

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2069.4

Bebauungsplan Gartenstadt Süd, 2. Lesung

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

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 15. Juni 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

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. 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 ausgehandelt und vom Stadtrat am 1. Juni 2010 genehmigt.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Unsere Kommission behandelte die gegenständliche Vorlage an der ordentlichen Sitzung am 15. Juni 2010 in Achter-Besetzung in Anwesenheit von Stadträtin Andrea Sidler Weiss, Departementssekretärin Nicole Nussberger und Stadtplaner Harald Klein.

Nach eingehender Diskussion folgt die BPK im Rahmen der Schlussabstimmung den Anträgen des Stadtrates mit 6:2 Stimmen und empfiehlt den Bebauungsplan in der vorliegenden Form festzusetzen.

3. Erläuterung der Vorlage

Gegen die Fassung der 1. Lesung des Bebauungsplanes sind relativ viele und teilweise substantielle Einwendungen eingegangen. Dabei handelt es sich bei den Einwendern sowohl um Nachbarn wie auch um Grundstückeigentümer im Perimeter.

4. Beratung

Die Einwendungen werden einzelnen beraten.

4.1: Verzicht auf den Bebauungsplan

Diese Einwendung kann nicht richtig ernst genommen werden da die Feldheim AG die für den Bebauungsplan notwendigen Dienstbarkeitsverträge unterzeichnet hat. Es handelt sich dabei wohl eher um eine Unmutsverlautbarung für die doch recht lange Zeit der Behandlung des Bebauungsplanes.

Die BPK unterstützt die Ablehnung der Einwendung mit 8:0 Stimmen.

4.2: Die Gartenstadtstrasse sei in die Zone WA3 einzuzonen.

Das ganze Gebiet des Perimeters wurde in die Zone WA4 eingeteilt. Es ist darum nur logisch, dass auch die Fläche der Gartenstadtstrasse in diese Zone eingeteilt wird.

Die BPK unterstützt die Ablehnung der Einwendung mit 8:0 Stimmen.

4.3: Reduktion der Gebäudehöhe von 6 auf 5 Geschosse

6 Geschosse entsprechen der Geschosshöhe, welche mit einer ordentlichen Arealbebauung hätte realisiert werden können. Die Gebäudehöhe wurde im Bebauungsplan bereits um 2 Meter auf max. 20 m reduziert. Eine weitere Reduktion ist nicht angebracht.

Die BPK unterstützt die Ablehnung der Einwendung mit 6:2 Stimmen.

4.4: Auf die Fortsetzung des Gartenbereichs sei zu verzichten

Die BPK begrüsst grundsätzlich die Ausweitung des zentralen Gartenbereiches auf das Gebiet des Bebauungsplans Gartenstadt Süd.

Mit 5:3 Stimmen unterstützt die BPK einen Zusatz in der Legende, welche den Erhalt dieser inneren Grünfläche als zusammenhängendes Wiesenstück sichert. Unterteilungen durch Hecken und Zäune sollen dadurch verhindert werden.

Die Bestimmung 4.2 soll wie folgt ergänzt werden: „Der mit GS 325 zusammenhängende Gartenbereich darf visuell nicht durch Hecken und Zäune unterteilt werden.“

4.5: Grosskronige Bäume seien zuzulassen

Grundsätzlich ist die BPK mehrheitlich der Überzeugung, dass grosskronige Bäume in städtischen Überbauungen nicht angebracht sind. Sie führen meist früher oder später zu Beeinträchtigungen der Anwohner und zum Fällen oder zur Verstümmelung durch das Zurückschneiden der Bäume.

Die BPK wollte darum in ihrer Eingabe zur 1. Lesung die Pflicht zur Pflanzung der drei grosskronigen Bäume durch den Kanton aufheben.

Es war und ist jedoch nie die Absicht der BPK den Grundeigentümern Pflanzvorschriften zu machen.

Die neue Formulierung des Stadtrates wird einstimmig gutgeheissen.

4.6: Verzicht auf den Fussweg entlang der Nordgrenze

Der Eingriff in die Eigentumsrechte der Grundeigentümer stehe nicht im Verhältnis zu den Vorteilen, welche ein Fussweg entlang der nördlichen Perimetergrenze für die Allgemeinheit ergeben. Die ruhige, private Innenhofatmosphäre werde durch einen öffentlichen Fussweg empfindlich gestört. Im Quartier besteht bereits ein dichtes Netz von Fussgängerverbindungen, eine Erweiterung ist nicht notwendig.

Dagegen wurde vorgebracht, dass sehr wohl ein Bedürfnis nach einer direkten Weiterführung der Fusswegverbindung aus dem Herti über die Sportplätze durch die Gartenstadt, L&G-Areal zum Bahnhof bestehe und dass die Beeinträchtigung der neuen Überbauung gering minimal sein würde.

Die längere, intensive Diskussion in der BPK endet mit einem Unentschieden von 4:4 Stimmen.

4.7: Verzicht auf eine Verbindung der Tiefgaragen

Verschiedene Fakten zeigen auf, dass eine Zusammenführung der beiden Tiefgaragen nicht sinnvoll und realisierbar ist.

Zum einen ist das Verlegen der Leitungen in der Gartenstadtstrasse aus logistischen und Kostengründen nicht sinnvoll. Die Verträge für die Leitungsführung wurden in der Zwischenzeit durch die Grundeigentümer und die öffentliche Hand abgeschlossen.

Zum anderen stimme der Kanton einer Erweiterung der Ein- und Ausfahrten auf die Nordzufahrt nicht zu. Mit der bestehenden Zufahrt wird der Werkverkehr auf das Gewerbegrundstück nicht mehr durch das Wohnquartier geleitet. Die Verkehrsbelastung durch den östlichen Teil der Bebauung ist jedoch im heutigen Rahmen und sollte für die Quartieranwohner verträglich sein.

Die BPK unterstützt die Ablehnung der Einwendung mit 8:0 Stimmen.

4.8: Der Antrag für eine Verlegung des Fussgänger- und Velodurchgangs wird durch BPK einstimmig abgelehnt.

4.9: Der Verzicht auf den Ausbau des Radweges südlich der Überbauung wird durch die Kommission einstimmig unterstützt.

Mit einer Mehrheit von 6:2 Stimmen empfiehlt Ihnen die Bau- und Planungskommission, den Bebauungsplan Gartenstadt Süd mit einer Ergänzung der Legende bezüglich des zusammenhängenden, innen liegenden Grünraums anzunehmen.

5. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- die Einwendungen und die Stellungnahmen des Stadtrats seien zur Kenntnis zu nehmen,
- die Empfehlung der BPK zur Ergänzung der Legende des Bebauungsplans sei gutzuheissen,
- den Bebauungsplan Gartenstadt Süd, Plan Nr. 7078 und die Zonenplanänderung Gartenstadt Süd, Plan Nr. 7253, seien festzusetzen.

Zug, 20. Juni 2010

Für die Bau- und Planungskommission
Martin Spillmann, Kommissionspräsident