werden kann.

Der vorliegende Bebauungsplan Gartenstadt Süd, Plan Nr. 7078, schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Projektbearbeitung.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Unsere Kommission behandelte die gegenständliche Vorlage an der ordentlichen Sitzung vom 14. Dezember 2009 in Neuner-Besetzung in Anwesenheit von Stadträtin Andrea Sidler Weiss, Departementssekretärin Bau Nicole Nussberger und Stadtplaner Harald Klein. (Adrian Moos tritt für die Beratung in den Ausstand).

Nach eingehender Diskussion beschliesst die BPK im Rahmen der Schlussabstimmung das abgeänderte Bauprojekt mit 7:2 Stimmen zu bewilligen.

3. Erläuterung der Vorlage

Harald Klein erläutert den Bebauungsplan anhand des Stadtmodells.

Der vorliegende Bebauungsplan Gartenstadt Süd ermöglicht eine viergeschossige Bebauung entlang der Nordstrasse mit einem gegenüber der Gartenstadt zurückversetzten zweigeschossigen Aufbau. Im Erdgeschoss sind Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen und in den Obergeschossen vorwiegend Wohnungen, allenfalls einige Dienstleistungsnutzungen. Durch die Positionierung des Neubaus ganz im Süden der Gartenstadt wird es möglich, den Aussenraum der Gartenstadt mit den typischen Grünstrukturen weiterzuentwickeln.

Die bei der Vorprüfung durch den Kanton eingebrachten Vorbehalte seien bereits in die vorliegende Variante eingearbeitet worden. Die Höhe des Baukörpers wurde gegenüber der geltenden Bauordnung bereits um 2.0m reduziert.

4. Beratung

Die Reduktion des Wohnanteils von 50% auf 40% wird von einer Mehrheit der Kommission bemängelt. Entlang der ganzen Nordstrasse sind neue Wohngebäude im Bau oder bereits erstellt worden wobei bei keinem dieser Bauvorhaben die Wohnanteile reduziert wurden. Die BPK beantragt mit 8:1 Stimmen auf diese Reduktion zu verzichten.

Der Baukörper scheint einer Minderheit der Kommission zu hoch und der dadurch entstehende Schatten für die hinten liegenden Gebäude nicht vertretbar. Ein Antrag die beiden obersten Geschosse auf der Ostseite um 5m zurückzusetzen wurde jedoch mit 6:3 Stimmen abgelehnt.

Die vom Kanton geforderten drei „hochkronigen Bäume“ im Innenhof der Überbauung scheinen der BPK im städtischen Kontext nicht angebracht. Die Kommission beantragt mit 9:0 Stimmen diese Bäume zu streichen.

Hingegen spricht sich die BPK für die Durchlässigkeit der Quartiere aus. Solche kleine Strässchen und Wege ermöglichen notwendige Verbindungen. Speziell da in den ersten beiden Geschossen Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen vorgesehen sind, kann nach Ansicht der Kommission nicht von einer einschneidenden Beeinträchtigung der Privatsphäre gesprochen werden. Die BPK beantragt mit 9:0 Stimmen ein öffentliches Fusswegrecht entlang der nördlichen Parzellengrenze in den BBP aufzunehmen.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Situierung des Bauvolumens ist ein Kompromiss zwischen den Wünschen der bauwilligen Grundbesitzern und den hinten liegenden Quartierbewohnern. Die BPK ist grossmehrheitlich der Ansicht, dass mit den geforderten Anpassungen eine akzeptable Lösung gefunden wurde.

5. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten
- den Bebauungsplan wie folgt anzupassen:
 - Auf die Reduktion des Wohnanteils von 50% auf 40% sei zu verzichten
 - Auf die mittel- oder grosskronigen Bäume sei zu verzichten
 - Entlang der nördlichen Parzellengrenze sei ein öffentliches Fusswegrecht einzutragen
- den Bebauungsplan Gartenstadt Süd, Plan Nr. 7078
- die Zonenplanänderung Gartenstadt Süd, Plan Nr. 7253, in 1. Lesung zu verabschieden.

Zug, 25. Dezember 2009

Für die Bau- und Planungskommission
Martin Spillmann, Kommissionspräsident