

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2251.2

## Bebauungsplan „Im Rank“: Plan Nr. 7095; 2. Lesung

**Bericht und Antrag des Stadtrats vom 3. September 2013****Das Wichtigste im Überblick**

Der Grosse Gemeinderat hat den Bebauungsplan „Im Rank“, Plan Nr. 7095, am 4. Juni 2013 in 1. Lesung gutgeheissen. Der Plan wurde vom Freitag, 14. Juni 2013, bis und mit Montag, 15. Juli 2013, öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt des Kantons Zug am 14. und 21. Juni 2013 publiziert. Während der Auflagefrist gingen fristgerecht zwei Einwendungen mit verschiedenen Anträgen ein. Die Grünliberale Partei der Stadt Zug beantragt in ihrer Einwendung, dass der Bau von unterschiedlichen Wohnungsgrössen verbindlich festzuschreiben sei. Die zweite Einwendung kritisiert die Anhebung des Terrains sowie die Überschreitungen der maximalen Gebäudelänge und der Ausnützungsziffern der Regelbauweise.

Anstelle einer Reduktion der Aufschüttung auf das Niveau der angrenzenden Siedlungen kann aufgrund der zwischenzeitlichen Abklärungen die maximale Höhe Oberkante Dach in allen Baubereichen um 1.3 m reduziert werden. Mit dieser Anpassung kann einer Einwendung entsprochen werden.

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, die übrigen Einwendungen nicht zu berücksichtigen, der Reduktion der maximalen Höhe Oberkante Dach zuzustimmen und den Bebauungsplan festzusetzen.

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan „Im Rank“, Plan Nr. 7095. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

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

## **1. Ausgangslage**

Der Grosse Gemeinderat hat den Bebauungsplan „Im Rank“, Plan Nr. 7095, am 4. Juni 2013 in 1. Lesung gutgeheissen. Die Pläne sind vom Freitag, 14. Juni 2013, bis und mit Montag, 15. Juli 2013, öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt des Kantons Zug am 14. und 21. Juni 2013 publiziert worden. Während der Auflagefrist sind fristgerecht zwei Einwendungen mit verschiedenen Anträgen eingegangen. Mit der Behandlung der Einwendungen kann der Bebauungsplan dem Grossen Gemeinderat zum Beschluss unterbreitet werden.

## **2. Behandlung der Einwendungen**

### **Einwendung der Grünliberalen Partei der Stadt Zug**

Der Präsident der Grünliberalen Partei Stadt Zug, Daniel Stadlin, hat fristgerecht am 29. Juni 2013 eine Einwendung mit folgendem Antrag eingereicht:

1. Im Bebauungsplan soll verbindlich vorgeschrieben werden, dass verschiedene Wohnungsgrössen gebaut werden müssen.  
Begründung: Durch die Verhinderung von uniformen Familienwohnungen soll den BewohnerInnen neuer Quartiere auch bei veränderten familiären Verhältnissen das Verbleiben im Quartier ermöglicht werden.

### **Einwendung der Eigentümerin Liegenschaften Im Rank 52-64**

Die Eigentümerin der nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Liegenschaften Im Rank 52-64 wird durch RA Christoph Müller vertreten. Dieser reichte am 12. Juli 2013 eine Einwendung mit folgenden Anträgen ein:

2. Den Bebauungsplan wird als unangemessen und städtebaulich nicht attraktiv beurteilt, insbesondere was die Anhebung des Terrains um ca. 1.8 m auf 419 m.ü.M. betrifft.
3. Ebenfalls kritisch wird die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelänge um etwa 40 m entlang der Chamerstrasse beurteilt.
4. Eine Überschreitung der Ausnützungsziffer der Regelbauweise um 19 % ist, auch im Hinblick auf die umliegenden Bebauungen und die massigen Grundrisse der geplanten Baukörper, nicht vertretbar.

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

Zur Einwendung 1:

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Baukonzept sieht bei den Bauten für preisgünstigen Wohnungsbau bereits verschiedene Wohnungsgrössen vor (siehe Plan Umgebungskonzept mit Darstellung der Grundrisse). Im Bau für den „normalen“ Wohnungsbau sind gemäss Information des Eigentümers und des beauftragten Architekten verschieden grosse Wohneinheiten möglich.

Im Richtprojekt ist ein volumetrisch/typologischer Nachweis für die Bebauungen erbracht worden. Die genaue Definierung des Wohnungsschlüssels obliegt jedoch der späteren Bauherrschaft.

Die Grundeigentümer haben auf Anfrage des Baudepartements ebenfalls bestätigt, dass verschiedene Wohnungsgrössen erstellt und angeboten werden sollen. Aus verschiedenen Gründen ist dies ohnehin im Interesse der Bauherrschaft. Ein guter Wohnungsmix dient nicht nur dazu, dass unterschiedliche Personen- und Familientypen ihren Platz finden können, sondern kann sich im Weiteren positiv bei der Vermarktung niederschlagen. Der Stadtrat ist jedoch der Meinung, dass es hierfür keine separate Festlegung im Bebauungsplan braucht und der Wohnungsmix auf den Markt abgestimmt werden sollte, so wie er sich dann zumal in fünf bis zehn Jahren präsentiert. Der Bebauungsplan „Im Rank“ bietet die volumetrischen Möglichkeiten für vielfältigste Wohnformen.

Der Stadtrat beantragt, den Bebauungsplan gemäss 1. Lesung festzusetzen und diesen Einwendungspunkt abzuweisen.

Zur Einwendung 2:

Aufgrund des hohen Grundwasserpegels im Quartier Rank weisen die bereits erstellten benachbarten Siedlungen ein erhöhtes Terrain auf. Der Bebauungsplan „Im Rank“ übernimmt die Höhenlage des Terrains von der benachbarten Arealbebauung und legt die Terrain- und Erdgeschosshöhe auf 419.00 m.ü.M. fest. Dies führt zu einem homogeneren Bild in der Gesamtstruktur des Quartiers.

Seit der ersten Lesung wurden vertiefte Baugrunduntersuchungen durchgeführt. In diesem Rahmen ist der Geländeverlauf durch einen Geometer genau aufgenommen und festgestellt worden, dass das Gelände weniger eben ist als in der bisherigen Planung angenommen. In einer einzelnen Vertiefung des Geländes liegt das Terrain 70 cm unter dem bisher angenommenen Terrainverlauf. Dies bedeutet, dass das Terrain am tiefsten Punkt nicht wie bisher angenommen um 1.8 m, sondern um 2.5 m erhöht wird. Gemäss § 14 Abs. 1 V PBG darf der Fussboden des Erdgeschosses einer Baute höchstens 1.2 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen. § 24 Abs. 2 BO Zug erlaubt eine Terrainaufschüttung von höchstens 1.5 m über das gewachsene Terrain. Gegenüber der Regelbauweise stellt die geplante Terrainerhöhung somit eine Abweichung um etwa 1 m bis 1.3 m dar. Gegenüber der Chamerstrasse und der Strasse „Im Rank“ sowie auch gegenüber den umliegenden Bebauungen ändert sich das Erscheinungsbild im Vergleich zum Stand der 1. Lesung indessen nicht.

Gleichzeitig wurde das Bauprojekt weiterentwickelt und so weit konkretisiert, dass die maximale zulässige Oberkante Dach von 429.50 m ü. M. auf 428.20 m ü. M gesenkt werden kann. Somit liegt die maximal zulässige Gebäudehöhe des Bebauungsplans auch bei einem 70 cm tiefer liegenden Terrain weiterhin unter der maximal zulässigen Firsthöhe gemäss Regelbauweise und der Gebäudehöhe bei einer Arealbebauung. Für die umliegenden Bebauungen ist die Absenkung der maximalen Dachkote vorteilhafter als die Tieferlegung des Terrains.

Der Stadtrat beantragt, den Bebauungsplan bezüglich der Terrainhöhe und der Lage des Erdgeschosses gemäss 1. Lesung festzusetzen und diesen Einwendungspunkt abzuweisen.

Der Stadtrat beantragt ausserdem, die maximale Höhenlage für die Oberkante Dach von 429.50 m. ü. M. auf 428.20 m. ü. M. zu senken.

Zur Einwendung 3:

Das Gebiet ist geprägt von den Lärmauswirkungen der Chamerstrasse und der Bahn. Mit der Lärmschutzwand entlang der Chamerstrasse kann nahe an der Lärmquelle die bestmögliche Wirkung erzielt werden.

Der Längsbau orientiert sich an der benachbarten, stadtauswärts gelegenen Wohnüberbauung. Die Gebäudelänge ist abgestimmt auf die davor liegende Lärmschutzwand entlang der Chamerstrasse. Die Stadtbildkommission stuft die Länge des Bauvolumens städtebaulich als unproblematisch ein. Die Überschreitung der Gebäudelänge ist aus Lärmschutzgründen für alle Betroffenen vorteilhaft:

- Der zentrale gemeinschaftliche Aussenbereich ist lärmgeschützt;
- die hinterliegenden Bauten und Liegenschaften profitieren ebenfalls vom besseren Lärmschutz.

Der Stadtrat beantragt, den Bebauungsplan gemäss 1. Lesung festzusetzen und diesen Einwendungspunkt abzuweisen.

Zur Einwendung 4:

Im Rahmen der Verdichtung bei Neubauten und der Erstellung von preisgünstigem Wohnraum ist ein kompaktes, vergrössertes Volumen vorteilhaft. Insbesondere, da einzig das nach Einzelbauweise zulässige Attikageschoss zum Vollgeschoss vergrössert wird.

Die Abweichung der Ausnützung von 19 % liegt im Rahmen dessen, was auch bei einer Arealbebauung zulässig wäre und ist auch gängige Praxis für Bebauungspläne, die wesentliche Vorteile gegenüber der Einzelbauweise aufweisen.

Der Stadtrat beantragt, den Bebauungsplan gemäss 1. Lesung festzusetzen und diesen Einwendungspunkt abzuweisen.

#### **4. Antrag**

Wir beantragen Ihnen,

- die Einwendungen der Grünliberalen Partei der Stadt Zug und der Eigentümerin der Liegenschaften Im Rank 52-64 zur Kenntnis zu nehmen und abzuweisen,
- die maximale Höhenlage der Oberkante Dach in den Baubereichen von 429.50 m.ü.M auf 428.20 m.ü.M zu senken,
- den Bebauungsplan „Im Rank“, Plan Nr. 7095, in 2. Lesung festzusetzen.

Zug, 3. September 2013

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Planungsbericht vom 22. August 2013
3. Bebauungsplan „Im Rank“, Plan Nr. 7095

Die weiteren Unterlagen der 1. Lesung des Bebauungsplans „Im Rank“, Plan Nr. 7095, GGR-Vorlage Nr. 2251 vom 9. April 2013, haben keine materiellen Änderungen erfahren und sind im Internet unter GGR-Vorlage 2251 aufgesetzt.

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

## Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr. betreffend Bebauungsplan „Im Rank“, Plan Nr. 7095: Festsetzung

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2252 vom 9. April 2013 (1. Lesung) und Nr. 2252.2 vom 3. September 2013 (2. Lesung):

1. Der Bebauungsplan „Im Rank“, Plan Nr. 7095, wird festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. 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.
4. 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.
5. 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 drei 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,

Stefan Moos, Präsident

Alexandre von Rohr, Stadtschreiber

Referendumsfrist: