

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2252.2

# Bebauungsplan Lüssi Göbli, Plan Nr. 7088, Zonenplanänderung, Plan Nr. 7290, Teilricht- plan Siedlung und Landschaft, Plan Nr. 7291; 2. Lesung

**Bericht und Antrag des Stadtrats vom 3. September 2013**

## **Das Wichtigste im Überblick**

Der Grosse Gemeinderat hat den Bebauungsplan Lüssi Göbli, Plan Nr. 7088, und die Zonenplanänderung, Plan Nr. 7290, am 4. Juni 2013 in 1. Lesung gutgeheissen und den Teilrichtplan Siedlung und Landschaft, Plan Nr. 7291, zur Kenntnis genommen. 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 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. Zudem sollen im westlichen Bereich in der Verlängerung der Bachstrasse keine reinen Einfamilienhäuser, sondern mindestens Doppel- oder Reihenhäuser erstellt werden. Die zweite Einwendung betrifft die Aufrechterhaltung eines bestehenden Pfades im Bereich der Liegenschaften Ackerstrasse. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, die Einwendungen nicht zu berücksichtigen und den Bebauungsplan festzusetzen.

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan Lüssi Göbli, Plan Nr. 7088. 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 Lüssi Göbli, Plan Nr. 7088, und die Zonenplanänderung, Plan Nr. 7290, am 4. Juni 2013 in 1. Lesung gutgeheissen und den Teilrichtplan Siedlung und Landschaft, Plan Nr. 7291, zur Kenntnis genommen. 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 zwei Anträgen eingereicht:

1. Im Bebauungsplan soll verbindlich vorgeschrieben werden, dass verschiedene Wohnungsgrössen gebaut werden müssen.  
Begründung: Durch die Verhinderung von uniformen Familienwohnungen soll Bewohnerinnen und Bewohnern neuer Quartiere auch bei veränderten familiären Verhältnissen das Verbleiben im Quartier ermöglicht werden.
2. An Stelle der geplanten Einfamilienhäuser (Anmerkung: Damit sind die Baubereiche A1-A6 im westlichen Bereich des Bebauungsplanperimeters gemeint) sollen maximal Doppeleinfamilienhäuser oder eine Reihenhaussiedlung vorgesehen werden.  
Begründung: Durch den Verzicht auf die „veraltete“ Wohnform des Einfamilienhauses und im Hinblick auf einen haushälterischeren Umgang mit dem Boden soll einer breiteren Bevölkerungsschicht der Zugang zu dieser Wohnform ermöglicht werden.

### **Einwendung der Eigentümer Ackerstrasse 12, 14, 16, 18 und 20**

Die Eigentümer der Liegenschaften östlich der Ackerstrasse werden durch Claudio Piazzini vertreten. Dieser reichte am 3. Juli 2013 eine Einwendung mit einem Antrag ein:

3. Die heutige Fusswegverbindung auf dem GS 433 von der Göblistrasse zu den GS 1942, 1979, 1980, 1981 und 1982 bis hin zur Bachstrasse sei zu belassen und in den Bebauungsplan Lüssi Göbli aufzunehmen.  
Begründung: Die bestehende Fusswegverbindung auf dem GS 433 existiert seit mehr als 75 Jahren und dient den Reiheneinfamilienhäusern Ackerstrasse 14 – 20 als Zugang, u.a. zu deren Gartenbereichen wie auch zu den Kellergeschossen. Es gebe keinen Grund, diese Fusswegverbindung aufzuheben. Im Gegenteil könne damit eine Alternative zum neuen Fusswegnetz innerhalb des Bebauungsplans geschaffen werden. Der Fussweg kann zudem als Vorteil im Sinne von § 32 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes gewertet werden.

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

#### Zu Einwendung 1:

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bebauungskonzept - siehe Plan Freiraumkonzept mit Darstellung der Grundrisse – sieht bereits verschiedene Wohnungsgrössen vor. Im Richtprojekt ist ein volumetrisch/typologischer Nachweis für die Bebauungen erbracht worden. Die genaue Definierung des Wohnungsschlüssels obliegt jedoch den späteren Bauherrschaften. 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 Bauherrschaften. 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 dannzumal in fünf bis zehn Jahren präsentiert. Die beiden Bebauungspläne Lüssli Göbli auf Baarer und Zuger Gemeindegebiet bieten im Weiteren in ihrer Gesamtheit die volumetrischen Möglichkeiten für vielfältigste Wohnformen.

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

#### Zu Einwendung 2:

Die Verfasser des Richtprojekts halten fest, dass in den Baubereichen A1-A6 sowohl Ein- als auch Doppel Einfamilienhäuser möglich sind. Es ist aber auch hier derzeit noch nicht bekannt, wer schliesslich als Bauherrschaft auftreten wird. Im heutigen Zeitpunkt können keine verlässlichen Angaben gemacht werden. Es ist durchaus denkbar, dass nur Doppel Einfamilienhäuser gebaut werden. Andererseits soll es auch möglich sein, ein Einfamilienhaus zu realisieren, etwa für eine Familie mit vielen Kindern oder als Mehrgenerationenhaus. Solche Wohnkonzepte sind keineswegs veraltet. Der Stadtrat hat sich deshalb entschieden, keine weitergehende Regelung der Bau- oder Wohnform der Baubereiche A1 - A6 in den Bebauungsplan aufzunehmen.

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

#### Zu Einwendung 3:

Der bestehende, rund ein Meter breite und mit Platten ausgelegte Pfad führt von der Göblistrasse her bis zur Liegenschaft Ackerstrasse 14. Es bestehen hierfür jedoch keinerlei Verträge oder Dienstbarkeiten. Der Pfad hat die bisherige landwirtschaftliche Nutzung des GS 433 nicht oder nur geringfügig gestört und wurde deshalb von den Eigentümern und Bewirtschaftern des GS 433 geduldet. Mit der Neubebauung verändert sich die Situation diesbezüglich. Die Baubereiche A1, A3 und A5 sind so definiert, dass unter Berücksichtigung der Hauptwohnrichtung nach Süden der kleine Grenzabstand von fünf Meter gegenüber den Grundstücken an der Ackerstrasse

eingehalten ist. Der Bereich zwischen den Neubauten und der Grundstücksgrenze soll als individueller Garten gestaltet werden können.

Es ist deshalb verständlich, dass die Erbgemeinschaft Iten in diesem rückwärtigen Zugang zu den Gärten der Liegenschaften an der Ackerstrasse eine erhebliche Beeinträchtigung erkennt, da er im Garten auf der Westseite der neuen Häuser liegen würde. Falls aus Sicht der Einwender ein Zugang für die Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften erforderlich sein sollte, müsste zu deren Lasten ein Weg auf ihren Grundstücken erstellt werden. Es ist unbestritten, dass für die Anwohnenden und für die Öffentlichkeit innerhalb des Bebauungsplanperimeters ein feinmaschiges und attraktives Wegnetz entstehen soll (siehe auch Planungsbericht Kapitel 5.7 auf Seite 15). Dieses ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich und ermöglicht die Durchlässigkeit durch das Areal. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass diese Wege ausreichen und somit kein zusätzliches Angebot im Sinne der Einwendenden erforderlich ist. Ein öffentliches Interesse ist somit nicht gegeben, weshalb 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 Eigentümer Ackerstrasse 12, 14, 16, 18 und 20 zur Kenntnis zu nehmen und abzuweisen, und
- den Bebauungsplan Lüssi Göbli, Plan Nr. 7088, sowie die Zonenplanänderung Lüssi Göbli, Plan Nr. 7290, in 2. Lesung festzusetzen; und
- den Teilrichtplan Siedlung und Landschaft Lüssi Göbli, Plan Nr. 7291, zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 3. September 2013

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilage:

- Beschlussentwurf

Die Beilagen der 1. Lesung des Bebauungsplans Bebauungsplan Lüssi Göbli, Plan Nr. 7088, Zonenplanänderung, Plan Nr. 7290, Teilrichtplan Siedlung und Landschaft, Plan Nr. 7291, GGR-Vorlage Nr. 2252 vom 9. April 2013, haben keine materiellen Änderungen erfahren und sind im Internet unter GGR-Vorlage Nr. 2252 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 Lüssi Göbli, Plan Nr. 7088; Zonenplanänderung, Plan Nr. 7290; Teilrichtplan Siedlung und Landschaft, Plan Nr. 7291: 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 Lüssi Göbli, Plan Nr. 7088, wird festgesetzt.
2. Die Zonenplanänderung Lüssi Göbli, Plan Nr. 7290, wird festgesetzt.
3. Die Änderung des Teilrichtplans Lüssi Göbli, Plan Nr. 7291, wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
5. 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.
6. 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.
7. Gegen diesen Beschluss kann gemäss § 17<sup>bis</sup> 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: