

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2252.3

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

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 17. September 2013

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2252.2 vom 3. September 2013.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Zehner-Besetzung. Anwesend sind Stadtrat André Wicki, Departementssekretärin Nicole Nussberger sowie Remy Frommenwiler, Projektleiter Stadtplanung. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Der anwesende Projektleiter der Stadtplanung erläutert die Vorlage anhand einer Beamer-Präsentation und informiert über die nach der 1. Lesung eingegangenen Einwendungen (vgl. Vorlage Nr. 2252.2). Die Präsentation liegt dem Protokoll bei. Der Stadtrat beantragt die Festsetzung des Bebauungsplans gemäss der 1. Lesung und die Ablehnung der beiden Einwendungen.

4. Beratung

Die BPK bespricht die vorliegenden beiden Einwendungen und stimmt darüber ab.

- Einwendung Nr. 1, der Grünliberalen Partei der Stadt Zug betreffend Vorschreiben von Wohnungsgrössen:

Der BPK erscheint die Argumentation des Stadtrates zur Ablehnung der vorliegenden Einwendung als schlüssig und auch richtig.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bebauungskonzept sieht bereits verschiedene Wohnungsgrössen vor. Zudem ist im Richtprojekt ein volumetrisch/typologischer Nachweis für die Bebauungen erbracht worden. Nach Meinung der BPK wird es Sache des Eigentümers sein, den künftigen Wohnungsmix in der Überbauung festzulegen. Ein guter Mix an Wohnungen dürfte sich auch hier positiv auf die Vermietbarkeit auswirken. Schliesslich soll auch auf die dannzumaligen Marktbedürfnisse angemessen reagiert werden können. Tatsache ist, dass hier grundsätzlich Platz für vielfältigste Wohnformen besteht. Aus Sicht der BPK besteht hier kein weiterer Regelungsbedarf.

Die BPK stimmt dem Antrag des Stadtrates zu und weist die Einwendung Nr. 1 der glp mit 10 : 0 Stimmen einstimmig ab.

- Einwendung Nr. 2, der Grünliberalen Partei der Stadt Zug betreffend Verzicht auf Einfamilienhäuser zugunsten von Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern und/oder einer Reihenhaussiedlung:

Einzelne BPK-Mitglieder begrüßen Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser an dieser Lage und erachten daher den Verzicht auf Einfamilienhäuser (EFH) als richtig. Andere wiederum sehen im Mix von Einfamilien- und Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern ein spannendes Element. Sodann bieten allfällige EFH auch bezüglich Finanzierung einen gewissen Puffer. Schliesslich ist ein EFH für eine Familie mit Kindern oder als Mehrgenerationenhaus kein Auslaufmodell. Solche Wohnkonzepte sind aktuell. Nach Meinung der BPK-Mehrheit sind in den Baubereichen A1 - A6 keine weitergehenden Regelungen betreffend Bau- oder Wohnform in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die BPK stimmt dem Antrag des Stadtrates zu und weist die Einwendung Nr. 2 der glp mit 9 : 1 Stimmen ab.

Exkurs:

Im Zuge von möglichen Nutzungen stellt die BPK auch noch Überlegungen zur künftigen Nutzung des 5-Eck-Gebäudes im Erdgeschoss an. Immerhin weist dieses von der Grösse und vor allem von seiner zentralen Lage her beste Voraussetzungen für eine

öffentliche EG-Nutzung auf. Zudem befindet sich vor dem 5-eckigen Gebäude ein eigentlicher Quartierplatz. Insofern drängt sich hier eine Gewerbenutzung (evtl. Laden, Spielgruppe, Kindergarten) auf. Insofern wäre hier im EG eine andere Nutzung als eine Wohnnutzung anzustreben.

Die Verwaltung ergänzt in diesem Kontext, dass den Grundeigentümern der Plan zur Verfügung gestellt und auch diese Idee aufgezeigt worden sei. Diese wüssten noch nicht, was sie hier realisieren möchten. Gemäss Bebauungsplan ist eine öffentliche Nutzung durchaus möglich. Wenn die Eigentümer wollen, könnten sie ein stilles Gewerbe einrichten. Dieses ginge jedoch zulasten der Wohnnutzung.

Schliesslich verzichtet die BPK auf das Festschreiben einer bestimmten Nutzung bzw. Fläche zur öffentlichen Nutzung. Gleichwohl würde es die BPK begrüssen, wenn sich die Eigentümerschaft hierzu ihre Gedanken machen würde, zumal sich das 5-Eck-Gebäude nachgerade für eine quartierbezogene öffentliche Nutzung aufdrängt.

- Einwendung Nr. 3 der Eigentümer Ackerstrasse 12, 14, 16, 18 und 20 betreffend Fusswegverbindung auf dem GS 433

Einzelne BPK-Mitglieder haben durchaus gewisses Verständnis für diese Einwendung. Immerhin besteht der Erschliessungsweg zu den im Osten liegenden Gärten seit Jahrzehnten. Ohne diese Erschliessung müsse der Rasenmäher durch die gute Stube getragen werden.

Demgegenüber vertritt die Mehrheit der BPK die Meinung, dass es nicht die Aufgabe eines Bebauungsplanes sein kann, einem Privaten sein Erschliessungsproblem zu lösen, welches er seit Jahren nie angegangen ist. Zudem liegt dieses Problem ausserhalb des Bebauungsplanperimeters. Die Grundeigentümer müssen und können untereinander eine Lösung finden, zumal diese Gärten ohne weiteres von Süden her erschliessbar sind.

Die BPK stimmt dem Antrag des Stadtrates zu und weist die Einwendung der EG Ackerstrasse 12, 14, 16, 18 und 20 mit 8 : 2 Stimmen ab.

Schlussabstimmung:

Die BPK stimmt dem Bebauungsplan samt Änderung des Zonenplans gemäss Antrag des Stadtrates in 2. Lesung mit 10 : 0 Stimmen einstimmig zu.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2252.2 vom 3. September 2013 empfiehlt die BPK die Vorlage mit 10 : 0 Stimmen in 2. Lesung zur Annahme.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es seien der Bebauungsplan "Lüssi Göbli", Plan Nr. 7088, sowie die Zonenplanänderung Lüssi Göbli, Plan Nr. 7290, gemäss Beschlussentwurf des Stadtrats vom 3. September 2013 festzusetzen, und
- es sei die Änderung des Teilrichtplans Lüssi Göbli, Plan Nr. 7291, zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 1. Oktober 2013

Für die Bau- und Planungskommission
Urs Bertschi, Kommissionspräsident