

Von  
Stadtrat von Zug  
Stadthaus am Kolinplatz  
Postfach 1258  
6301 Zug

Sitzung vom 18. August 2009  
Beschluss Nr. 771.09

## **Baudepartement**

### **Bebauungsplan Spielhof: Plan Nr. 7077; Einleitung der Vorprüfung**

#### **Einleitung, Ausgangslage**

Die Familie Keiser beabsichtigt, das Grundstück (GS) Nr. 1522 in Oberwil in den nächsten Jahren etappenweise zu überbauen. Der Bebauungsplanperimeter umfasst neben dem GS 1522 (Eigentum von Anna-Maria Keiser) auch das GS 4333 (Gesamteigentum von Anna-Maria und Hans Keiser) sowie die GS 3197 und 3795 (Eigentum der Wasserwerke Zug). Die Grundstücke liegen in der Wohn- und Gewerbezone WG3, der Wohnzone W3, der Ortskernzone Oberwil und in einem kleinen Bereich der W2b. Vorgesehen ist eine Wohnsiedlung mit rund 80 Wohnungen verteilt auf 15 Gebäude. Hauptsächlich sind Wohnnutzungen geplant, das heisst Mietwohnungen mit dem Standard von Eigentumswohnungen. Die Gebäude weisen jeweils drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss auf.

Es soll eine Bebauung in Einzelbauweise ohne weitere Verdichtung (Arealbebauung oder Ausnahmen mittels Bebauungsplan) entstehen. Das entspricht einerseits dem Wunsch der Familie Keiser, andererseits besteht im fraglichen Gebiet ein öffentliches Interesse bezüglich Ergänzungen des Fusswegnetzes und einer gemeinsamen Erschliessung. Der Bebauungsplan Spielhof bezweckt insofern die Schaffung von zweckmässigen und sachgerechten Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Wohnüberbauung und deren etappenweise Entwicklung.

## **Nutzungen / Bebauung**

Das GS 1522 verfügt zurzeit über eine anrechenbare Landfläche von 22'744 m<sup>2</sup>. Innerhalb der Baubereiche A bis M sind höchstens 16'600 m<sup>2</sup> aGF zulässig. Das entspricht einer Ausnützung von rund 0.73. Gegenwärtig ist nicht absehbar, wie lange die Trafostation Leimatt der WWZ noch auf dem GS 3197 bestehen bleibt. Der Bebauungsplan sieht vor, dass diese Ausnützung den Baubereichen F und/oder M zugeschlagen werden kann.

Die Siedlung zeichnet sich durch spannende Sichtbeziehungen und eine gute Besonnung auf. Die Struktur der Bebauung ist geprägt durch die Hangneigung, die Ausrichtung zum See (West, Süd) und durch Sichtfelder und Durchblicke (Ost, West). Die Gebäude orientieren sich auf die gemeinsame Zufahrtsstrasse hin, welche als Begegnungszone ausgestaltet und ausdrücklich als solche genutzt werden soll.

## **Bebauungs- und Freiraumkonzept**

Der Bebauungsplan enthält die wesentlichen Festlegungen bezüglich begrünten Freiräumen, Bepflanzung und Erschliessungsflächen. Das Bebauungs- und Freiraumkonzept konkretisiert diese Aussagen und verdeutlicht anhand eines möglichen Bebauungsvorschlags die Gestaltung der Aussenräume.

## **Erschliessung, Parkierung**

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die bestehende Zufahrt Spielhof ab der Widenstrasse. Die Einstellhalle der neuen Bebauung wird über die Ein- und Ausfahrt innerhalb des strassenseitigen Gebäudes des Baubereichs A erschlossen. Auf dem GS 1522 sind für die zusätzlichen Nutzungen maximal 180 Parkfelder für Bewohner und Beschäftigte in Einstellhallen zulässig. Entlang der Zufahrtsstrasse dürfen oberirdisch höchstens 25 Parkfelder für Besucher und Kunden erstellt werden. Öffentliche Fusswegverbindungen führen entlang der Spielhofstrasse weiter in Richtung Süden und an den See. Deren Erstellung erfolgt in Abhängigkeit der Bauetappen.

## **Verfahren**

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Architekten und den betroffenen Grundeigentümern. Die Stadtbildkommission hat anlässlich von zwei Beratungen (die letzte am 5. Februar 2009) den Bebauungsplan und das zugrundeliegende Projekt behandelt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird – mit Ausnahme der Unterschreitung der Grenzabstände bei zwei Baubereichen - nicht von den ordentlichen Bauvorschriften abgewichen. Der Bebauungsplan soll aus diesem Grund im einfachen Verfahren gemäss § 40 des Planungs- und Baugesetzes festgesetzt werden, falls die Baudirektion ihre Zustimmung erteilt.

Der Stadtrat nimmt vom Bericht des Baudepartements Kenntnis und

b e s c h l i e s s t :

1. Der Bebauungsplan Spielhof, Plan Nr. 7077, wird zuhanden der Vorprüfung gutgeheissen.
2. Die Baudirektion des Kantons Zug wird eingeladen, die Vorprüfung durchzuführen.
3. Das Baudepartement wird beauftragt, nach erfolgter Vorprüfung und allfälliger Bereinigung des Bebauungsplans, dem Stadtrat Bericht und Antrag zuhanden des Grossen Gemeinderates zu unterbreiten.
4. Mitteilung an:
  - Baudirektion des Kantons Zug, Postfach 857, 6301 Zug, je 8-fach
  - Bebauungsplan Spielhof, Plan Nr. 7077, vom 12. August 2009
  - Bauungs- und Freiraumkonzept vom 25. Juni 2009, rev. 30. Juli 2009
  - Planungsbericht vom 12. August 2009
  - Verkehrsgutachten vom 13. August
  - Baudepartement
  - Kanzlei (ohne Beilagen)

Stadtrat von Zug  
Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber