

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2069.3

## Bebauungsplan Gartenstadt Süd, 2. Lesung

- Bebauungsplan Gartenstadt Süd, Plan Nr. 7078
- Zonenplanänderung Gartenstadt Süd, Plan Nr. 7253

**Bericht und Antrag des Stadtrates vom 1. Juni 2010**

### **Das Wichtigste im Überblick**

Der Grosse Gemeinderat hat den Bebauungsplan Gartenstadt Süd, Plan Nr. 7078, und die damit zusammenhängende Zonenplanänderung, Plan Nr. 7253, am 2. März 2010 in 1. Lesung verabschiedet. Die Pläne wurden vom 5. März bis 3. April 2010 öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt des Kantons Zug am 5. und 12. März 2010 publiziert. Während der Auflagefrist sind fristgerecht drei Einwendungen mit diversen Anträgen eingegangen.

Das Baudepartement hat zur Klärung der Einwendungen sowohl mit den betroffenen Grundeigentümern wie mit Vertretern der Nachbarschaft Gespräche geführt. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, die Einwendungen teilweise zu berücksichtigen. Das führt zu Anpassungen des Bebauungsplans. Parallel zur Erarbeitung des Berichts und Antrags an den Grossen Gemeinderat wurden die Vorverträge zu Kaufverträgen mit den Grundeigentümern der GS 330 (Feldheim Zug AG) und der GS 2436, 4645 und 4646 (Charles Waser) ausgehandelt und vom Stadtrat am 1. Juni 2010 genehmigt.

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan Gartenstadt Süd und die damit zusammenhängende Zonenplanänderung. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

- 1. Ausgangslage**
- 2. Einwendungen**
- 3. Stellungnahme des Stadtrats zu den Einwendungen**
- 4. Antrag**

## **1. Ausgangslage**

Der Grosse Gemeinderat hat den Bebauungsplan Gartenstadt Süd, Plan Nr. 7078, und die damit zusammenhängende Zonenplanänderung, Plan Nr. 7253, am 2. März 2010 in 1. Lesung verabschiedet. Die Pläne wurden vom 5. März bis 3. April 2010 öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt des Kantons Zug am 5. und 12. März 2010 publiziert. Während der Auflagefrist haben Nachbarn sowie die teilweise im Bebauungsplanperimeter liegende Stockwerkeigentümergeinschaft Aabachstrasse 28 und die vollständig vom Bebauungsplan erfasste Feldheim Zug AG fristgerecht ihre Einwendungen erhoben.

Am 5. Mai 2010 fand im Baudepartment mit den Grundeigentümern und den Einwendenden eine Aussprache statt. Gegenstand waren die Anträge, die Bausperre, die am 8. Juli 2010 abläuft, und mögliche Alternativen zu einem Bebauungsplan (Regelbauweise: Einzelbauweise oder Arealbebauung) sowie die Bebauungsstruktur im Zusammenhang mit dem Quartiercharakter und den bundesrechtlichen Festlegungen des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).

Gleichzeitig mit der Behandlung der Einwendungen und der Erarbeitung der Vorlage an den Grossen Gemeinderat haben das Finanz- und das Baudepartement mit den Grundeigentümern des GS 330 (Feldheim Zug AG) und der GS 2436, 4645 und 4646 (Charles Waser) Vorverträge zu Kaufverträgen ausgehandelt und dem Stadtrat zum Beschluss unterbreitet. Die Vorverträge regeln die zukünftige Aufteilung der Strassenparzelle GS 330, wie sie im Bebauungsplan festgehalten ist, sowie die diversen Fuss-, Fahr- und Durchleitungsrechte.

## **2. Einwendungen**

### **2.1 Einwendungen von Anwohnerinnen und Anwohnern**

Vierzig Nachbarn, zusammengeschlossen als Anwohner und Grundeigentümer/-innen in der Nachbarschaft des Bebauungsplans Gartenstadt Süd, alle wohnhaft an der Aabachstrasse, der Gartenstadtstrasse, am Fliederweg oder am Nelkenweg, haben am 16. März 2010 eine Einwendung eingereicht. Sie sind durch Urs Baumann, Präsident der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Zug, Gartenstadt 4, vertreten.

Die Einwendung umfasst folgende Anträge:

- Der südlichste Teil der Gartenstadtstrasse sei maximal der Zone WA3 zuzuweisen: Aufgrund der bisherigen Einteilung der Gartenstadtstrasse als Verkehrsfläche und somit als Nicht-Bauzone (Beschluss GGR vom 7. April 2009 der Revision der Ortsplanung Zug), den Auswirkungen auf die Nachbarschaft (höhere Ausnutzung, Beschattung der Liegenschaften) und der im ISOS-Gebiet restriktiv zu handhabenden Zonierung, sei eine Einteilung in eine Zone WA4 auf jeden Fall unhaltbar. Einer Einzonung in die Zone WA3 könnte zugestimmt werden, da diese deutlich besser dem Quartiercharakter entspreche. Zudem sei die Strasse nicht mehr durchgängig zu führen und eine Randbebauung entlang der Nordstrasse gewährleiste einen besseren Lärmschutz. Die Regeln der Grundzone wären im Bebauungsplan allerdings angemessen zu berücksichtigen.

- Die Tiefgarage des östlichen Bebauungsplanteils sei über die Tiefgarage des mittleren Teils zu erschliessen. Ebenfalls sei eine spätere unterirdische Verbindung mit dem westlichen Teil (Aabachstrasse 20 – 24) vorzusehen:  
Parkplätze am Ende einer Sackgasse führen zu Verkehr auf der gesamten Strassenlänge. Im vorliegenden Fall würde die Erschliessung des östlichen Bebauungsplanteils über die Gartenstadtstrasse zu einem deutlichen Mehrverkehr führen. Verglichen mit der Erschliessung über den mittleren Bebauungsplan würden die auf der Gartenstadtstrasse zurückgelegten Fahrstrecken um über 50% zunehmen. Diese Mehrbelastung der Quartierstrassen und sei es auch nur im Umfang von etwa zehn Fahrten in der Spitzenstunde sei unerwünscht und wenn immer möglich zu vermeiden. Dieselben Überlegungen gelten analog für den westlichen Bebauungsplan.
- Die Gebäudehöhe sei auf maximal 5 Geschosse zu reduzieren oder (Eventualantrag) die Mantellinie des Gebäudes sei so festzulegen, dass bei maximaler Ausnutzung keine dahinterliegende Liegenschaft vom Dreistundenschatten an einem mittleren Wintertag betroffen ist. Die Bewohner der Gartenstadt teilen die Auffassung nicht, dass es sich beim Bebauungsplan um ein Randgebiet und eine ungestaltete Brachfläche handle. Sie sind auch nicht der Auffassung, das Gartenstadtquartier weise keine speziellen, schützens- und erhaltenswerten Qualitäten insbesondere der Aussenräume auf. Der Antrag bezüglich Begrenzung der Höhe und des Schattenwurfs begründen sie mit der Einstufung des Quartiers im ISOS, wonach die Substanz zu erhalten ist. Abweichungen von diesen Vorgaben würden einer sachlichen Grundlage entbehren. An die Quartierverträglichkeit von Neubauten in diesem Gebiet müssten daher sehr hohe Anforderungen gestellt werden, denen der Bebauungsplan insbesondere bezüglich Gebäudehöhe nicht genüge. Aus Sicht der Gartenstadt ist die Gebäudehöhe zu hoch und zu wenig abgestuft. Es wird eine maximal fünfgeschossige Überbauung oder eine anderweitige Rücknahme der Mantellinie verlangt, so dass bei maximaler Ausnutzung an einem mittleren Wintertag eine Beschattung von höchstens 3 Stunden auf den dahinter liegenden Gebäuden resultiert.
- Es sei zu prüfen, ob statt des Durchgangs für Velos und Fussgänger im Bereich der bisherigen Gartenstadtstrasse nicht besser ein Wegrecht entlang der nördlichen Parzellengrenze von GS 2436 eingeräumt werden soll. Der Fussgängerstreifen in der Kurve der Nordstrasse stand wiederholt öffentlich in der Kritik. Aufgrund der hohen Geschwindigkeit sei die Bremsbereitschaft gering. Damit sei ein grosses Gefahrenpotenzial verbunden. Um dieses zu entschärfen sei der Fussgängerstreifen allenfalls nach Norden zu verschieben, unmittelbar vor die Bushaltestelle, wo er besser einsehbar wäre. Bei einer solchen Lösung wäre allerdings der Durchgang, wie er im Bebauungsplan festgehalten ist, an der falschen Stelle. Vor der Festsetzung des Bebauungsplans sei eine Lösung des Problems mit der kantonalen Baudirektion zu suchen.

## **2.2 Einwendung der Stockwerkeigentümergeinschaft Aabachstrasse 28**

Die Stockwerkeigentümergeinschaft Aabachstrasse 28 (GS 326) bestehend aus Claudio Corleoni, Stefanie Herzberg und Daniel Herzberg hat am 26. März 2010 eine Einwendung mit dem Hinweis eingereicht, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft nicht bereit sei, für einen öffentlichen Fussweg, der über die Zufahrt ihrer Liegenschaft Aabachstrasse 28 führt, Land abzutreten. Es bestünden genügend Fusswegverbindungen von der Aabachstrasse zur Gartenstadtstrasse. Ein übergeordnetes öffentliches Interesse für einen weiteren öffentlichen Fussweg, der eine solche massive Einschränkung des Eigentumsrechts rechtfertige, liege nicht vor. Der Weg würde über die Zufahrt der Liegenschaften GS 326, 327, 328, 329 und 2296 führen. Eine Abtrennung des Weges wäre aus Platzgründen nicht möglich, es entstünde ein erhebliches Sicherheitsrisiko. Ein Bebauungsplan habe Vorteile für das Quartier aufzuweisen. Dies habe jedoch innerhalb der betroffenen Parzellen des Bebauungsplans zu erfolgen; die Vereinnahmung von Teilen von Nachbargrundstücken sei unzulässig. Daher sei der Bebauungsplanperimeter so zu ändern, dass das Grundstück GS 326 nicht mehr innerhalb des Bebauungsplanperimeters liege wie dies vor der 1. Lesung der Fall war. Auf die öffentliche Fusswegbeziehung sei zu verzichten und diese sei aus dem Bebauungsplan zu entfernen.

## **2.3 Einwendung der Feldheim Zug AG**

Die Feldheim Zug AG (GS 330), vertreten durch Rechtsanwalt Rainer Hager, Zug, hat am 30. März 2010 eine Einwendung eingereicht. Sie beantragt, dass auf die Festsetzung des Bebauungsplans Gartenstadt Süd zu verzichten sei. Andernfalls sei der Bebauungsplanperimeter im Gartenbereich auf GS 325 in Richtung Norden auszuweiten und der Bebauungsplan als zweite 1. Lesung dem Grossen Gemeinderat zur weiteren Beschlussfassung vorzulegen. Falls der Perimeter nicht erweitert würde, sei auf die restriktiven Vorschriften für den „Gartenbereich“ zu verzichten (Ziff. 4.2). Es gälten in diesem Fall die Vorschriften gemäss Ziff. 4.3 für den „Umgebungsbereich Vorgarten“. Sie begründet ihren Antrag auf Verzicht der Festsetzung eines Bebauungsplans damit, dass sie in ihrem Vertrauen auf die Planbeständigkeit und die Aussagen des Stadtrats verletzt sei. Aufgrund des Entwicklungskonzepts Landis & Gyr/SBB-West sowie der Linienführung der Nordzufahrt seien seit Jahren Planungsarbeiten der öffentlichen Hand im Gange. Das Grundstück der Einwenderin sei immer wieder betroffen gewesen (Landbedarf, Baulinien, städtebauliches Gesamtkonzept, Bausperre, Bebauungsplan). Der Bebauungsplan bedinge zudem eine privatrechtliche Umsetzung in Form eines Vertrages. Dieser liege noch nicht vor. Die Einwenderin sei mit dem Ergebnis des jetzt vorliegenden Bebauungsplans auf das Empfindlichste verletzt worden. Die Feldheim Zug AG könne für einen Bebauungsplan nur die Hand bieten, wenn die mit den vorliegenden Einwendungen beschriebenen Mängel behoben würden. Die Einwenderin beantragt im Zusammenhang mit dem Anliegen des Grossen Gemeinderats, entlang der Nordgrenze von GS 330 einen Fussweg zu erstellen, den Perimeter des Bebauungsplans Richtung Norden in den Gartenbereich von GS 325 auszuweiten.

Der Stadtrat begründet die restriktiven Vorgaben für den Gartenbereich auf einem Privatgrundstück (GS 330) damit, dass die bestehende Gartenanlage der Gartenstadt, wie sie insbesondere auf GS 325 besteht, auf GS 330 weiterzuführen sei. Dies mache jedoch nur wenig Sinn, wenn die bestehende Gartenanlage auf GS 325 nicht durch dieselben Bestimmungen langfristig gesichert bleibe. Insbesondere dann, wenn eben in diesem Bereich ein öffentlicher Fussweg realisiert werden solle. Der öffentliche Fussweg könne, wenn überhaupt, nur dann verträglich ausgestaltet werden, wenn er subtil in einen grösseren Grünraum eingebettet sei und nicht durch Hecken akzentuiert würde. Wenn der Perimeter erweitert werde, so habe der Grosse Gemeinderat darüber noch einmal in einer 1. Lesung zu befinden.

Andernfalls sei der Bebauungsplan Nr. 7078 wie folgt anzupassen:

- Auf den Fussweg entlang der Nordgrenze von GS 330 sei zu verzichten und dieser aus dem Bebauungsplan zu streichen, denn die Realisierung eines öffentlichen Fusswegs widerspreche der Idee, den Gartenbereich innerhalb des Gartenstadtquartiers auf GS 330 fortzusetzen bzw. zu erweitern. Der Fussweg stehe im Widerspruch zu den einschränkenden Vorschriften, wie der Gartenbereich zu gestalten sei. Die angrenzenden Grundeigentümer würden ihre Privatsphäre schützen. Es entstünden beidseits des Weges Hecken und Bretterwände, welche im Widerspruch zur grosszügigen Erweiterung des zentralen Grünraums stünden. Der mit dem Bebauungsplan angedachte Mehrwert eines grosszügigen, zentralen Grünraums ginge verloren. Zudem sei es nicht möglich, innerhalb des aus Sicherheitsgründen abgeschlossenen Werkhofes einen Fussweg zu führen. Die Platzverhältnisse seien zu eng. Die Eigentumsbeschränkung eines öffentlichen Fussweges müsse im öffentlichen Interesse stehen und verhältnismässig sein. Die Ost-West-Verbindung sei im Quartier durch verschiedene bestehende Fusswege bereits gewährleistet. Folglich sei der neue Weg unverhältnismässig. Die Grundeigentümerin ist nicht bereit, ihr Grundstück für einen Fussweg zur Verfügung zu stellen. Ein Enteignungsverfahren wäre die Folge. Dass das öffentliche Interesse nicht gegeben sei, zeige auch der Umstand, dass der Stadtrat bereits im Jahr 2006 schriftlich festgehalten hat, dass die Stadt Zug nicht beabsichtige, entlang der Nordgrenze von GS 330 einen Fuss- und Radweg zu erstellen. Der Grosse Gemeinderat ist dieser Aussage gefolgt und hat es im Rahmen der Revision der Ortsplanung Zug abgelehnt, im Richtplan Verkehr den besagten öffentlichen Fussweg festzulegen. Die Festsetzung des Fussweges sei somit rechtswidrig.
- Auf die Radwegverbindung entlang der Südgrenze auf GS 330 sei zu verzichten und aus dem Bebauungsplan zu streichen oder das Gebäudevolumen sei insgesamt um einen Meter nach Norden zu verschieben. Zwischen der Fassade des Neubaus auf GS 330 und der Nordstrasse entsteht die Vorfahrt im Rechts-Rechts-System. Die Trottoirverbreiterung von zwei auf drei Meter führe dazu, dass der Vorfahrtsbereich für die Parkierung, die Durchfahrt und einem Bereich für Güterumschlag zu schmal werde. Eine zu beengte Situation berge die Gefahr von Rückstaus in sich, was dazu führen könne, dass Fahrzeuge, die ab der Nordstrasse in die Vorfahrt von GS 330 abbiegen, nicht einfahren können.

Im Hinblick auf die öffentliche Erschliessung stelle sich die Frage nach dem übergeordneten Konzept der Linienführung, das heisst ob die Verbindung einer Handvoll Bewohnerinnen und Bewohner der Gartenstadt oder allen Radfahrenden von Zug nach Baar dienen soll. Wäre an dieser Radwegverbindung gestützt auf ein übergeordnetes Konzept festzuhalten, so müsste die Lage des Baukörpers angepasst werden.

- Auf den Leitungskorridor Nord-Süd sei zu verzichten; dieser sei im Bebauungsplan zu streichen oder unter den Fussgängerbereich zu verlegen. Die Einwenderin macht geltend, dass die im Werkleitungskorridor vorgesehene Gasleitung gemäss den massgebenden Richtlinien in einem betriebsfremden Bauwerk dann unzulässig sei, wenn die Kontrolle behindert werden könnte. Wenn wie im Bebauungsplan vorgesehen sämtliche Werkleitungen unter den Neubauten durchgeführt würden, dann sei die Zugänglichkeit nicht mehr gewährleistet. Im Bereich des Fussgängerdurchgangs hingegen wäre die Zugänglichkeit gewährleistet.
- An den grosskronigen Bäumen am Übergang zur Gartenstadt sei festzuhalten oder es sei der Baubereich Untergeschoss um zwei Meter gegen Norden zu erweitern. Die Einwenderin nimmt mit Bedauern zur Kenntnis, dass der Grosse Gemeinderat innerhalb des Siedlungsgebiets keine grosskronigen Bäume dulde. Heute stehen mehrere grosse Bäume auf dem Grundstück, welche keinerlei Probleme verursachten. Das nördliche Ende der Gartenstadtstrasse sei hauptsächlich durch grosskronige Bäume gekennzeichnet. Sie weist auch darauf hin, dass die Baudirektion zur Optimierung der Gestaltung des Übergangs von der heutigen Gartenstadt zum neuen Baukörper ausdrücklich drei bis vier mittel- bis grosskronige Bäume fordere.

### **3. Stellungnahme des Stadtrates zu den Einwendungen**

Die ähnlichen und teilweise gleichen Anträge der Einwenderinnen und Einwender werden thematisch zusammengefasst und wie folgt beantwortet:

#### **Verzicht auf den Bebauungsplan**

Die Feldheim Zug AG ist mit dem Bebauungsplan in der vorliegenden Form (Stand 1. Lesung) nicht einverstanden. Sie verlangt eine Behebung der umschriebenen Mängel und vorab die privatrechtliche Umsetzung (Landumlegung, Dienstbarkeitsregelungen). Gleichzeitig aber erarbeitet sie gemeinsam mit der Stadt den Vorvertrag zu einem Kaufvertrag aus, dessen Gegenstand eben dieser Bebauungsplan ist.

Der Vorvertrag wurde vom Stadtrat am 1. Juni 2010 genehmigt. Der Grosse Gemeinderat wird sich in der 2. Lesung mit den Einwendungen auseinandersetzen. Die formalen Abläufe sind eingehalten und der Bebauungsplan kann festgesetzt werden.

Der Stadtrat beantragt, den Bebauungsplan und die Zonenplanänderung festzusetzen und diesen Einwendungspunkt abzuweisen.

### **Zonierung der Gartenstadtstrasse**

Die Einwendenden sind mit der Zuweisung der ehemaligen Gartenstadtstrasse zu einer Bauzone grundsätzlich einverstanden. Diese Zuweisung ermöglicht die angestrebte Randbebauung mit einer guten Lösung der Lärmproblematik. Aus Sicht des Stadtrats sowie des Grossen Gemeinderats (Stand 1. Lesung) soll die ehemalige Strassenparzelle der Zone WA4 zugewiesen werden. Die Zone WA4 nimmt rund 80% des gesamten Bebauungsplanperimeters ein. Diese Zonierung entspricht der geplanten Überbauung mit ihrer Ausnützung und Dimensionierung. In Absprache mit Vertretern der Baudirektion und des Amtes für Raumplanung im Rahmen der 2. Vorprüfung wurde festgehalten, dass mit der Zuweisung der Gartenstadtstrasse in eine Zone WA4 und der Beibehaltung der Zone WA3 im östlichen Teil des Bebauungsplans dem Vorbehalt der Baudirektion betreffend Umzonung entsprochen werden kann. An der Ausgangslage hat sich seither nichts verändert, daher ist an der Zuweisung der Gartenstadtstrasse zu einer Zone WA4 festzuhalten.

Der Stadtrat beantragt, an der Zonenplanänderung gemäss 1. Lesung festzuhalten und diesen Einwendungspunkt abzuweisen.

### **Reduktion der Gebäudehöhen**

Das vorliegende Überbauungskonzept wurde in jahrelanger Planung aus verschiedenen Varianten heraus erarbeitet. Die Höhenentwicklung auf GS 330 entspricht einer Arealbebauung in der Zone WA4. Das städtebauliche Konzept der Gleichbehandlung der Volumen und der Geschossigkeit im Bereich Gartenstadt Süd und der Ausformulierung einer innerstädtischen Strassenachse mit beidseitig markanten Gebäuden wird von allen Beteiligten unterstützt (Amt für Raumplanung, Amt für Denkmalpflege, Baudepartement und Stadtbildkommission) und für diesen Ort als richtig und wichtig erachtet. Das geplante Bauvolumen ergänzt den bestehenden Bau Nordstrasse 9 bis 19, der ebenfalls die Nordstrasse begleitet und die Gartenstadtstrasse von den Immissionen der Kantonsstrasse abschirmt.

In Absprache mit Vertretern der Denkmalpflege und des Amtes für Raumplanung wurde für den östlichen Teil des Bebauungsplans die vorliegende gestaffelte Lösung von sechs auf vier Geschosse gemeinsam erarbeitet und von den massgebenden Fachleuten und vom Grundeigentümer gutgeheissen. Die Gebäudehöhe wurde gegenüber den Vorgaben der Bauordnung von 22.0 Meter auf 20.0 Meter reduziert. Eine weitere Reduktion der Geschosshöhen ist nicht vertretbar.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass die Baudirektion für den östlichen Teil des Bebauungsplans eine Reduktion der maximalen Ausnützungsziffer, nicht jedoch des Gebäudevolumens bzw. der Mantellinie verlangt, damit die Einhaltung des Zonencharakters gewährleistet ist. Der Grosse Gemeinderat ist diesem Anliegen der Baudirektion in 1. Lesung nicht gefolgt.

In dem langen Planungsprozess konnte ein Bauvolumen definiert werden, welches einerseits gegenüber den Industriebauten im Osten und Süden das gesuchte Gewicht hat und in der Lage ist, einen innerstädtischen Strassenraum zu definieren und andererseits gegenüber der Gartenstadt eine abgestufte Fassade (4 plus 2 Geschosse) und einen sehr grossen Abstand aufweist.

Dieser erlaubt es, einen Gartenbereich mit einer Tiefe von 25 Metern auszuscheiden. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand liegt bei sechs Metern. Eine allfällige Reduktion des Bauvolumens um ein Geschoss auf die beantragten fünf Geschosse und die damit einhergehende Reduktion der Ausnützung können nicht mit einer Erweiterung der Bautiefe kompensiert werden. Dies würde zu unzweckmässigen und unhygienischen Wohn- und Arbeitsverhältnissen führen. Die Beschattung durch Bauten und Anlagen ist im Kanton Zug baurechtlich nicht geregelt. Zur Beurteilung sind die Bestimmungen betreffend Grenzabstand, Gebäudelänge und Gebäudehöhe heranzuziehen. Im Übrigen ist die Regelung der Stadt Zürich einzig für Hochhäuser massgebend, nicht jedoch für eine Überbauung wie sie mit dem Bebauungsplan Gartenstadt Süd angestrebt wird. Der Stadtrat verzichtet daher darauf, den Dreistundenschatten berechnen zu lassen und beantragt, an den Gebäudehöhen und der Mantellinie der Bauten gemäss 1. Lesung festzuhalten und diesen Einwendungspunkt abzuweisen.

### **Anpassungen des Gartenbereichs**

Der Perimeter des Bebauungsplans umfasst das Gebiet Gartenstadt Süd. Für dieses Gebiet werden die planungsrechtlichen Bestimmungen festgelegt, welche die gewünschte Entwicklung des Gebiets vorgeben. Neu wird auch ein grosszügiger Gartenbereich nördlich der geplanten Bauvolumen geschaffen. Die detaillierten Vorschriften sichern die angestrebte Aussenraumqualität. Diese ist bei einer dichten Geschäfts- und Wohnüberbauung als angemessener Ausgleich zu bezeichnen und gehört bei einem Bebauungsplan zum Standard. Dass sich der Gartenbereich in Form und Ausgestaltung auf den nördlich angrenzenden Freiraum bezieht, hat nicht zwingend zur Folge, dass der Bebauungsplan auf die nördlich angrenzenden Grundstücke auszuweiten ist. Es ist nicht Aufgabe der Planung Gartenstadt Süd, sich mit der Entwicklung des Quartiers Gartenstadt auseinanderzusetzen. Die Gartenstadt wird planungsrechtlich anders behandelt als der Bereich Gartenstadt Süd. Dessen Zone W2B ist mit einer Ortsbildschutzzone überlagert. Das Quartier Gartenstadt ist in einem eigenen Planungsverfahren zu entwickeln.

Der Stadtrat beantragt, an den Bestimmungen für den Gartenbereich gemäss 1. Lesung festzuhalten, den Perimeter unverändert zu belassen und diesen Einwendungspunkt abzuweisen.

### **Grosskronige Bäume**

Einzelne grössere Bäume sind charakteristisch für die Gartenstadt. Sie verhelfen zudem aus landschaftlicher Sicht den Übergang von der kleinteiligen Gartenstadt zum grossmasstäblichen Umfeld besser zu lösen. Aus diesen Überlegungen hat auch die Baudirektion mittels eines Vorbehalts in der Vorprüfung mindestens drei mittel- bis grosskronige Bäume gefordert. Die direktbetroffenen Grundeigentümer sind mit der Pflanzung dieser Bäume einverstanden. Der Stadtrat beantragt, auf diesen Einwendungspunkt einzutreten und den Bebauungsplan wie folgt anzupassen:

- Die drei mittel bis grosskronigen Bäume sind gemäss Bebauungsplan der 1. Lesung im Plan einzutragen.
- In der Legende ist gemäss Bebauungsplan der 1. Lesung die Signatur und der Text „Mittel- oder grosskronige Bäume, Lage schematisch“ einzutragen.
- In den Bestimmungen ist unter 4.2 gemäss Bebauungsplan der 1. Lesung folgender Satz zu ergänzen: „Im Bereich der bezeichneten Standorte sind drei mittel- oder grosskronige Bäume vorzusehen.“

### **Verzicht auf den Fussweg zwischen der Gartenstadt- und der Aabachstrasse**

Der Perimeter des Bebauungsplans ist auf drei Seiten von öffentlichen Strassen umgeben sowie durch die Gartenstrasse und den Quartierplatz durchstossen. Der Anschluss ans Quartier ist gewährleistet; es werden alle bestehenden Wege aufgenommen und weitergeführt. Im inneren Bereich des Perimeters, nördlich der Bauvolumen wird eine hohe Aussenraumqualität mit einem grosszügigen Gartenbereich und einem öffentlich zugänglichen Quartierplatz geschaffen. Der Freiraum des Quartiers Gartenstadt wird nach Süden in den Perimeter hinein erweitert, er bildet die Ruhezone des Quartiers, die grüne Mitte, auf welche die rundum angeordnete Wohnnutzung orientiert ist.

Die Festlegung eines neuen, heute nicht bestehenden Fusswegs mitten durch die Ruhezone des Quartiers widerspricht den Anliegen des Bebauungsplans und des Quartiers. Heute besteht bereits ein dichtes Wegnetz im Quartier Gartenstadt, welches alle Verbindungen garantiert. Es besteht kein übergeordnetes Interesse, einen neuen weiteren Fussweg zu schaffen. Der Stadtrat hat sich in all den Jahren der Planung (seit dem Entwicklungskonzept Landis & Gyr/SBB West Ende der 90er Jahre) gegen eine solche Fusswegverbindung ausgesprochen. Der Grosse Gemeinderat ist in der Revision der Ortsplanung der Ansicht des Stadtrats gefolgt und hat einen Antrag im Rahmen der öffentlichen Auflage für diesen Fussweg abgelehnt. Folglich ist im Richtplan Verkehr der Stadt Zug kein Fussweg entlang der Nordgrenze des Bebauungsplans enthalten. Die Anordnung eines Fusswegs im Bebauungsplan durch die öffentliche Hand widerspricht im vorliegenden Fall Treu und Glauben.

Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendungen einzutreten und auf die Fusswegverbindung zu verzichten. Die Signatur „wichtige öffentliche Fusswegverbindung mit unentgeltlichem öffentlichen Fusswegrecht, Lage schematisch“ ist von der Aabachstrasse bis zur Gartenstadtstrasse zu streichen. Die Parzelle GS 326, welche aufgrund des Beschlusses des Grossen Gemeinderats in 1. Lesung in den Perimeter aufgenommen wurde, ist wieder aus dem Perimeter des Bebauungsplans zu entlassen.

### **Verbindung der Tiefgaragen**

Die Parzelle GS 330 der Feldheim Zug AG verfügt als einziges Grundstück entlang der Nordstrasse über eine direkte Zu- und Wegfahrt von und zur Hauptverkehrsstrasse. Im Rahmen der Planung der Nordstrasse wurde dies zwischen der Baudirektion und der Grundeigentümerin vertraglich so geregelt. Die Baudirektion traf diese Regelung, um den bestehenden Gewerbebetrieb direkt an die Nordstrasse anzuschliessen, um so das Wohnquartier Gartenstadt von den Zu- und Wegfahrten der Lastwagen zu befreien.

Die Baudirektion ist jedoch nicht bereit, die Zu- und Wegfahrt von GS 330 an die Nordstrasse auf weitere Grundstücke und Tiefgaragen auszuweiten. Die übrigen Grundstücke sind rückwärtig zu erschliessen, wie dies entlang von Kantonsstrassen bei neuen Überbauungen im ganzen Kanton Zug Praxis ist. Die Lösung für den Gewerbebetrieb auf GS 330 stellt eine Ausnahme dar. Der Zusammenschluss der Tiefgarage im östlichen Teil des Bebauungsplans mit der Tiefgarage der Feldheim Zug AG ist auch wegen des Werkleitungskorridors nicht möglich (siehe nachstehend).

An dieser Stelle ist auf die bestehenden sowie die geplanten Parkplätze zu verweisen, die heute oder künftig über die Gartenstadtstrasse erschlossen werden. Auf dem östlichen Teil des Bebauungsplans bestehen heute sechs Parkplätze. Auf dem Areal der Feldheim Zug AG sind es 20 Parkplätze, welche an die Nachbarschaft vermietet sind. Davon sind rund zehn Parkplätze über die Gartenstadtstrasse erschlossen. Somit sind heute rund 16 Parkplätze über die Gartenstadtstrasse erschlossen. Zukünftig werden es gemäss Bebauungsplan 19 Parkplätze sein. Zudem wird der Gewerbebetrieb zukünftig nur noch über die Nordstrasse erschlossen. Von einem deutlichen Mehrverkehr, der die Gartenstadtstrasse belasten soll, kann daher nicht gesprochen werden. Der Stadtrat beantragt, die Erschliessung der Teilbereiche des Bebauungsplans durch unabhängige Tiefgaragen unverändert gemäss 1. Lesung zu belassen und diesen Einwendungspunkt abzuweisen.

#### **Verlegung des Fussgänger- und Velodurchgangs**

Die Fuss- und Velowegverbindung dient dazu, eine möglichst direkte Linienführung von der Gartenstadt zur Siemens sicherzustellen. Sie ist auf die Lage des bestehenden Fussgängerstreifens ausgerichtet. Die Situierung des Fussgängerstreifens wurde in den vergangenen Wochen nochmals überprüft. Die Baudirektion des Kantons Zug (Abteilung Tiefbauamt) sowie das Departement SUS der Stadt Zug (Abteilung Polizeiamt Verkehr) haben die Situation vor Ort überprüft. Die Anhaltedistanz von 30.0m ist bei einer Sichtweite von 48.0m mehr als eingehalten. Der Fussgängerstreifen kann an der bestehenden Lage verbleiben; er muss nicht verschoben werden. Zur Erhöhung der Sicherheit wurde eine zusätzliche Hinweistafel angebracht.

Der Stadtrat beantragt, die Fuss- und Velowegverbindung von der Gartenstadt zur Siemens unverändert gemäss 1. Lesung zu belassen und die Einwendung abzuweisen.

#### **Verzicht auf die Radwegverbindung entlang der Nordzufahrt**

Die im Bebauungsplan eingezeichnete Radwegverbindung von der Aabachstrasse zur Gartenstadtstrasse ist von untergeordneter Bedeutung. Im Bereich Siemens Gartenstadt gibt es zwei übergeordnete Radwegbeziehungen die in Nord-Süd-Richtung verlaufen: die kantonale Radstrecke entlang der Bahn und die kommunale entlang der Aabachstrasse. In Ost-West-Richtung bestehen die beiden übergeordneten Beziehungen entlang der Feldstrasse und entlang der Gubelstrasse. Ab diesen vier Veloachsen erfolgt die Feinverteilung in die Quartiere. Für diese Feinverteilung sind keine eigenständigen Radwege zu erstellen. Ein Ausbau des Trottoirs entlang der Nordstrasse auf eine Breite von 3.0m ist nicht erforderlich.

Der Stadtrat beantragt, auf diesen Einwendungspunkt einzutreten und die Velowegverbindung von der Aabachstrasse zur Gartenstadt entlang der Nordstrasse aus dem Bebauungsplan zu streichen. Die Signatur „wichtige öffentliche Radwegverbindung mit unentgeltlichem öffentlichen Fahrwegrecht, Lage schematisch“ ist im entsprechenden Abschnitt zu streichen.

#### **Verzicht bzw. Verlegung des Leitungskorridors**

Die Abklärungen der Abteilung Tiefbau des Baudepartements zeigen auf, dass die Verlegung der Werkleitungen Kosten in der Höhe von CHF 300'000.-- bis 500'000.-- verursachen würde. Eine Verlegung der Leitungen ist jedoch nicht erforderlich, da diese in einem Werkleitungskorridor zusammengefasst werden können. Die Meteorwasserleitung kann unverändert beibehalten werden. Die übrigen Werkleitungen können während der Bauphase provisorisch geführt oder ausser Betrieb genommen werden. Anschliessend werden sie in den Werkleitungskorridor verlegt. Dies ist auch für die Gasleitung möglich, sofern sie belüftet wird. Der Leitungskorridor war auch Gegenstand der Vertragsverhandlungen zwischen der Stadt Zug und den Grundeigentümern betreffend die Vorverträge zu einem Kaufvertrag der Gartenstadtstrasse. Dabei konnten die technischen Details besprochen und soweit erforderlich in die Verträge mit aufgenommen werden. Ebenfalls geregelt werden in den Verträgen die Durchleitungsrechte für die Stadt Zug und die Werke. Dieser Einwendungspunkt ist somit gegenstandslos geworden.

Der Stadtrat beantragt, am Leitungskorridor gemäss der 1. Lesung festzuhalten und diesen Einwendungspunkt abzuweisen.

#### **4. Antrag**

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- die Einwendungen und die Stellungnahmen des Stadtrates zur Kenntnis zu nehmen,
- die Anträge des Stadtrates zur Anpassung des Bebauungsplans gutzuheissen,
- den Bebauungsplan Gartenstadt Süd, Plan Nr. 7078, und
- die Zonenplanänderung Gartenstadt Süd, Plan Nr. 7253, festzusetzen.

Zug, 1. Juni 2010

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussesentwurf
2. Bebauungsplan Gartenstadt Süd, Plan Nr. 7078 (Stand 1. Lesung)

Die folgenden Unterlagen haben gegenüber der Fassung der 1. Lesung des Bebauungsplans Gartenstadt Süd, Vorlage Nr. 2069 vom 1. Dezember 2009, keine materiellen Änderungen erfahren:

3. Zonenplanänderung Gartenstadt Süd, Plan Nr. 7253 (im Internet aufgesetzt)
4. Verkehrstechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Gartenstadt Süd vom 2. Juli 2009 (im Internet aufgesetzt)
5. Lärmtechnische Beurteilung des Bebauungsplans Gartenstadt Süd vom 6. Juli 2009 (im Internet aufgesetzt)

Formell wurden einzig die Daten der Amtsblattpublikation und der öffentlichen Auflage ergänzt.

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Harald Klein, Stadtplaner, unter Tel. 041 728 21 59 zur Verfügung.

## B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. betreffend Bebauungsplan Gartenstadt Süd, Plan Nr. 7078, Zonenplanänderung Gar- tenstadt Süd, Plan Nr. 7253

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2069 vom 1. Dezember 2009 und Nr. 2069.3 vom 1. Juni 2010:

1. Der Bebauungsplan Gartenstadt Süd, Plan Nr. 7078, wird festgesetzt.
2. Die Zonenplanänderung, Plan Nr. 7253, wird festgesetzt.
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung, einer Beschwerde im Sinne von § 41 PBG sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.
4. Dieser Beschluss wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
6. Das Baudepartement wird gestützt auf § 41 PBG beauftragt, diesen Beschluss zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.

Zug, Datum

Isabelle Reinhart, Präsidentin      Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist: