

Bebauungsplan Grafenau Süd

2. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 23. Oktober 2001

Das Wichtigste im Überblick

Der Bebauungsplan Grafenau Süd, Plan Nr. 7014, wurde aufgrund der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage überarbeitet. Ziel ist es, eine städtebaulich gute Überbauung zu erzielen, welche die schwierigen Grundeigentumsverhältnisse berücksichtigt und den einzelnen Grundeigentümern die volle Unabhängigkeit gewährleistet, den Zeitpunkt ihrer Neuüberbauung selber festzulegen ohne dabei Dritte zu beeinflussen. Mit dem vorliegenden Plan kann dieses Ziel vollumfänglich erreicht werden.

Parallel zum Bebauungsplan werden die Landumlegungsverträge erarbeitet. Ohne diese Verträge kann der Bebauungsplan nicht umgesetzt werden. Daher wird der Plan dem Regierungsrat erst zur Genehmigung vorgelegt, wenn die Landumlegungsverträge unterzeichnet sind.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat befasste sich mit dem Bebauungsplan Grafenau Süd in erster Lesung am 27. Juni 2000 und genehmigte diesen ohne Änderungen. Daraufhin wurde der Plan vom 10. Juli bis 9. August 2000 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist gingen insgesamt sechs Einwendungen ein. Zwei von direktbetroffenen Grundeigentümern und vier aus der nördlich angrenzenden Nachbarschaft (Grafenauweg 7 und 9). Die vergangenen Monate wurden dazu benutzt, gemeinsam mit den Grundeigentümern die Einwendungen zu behandeln und einen Plan und eine Landumlegung zu erarbeiten, welche eine Realisierung der Überbauung gewährleisten. Der Stadtbildkommission wurden am 5. Juli 2001 zwei Lösungsvarianten unterbreitet. Der vorliegende Plan entspricht der von der Stadtbildkommission favorisierten Variante.

II. Einwendungen

Einwendung Piazza, Eigentümer GS Nr. 261

Frau Piazza macht nachfolgende Einwendungen geltend:

1. Der Bebauungsplan ist so auszugestalten, dass es jedem Eigentümer freisteht, wann er aus einem bestehenden Haus ausziehen muss und wann er selber bauen will. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht dies bei der Liegenschaft Piazza nicht.
2. Frau Piazza ist zurzeit nicht bauwillig. Dennoch wird ihr eine „Sandwichparzelle“ zugewiesen. Eine Kopfparzelle hingegen forciert keinen schnellen Neubau und ermöglicht diesen erst am Schluss.
3. Der zweigeschossige Baukörper im südlichen Teil des Bebauungsplans kommt zukünftig auf drei verschiedene Parzellen zu liegen. Eine Realisation des Gebäudes ist aufgrund der kleinen Anteile wenig realistisch. Die Parzellierung ist so vorzunehmen, dass möglichst wenige Interessenkonflikte entstehen können.
4. Die Reduktion der Grundstücksfläche um 25 m² ist nicht verständlich.
5. Frau Piazza ist mit dem Bebauungsplan bzw. einer Neuparzellierung nur einverstanden, sofern dies mit keiner Grundstücksgewinnsteuer oder weiteren künftigen steuerlichen Nachteilen verbunden ist.

Einwendung Egli, Eigentümer GS Nr. 259

Die Familien Egli stellen vier Anträge:

1. Wie im ursprünglichen Konzept vorgesehen, ist bei GS Nr. 259 ein Überbau-recht ab dem 4. Obergeschoss über die zentrale Aussenraum-Achse einzutragen.
2. Der zweigeschossige Baukörper im südlichen Teil der Parzelle GS Nr. 259 ist bis an die Hochbauten an der Aabachstrasse zu verlängern.
3. Die anrechenbare Geschossfläche ist auf ein Mass zu erhöhen, das einer Aus-nutzungsziffer von 2.3 entspricht.
4. Im Bebauungsplan sind Auflagen festzuhalten, welche die Öffnung des Bahn-damms im Bereich Gotthardstrasse / Dammstrasse zwingend vorschreiben.

