

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2069.2

Bebauungsplan Gartenstadt Süd, 1. Lesung

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 2. Februar 2010

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 kleinkörnige 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.

Eingangs der Sitzung des Grossen Gemeinderates vom 26. Januar 2010 eröffnete Stadträtin Andrea Sidler Weiss, die kantonale Baudirektion habe zusätzliche Vorbehalte gegen den Bebauungsplan.

Da dem Rat die zusätzlichen Anforderungen vor der Sitzung nicht zur Kenntnis gebracht worden waren, beschloss der GGR die Beratung des Geschäftes auszusetzen und die Vorbehalte der Baudirektion nochmals in der BPK zu beraten.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Unsere Kommission behandelte die gegenständliche Vorlage an der ordentlichen Sitzung vom 14. Dezember 2009 (Bericht wurde Ihnen zugestellt) und an einer zusätzlichen Sitzung am 2. Februar 2010 in Zehner-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 auf die Zusätzlichen Forderungen der Baudirektion nicht einzugehen und den abgeänderten Bebauungsplan in erster Lesung mit 7:3 Stimmen zu verabschieden.

3. Erläuterung der Vorlage

1. Sitzung 14. Dezember 2009

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.

2. Sitzung 2. Februar 2010

Änderung bei der kantonalen Baudirektion in der Anwendung von Bebauungsplänen

Bis anhin wurden mittels des Bebauungsplanes örtliche, städtebauliche Anforderungen und Problemstellungen gelöst. Mittels Bebauungsplan konnte zum Beispiel, wo notwendig oder erwünscht örtlich, situativ verdichtet werden, es konnten Ausnahmen zur geltenden Bau- und Zonenordnung beschlossen und durchgesetzt werden. Durch die Möglichkeit des Referendums des GGR's und der Stimmbürger wurden dabei die demokratischen Rechte gewahrt. Diese Handhabung hat sich in den letzten Jahrzehnten erfolgreich bewährt. Das Zentrum von Zug ist voll von verschiedenen Bebauungsplänen.

In letzter Zeit wurde diese Praxis in einigen ganz spezifischen, z. B. Ortsschutzzonen, vom Bundesgericht abgelehnt. Abweichungen von der Regelbauweise wurden in diesen Fällen nur noch im Rahmen von 20-30% gewährt.

Die Baudirektion übernimmt nun diese Auslegung. Sie betrachtet nicht das städtebauliche Ergebnis der Planung sondern berechnet praktisch die prozentuale Summe der Abweichungen, im vorliegenden Fall sind dies die veränderten Wohnanteile, Stockwerkzahl und Ausnutzung. Die Baudirektion findet die Summe der Abweichungen als zu hoch, erklärt einen Vorbehalt und weist damit den Bebauungsplan zurück. Die BPK ist einstimmig der Ansicht, dass diese Art der Beurteilung von Bebauungsplänen weder sinnvoll noch statthaft sei.

- Bebauungspläne sollen weiter als ein Instrument zur Verdichtung in speziellen Zonen gebraucht werden können. Es ist nicht sinnvoll für situative Verdichtungen z.B. in der Nähe einer Stadtbahnstation ganze Quartiere aufzuzonen. Städtebaulich sinnvolle oder notwendige Akzente sollen auch weiterhin mit Bebauungsplänen realisiert werden können.

Die Legitimation dieser Anpassungen der BZO wird durch die Möglichkeit des Referendums gewahrt.

- Arealbebauungen wurden durch Auflagen in der neuen BZO dermassen erschwert, dass diese kaum mehr Anwendung finden und auf jeden Fall nicht für städtebauliche Akzente genutzt werden können. Es ist deshalb wichtig, dass nicht auch dem Instrument des Bebauungsplanes diese Möglichkeiten genommen werden.

4. Beratung

1. Sitzung 14. Dezember 2009

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.

2. Sitzung 2. Februar 2010

Die BPK ist einstimmig der Ansicht, dass die neue Handhabung des Bebauungsplanes durch die Kantonale Baudirektion nicht akzeptabel ist. Bebauungspläne sollen auch weiterhin nach deren städtebaulichen Auswirkungen auf die entsprechende Situation beurteilt werden. Rechnerische Überprüfungen einzelner Abweichungen sind unsachgemäss und dienen weder Bauwilligen noch betroffenen Quartierbewohnern. Die BPK möchte ein Zeichen setzen und weist darum die Reduktion der Ausnutzung zurück. Wir wollen damit auf die Problematik dieser veränderten Beurteilung von Bebauungsplänen hinweisen und fordern die Kantonsräte auf entsprechenden Druck auszuüben, damit diese vorausseilenden Gehorsamkeit der Kantonalen Baudirektion

unterbunden wird. Es wird offensichtlich, dass hier nicht das Fachwissen sondern der Zählrahmen, nicht Architekten und Städteplaner sondern zahlenbeigende Juristen am Werk sind, welchen wir die Beurteilung städtischer Bebauungspläne nicht kampflös überlassen wollen.

Weitere Diskussionspunkte:

Die Kosten für ein Verlegen der Leitungen und ein damit mögliches Zusammenführen der beiden Garagen belaufen sich auf ca. CHF 320'000.-- bis 400'000.-- je nachdem, ob das Verlegen der Leitungen der WWZ auch übernommen werden muss.

Die Formulierung der möglichen Parkierung auf dem Gewerbegrundstück und die Anzahl Veloabstellplätze werden heftig diskutiert.

Die Qualität der neuen Überbauung bezüglich Lärmschutz muss den geforderten Wert der Zone ESIII einhalten. Die Bezeichnung "temporären" Lärmschutzwand ist in der Legende zu streichen.

Ein Schattendiagramm des 2-Stundenschattens für das Projekt, sowie für eine um auf der Westseite in den Geschossen 5+6 um 5m zurückgesetzte Variante, soll allen Mitgliedern des GGR's mit dem BPK-Bericht zugestellt werden.

5. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten und den Bebauungsplan wie folgt anzupassen:
- Die Wohnanteile sind entsprechend den Vorgaben der BZO zu belassen.
- Auf die mittel- oder grosskronigen Bäume sei zu verzichten
- Entlang der nördlichen Parzellengrenze sei ein öffentliches Fusswegrecht einzutragen.
- Die durch die Kantonale Baudirektion geforderte Reduktion der Ausnutzung sei abzulehnen.
- Ein Teilabschnitt der Gartenstadtstrasse sei wie vorgeschlagen in die Zone WA4 einzuzonen.
- den Bebauungsplan Gartenstadt Süd, Plan Nr. 7078, und die Zonenplanänderung Gartenstadt Süd, Plan Nr. 7253, in 1. Lesung zu verabschieden.

Zug, 6. Februar 2010

Für die Bau- und Planungskommission
Martin Spillmann, Kommissionspräsident