

# PLANUNGSBERICHT

Bebauungsplan Lüssi Göbli, Plan Nr. 7088

Berichterstattung nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

18. Juni 2012, rev. 21. März 2013



## **Verfasser**

Baudepartement Stadt Zug, St.-Oswalds-Gasse 20, 6301 Zug

Stadtplanung

Harald Klein, [harald.klein@stadszug.ch](mailto:harald.klein@stadszug.ch)

Remy Frommenwiler, [remy.frommenwiler@stadszug.ch](mailto:remy.frommenwiler@stadszug.ch)

Titelbild: Auszug Orthofoto 2011, ZUGIS mit Bebauungsplanperimeter

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung, Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
1.1	Richtprojekt .....	4
1.2	Planungsperimeter, betroffene Grundstücke .....	6
1.3	Abstimmung der Planung zwischen Baar und Zug .....	7
<b>2</b>	<b>Raumplanung</b> .....	<b>7</b>
2.1	Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) .....	7
<b>3</b>	<b>Berücksichtigung der Anforderungen der übergeordneten Planungen sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen</b> .....	<b>8</b>
3.1	Kantonaler Richtplan vom 28. Januar 2004, Stand 7. Juli 2011 .....	8
3.2	Entwicklungskonzept .....	9
3.3	Kommunale Richtplanung vom 22. Juni 2010 .....	9
3.4	Kommunaler Zonenplan vom 22. Juni 2010 .....	10
3.5	Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau vom 7. Dezember 2010 .....	11
<b>4</b>	<b>Bebauungsplan</b> .....	<b>12</b>
4.1	Grundsätze und generelle Regelung .....	12
4.2	Siedlung / Städtebau .....	12
4.3	Nutzung / Ausnützungsberechnungen .....	13
4.4	Baubereiche für Neubauten .....	12
4.5	Erschliessung .....	14
4.6	Öffentlicher Verkehr .....	14
4.7	Fuss- und Radwegnetz .....	15
4.8	Verkehr / Parkplatznachweis .....	15
4.9	Bachöffnung .....	16
4.10	Freiraum / Umgebung .....	17
4.11	Umwelt .....	18
4.12	Lärmgutachten .....	18
4.13	Feuerpolizei .....	19
4.14	Ver- und Entsorgung .....	19
<b>5</b>	<b>Begründung der Abweichungen von der Regelbauweise</b> .....	<b>21</b>
5.1	Abweichungen von der Regelbauweise .....	21
5.2	Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung .....	21
<b>6</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>22</b>
6.1	Vorprojekt Göblistrasse, Radweg und Bachoffenlegung .....	22
6.2	Vereinbarung .....	22
6.3	Stadtbildkommission .....	23
6.4	Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung .....	24
6.5	Ordentliches Verfahren gemäss § 39 PBG .....	25
<b>7</b>	<b>Weiteres Vorgehen, Terminplan</b> .....	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>26</b>

## **1 Einleitung, Ausgangslage**

Im Frühjahr 2009 führten die Gemeinde Baar und die Stadt Zug in Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern einen Studienauftrag durch. Ziel des Studienauftrages war es, für die Erweiterung des Quartiers Lüssi / Göbli im Schnittstellenbereich zwischen den Gemeinden Baar und Zug Siedlungsstrukturen zu entwickeln, welche als Vorgabe für die weitere bauliche Entwicklung dienen sollen.

Folgende Architekturbüros waren zum Studienverfahren eingeladen:

- Ernst Niklaus Fausch Architekten, Aarau
- Glögler Rööfli Architekten, Zug
- Graber Pulver Architekten AG, Bern
- Haerle Hubacher und Hofmann, Zürich

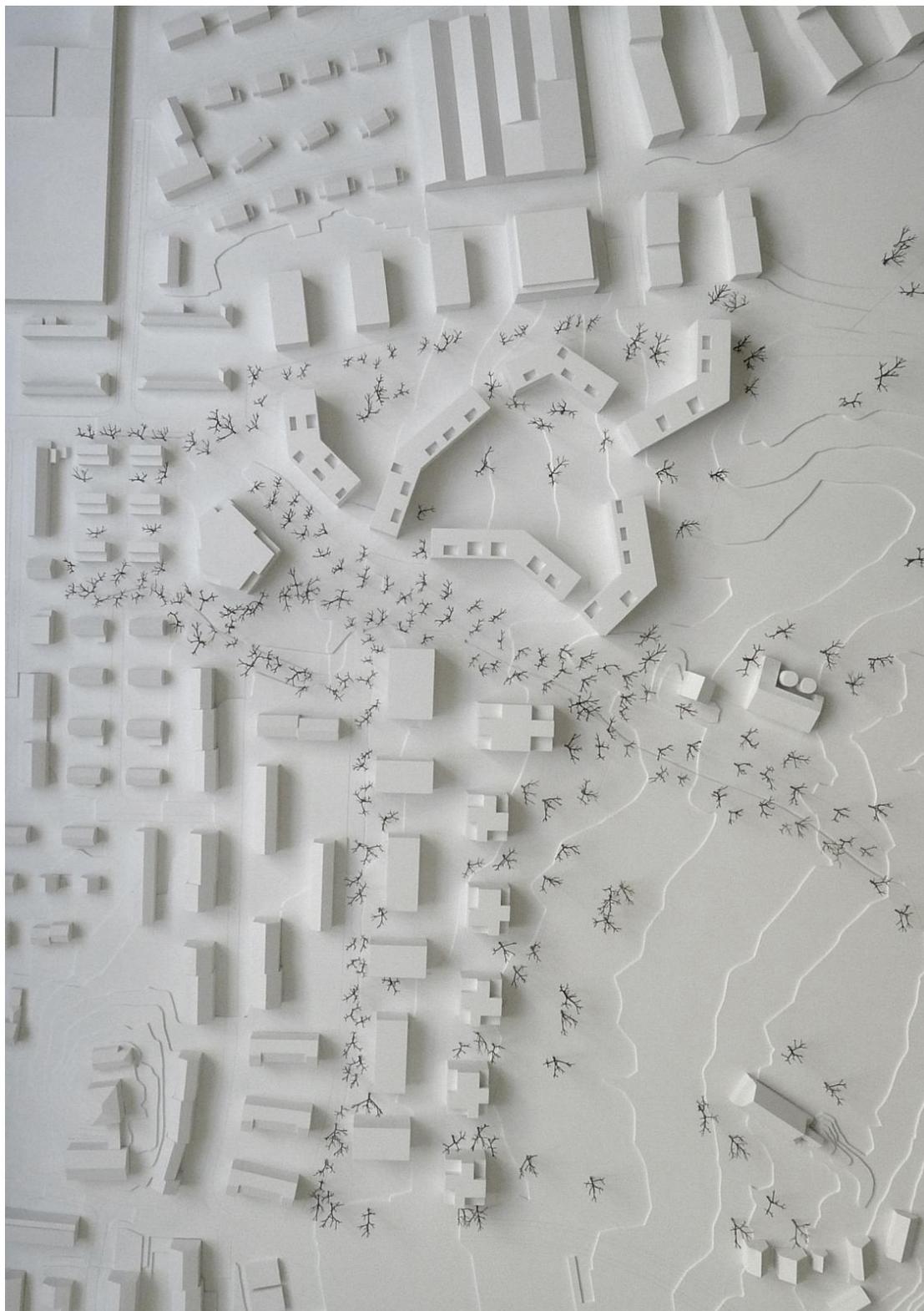
Das mit Vertretern der Gemeinde Baar der Stadt Zug sowie der Grundeigentümern besetzte Beurteilungsgremium entschied sich unter Einbezug aller Kriterien in der gesamtheitlichen Betrachtung für das Konzept des Büros Graber Pulver Architekten AG. Das Bebauungskonzept überzeugt aufgrund seiner sorgfältigen Analyse des Ortes, seiner differenzierten Siedlungs- und Freiraumstrukturen, welche die bestehenden heterogenen Strukturen optimal untereinander verbinden, sowie der guten Etappierbarkeit. Es bietet beste Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung und Aufwertung der Quartiere Lüssi / Göbli.

Die Erkenntnisse des Studienverfahrens wurden im Rahmen eines Richtprojektes konkretisiert, so dass dieses als Grundlage für die Bebauungspläne der beiden Gemeinden dient. Für die Freiraumgestaltung würde das Büro Hager Partner AG, Zürich, und für die verkehrstechnischen Anliegen das Büro TEAMverkehr.zug, beigezogen. Im Richtprojekt sind unter anderem die Erdgeschossgrundrisse und die Anordnung der Freiräume festgehalten. Zusammen mit detaillierten Berechnungen konnten damit die erforderlichen Festlegungen zur Qualitätssicherung im Bebauungsplan vorgenommen werden. Über das Gemeindegebiet Baar und das Stadtgebiet Zug wurde je ein separater Bebauungsplan Lüssi Göbli erarbeitet (Plan Nr. 36 Baar, Plan Nr. 7088 Zug). Die Planungsmittel sind aufeinander abgestimmt und die einzelnen Verfahrensschritte gemeindeübergreifend koordiniert.

### **1.1 Richtprojekt**

Im westlichen Planungsgebiet führen sechs Ein- bzw. Zweifamilienhäuser die vorherrschende Bebauungsstruktur der Bachstrasse fort. Östlich angrenzend wird ein Neubau mit spezifischer Volumetrie vorgeschlagen. Es ist ein fünfeckiger Solitär, der hier als Angelpunkt wirkt und zusammen mit den nordöstlichen Neubauten auf dem Gebiet der Gemeinde Baar eine Torsituation ausbildet. Diese Bauten, nördlich der Göblistrasse gelegen, lösen sich von der mehrheitlich orthogonalen Ausrichtung des Bestandes ab. Es sind sechs abgewinkelte Volumen geplant, welche je paarweise gruppiert sind. Dabei fassen sie die teilweise ineinander verschränkten halboffenen Hofräume und markieren den Übergang zur leicht ansteigenden Topographie, bzw. zum sich öffnenden Landschaftsraum.

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes, aufgespannt zwischen Lüssiweg und Göblistrasse, wird das orthogonale Muster des heutigen Siedlungsrandes weitergestrickt. Entlang einer Wohnstrasse stehen zwei Reihen von Bauten. Längs- und querstehende Volumen im Westen und punktförmige Gebäude als östlicher Abschluss, welcher sich mit der angrenzenden Landschaft verwebt.



Modell des überarbeiteten Richtprojekts, Stand November 2012

Die Grunderschliessung des neuen Quartiers erfolgt von Norden über die Baarer-mattstrasse, von Westen über die Göblistrasse und von Süden über den Lüssiweg. Der Anwohnerverkehr wird jeweils an den Rändern der Quartierteile direkt in Tiefgaragen eingeleitet. Der oberirdische Verkehr und die Besucherparkplätze können dadurch minimiert werden. Die Wohnstrasse im südlichen Planungsgebiet - ohne Durchfahrt für Personenwagen - dient neben der Erschliessung für Anlieferungen und Notzufahrten dem Aufenthalt und Spiel der Bewohner. Auch im nördlichen Bereich werden die Innenhöfe ganz vom Verkehr freigehalten.

Ein feinmaschiges Fusswegnetz ermöglicht zusammen mit dem kantonalen Radweg optimale Verbindungen innerhalb der neuen Siedlung wie auch über das Quartier hinaus. Der kantonale Radweg wird südlich der Göblistrasse bis zur Brücke über den Arbach in seinem Verlauf am alten Ort belassen. Ab dort folgt der Radweg der Göblistrasse in Richtung Westen bis zum neuen Fussgängerübergang. Nördlich der Göblistrasse wird er am westlichen Rand um das neue Quartier herumgeführt.

Heute schon verbinden Waldausläufer und Bachgehölze den landwirtschaftlich genutzten Raum mit der Erholungslandschaft des Zugerbergs. Das Gebiet Lüssi Göbli bildet den neuen Siedlungsrand. Mit der Öffnung des Arbachs und seiner Ausgestaltung wird ein landschaftlicher Verbindungsstrang tief in den neu entstehenden Siedlungsraum eingezogen. Mit typischen Bachgehölzen bepflanzt, folgt der Bach der Göblistrasse und markiert die Gemeindegrenze Baar / Zug. Ein Fussweg folgt seinem Ufer und führt zu einem Quartierplatz mit Sitzstufen am aufgeweiteten und zurückgestauten Bach. Die Göblistrasse wird als Allee ausgebildet. Die Kombination von Strasse, Bach und öffentlichem Platz führt zu einer Raumfolge von hoher Aufenthaltsqualität.

## 1.2 Planungssperimeter, betroffene Grundstücke

Der Bebauungsplanperimeter umfasst die folgenden Grundstücke:

Grundstück (GS) Nr.	Eigentum
433	Gesamteigentum der Erbgemeinschaft Josef Anton Iten
1756	Gesamteigentum der Erbgemeinschaft Walter Keiser
4274 (Wegparzelle)	Kanton Zug

Das Richtprojekt betrifft auf dem Gebiet der Einwohnergemeinde Baar die GS 701 und GS 702. Diese befinden sich ebenfalls im Gesamteigentum der Erbgemeinschaft Josef Anton Iten. Über diese Grundstücke sind die relevanten Festlegungen im Bebauungsplan Lüssi Göbli der Gemeinde Baar, Plan Nr. 36, getroffen worden.

Der vom Bebauungsplan betroffene Bereich des GS 433 liegt in der Wohnzone W2C, der Wohnzone W3 und der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung. Das GS 1756 ist einer W3 zugeordnet. In den W3-Zonen sind zusätzlich zu den Spiel- und Freiflächen öffentlich zugängliche, zusammenhängende Quartierfrei-

räume auszuscheiden. Das Gebiet zwischen Radweg und der Landwirtschaftszone ist mit einer Zone für preisgünstigen Wohnungsbau überlagert. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2009 wurden die Grundstücke westlich des Radwegs von einer Reservebauzone in die Wohnzonen W2C und W3 umgezont. Die östlich gelegenen Bereiche wurden eingezont. Das GS 4274 des Kantons Zug beinhaltet den kantonalen Radweg und ist somit als Verkehrsfläche ausgeschieden. Für die Realisierung der geplanten Bebauung sind keine Umzonungen erforderlich. Innerhalb der OeLF befinden sich einzig Erschliessungsanlagen (Strassen und Wege) und Flächen des ökologischen Ausgleichs (Bachoffenlegung).

### **1.3 Abstimmung der Planung zwischen Baar und Zug**

Zur Sicherung des Richtprojektes und der daraus resultierenden Qualitäten über die Gemeindegrenze hinweg haben sich die Bauabteilungen der Gemeinden Baar und Zug darauf verständigt, auf dem jeweiligen Gemeindegebiet einen Bebauungsplan Lüssi Göbli zu erarbeiten. Es sind dies der Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Baar und der Bebauungsplan Nr. 7088 der Stadt Zug. Festlegungen über den Bebauungsplanperimeter hinaus mit Auswirkungen auf den anderen Bebauungsplan (Fusswege und kantonaler Radweg) sind berücksichtigt. Ein weiteres Beispiel hierfür ist die Verlegung der bestehenden Göblistrasse gegen Norden. Dadurch wird die Bebaubarkeit des GS 433 verbessert und die Erschliessung eines Teils der Bebauung auf dem GS 701 ermöglicht.

Zur Gewährleistung einer einheitlichen und aufeinander abgestimmten Planung fanden verschiedene Gespräche zwischen den beiden Gemeinden und den betroffenen Grundeigentümern statt. Das Richtprojekt basiert grundsätzlich auf den Vorgaben der jeweiligen Bau- und Zonenordnungen. Da teilweise von den jeweils geltenden Bauvorschriften abgewichen wird (siehe auch Kapitel 5.1 nachfolgend), sollen die beiden Bebauungspläne im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG erlassen werden.

## **2 Raumplanung**

### **2.1 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)**

Das wichtigste Ziel des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) ist die haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1). Zudem sind wohnliche Siedlungen und räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (Art. 1 Abs. 2 lit. b). Siedlungen, Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einzuordnen, See- und Flussufer sind freizuhalten und deren öffentlicher Zugang und Begehung zu erleichtern (Art. 3 Abs. 2 lit. b und c). Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst zu verschonen, Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden und Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 lit. b, c und e).

Mit dem Bebauungsplan Lüssi Göbli wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Lücke im Siedlungsgebiet zwischen bestehenden Wohnbauten mit einer Wohnsiedlung geschlossen. Mit der Einzonung der betroffenen Grundstücke wurde in diesem Gebiet eine der vier Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau eingeführt. Anhand des vorliegenden Projektes und aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstandes kann in diesem Gebiet exemplarisch die Praktikabilität der vom Stadtrat genehmigten Verordnung<sup>[1]</sup> vom 7. Dezember 2010 überprüft werden.

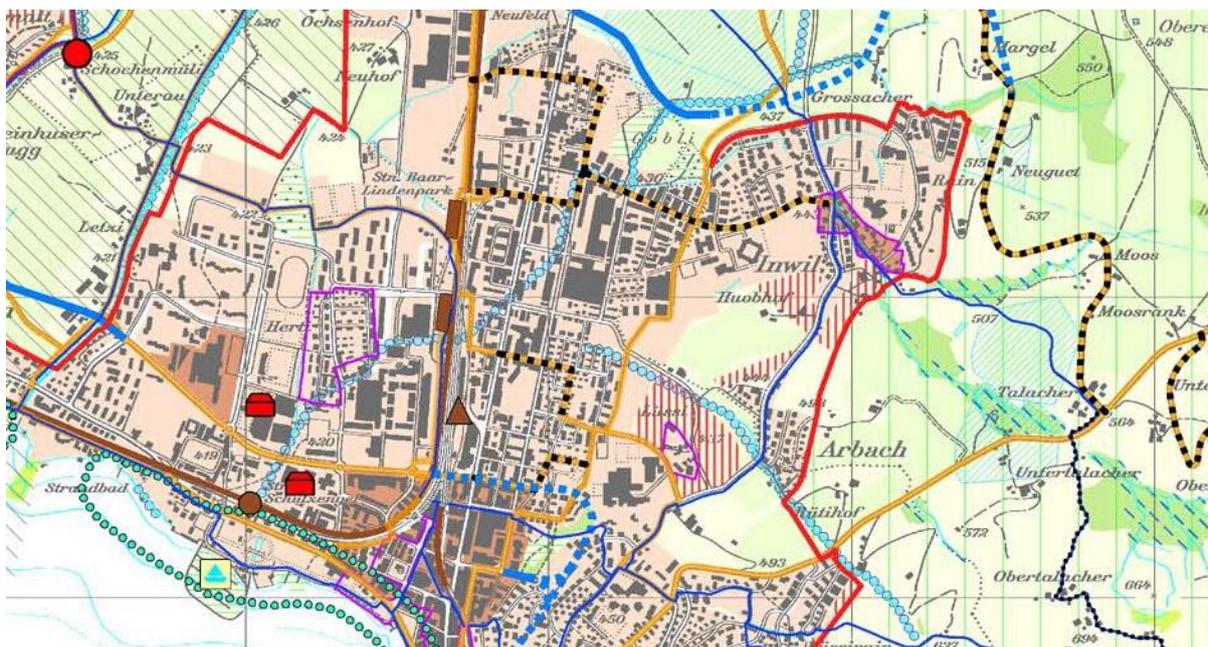
Durch die Lage zwischen den bestehenden Siedlungsgebieten Baar und Zug und deren Weiterentwicklung gegen Osten, die Buserschliessung im Lüssiweg und der Industriestrasse, die gute Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz und an die Kantonsstrasse besitzt das Gebiet eine hohe Erschliessungsgunst. Es soll eine wohnliche Siedlung mit einer auf Familien ausgerichteten Aussenraumgestaltung entstehen. Durch die Anordnung der Parkierung in unterirdischen Einstellhallen und deren zweckmässigen und minimal gehaltenen Erschliessungsanlagen können die Innenbereiche fast vollumfänglich vom motorisierten Individualverkehr freigehalten werden. Zusammen mit dem öffentlichen Quartierfreiraum und dem neuen Wegnetz wird die Durchlässigkeit für den Langsamverkehr massgeblich verbessert. Durch die Offenlegung des Arbachs und einer situativ auf die jeweiligen Nutzer abgestimmten Gestaltung entstehen hochwertige Aussenräume welche nicht nur den Bewohnenden sondern auch der Öffentlichkeit zu Gute kommen.

Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste sind für die Bevölkerung gut erreichbar, es sind keine zusätzlichen Anlagen im Gebiet Lüssi Göbli geplant.

### **3 Berücksichtigung der Anforderungen der übergeordneten Planungen sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Kantonaler Richtplan vom 28. Januar 2004, Stand 7. Juli 2011**

Das Planungsgebiet Lüssi Göbli liegt gemäss Richtplankarte, beschlossen vom Kantonsrat am 28. Januar 2004, aktualisiert am 7. Juli 2011, im Siedlungsgebiet und im Gebiet für Siedlungserweiterungen. Der Arbach ist gemäss L 8.1.3 als zu renaturierendes Gewässer bezeichnet. Ebenfalls im nördlichen Bereich des Bebauungsplanperimeters ist entlang der Göblistrasse eine Vernetzung von Naherholungsgebieten gemäss L 11.2 anzustreben. Diesem Auftrag wird mit der Offenlegung des Arbachs und der damit einhergehenden Aufwertung des Uferbereichs Rechnung getragen. Ein Abschnitt des kantonalen Radstreckennetzes verläuft ab dem Lüssiweg peripher und ab dem GS 2544 quer über die GS 433 (Zug) und GS 702 (Baar) zur Baarer-mattstrasse. Im Zusammenhang mit den geplanten Bebauungen soll der Radweg verlegt werden.



Auszug kantonaler Richtplan vom 7. Juli 2011, ohne Msst.

### 3.2 Entwicklungskonzept

Die Stadt Zug hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision ein Entwicklungskonzept erarbeitet und dieses – im Status eines Leitbildes – am 9. Mai 2006 durch den Stadtrat festgesetzt. Mit der vorgeschlagenen Bebauung werden u.a. die folgenden Ziele des Entwicklungskonzeptes berücksichtigt:

- Planerische Voraussetzungen schaffen für eine qualitätsvolle Überbauung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung.
- Respektvoller Umgang mit der Umwelt.
- Berücksichtigung der hohen gestalterischen Anforderungen bei der Ausgestaltung der Siedlungsränder.
- Hohe Gestaltungsansprüche für Neubauten.
- Verbesserung der ökologischen Vernetzung mit Naturelementen.
- Entwicklung eines öffentlichen Freiraums im Siedlungsgebiet abseits der Hauptverkehrsachsen und Verknüpfung zu einem „Netz der inneren Landschaft“.
- Anreize schaffen für die Realisierung von Familienwohnungen.
- Förderung des Fuss- und Radverkehrs mit attraktiven Netzergänzungen.
- Hohe Wohnqualität mit Durchgrünungen, guten Aussenraumgestaltungen, Spiel- und Begegnungsplätzen.
- Behutsamer Umgang mit der Dichte in den Wohnquartieren durch Anpassung an die gebaute Struktur.

Der Bebauungsplan entspricht in hohem Mass den definierten Zielen für die räumliche Entwicklung gemäss Entwicklungskonzept.

### 3.3 Kommunale Richtplanung vom 22. Juni 2010

Die vom Stadtrat am 20. Oktober 2009 beschlossenen Richtplankarten „Verkehr ÖV-Langsamverkehr“, „Verkehr Motorisierter Individualverkehr“, „Siedlung und Landschaft“ sowie der Richtplantext, Handlungsanweisungen, wurden am 20. Juni 2010

vom Amt für Raumplanung im Auftrag der Baudirektion mit einer Änderung und Auflagen genehmigt. Die vom Bebauungsplan betroffenen Grundstücke liegen innerhalb des Siedlungsgebiets und sind als Gebiet mit erhöhten gestalterischen Anforderungen klassiert.

Dies bedeutet, dass im Interesse einer guten Siedlungsqualität ein Quartiergestaltungsplan zu erarbeiten ist. Darin ist die zweckmässige bauliche Entwicklung, die städtebauliche und landschaftliche Gestaltung, die Anordnung, Nutzung und Gestaltung der Freiräume, die Erschliessung usw. eines Quartiers oder Teilen davon aufzuzeigen. Der Quartiergestaltungsplan bildet die Grundlage für die Ausarbeitung von Baulinien-, Arealbebauungs- und Bebauungsplänen und das Bauen in Einzelbauweise. Da für das fragliche Gebiet ein Bebauungsplan erarbeitet worden ist, kann auf einen Quartiergestaltungsplan verzichtet werden.

Die Vorgaben der kommunalen Richtplanung sind wie folgt berücksichtigt:

- Erfüllung der Vorgaben an Gebiet mit erhöhten gestalterischen Anforderungen.
- Gewährleistung der bestehenden Wegnetze für den Langsamverkehr auf den betroffenen Strassen und Wegen.
- Ergänzung des Fusswegnetzes zwischen Bachstrasse und kantonalem Radweg sowie entlang der Göblistrasse im Zusammenhang mit der Bachoffenlegung.
- Der Ausbau der Göblistrasse ermöglicht eine künftige Bedienung mit dem ÖV.
- Berücksichtigung der Anschlüsse für die neue Erschliessung von der Göblistrasse und vom Lüssiweg.
- Ausgestaltung der Göblistrasse mit Toren zur Kennzeichnung der Tempo-30-Zone.
- Berücksichtigung von Renaturierung mit der Offenlegung des Arbachs.

### **3.4 Kommunalen Zonenplan vom 22. Juni 2010**

Die Nutzungsplanung (Bauordnung, Zonenplan, Gefahrenzonenplan) wurde vom Regierungsrat am 22. Juni 2010 unter Vorbehalt und mit Auflagen genehmigt. In Berücksichtigung von § 33 der Bauordnung ist für das Gebiet Lüssi Göbli ein Quartiergestaltungsplan zu erarbeiten. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die diesbezüglichen Vorgaben grundeigentümergebunden festgesetzt, so dass kein Quartiergestaltungsplan erforderlich ist.

Das Bebauungsplangebiet liegt sowohl in der Wohnzone W2C und der Wohnzone W3. Im nördlichen Bereich besteht entlang der Göblistrasse eine Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung OeIF; der kantonale Radweg auf dem GS 4274 ist der Verkehrsfläche zugeordnet.

Die W3 und die OeIF sind mit einem Quartierfreiraum gemäss § 8 BO überlagert. Die Neueinzonungen der W3 auf den GS 433 und 1756 sind der Zone für preisgünstigen Wohnungsbau gemäss § 37 BO zugewiesen. Für diese Bereiche gilt im Weiteren § 11 BO. Somit ist für Neubauten der bundesrechtliche Planungswert gemäss Lärmschutzverordnung<sup>[2]</sup> vom 15. Dezember 1986 einzuhalten.

Die zulässige Ausnützung in Einzelbauweise beträgt 0.5 (W2C) resp. 0.65 (W3). Der Wohnanteil hat mindestens 80% (W2C) resp. 90% (W3) aufzuweisen.

Das fragliche Gebiet ist im Zonenplan als Quartierfreiraum bezeichnet. Das bedeutet, dass zusätzlich zu den Spiel- und Freiflächen (zusammenhängend und gut gestaltet, mindestens 15% der anzurechnenden Landfläche gemäss V PBG) öffentlich zugängliche, zusammenhängende Quartierfreiräume von mindestens 5% der anzurechnenden Landfläche gemäss V PBG auszuscheiden und attraktiv zu gestalten sind. Diesem Umstand wurde bereits dem Studienverfahren zu Grunde gelegt. Gemäss Richtprojekt beträgt der Anteil Spiel- und Freiflächen rund 70% der anzurechnenden Landfläche. Der Quartierfreiraum mit einer Fläche von 1'448 m<sup>2</sup> wird zwischen dem 5-Eck-Gebäude und dem kantonalen Radweg angeordnet, mit Anbindung an den offengelegten Arbach.

### **3.5 Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau vom 7. Dezember 2010**

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden vier der neu eingezonten Gebiete mit einer Zone für preisgünstigen Wohnungsbau überlagert. In diesen Gebieten ist mindestens 50% der anzurechnenden Geschossfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau reserviert. Mit Arealbebauungen und unter Annahme eines minimalen Anteils sollen in den vier Gebieten Im Rank, Schleife Nord, Lüssi und Oberwil Frankschusheim rund 340 preisgünstige Wohnungen entstehen.

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 7. Dezember 2010 die Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau<sup>[1]</sup> festgesetzt. Diese beinhaltet die Ausführungsvorschriften der Zone preisgünstiger Wohnungsbau. Im Januar 2011 haben vier betroffene Eigentümer von Grundstücken innerhalb der Zone für preisgünstigen Wohnungsbau gegen den Beschluss des Stadtrats Verwaltungsbeschwerden und Aufsichtsbeschwerden erhoben. Aus diesem Grund ist die Verordnung noch nicht in Rechtskraft erwachsen.

## **4 Zonenplanänderung**

Im Vorprüfungsbericht vom 12. Oktober 2012 zum Bebauungsplan Lüssi Göbli stellte die Baudirektion des Kantons Zug fest, dass der Bebauungsplanperimeter einen schmalen Streifen im Bereich des Arbachs umfasst, welcher der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung OeIF zugewiesen ist. Hierbei handelt es sich gemäss § 18 Abs. 1 Bst. b des Planungs- und Baugesetzes (PBG) um eine Nichtbauzone. Nach § 32 Abs. 1 PBG bestimmen Bebauungspläne die Bauweise über eine funktional zusammenhängende Landfläche innerhalb der Bauzone. Die Baudirektion schlug deshalb vor, den die OeIF umfassenden Streifen einer Bauzone zuzuweisen und formulierte den Vorbehalt, dass mit dem Erlass des Bebauungsplanes auch eine Zonenplanänderung einzuleiten sei.

Zur Erfüllung des Vorbehaltes reichte der Stadtrat mit Schreiben vom 6. November 2012 die Richt- und Nutzungsplanänderung Lüssi Göbli zur Vorprüfung ein. 2'040 m<sup>2</sup> OeIF werden der Wohnzone W3 zugewiesen. Es gelten im weiteren die Bestimmungen gemäss § 11 BO Planungswert und § 37 BO preisgünstiger Wohnungsbau. Da im Richtplan Siedlung und Landschaft das Siedlungsgebiet und das Gebiet des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung separat ausgeschieden sind, muss der Richtplan analog dem Zonenplan um die gleiche Fläche angepasst werden. Die Vorprüfung vom 17. Dezember 2012 des Amtes für Raumplanung enthält keinen Vorbehalt.

## **5 Bebauungsplan**

### **5.1 Grundsätze und generelle Regelung**

Mit dem Bebauungsplan Lüssi Göbli sollen die folgenden Ziele erreicht werden:

- die Schaffung von zweckmässigen und sachgerechten Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Wohnüberbauung;
- die Ergänzung des Siedlungsgebietes;
- eine hohe Freiraumqualität;
- die Einführung von Bestimmungen, welche einerseits die bauliche Umsetzung des ausgewählten Richtprojektes ermöglichen und andererseits den notwendigen Projektierungsspielraum für die Weiterbearbeitung offen lassen.

### **5.2 Siedlung / Städtebau**

Die Planung sieht eine Bebauung vor, welche sich einerseits am Bestand der umliegenden Bauten orientiert und andererseits neue volumetrische und typologische Muster entwickelt. Sechs dreigeschossige Ein- bzw. Zweifamilienhäuser im westlichen Planungsgebiet führen die vorherrschende Bebauungsstruktur der Bachstrasse fort. Östlich angrenzend vermittelt ein fünfeckiger Solitär mit vier Geschossen und Attikageschoss zwischen den unterschiedlichen Siedlungstypologien. Im südlichen Bereich des Planungsgebietes sind vier- und fünfgeschossige Bauten, teilweise mit Attikageschoss, beidseitig der neuen Wohnstrasse vorgesehen.

### **5.3 Baubereiche für Neubauten**

Da gegenwärtig nicht bekannt ist, welche Etappierung der Baubereiche angestrebt wird, wurde zur Gewährleistung eines Projektierungsspielraums in Absprache mit den Grundeigentümern die Bestimmung definiert, dass die jeweilige aGF pro Baubereich zu Gunsten/zu Lasten von anderen Baubereichen (diese müssen nicht aneinandergrenzen) um maximal 10% erhöht bzw. reduziert werden kann. Mit dieser Regelung wird einerseits verhindert dass Baubereiche unverhältnismässig dichter (oder im Extremfall gar nicht) bebaut werden, andererseits bietet sich dadurch die Möglichkeit künftige Etappen flexibler entwickeln zu können.

Die Baubereiche weisen einen beschränkten Anordnungsspielraum auf. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualitäten sind im Bebauungsplan Baufluchten definiert, welche zwingend bebaut werden müssen. Dies soll mit Zwangsbaulinien im

Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser und mit Zwangsbauflichtungen erreicht werden. Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche erstellt werden. Innerhalb der bezeichneten Baubereiche sind Gebäude bis an die Zwangsbauflichtungen zu platzieren. Der 5-Eck-Bau basiert auf einem Entwurf der Graber Pulver Architekten AG. Da gegenwärtig nicht bekannt ist, welche(r) Fachplaner mit der Konkretisierung des Richtprojektes und einem allfälligen Bauprojekt beauftragt wird, ist der Anordnungsspielraum bei Baubereich B relativ eng gefasst.

Ebenfalls im Zusammenhang mit dem 5-Eck-Bau entstand die Festlegung, dass vorspringende und auskragende Bauteile (Vordächer, Fassadenelemente und Balkone) in Abweichung zu § 16, Abs. 2 BO innerhalb der bezeichneten Bereiche um das jeweils festgelegte Mass über die Baubereiche hinausragen dürfen. Diese Regelung wurde ebenfalls auf die Baubereiche C bis G angewandt.

#### 5.4 Nutzung / Ausnützungsberechnungen

aLF GS 433 W2C	3'689 m <sup>2</sup>
aLF GS 433 W3	6'603 m <sup>2</sup>
aLF GS 433 W3 PW (Preisgünstiger Wohnungsbau)	4'912 m <sup>2</sup>
aLF GS 1756 W3 PW (Preisgünstiger Wohnungsbau)	17'679 m <sup>2</sup>
<b>Total aLF</b>	<b>32'883 m<sup>2</sup></b>

aGF GS 433 W2C Richtprojekt	1'859 m <sup>2</sup>
aGF GS 433 W3 Richtprojekt	4'059 m <sup>2</sup>
aGF GS 433 W3 PW Richtprojekt	5'451 m <sup>2</sup>
aGF GS 1756 W3 PW Richtprojekt	14'250 m <sup>2</sup>
<b>Total aGF Richtprojekt</b>	<b>25'619 m<sup>2</sup></b>

aGF GS 433 W2C BBP (Bebauungsplan)	1'800 m <sup>2</sup>
aGF GS 433 W3 BBP (Bebauungsplan)	4'050 m <sup>2</sup>
aGF GS 433 W3 PW BBP (Bebauungsplan)	5'400 m <sup>2</sup>
aGF GS 1756 W3 PW BBP (Bebauungsplan)	14'250 m <sup>2</sup>
<b>Total aGF BBP (Bebauungsplan)</b>	<b>25'500 m<sup>2</sup></b>

AZ Richtprojekt GS 433 W2C (EBW 0.5, Areal 0.6)	0.50
AZ Richtprojekt GS 433 W3 (EBW 0.65, Areal 0.78)	0.61
AZ Richtprojekt GS 433 W3 PW (EBW 0.65, Areal 0.78, PW 0.845)	1.11
AZ Richtprojekt GS 1756 W3 PW (EBW 0.65, Areal 0.78, PW 0.845)	0.81
<b>AZ Richtprojekt (inkl. unterirdische Flächen)</b>	<b>0.78</b>

AZ BBP GS 433 W2C	0.49
AZ BBP GS 433 W3	0.61
AZ BBP GS 433 W3 PW	1.10
AZ BBP GS 1756 W3 PW	0.81
<b>AZ BBP (exkl. unterirdische Flächen)</b>	<b>0.78</b>

Anmerkung: Die Abweichung der Ausnützungsziffer (AZ) vom Richtprojekt zur AZ des Bebauungsplanes ergibt sich daraus, dass im Bebauungsplan die unterirdischen Flächen nicht angerechnet werden.

Aus der Zusammenstellung wird deutlich, dass gemäss Bebauungsplan eine AZ von 0.78 resultiert. Die Verteilung auf die verschiedenen Zonen, zusammen mit den abziehenden Flächen für die Strassen und Wege sowie der eingedolten Gewässer führen zu Über- und Unterschreitungen der AZ in den jeweiligen Zonen. Für die Be-

rechnung der AZ des Preisgünstigen Wohnungsbaus wurde ein Anteil von 50% der aLF zu Grunde gelegt. Das heisst, dass gemäss § 37 BO auf diesen Anteil ein Ausnützungszuschlag von 10% gewährt wird. In der Kalkulation wurde der Vollständigkeit halber ebenfalls die AZ einer Arealbebauung ausgewiesen. In den Zonen für den preisgünstigen Wohnungsbau wird von der Bauordnung abgewichen, in den übrigen Zonen wird die AZ der Einzelbauweise nicht ausgeschöpft.

Insgesamt sollen ca. 181 Wohnungen entstehen. Es sind hauptsächlich Wohnnutzungen geplant. Im Bereich des preisgünstigen Wohnungsbaus sollen rund 97 Wohnungen gemäss den Kriterien der Verordnung zum preisgünstigen Wohnungsbau<sup>[1]</sup> erstellt werden.

## **5.5 Erschliessung**

Die Erschliessung des Bebauungsplangebiets erfolgt von der Göblistrasse und vom Lüssiweg her. Die Linienführung der Göblistrasse wird ab der Kurve östlich des Göblihofs bis zum heutigen Siedlungsanfang angepasst. Die 5.30 Meter breite Strasse (Begegnungsfall Personenwagen / Lastwagen bei 30 km/h) berücksichtigt die bestehende Funktion als Sammelstrasse, bzw. langfristig die Funktion als Erschliessungsstrasse im Zusammenhang mit dem Stadttunnel. Der Horizontalversatz beim Göblihof dient als Torsituation und bildet den künftigen Beginn der gegenüber heute erweiterten Tempo-30-Zone.

Ab der Göblistrasse führen drei Arealzufahrten auf das GS 433 und eine auf das GS 702 (Baar). Mit der westlichen Arealzufahrt wird die Anlieferung und die Notzufahrt der Ein- resp. Zweifamilienhäuser sichergestellt. Rund 30 Meter weiter östlich befindet sich eine Zufahrt, welche zu drei oberirdischen Besucher- und Kundenparkplätzen und über eine Rampe zur Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage für das 5-Eck-Gebäude und die Einfamilienhaussiedlung führt. Die Erschliessung der vier- und fünfgeschossigen Bauten im östlichen Bereich der Bebauungsplans erfolgt sowohl von Süden (Lüssiweg) wie auch von Norden (Göblistrasse). Die Einfahrt von der Göblistrasse her setzt infolge Offenlegung des Arbachs den Bau einer neuen Brücke voraus. Die Ein-/Ausfahrt zur Einstellhalle erfolgt innerhalb des Gebäudes in Baubereich C. Im südlichen Bereich ist eine weitere Arealzufahrt geplant, welche über eine Rampenanlage in die Einstellhalle führt. Alle oberirdischen Erschliessungsflächen sind als eine mindestens 4.50 Meter breite Zufahrtsstrasse auszubilden. Wo die Erschliessungsfläche nicht als Zufahrt zu unterirdischen Einstellhallen genutzt wird, ist der Strassenraum als Mischverkehrsfläche auszugestalten und entsprechend zu möblieren.

## **5.6 Öffentlicher Verkehr**

Bushaltestellen befinden sich in maximal 300 Meter Entfernung zum Bebauungsplangebiet an der Industriestrasse (Linie 4 Cham - Zug - Inwil) und am Lüssiweg (Linie 33 Baar - Inwil - Abach - Zug). Die Linie 4 verkehrt im Viertelstundentakt, die Linie 33 im Stundentakt und in den Hauptverkehrszeiten im Halbstundentakt.

Es ist angedacht, künftig mit einer neuen Linienführung eine neue Haltestelle auf der Göblistrasse zu bedienen. Als Bereich für eine mögliche Fahrbahnhaltestelle bietet sich der Abschnitt unmittelbar östlich der Querungshilfe an. Da eine Realisierung mit einer Betriebsänderung gegenwärtig als unsicher angesehen wird und bislang auch nicht vorgesehen ist, wird auf eine Darstellung der Haltestelle im Bebauungsplan verzichtet.

### **5.7 Fuss- und Radwegnetz**

Zwischen Lüssiweg und Baarermattstrasse verläuft ein Abschnitt des kantonalen Radstreckennetzes. In Abstimmung mit dem Kanton soll der Weg auf eine Breite von 4.50 Meter (3.50 Meter Rad-/Fussweg und beidseitig 0.50 Meter Bankett) ausgebaut werden. Zur Verbesserung der Bebaubarkeit auf den GS 701 und GS 702 der Gemeinde Baar wird der Radweg an den Rand der neuen Bebauung verlegt. Der Übergang über die Göblistrasse erfolgt mit einer Mittelinsel. Ab der bestehenden Linienführung auf dem GS 4274 wird der Radweg mit einer Brücke über den offengelegten Arbach und parallel zur Göblistrasse geführt. Die Radien wurden Berücksichtigung der fahrdynamischen Anforderungen von Radfahrern festgelegt. Im Bereich der Strassenquerung sind die Baumpflanzungen so festgelegt, damit die Sichtweiten auf den MIV eingehalten werden können.

Für die Anwohner und die Öffentlichkeit soll ein feinmaschiges und attraktives Wegnetz resultieren. An die kantonale Radstrecke, welche das Rückgrat des öffentlichen Langsamverkehrsnetzes darstellt, werden verschiedene Fusswege angebunden:

- Fusswegverbindung südlich des offengelegten Arbachs zwischen Bachstrasse und dem Übergang zum Quartierplatz.
- Von diesem führen zwei Wege mit Brücken über den Arbach zur Göblistrasse und dem kantonalen Radweg, einer davon über den öffentlichen Quartierfreiraum.
- Fortsetzung des Trottoirs entlang der Göblistrasse bis zur Radwegquerung.
- Neue Fusswegverbindung ab dem Radweg in nordöstlicher Richtung auf das GS 702 (direkte Verbindung durch das Neubaugebiet auf Baarer Gemeindegebiet an die Baarermattstrasse).
- Neuer Fussweg nördlich des offengelegten Arbachs, mit Baumreihe und Rabatte von der Göblistrasse abgetrennt.
- Dieser Weg soll im Zusammenhang mit der Bachoffenlegung bis zum Bachdurchlass (Lagefixpunkt Nr. 17113244) in der Göblistrasse weitergeführt werden. Längerfristig ist eine Verlängerung bis zur Aegeristrasse geplant.
- Quartierinterne Verbindung aus dem autofreien Abschnitt zwischen Göblistrasse und Lüssiweg an den Radweg.

### **5.8 Verkehr / Parkplatznachweis**

Die Parkierung erfolgt mehrheitlich unterirdisch. Oberirdisch sind entlang der Göblistrasse auf dem GS 433 maximal 3 Parkfelder und auf dem GS 1756 entlang des Lüssiwegs maximal 9 Parkfelder für Besucher und Kunden gestattet. Für die Nutzungen (inkl. der Parkfelder für Besucher und Kunden oberirdisch und jenen in der Ein-

stellhalle) des GS 433 sind maximal 114 Parkfelder zulässig, für jene des GS 1756 maximal 145 Parkfelder. Es sind zwei separate Einstellhallen vorgesehen. Eine Einstellhalle kommt unterhalb des 5-Eck-Gebäudes zu liegen. Über einen unterirdischen Durchgang sollen die Abstellplätze der sechs westlichen Einzelgebäude angebunden werden. Zwischen Göblistrasse und Lüssiweg ist eine durchgehende Tiefgarage geplant. Da diese Einstellhalle grundstücksübergreifend befahren und begangen werden kann, sind innerhalb der Tiefgaragen unentgeltliche gegenseitige Fuss- und Fahrwegrechte zu regeln. Die Erstellungskosten der Rampenbauwerke sowie die Unterhaltskosten der Tiefgarage sind im Verhältnis der effektiv erstellten Parkfelder aufzuteilen.

Durch die maximal zulässige Parkfeldzahl und dem entsprechenden spezifischen Verkehrspotenzial werden in der Morgenspitzenstunde (MSP) aus dem Bebauungsplangebiet der Stadt Zug rund 90 und in der Abendspitzenstunde (ASP) rund 135 zusätzliche Fahrten erzeugt. Diese verteilen sich im Verhältnis 2:1 auf die Göblistrasse und den Lüssiweg.

Die Verfasser (Ingenieurbüro TEAMverkehr.zug) des Verkehrsgutachtens<sup>[3]</sup> vom 18. Januar 2012 kommen zum Schluss, dass am Knoten Göbli-/Industriestrasse unter Berücksichtigung der Tangente Zug / Baar während der Abendspitzenstunde die Leistungsgrenze erreicht wird. Die mittlere Staulänge beträgt auf der Göblistrasse Ost 8 Fahrzeuge und auf der Göblistrasse West 13 Fahrzeuge. Die mittlere Verlustzeit beträgt jeweils um die 80 Sekunden. Der Knoten ist bereits mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet, so dass folglich kaum Möglichkeiten zu einer weiteren Steigerung der Leistungsfähigkeit bestehen. Optimierungen der Verkehrsabläufe werden jedoch insbesondere im Zusammenhang mit der Tangente Zug / Baar geprüft. Bei den übrigen Knoten ist die Verkehrsqualität während den Verkehrsspitzenstunden gut bis sehr gut.

Aufgrund der topografischen Lage, der guten Erschliessung für den Langsamverkehr und der angestrebten Wohnnutzung für Familien ist davon auszugehen, dass der Bedarf nach Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahräder hoch ausfallen wird. Aus diesem Grund hält der Bebauungsplan fest, dass pro Zimmer mindestens 1 Abstellplatz zu erstellen ist. Die Abstellplätze sind so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können (bspw. entlang der Zugangswege, innerhalb der Wohnstrasse, in der Tiefgarage oder auch in gut zugänglichen Keller- oder Erdgeschossräumen). Mindestens 70% der Abstellplätze sind zu überdachen. Die Lage der Abstellplätze ist im Bebauungsplan für die Mehrfamilienhäuser definiert. Im Rahmen eines konkreten Baugesuchs ist die jeweilige Anzahl und deren Anordnung für alle Neubauten zu definieren.

## **5.9 Bachöffnung**

Im Rahmen der neuen Wohnüberbauung wird der bisher verrohrte Arbach bis zu seiner Unterquerung der Göblistrasse wieder geöffnet. Ein leicht mäandrierender Bachlauf mit einer Bepflanzung aus Erlen, Weiden und Böschungen mit Hochstau-

denfluren und Feuchtwiesen gibt dem neuen Quartier eine besondere Prägnanz. Im Bereich des neuen Quartierplatzes entsteht eine teichartige Aufweitung. So wird durch die Öffnung des Arbachs neben einer ökologischen Aufwertung auch das Thema Spiel und Erlebnis in den Vordergrund gestellt.

### **Festlegung des Gewässerraums**

Am 11. Dezember 2009 hat das eidgenössische Parlament mit einer Änderung des Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 (GSchG; SR 814.20) einen Gegenvorschlag zur Volksinitiative „Lebendiges Wasser“ beschlossen. Diese Gesetzesänderung, welche seit 1. Januar 2011 in Kraft ist, befasst sich u.a. mit der Revitalisierung der Gewässer und der Sicherung sowie der extensiven Bewirtschaftung des Gewässerraums. In der Folge hat der Bundesrat die notwendigen Anpassungen der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201) vorgenommen. Er hat dabei den Gewässerraum für Fließgewässer und für stehende Gewässer sowie die Nutzung dieses Raums definiert. Gleichzeitig hat er die Kantone verpflichtet, den Gewässerraum für die einzelnen Gewässer bis 31. Dezember 2018 festzulegen.

Gemäss Art. 41a Abs. 2 Lit. a ist für Fließgewässer mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 Meter natürlicher Breite ein Gewässerraum von 11 Meter auszuscheiden. Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege oder Brücken erstellt werden. Im Bebauungsplan ist der Gewässerraum mit einer neuen Gewässerbaulinie definiert. Dieser weist bis auf die Einengung im Bereich der Radwegbrücke eine Breite von mindestens 11 Meter auf. Dies gilt ebenfalls für den eingestauten Bereich. Die Gewässerbaulinie wird dort an den Rand des öffentlichen Quartierfreiraums gelegt, damit dieser baulich entsprechend ausgestaltet werden kann. Der erforderliche Gewässerraum reicht südlich bis zur Grundstücksgrenze des GS 2544 und folgt westlich entlang des Radwegs.

## **5.10 Freiraum / Umgebung**

### **Vegetation**

Die Wohnüberbauung ist auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche geplant. Der Charakter einer bäuerlich geprägten Wiesenlandschaft soll soweit wie möglich erhalten werden. Aus diesem Grund wird eine extensiv gepflegte Blumenwiese von Osten her in das Quartier hereingezogen und geht dann in eine beispielbare Rasenlandschaft über. Einzelne Baumpflanzungen sind in die Wiesen- und Rasenflächen eingestreut. Zwischen den Erschliessungswegen und Gebäuden bilden Strauchflächen einen Puffer. Die Göblistrasse als verbindendes Element zwischen den beiden Wohnüberbauungen wird mit einer Baumallee räumlich gestärkt. Das 5-Eck Gebäude erhält eine Abgrenzung zum Quartierplatz mit Strauchgehölzen. Der östlich des bestehenden Radwegs liegende Retentionsgraben wird ähnlich dem Arbach bepflanzt. Er dient damit auch als Puffer zwischen Radweg und der geplanten Bebauung entlang der Wohnstrasse.

## **Spiel- und Aufenthaltsbereiche**

Neben den befestigten Wohnstrassenbereichen sind zwischen den Gebäuden Siedlungsspielplätze vorgesehen. Zudem laden weitläufige Rasenflächen zum Spielen und Verweilen ein. Südwestlich der heutigen Querung des Radwegs mit der Göblistrasse entsteht ein öffentlich zugänglicher Quartierfreiraum i.S. von § 8 BO mit einer angrenzenden Spielwiese. In ähnlicher Form ist im Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Baar ein analoger Freiraum geplant. Es soll ein Bereich für das Gesamtquartier entstehen. Ein Schattendach, Grillplatz und Rasenspiel bieten vielfältigen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Sitzstufen führen zum ausgedolten Arbach.

Der Anteil aller Freiflächen innerhalb des Bebauungsplanperimeters (wie: Schotterrasen, Blumenrasen, Spielrasen, Bachböschungen / Retentionsgraben / Blumenwiesen / Hochstaudenflur, Strauchpflanzungen, alle chaussierten Flächen welche explizit als Siedlungsspielplätze gekennzeichnet sind sowie der Wohnstrassenbereich wo er nicht für den Zugang zur Tiefgarage befahren werden muss) beläuft sich auf ca. 22'880 m<sup>2</sup>. Dies führt zu einer Freiflächenziffer von rund 0.7. Zusammen mit dem Quartierfreiraum von 1'448 m<sup>2</sup> resultiert eine Freiflächenziffer von knapp 0.74.

## **5.11 Umwelt**

In den Bestimmungen des Bebauungsplans sind verschiedene Vorgaben zu Umweltbereichen enthalten. Da seit dem 1. Juli 2012 gemäss § 1a der Energieverordnung neue Gebäude in Bebauungsplänen und in Arealbebauungen gegenüber den Anforderungen nach § 1 Abs. 1 der Energieverordnung um 10 % bessere Werte erreichen müssen und der Anteil der nicht erneuerbaren Energie den zulässigen Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser zu höchstens 60 % decken dürfen, sind keine weiteren Bestimmungen betreffend Minergie erforderlich. Der Anteil versiegelter Flächen ist möglichst gering zu halten. Nicht für die Erschliessung erforderliche Flächen sind mit Ausnahme von Spiel und Sport dienenden Flächen unversiegelt auszuführen.

## **5.12 Lärmgutachten**

Für die Zone des preisgünstigen Wohnungsbaus gilt gemäss § 11 BO der bundesrechtliche Planungswert gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986<sup>[2]</sup>. Das Lärmgutachten vom 2. März 2012<sup>[3]</sup> des Ingenieurbüros Beat Sägesser dient als Grundlage für die weitere Planung.

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes ist im Zonenplan der Wohnzone und damit der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet. Das Gebiet mit den Baubereichen A1 bis A6 und B ist altrechtlich eingezont, so dass für dieses Gebiet der Immissionsgrenzwert (IGW) massgebend ist. Das übrige Bebauungsplangebiet wurde im Jahr 2007 eingezont. Hier ist der Planungswert massgebend.

Dies führt bei den jeweiligen Baubereich zu den folgenden massgebenden Grenzwerten:

Bezeichnung Baubereich:	Für Beurteilung massgebend:	Grenzwert tags	Grenzwert nachts
A1-A6, B	Immissionsgrenzwert	60 dB(A)	50 dB(A)
C, D, E1-E3, F1-F2, G1-G5	Planungswert	55 dB(A)	45 dB(A)

Unter der Berücksichtigung des steigenden Verkehrsaufkommens im Zusammenhang mit der Tangente Zug / Baar, eines unterdurchschnittlicher Anteils Lastwagen, des Längsgefälles sowie der projektierten Asphaltart und unter der Annahme dass die bestehende Tempo-30-Zone bis an den Siedlungsrand erweitert wird, liegt die Lärmbelastung in den strassenseitigen Fassaden der beiden Baubereiche C und G 5 über dem massgebenden Grenzwert. Gemäss LSV ist dieser Grenzwert flächendeckend einzuhalten (LSV Art. 29, keine Ausnahmeregelung). In den betroffenen Fassaden sind keine ungeschützten, offenen Fenster zu lärmempfindlichen Räumen zulässig. Fenster zu Wohn- und Schlafräumen müssen mit baulichen Massnahmen am Gebäude geschützt oder rahmenverglast ausgeführt werden. Die baulichen Massnahmen müssen eine Wirkung von mindestens 3 dB(A) aufweisen.

Zur Sicherstellung dieser Massnahmen enthält der Bebauungsplan in Ziff. 31 der Bestimmungen die relevanten Festlegungen.

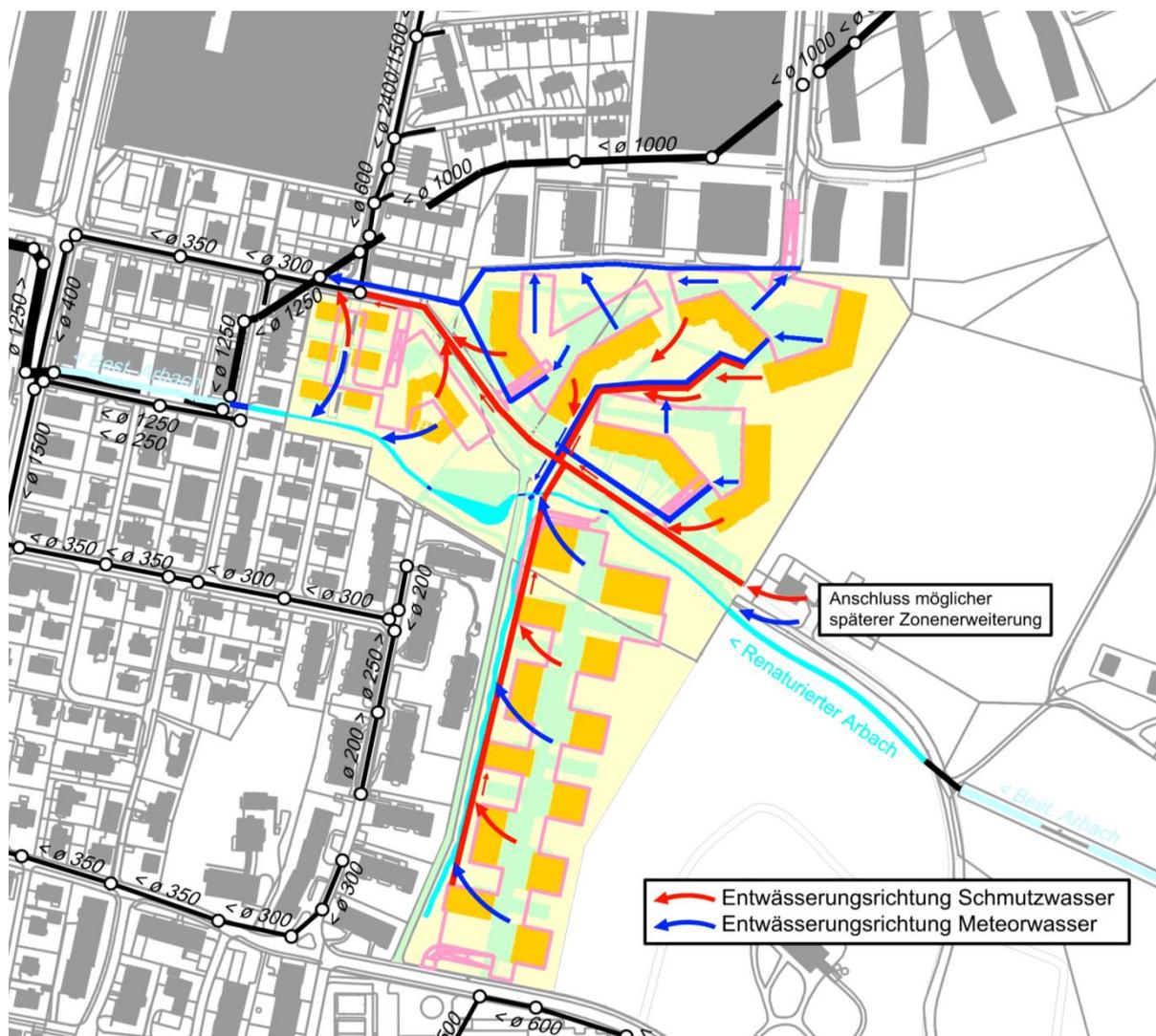
### 5.13 Feuerpolizei

Die Notzufahrt erfolgt innerhalb der bezeichneten Bereiche. Im Richtprojekt sind die entsprechenden Schleppkurven der Bemessungsfahrzeuge abgebildet. Neue Hydrantenstandorte sind – falls erforderlich – in Absprache mit der Freiwilligen Feuerwehr und der Wasserwerke Zug AG zu definieren.

### 5.14 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung für das gesamte Projektgebiet (Baar und Zug) wurde im Rahmen einer GEP-Nachführung<sup>[5]</sup> überprüft. Generell soll das Sammeln des Meteors- und Schmutzwassers innerhalb der neuen Überbauung geschehen und an möglichst wenigen Anschlusspunkten in das Zuger Abwassernetz eingeleitet werden. Hierzu müssen vor allem neue Schmutzwasserleitungen gebaut werden. Das Meteorwasser soll retiniert in den Arbach eingeleitet werden.

Gemäss den heutigen Terrainverhältnissen sollte das Sammeln des Abwassers im Areal der Neubebauung, mit Ausnahme eines westlichen Wohnblocks auf der Baarer Seite, konzeptionell möglich sein. Ein Wohnblock am westlichen Rand des Bebauungsplans Nr. 36 auf der Baarer Seite kann wegen der geplanten Tiefgaragen voraussichtlich nicht in den neu offengelegten Arbach eingeleitet werden und soll retiniert in den eingedolten Seitenast des Arbachs, auf der Höhe der Göblistrasse, entwässern. Im Zuge der Projektierung und Detailplanungen ist dieses Konzept zu überprüfen.



Konzeptionelle Entwässerung, Auszug aus GEP-Nachführung Lüssi Göbli<sup>[5]</sup>

Das Oberflächenwasser der neuen Überbauung kann nur retiniert an den Arbach angeschlossen werden. Der Arbach entwässert via Siehbach in den Zugersee. Im Rahmen des GEP der Stadt Zug wurde das gesamte Einzugsgebiet des Siehbaches im Ist-Zustand und im Endausbau untersucht. Im Endausbau enthalten ist unter anderem auch das Einzugsgebiet der neuen Überbauung Göbli / Lüssi. Bei einem 5-jährigen Hochwasser ( $z = 5$ ) entwässern im Bereich des Anschlusspunktes der neuen Überbauung heute rund 3.4 m<sup>3</sup>/s. Der Arbach ist in diesem Bereich schon heute ausgelastet. Im Endausbau erhöht sich die Belastung auf rund 4.2 m<sup>3</sup>/s. In den nächsten Jahren soll eine Entlastung des Arbachs im Bereich der Industriestrasse realisiert werden, wodurch die Situation verbessert wird.

Die bestehende  $\varnothing 300$  Leitung in der Göblistrasse, an welche die gesamte neue Überbauung angeschlossen wird, vermag das zusätzliche Schmutzwasser abzuleiten. Im weiteren Verlauf entwässert die bestehende Schmutzwasserleitung via einer  $\varnothing 350$  mm Leitung in die  $\varnothing 400$  mm Leitung in der Industriestrasse. Die Kapazität des Schmutzwasseranschlusspunktes ist auch im Falle einer künftigen östlichen Zonen-

erweiterung immer noch ausreichend. Der Schmutzwasseranschluss in der Göblistrasse ist hierfür bereits vorbereitet.

Der Untergrund ist kaum wasserdurchlässig. Deshalb soll der Abfluss des Regenwassers in den Meteorkanal verzögern bzw. möglichst viel Wasser zurückzuhalten werden. Mittels einer extensiven Dachbegrünung kann ein Grossteil des Meteorwassers (ca. 60%) zurückgehalten werden. Aufgrund der natürlichen Topographie mit einem Gefälle von Ost nach West besteht die Absicht, die restlichen 40% des Meteorwassers über offene Rinnen in einen Retentionsgraben entlang des Fuss- und Radweges zu führen. Dieser entwässert schliesslich in den Arbach als natürlicher Vorfluter. Das anfallende Wasser auf den Wegbereichen wird über die Schulter entwässert.

Im Bebauungsplan sind an der Göblistrasse zwei und am Lüssiweg eine Entsorgungsstelle bezeichnet. In Berücksichtigung der Machbarkeitsstudie der Textor Engineering AG vom 3. Mai 2011<sup>[6]</sup> sollen an diesen Standorten Unterflurcontainer erstellt werden. Dort können die Anwohner der umliegenden Bauten (auch auf Baarer Gemeindegebiet) ihre Siedlungsabfälle entsorgen. Die Entsorgungsstellen sind so geplant, dass diese sowohl zu Fuss wie auch mit dem Auto gut zugänglich sind.

## **6 Begründung der Abweichungen von der Regelbauweise**

### **6.1 Abweichungen von der Regelbauweise**

Der Bebauungsplan weicht in den folgenden Punkten von der Regelbauweise ab:

- 3 Vollgeschosse (VG) in der W2C an Stelle von 2 VG
- 4 – 5 Vollgeschosse in der W3 an Stelle von 3 VG
- Bemerkung: Gemäss § 32 BO Abs. 1 Bst. b wäre bei einer Arealbebauung ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig
- Unterschreitung der Gebäudeabstände im Bereich der W3 des preisgünstigen Wohnungsbaus
- Abweichung von § 16 BO betreffend vorspringender und auskragender Bauteile
- Unterirdische Flächen werden nicht zur aGF angerechnet
- Unterschreitung des Gewässerraums von 11 Meter im Bereich der Radwegbrücke

### **6.2 Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung**

Gemäss § 32 des Planungs- und Baugesetzes können Bebauungspläne von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen, wenn sie Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung erzielen. Mit dem Bebauungsplan Lüssi Göbli entsteht eine wohnliche Siedlung mit einer hohen Freiraumqualität. Weitere Vorteile sind:

- Die Zufahrten für den motorisierten Individualverkehr sind minimal gehalten und so angeordnet, dass diese die quartierinternen Erschliessungswege möglichst wenig tangieren.
- Die Parkierung für den MIV erfolgt grossmehrheitlich unterirdisch, auch für Besucher.

- 1 Abstellplatz für Velos und Mofas pro Zimmer und deren Anordnung entlang der Wohnstrasse und in der Nähe der Hauszugänge bieten die Basis für einen hohen Anteil des Langsamverkehrs am Modalsplit.
- Umgestaltung und Aufwertung der Göblistrasse.
- Nutzerspezifische (Radfahrer, Fussgeher, Aufenthalt, Spiel) Ausgestaltung und Zuordnung des Langsamverkehrsnetzes unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Geschwindigkeiten.
- Schaffung von öffentlichen Infrastrukturen (Strasse, Rad- und Fusswege, Quartierplatz).
- Neben der Wohnstrasse als befestigter Aufenthalts- und Spielbereich entstehen zwischen den Gebäuden verschiedene Siedlungsspielplätze. Zudem laden weitläufige Rasenflächen zum Spielen und Verweilen ein.
- Nachhaltig ökologische Gestaltung der Umgebung im Zusammenhang mit der Bachoffenlegung und den Retentionsflächen (Sickermulden).
- Die Lage, Anordnung und Höhe der Bauten wurde so festgelegt, dass dies eine gute Lösung fürs Stadtbild insbesondere unter Berücksichtigung der umliegenden Bauten darstellt.

## **7 Verfahren**

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern, den Gewinnern des Studienverfahrens (Architekt, Landschaftsarchitekt) sowie verschiedenen Fachplanern (Verkehrsplaner, Ingenieurbüro, Lärmingenieur).

### **7.1 Vorprojekt Göblistrasse, Radweg und Bachoffenlegung**

Das Ingenieurbüro André Rotzetter + Partner AG, Baar, wurde beauftragt, in Absprache und auf Basis der Grundlagen der Fachplaner des Richtprojektes jeweils ein Vorprojekt für die neue Göblistrasse, den kantonalen Radweg und die Bachoffenlegung zu erarbeiten. Alle Vorprojekte wurden in der Situation, Längen-, Normal- und Querprofilen aufgezeichnet und hinsichtlich der Kosten geschätzt. Die Resultate sind dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt und unter Informationsinhalt abgebildet. Das Vorprojekt<sup>[7]</sup> vom 8. September 2010 ist zudem für die Bachoffenlegung verbindlich.

### **7.2 Vereinbarung**

In einer separaten Vereinbarung<sup>[8]</sup> zwischen den betroffenen Grundeigentümern, dem Kanton Zug sowie den Einwohnergemeinden Baar und Zug werden die Modalitäten für die Eigentumsverhältnisse (Abtretungen), die Kosten, die Ausnützung, die Perimeterbeiträge, die Realisierung und Nutzung des Quartierplatzes, die Offenlegung des Arbachs, die Verlegung der Göblistrasse, die Verlegung und Verbreiterung des Radwegs und die Erstellung und Nutzung von öffentlichen Fusswegen sowie Zeitpunkt von Errichtung, Betrieb und Unterhalt der entsprechenden Anlagen und die Entschädigungen geregelt.

Der Abschluss des Hauptvertrags erfolgt, sobald die Bebauungspläne Nr. 7088 Zug und Nr. 36 Baar, welche die Grundlage für den Abtretungsvertrag bilden, in Rechtskraft erwachsen sind. Die Einwohnergemeinde Zug wird den Parteien zum gegebenen Zeitpunkt den Entwurf des Hauptvertrages zustellen und die Parteien zum Abschluss des Hauptvertrages einladen. Erwächst nur einer der beiden Bebauungspläne in Rechtskraft, so wird der vorliegende Vorvertrag sinngemäss so umgesetzt, dass in jedem Fall derjenige Teil der Gesamtüberbauung realisiert werden kann, für welchen ein Bebauungsplan besteht.

### **7.3 Stadtbildkommission**

Die Stadtbildkommission (SBK) hat den Bebauungsplan und das zugrundeliegende Projekt am 8. April 2010 behandelt. Die detaillierte Herleitung des städtebaulichen Ansatzes und die landschaftliche Gesamtkonzeption werden gewürdigt. In Bezug auf eine etappenweise Umsetzung und unter dem Vorzeichen unterschiedlicher Architekturbüros in der Ausführung sind nach Ansicht der SBK bei der mäandrierenden Siedlungsstruktur der Bebauung auf Baarer Gemeindegebiet qualitätssichernde Strategien gefragt. Deshalb sei ein deutliches und verbindliches Aussenraumkonzept zu vermitteln, welches das Verhältnis von Gebäudeerschliessung, Aussenraum und Zeilenbauten bzw. Grossformen in ein robustes Verhältnis setzt. Es wird zudem ange-regt, die Nutzung und Typologie des 5-Eck-Gebäudes zu überdenken, da durch die Anordnung – zusammen mit dem nördlich gegenüberliegenden Gebäude – ein städtebauliches Bild vermittelt, welches nicht eingelöst wird. Das verfolgte Aussenraumkonzept, über den Landschaftsraum die unterschiedlichen städtebaulichen Ansätze „zusammenzubinden“, sei bezüglich Umsetzung zu klären bzw. zu hinterfragen. Grundsätzlich sind die Freiräume innerhalb der städtebaulichen Ansätze zu lösen. Die in den Siedlungsraum fliessende Landschaft kann nicht gleichermassen für alle Bereiche im Planungssperimeter eingehalten werden, da sich die Siedlungseinheiten in ihrer städtebaulichen Logik klar unterscheiden und in ihrer Funktion wesentlich von einer klaren Konzeption des Aussenraums abhängig sind. Zur Sicherung der Qualität in einer etappenweisen Umsetzung der Gesamtanlage sind die Dispositionen und Dimensionen der Gebäudevolumetrien im Bebauungsplan klar zu definieren. Im Bebauungsplan solle zudem eine gestalterische Gesamtleitung festgelegt werden, die durch ein Architekturbüro und ein Landschaftsarchitekturbüro besetzt wird.

In diesem Zusammenhang ist zu bedenken, dass eine Festschreibung auf die architektonische und gestalterische Gesamtleitung der künftigen Planungen nicht öffentlich-rechtlich mit einem Bebauungsplan geregelt werden kann. Dies müsste privatrechtlich zwischen den Grundeigentümern und den Fachplanern des Richtprojektes erfolgen. Eine Sicherung der Qualität könnte dadurch erfolgen, dass eine erste Etappe durch das involvierte Architekturbüro und die Landschaftsplaner erstellt wird.

Im Nachgang der SBK-Sitzung vom 8. April 2010 wurde mit dem Vorprojekt für die Göblistrasse, den Radweg und die Bachoffenlegung die Basis für eine detaillierte

Überprüfung und Bereinigung des Richtprojekts gelegt. In diesem Zusammenhang wurden die Disposition und Grösse der Gebäude überprüft und das Freiraumkonzept daraufhin angepasst.

#### **7.4 Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung**

Die kantonale Baudirektion hat mit Schreiben vom 12. Oktober 2012 zum Bebauungsplan Stellung genommen. Die Vorprüfung enthält neben verschiedenen Hinweisen und Empfehlungen einige Vorbehalte. Folgende Vorbehalte sind (noch) nicht oder nur teilweise berücksichtigt worden:

– **Vorbehalt Kapitel 3.2. Bestimmungen:**

Der Bebauungsplan ist nur genehmigungsfähig, wenn die offenen Fragen betreffend der Umsetzung der Bestimmungen der §§ 37 und 38 der BO Zug über den preisgünstigen Wohnungsbau in rechtlich verbindlicher Form umgesetzt sind.

**Stellungnahme Stadtrat:** Die Verhandlungen bezüglich der Ausgestaltung der Verordnung für preisgünstigen Wohnungsbau sind weit fortgeschritten. Vor der ersten Lesung dieses Bebauungsplans im Grossen Gemeinderat am 4. Juni 2013 wird die Verordnung zum preisgünstigen Wohnungsbau vom Stadtrat beschlossen sein.

– **Vorbehalte Kapitel 3.5. Freiraum:**

Der Gewässerraum ist auf mindestens 13 Metern festzulegen.

**Stellungnahme Stadtrat:** Wurde bis auf den westlichsten Bereich des Quartierfreiraums berücksichtigt. Die Auskragungen für Vordächer, Fassadenelemente sowie Balkone der Baubereiche C und D wurden jeweils im nordöstlichen Bereich reduziert, damit ab Strassenrand der Göblistrasse ein Gewässerraum von 13 m erzielt werden kann.

– Innerhalb des Gewässerraums dürfen keine Fusswege geführt werden. Ausnahmsweise können Zugänge zum Gewässer zugelassen werden.

**Stellungnahme Stadtrat:** Kann nur bedingt berücksichtigt werden. Ein öffentliches Interesse der Fusswege entlang des Arbachs ist gegeben, da die fraglichen Wegverbindungen im kommunalen Richtplan ÖV Langsamverkehr eingetragen sind. Im Sinne einer teilweisen Berücksichtigung wurde auf die Wegverbindung zwischen der Brücke beim Quartierfreiraum (Verlängerung Lauriedhofweg) und dem kantonalen Radweg verzichtet, da auf dem Quartierfreiraum ebenfalls ein öffentliches Wegrecht besteht.

Der Hinweis in Kap. 4.1.2. Grundwasser besagt, dass im Stadtzuger Bebauungsplan-gebiet grossflächige Untergeschosse vorgesehen sind, die im westlichen Bereich des Grundstücks Nr. 433 im nutzbaren Grundwasservorkommen liegen. Gemäss Gewässerschutzverordnung Anhang 4, Ziffer 211, Abs. 2, dürfen in den nutzbaren Grundwasservorkommen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. In Ausnahmefällen kann die zuständige Behörde Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird. Im Baubewilligungsverfahren ist deshalb eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung für Bauten und An-

lagen im Grundwasser erforderlich. Darin ist der Nachweis zu erbringen, dass ohne bauliche Kompensationsmassnahmen 90 % der ursprünglichen Durchflusskapazität erhalten bleibt. Um bereits im Bebauungsplan die Machbarkeit der geplanten Untergeschosse zu überprüfen hat das Baudepartement die Planer mit den entsprechenden Abklärungen beauftragt. Dabei zeigte sich, dass der Durchfluss für die geplanten Bauvorhaben mit den entsprechenden Massnahmen sichergestellt werden kann. Das Amt für Umweltschutz bestätigte per Mail vom 14. März 2013, dass die Beeinträchtigung der Durchflusskapazität aus derzeitiger Sicht im gesetzlichen Rahmen liegt und dass der Nachweis für die Beurteilung des aktuellen Projektstandes (Bebauungsplan) ausreichend ist. Im Baubewilligungsverfahren ist dieser Nachweis zwecks Nachvollziehbarkeit und Überprüfbarkeit noch mit den entsprechenden Plangrundlagen (Profile und Schnitte) zu ergänzen und die Quellen (Bohrungen, Pumpversuche etc.) der Datengrundlagen (k-Werte, Mächtigkeiten etc.) müssen ersichtlich sein.

### 7.5 Ordentliches Verfahren gemäss § 39 PBG

Da in gewissen Teilbereichen von den jeweils geltenden Bauvorschriften der Gemeinden abgewichen wird, sollen die beiden Bebauungspläne im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG erlassen werden. Die Bebauungspläne werden zeitgleich bei der Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der unterschiedlichen Rechtssetzungsverfahren in den Gemeinden (Gemeindeversammlung, Grosser Gemeinderat) können die nachgelagerten Verfahrensschritte nurmehr bedingt aufeinander abgeglichen.

## 8 Weiteres Vorgehen, Terminplan

Wann	Was	Wer
3. Juli 12	Verabschiedung zur Vorprüfung	Gemeinderat Baar / Stadtrat Zug
12. Oktober 12	Vorprüfungsbericht Bebauungsplan	Baudirektion
Herbst/Winter 12/13	Bereinigung BBP aufgrund Vorprüfung	Stadtplanung / Planer
6. November 12	Verabschiedung Zonenplanänderung und TeilrichtplanSiedlung und Landschaft zur Vorprüfung	Stadtrat
17. Dezember 12	Vorprüfungsbericht Zonenplanänderung und TeilrichtplanSiedlung und Landschaft	Amt für Raumplanung
9. April 13	Bericht und Antrag 1. Lesung	Stadtrat
30. April 13	1. Lesung BPK	
13. Mai 13	1. Lesung GPK	
4. Juni 13	1. Lesung GGR	Stadtrat / GGR
Juni 13	1. öffentliche Auflage 30 Tage	Stadtplanung
	Einwendungen behandeln	Stadtplanung

3. September 13	Bericht und Antrag 2. Lesung	Stadtrat
17. September 13	2. Lesung BPK	
30. September 13	2. Lesung GPK	
29. Oktober 13	2. Lesung GGR	Stadtrat / GGR
November 13	Referendumsfrist 30 Tage	Bevölkerung
Dezember 13	2. öffentliche Auflage 20 Tage	Stadtplanung
Januar / Februar 14	Genehmigung	Baudirektion

Bei wesentlichen, aufgrund der Vorprüfung zu ändernden Aspekten oder bei allfälligen schwerwiegenden Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage können sich entsprechende Verzögerungen ergeben. Ein allfälliges Beschwerdeverfahren vor Regierungsrat und Verwaltungsgericht verzögert die Rechtskraft der Bebauungspläne zusätzlich.

## 9 Literaturverzeichnis

- [1] Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau vom 7. Dezember 2010 (gegenwärtig vor Verwaltungsgericht angefochten)
- [2] SR 814.41 Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 (Stand am 1. August 2010)
- [3] Lärmgutachten vom 2. März 2012, Ingenieurbüro Beat Sägesser
- [4] Verkehrsgutachten vom 18. Januar 2012, TEAMverkehr.zug
- [5] Nachführung GEP Zug, Erschliessung neue Überbauung Göbli / Lüssi, Entwässerungskonzept vom 10. Oktober 2011, ARP André Rotzetter + Partner AG
- [6] Abfallentsorgung in Unterflurcontainern, Machbarkeitsstudie vom 3. Mai 2011, Textor Engineering AG
- [7] Vorprojekte Lüssi Göbli vom 8. September 2010, ARP André Rotzetter + Partner AG
- [8] Vorvertrag zum Abschluss eines Abtretungsvertrages (Bebauungsplan Lüssi / Göbli) vom 18. Juni 2012