Einwendung Feld und Mitunterzeichner, Stockwerkeigentümer Grafenauweg 7

Die Stockwerkeigentümer Herr und Frau Feld, Herr und Frau Busslinger, Herr Emch, Herr Christen, Herr Rutschmann sowie Herr und Frau Linggi machen folgende Punkte geltend:

1. Die geplante Grafenaustrasse ist nicht als Durchgangsstrasse, sondern nur als Zubringerstrasse auszubilden.
2. Die Zufahrt zur Tiefgarage der Überbauung Grafenau Süd ist auf die Zufahrt Süd an der Gotthardstrasse zu beschränken.
3. Im Interesse einer guten Wohnqualität ist darauf zu achten, dass die Lärm- und Abgasbelastung für die Bewohner der Häuser Grafenauweg und Grafenaustrasse nicht durch Durchgangsverkehr zusätzlich erhöht wird.

Einwendung Meier, Stockwerkeigentümer Grafenauweg 9

Herr und Frau Meier stellen folgenden Antrag:

1. Der Bebauungsplan nimmt auf die direkte Nachbarschaft im Norden keine Rücksicht. Obwohl kein Recht auf Aussicht besteht, sollte die Überbauung gewisse Durchblicke ermöglichen. Die meisten Hauptgebäude werden in Nord-Süd-Richtung angeordnet, die dreigeschossigen Verbindungsbauten hingegen führen zu einer durchgehenden Fassade bei nahezu minimalem Grenzabstand. Die dreigeschossigen Verbindungsbauten sind daher zu streichen oder zumindest in ihrer Höhe zu reduzieren.

Einwendung Muther, Vuichard und Huber, Stockwerkeigentümer Grafenauweg 7 und 9

Herr und Frau Muther, Herr und Frau Vuichard sowie Herr Huber machen folgende Punkte geltend:

1. Gemäss § 57 der Bauordnung sind in der Zone K5 max. 5 Geschosse zulässig (Erdgeschoss und 4 Obergeschosse). Im Bebauungsplan sind 6 Vollgeschosse und ein Attikageschoss vorgesehen.
2. Gemäss § 57 beträgt der Wohnanteil in der Zone K5 mindestens 50%. Im vorgelegten Plan liegt der minimale Wohnanteil bei 30% bei den Bauten angrenzend zur Bahn und bei 45% bei den restlichen Bauten.
3. Die Zu- und Wegfahrtrichtung zur und aus der Tiefgarage auf die Strasse ist im Bebauungsplan nicht gekennzeichnet.
4. Die kurze Distanz zwischen der geplanten Einfahrt in die Tiefgarage Grafenau Süd und der Einfahrt in die bestehende Tiefgarage Grafenau wird als Problem erachtet.

Einwendung Linggi, Stockwerkeigentümer Grafenauweg 7

Herr Linggi erhebt folgende Einwendungen:

1. Im Gegensatz zu den §§ 29 und 32 des Planungs- und Baugesetzes, welche vorsehen, dass eine Arealbebauung Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung bringen, verursacht der Bebauungsplan schwerwiegende Nachteile.
 - a) Die praktisch das ganze Areal umrandende sechsgeschossige Bauweise bildet ein abgeschlossenes „Ghetto“. Dies ist für das Siedlungsbild von Nachteil.
 - b) Mit einem Wohnanteil von 30 bzw. 45% entsteht hier ein Büro- und Gewerbezentrum. Anstelle eines von Leben erfüllten Stadtquartiers entsteht ein totes Quartier. Der Wohnanteil ist zu erhöhen.
 - c) Der Bebauungsplan bietet fast maximale Ausnutzung und Verdichtung. Für das Siedlungsbild bringt er keine Vorteile, er ist zu überarbeiten.
2. Die nachbarschaftlichen Interessen werden nicht gewahrt. Die geschlossene sechsgeschossige Mauer mit zwei Scharten als durchgezogener Querriegel vor den Häusern Grafenauweg 7 – 11 und die vorgesehene Ein- und Ausfahrt der

Tiefgarage tangieren die nördlichen Nachbarn in schwerwiegender Weise. Die geschlossene Bauweise wie die zusätzliche neue Einfahrt führt zu einer Zunahme der Lärmimmissionen.

- a) Mit einer Anordnung der Baukörper in Nord-Süd-Richtung mindestens an der Grafenastrasse wird diesem Umstand Rechnung getragen.
- b) Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist zu streichen oder so zu verlegen, dass keine bestehenden Wohnbauten betroffen werden.

III. Stellungnahme des Stadtrates

Stellungnahme zur Einwendung Piazza:

1. In intensiven Verhandlungen und Gesprächen der einzelnen direkt betroffenen Grundeigentümer sowie aller Grundeigentümer innerhalb des Perimeters konnte eine Neuzuteilung der zukünftigen Parzellen vorgenommen werden. Dies führt dazu, dass dem Anliegen von Frau Piazza, keinem anderen Grundeigentümer im Wege zu stehen bzw. vorzeitig die eigene Liegenschaft abbrechen zu müssen, Rechnung getragen werden kann.
2. Die neue Landzuteilung führt einerseits dazu, dass Frau Piazza eine Kopfparzelle zugewiesen erhält (östlicher Teil Südgebäude) und andererseits die Erbgemeinschaft Landis eine Überbauung ausschliesslich im nördlichen Teil realisieren kann und so eine Aufspaltung ihrer Bauten verhindert werden kann.
3. Auf den zweigeschossigen Baukörper wird gänzlich verzichtet. Er verunklart die Hofsituation. Seine Realisierung ist zudem sehr fraglich, da sich das kleine Gebäude über drei Grundstücke erstreckt.
4. Mit der überarbeiteten, im Entwurf vorliegenden Landumlegung (Beilage) wird versucht, allen betroffenen Grundeigentümern am neuen Standort möglichst die ursprüngliche Landfläche zukommen zu lassen.
5. Das Grundstückgewinnsteueramt sichert mit Schreiben vom 16. Oktober 1998 zu, dass für die Landumlegung gemäss Bebauungsplan Grafenau Süd gemäss Gesetz über die Grundstückgewinnsteuer ein Steueraufschub nach § 4, Ziffer 7 gewährt wird.

Stellungnahme zur Einwendung Egli:

1. Das Überbaurecht wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Es führt zu einer architektonischen Auszeichnung der Überbauung, verknüpft den südlichen mit dem nördlichen Teil und schafft zusätzliche Flächen in den für Wohnen sehr gut geeigneten oberen Geschossen.
2. Auf den zweigeschossigen Baukörper im südlichen Bereich des Bebauungsplans wird verzichtet. Siehe Ausführungen zur Einwendung Piazza, Punkt 3. Die Nutzung wird auf andere Baukörper (Überbaurecht, Neuaufteilung Bau Süd und Hof Ost) verteilt.
3. Die Überbauung erreicht mit einer Ausnutzung von 2.07 (ohne Grundstück SBB) bereits annähernd die zulässige Ausnutzung für Einzelbauweise. Die La-

ge im Stadtgefüge mit den die Überbauung umgebenden Strassen und Eisenbahnlinien sowie die feinteilige Parzellierungsstruktur erschwert eine zusätzliche Verdichtung. Die Siedlungsqualität würde unter der Erhöhung der Ausnützung leiden.

4. Die Formulierung wurde im Bebauungsplan präzisiert: „Raum für Fussgänger ebene festlegen“ anstelle von „Raum für Fussgängerebene eventuell später festlegen“. Es ist darauf hinzuweisen, dass eine allfällige spätere Öffnung des Bahndamms mit sehr hohen Kosten verbunden ist. Die entsprechenden Kredite sind von Parlament und Volk zu beschliessen.

Stellungnahme zur Einwendung Feld und Mitunterzeichner:

1. Für die Grafenaustrasse wurden bereits am 3. August 1934 Baulinien festgelegt. Mit dem Baulinienplan Grafenau, Plan Nr. 7110 (vom Regierungsrat am 12. Juni 1994 genehmigt) wurde die Linienführung der projektierten Strasse dem Bauvorhaben Grafenau Nord und Grafenau Süd angepasst. Die Klassierung der Grafenaustrasse ist nicht Gegenstand des Bebauungsplan Grafenau Süd. Im kommunalen Teilrichtplan Verkehr ist die Grafenaustrasse als Quartier-Sammelstrasse ausgewiesen. Im Entwurf des kantonalen Teilrichtplan Verkehr ist die Grafenaustrasse als Trasse für die 2. Etappe der Stadtbahn (Zwischenergebnis) ausgewiesen.
2. Die Überbauung Grafenau Süd ist auf zwei Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage angewiesen. Die kleinteilige Parzellierung sowie die Realisierung in Etappen mit unklarer Reihenfolge erfordert mehrere Anschlüsse. Mit der Reduktion auf zwei Ein- und Ausfahrten wurde die Situation soweit als möglich optimiert.
3. Die Verkehrspolitik von Stadt und Kanton Zug hat zum Ziel die grossen Verkehrsströme auf wenigen Achsen zu bündeln und die Zentren und Wohnquartiere möglichst von Verkehrsbelastungen zu verschonen. Dazu dient auch der Ausbau des öffentlichen Verkehrsnetzes. Allerdings können nicht alle Strassen nur für Anwohner reserviert werden.

Stellungnahme zur Einwendung Meier:

1. Die Struktur der Überbauung nimmt durch die Anordnung der Hauptbauten in Nord-Süd-Richtung Rücksicht auf die Nachbarschaft im Norden. Bei der Überarbeitung wurde der minimale Gebäudeabstand des mittleren Hofes von 16 m auf 20 m erhöht und dadurch die Belichtung verbessert und grosszügigere Durchblicke ermöglicht. Betreffend Grenzabstand ist anzumerken, dass die Überbauung Grafenau Süd die rechtsgültigen Strassenbaulinien aus dem Jahr 1994 berücksichtigt und im Osten der Grafenaustrasse sogar 2.5 m von der Baulinien zurückweicht.

Stellungnahme zur Einwendung Muther und Mitunterzeichner:

1. Ein Bebauungsplan dient zur Festlegung einer Überbauung, welche auf die jeweilige städtebauliche Situation und die Eigentumsverhältnisse reagiert.

Dabei kann von den Bauvorschriften abgewichen werden. Der Bebauungsplan Grafenau Süd orientiert sich am Bebauungsplan Grafenau Nord, mit welchem er städtebaulich in engem Zusammenhang steht. Die maximale Geschosshöhe sowie die maximalen Gebäudehöhen sind in beiden Bebauungsplänen identisch festgelegt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass in jeder Bauzone zusätzlich zu den zulässigen Vollgeschossen auch ein Dach- bzw. Attikageschoss erlaubt ist.

2. Die Festlegung des Wohnanteils nimmt im konkreten Fall Rücksicht auf die spezielle Lage im Stadtzentrum mit den das Geviert umgebenden Strassen und Bahnlinien sowie den daraus resultierenden Lärmimmissionen. Für eine Zentrumsüberbauung weist der vorliegende Bebauungsplan relativ hohe Wohnanteile aus. Der Bebauungsplan Grafenau Nord hat z.B. einen Wohnanteil von nur ca. 18.5%, welcher in den Bauten Grafenauweg konzentriert angeordnet ist.
3. Zu- und Wegfahrtrichtung werden in einem Bebauungsplan nur in Ausnahmefällen festgesetzt, so z.B. an Hauptverkehrsstrassen. Die Fahrbeziehungen bzw. deren Einschränkung werden wenn zwingend notwendig durch Signalisationsbeschlüsse festgelegt.
4. Ein leichter Versatz von Garagenein- und Ausfahrten ist zulässig, wenn auch nicht optimal. Die Situierung der neuen Zufahrt ist bedingt durch die Landumlegung und die erforderliche Flexibilität der Etappierung.

Stellungnahme zur Einwendung Linggi:

1.
 - a) Bei der Überbauung Grafenau Süd handelt es sich um eine Blockrandbebauung, wie sie in Stadtzentren sehr häufig anzutreffen ist. Die Überbauung durchbricht jedoch die Geschlossenheit der Blockrandbebauung an mehreren Orten und erlaubt so Ein- und Durchblicke. Insbesondere gegenüber der Nachbarschaft im Norden wurde auf grosszügige Öffnungen geachtet.
 - b) Wie bereits bei der Stellungnahme zur Einwendung Muther ausgeführt, reagiert die Festsetzung des Wohnanteils im Bebauungsplan auf die spezifische Lage im Stadtgefüge. Die Wohnanteile werden als angemessen erachtet.
 - c) Der Bebauungsplan strebt nicht die maximal zulässige Ausnutzung gemäss Arealbebauung an, wie sie von einzelnen Grundeigentümern gefordert wird. Die Ausnutzung wurde gerade aus Überlegungen der Siedlungsqualität reduziert. Sie erreicht ein Mass von ca. 2.07.
2.
 - a) Entlang der Grafenaustrasse sind die Hauptbauten in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet. Zum Schutz der Innenhöfe von Immissionen ist eine dreigeschossige strassenbegleitende Bebauung vorgesehen.
 - b) Wie bereits in der Stellungnahme zur Einwendung Feld ausgeführt, können die Anzahl der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sowie deren Lage nicht weiter reduziert werden.

IV. Anpassung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan ist in den Massfestlegungen gegenüber der 1. Lesung unverändert (anrechenbare Geschossfläche, Gebäudehöhen, Wohnanteil, Anzahl Abstellplätze).

Die Anordnung der Bauvolumen wurden im östlichen Teil des Plans der Neuzuteilung der Parzellen angepasst. Der mittlere und der östliche Innenhof wurden vergrössert, der die Siedlung im Osten abschliessende Baukörper entlang der Dammstrasse angeordnet. Der Baukörper entlang den Geleisen wurde um ca. 8.0 m gekürzt und in seiner Gebäudetiefe auf 14.0 m reduziert. Auf den die Situation verunklarenden zweigeschossigen Baukörper im Süden wird verzichtet, dafür wird als Erkennungsmerkmal der Siedlung ein Überbaurecht entlang der Aabachstrasse über der Ost-West-Fussweg-Verbindung eingeführt.

All diese Massnahmen dienen dazu, die für die Realisierung des Bebauungsplans erforderliche Landumlegung so vollziehen zu können, dass keine Partei die andere an ihrem Bauvorhaben hindert oder gezwungen ist, vorzeitig eine bestehende Liegenschaft abbrechen zu müssen. Der vorliegende Plan und die Landumlegung gewährleisten die Unabhängigkeit jedes einzelnen Grundeigentümers.

Die Baulinien wurden der neuen Situation angepasst und vereinfacht.

Die verkehrlichen Angaben wurden präzisiert. So wurden der Bereich für Anlieferung und Güterumschlag und im Untergeschoss gegenseitige Fuss- und Fahrwegrechte festgelegt.

Die Legende wurde den neuen Vorgaben der Baudirektion angepasst. Die Legende gruppiert sich neu in die beiden Punkte Genehmigungsinhalt und Information.

V. Landumlegung

Der vorliegende Bebauungsplan ist nur mit einer Landumlegung realisierbar. Die bestehende Parzellierungsstruktur lässt keine qualitative Überbauung dieses Zentrumgebietes zu. Gemeinsam mit den Grundeigentümern wurde die Neuzuteilung des Grundeigentums erarbeitet.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden weder die neuen Parzellengrenzen noch die zukünftigen Landflächen angegeben. Bei der detaillierten Ausarbeitung der Landumlegungsverträge werden da und dort noch Änderungen bzw. Optimierungen erfolgen, so dass Angaben zur exakten Lage und Fläche einer Parzelle heute verfrüht sind und nicht mit dem endgültigen Zustand übereinstimmen würden.

Die Eigentümerstruktur ist sehr vielschichtig (Einzelpersonen, Privatunternehmen, Stiftungen und Erbgemeinschaften). Daher wurde darauf geachtet, dass die gegenseitigen Abhängigkeiten möglichst gering sind, so dass Teilverträge abgeschlossen werden können. Die einzelnen Verträge haben unterzeichnet vorzuliegen, bevor der Plan Nr. 7014 dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet wird.

VI. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- von den Eingaben und den Stellungnahmen des Stadtrates Kenntnis zu nehmen,
- den Bebauungsplan Grafenau Süd, Plan Nr. 7014, zum Beschluss zu erheben.

Zug, 23. Oktober 2001

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Albert Rüttimann, Stadtschreiber

Beilage:

- Beschlussesentwurf
- Bebauungsplan Grafenau Süd, Plan Nr. 7014 (Fassung 1. Lesung)
- Bebauungsplan Grafenau Süd, Plan Nr. 7014 (Fassung 2. Lesung)
- Entwurf Landumlegung

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. betreffend Bebauungsplan Grafenau Süd: 2. Lesung

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1546.2 vom 23. Oktober 2001:

1. Der Bebauungsplan Grafenau Süd, Plan Nr. 7014, wird festgesetzt.
2. Dieser Beschluss ist in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen. Er ist durch den Stadtrat zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung, einer Beschwerde im Sinne von § 41 PBG sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Ruth Jorio, Präsidentin

Albert Rüttimann, Stadtschreiber

Referendumsfrist:

2. Öffentliche Auflage:

Vom Regierungsrat genehmigt am: