

Städtische Urnenabstimmung

vom 28. November 2010

- Gartenstadt Süd**
- Bebauungsplan
 - Zonenplanänderung



Stadtrat und Grosser Gemeinderat empfehlen, der Vorlage zuzustimmen.

Urnenöffnungszeiten

	Haupturne	Nebenurnen	
	Burgbachsaaal	Guthirt (Schulhaus, Bibliothek) Riedmatt (Schulhaus) Oberwil (neues Schulhaus) Zugerberg (Institut Montana)	Herti (Alterszentrum)
Samstag 27.11.2010	10.00 bis 12.00 Uhr		10.00 bis 12.00 Uhr
Sonntag 28.11.2010	09.00 bis 12.00 Uhr	09.00 bis 11.30 Uhr	09.00 bis 11.30 Uhr
Zusätzlich:			
Freitag 26.11.2010	08.00 bis 12.00 und 13.30 bis 17.00, Stadthaus am Kolinplatz		

Gartenstadt Süd

- Bebauungsplan
- Zonenplanänderung

- 3 In Kürze
- 4 Ausgangslage
- 6 Bebauungsplan
- 6 Teilgebiet A
- 6 Teilgebiet B
- 6 Städtebauliches Konzept
- 7 Bauten und Nutzungen
- 9 Umgebungsgestaltung
- 9 Erschliessung und Parkierung
- 10 Lärmschutz
- 10 Zonenplanänderung
- 14 Argumente der GGR-Minderheit
- 15 Argumente des Stadtrates & der GGR-Mehrheit
- 16 Beschlusstext

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Das Gebiet Gartenstadt Süd, welches grössere brachliegende Flächen aufweist, soll weiter entwickelt werden. Die Rahmenbedingungen rund um das Areal der Gartenstadt Süd haben sich in den vergangenen Jahren stark verändert. Die Eröffnung der Nordstrasse führt zu mehr Verkehr und damit zu höheren Lärmimmissionen. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht eine städtebaulich qualitätsvolle Bebauung und bestimmt den Rahmen für den Übergang der Gartenstadt zur Nordstrasse und zum Siemens-Areal. Damit kann die Lärmproblematik ohne Lärmschutzwände gelöst werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht gegenüber der Gartenstadt einen viergeschossigen Sockelbau mit einem zurückgesetzten, zweistöckigen Aufbau. Im Erdgeschoss sind Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen und in den Obergeschossen vorwiegend Wohnungen. Durch die Positionierung des Neubaus kann der bestehende Aussenraum des Gartenstadt-Quartiers mit seinen typischen Grünstrukturen nach Süden erweitert werden.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die konkreten Bauprojekte. Gleichzeitig ist auch der Zonenplan anzupassen. Der Grosse Gemeinderat hat dem Bebauungsplan und der Zonenplanänderung mit 21:15 zugestimmt und das Behördenreferendum beschlossen. Deshalb wird nun eine Urnenabstimmung durchgeführt. Wir empfehlen Ihnen, der Vorlage zuzustimmen.

Der Stadtrat von Zug

Der Bebauungsplan ermöglicht eine städtebaulich qualitätsvolle Bebauung der südlichen Gartenstadt. Damit entsteht für das Gartenstadt-Quartier ein optimaler Lärmschutz. Die bestehenden Grünstrukturen und Freiräume können weiter entwickelt werden.

Gartenstadt Süd

Bebauungsplan

Zonenplanänderung

1. Ausgangslage

Die Stadt Zug befasst sich seit 2004 mit der städtebaulichen Entwicklung des Areals Gartenstadt Süd. Die planerische Vorgeschichte reicht sogar bis in die 1990er-Jahre zurück. Damals wurde mit der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts und des Sondernutzungsplans für das Areal Landis & Gyr/SBB-West und mit der Planung der neuen Linienführung der Nordstrasse begonnen. Seit der Eröffnung der Nordstrasse im Sommer 2009 ist das Gebiet wie erwartet mit zusätzlichen Lärmimmissionen konfrontiert. Um diesen Immissionen zu begegnen, sind Lärmschutzmassnahmen im Bereich der Nordstrasse notwendig. Aus städtebaulicher Sicht werden dafür entsprechend positionierte Gebäude gegenüber Lärmschutzwänden bevorzugt.

Bisherige Planungen

Im Bebauungsplangebiet Gartenstadt Süd liegen im mittleren und östlichen Bereich grössere Flächen brach bzw. sind nur wenig genutzt. Deren Grundeigentümer begannen unabhängig voneinander vor mehr als sechs Jahren

mit den Planungen für ihre Gebiete. Im Frühjahr 2008 reichte ein Grundeigentümer ein Baugesuch ein. Da ein verbindliches Gesamtkonzept fehlte, wurde das Baugesuch ausgesetzt. Gegen die vom Stadtrat verfügte Bausperre reichte der Grundeigentümer Beschwerde ein. Der Regierungsrat wies die Beschwerde gegen die Bausperre ab und bestimmte, dass der Bebauungsplan innerhalb von zwei Jahren seit dem Erlass der Bausperre erstinstanzlich, das heisst vom Grossen Gemeinderat in zweiter Lesung, zu beschliessen sei. Mit dem Beschluss des Grossen Gemeinderates vom 24. August 2010 wurde diese Vorgabe erfüllt. Im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplans schlossen die Grundeigentümer östlich und westlich der Strassenparzelle Gartenstadt Vorverträge mit der Einwohnergemeinde Zug ab. Die Verträge regeln den Landabtausch und -verkauf, die Fuss- und Fahrwegrechte sowie die Durchleitungsrechte für die Werkleitungen. In den Verträgen wurde festgehalten, dass der Bebauungsplan Gartenstadt Süd bis Ende September 2010 erstinstanzlich beschlossen sein müsse (Beschluss des

Gartenstadt Süd

Orthofoto mit dem Bebauungsplangebiet.



Grossen Gemeinderates), ansonsten die Verträge hinfällig würden. Sofern der Bebauungsplan nicht rechtskräftig wird, können die Grundstücke individuell nach den Vorgaben der Bauordnung überbaut werden.

2. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Gartenstadt Süd basiert auf dem Sondernutzungsplan Landis & Gyr/SBB-West, welcher von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Stadt Zug an der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2003 angenommen wurde. Der Bebauungsplan mit den Teilgebieten A und B regelt die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Überbauung als südlichen Abschluss der Gartenstadt, für einen optimalen Lärmschutz und für die Weiterführung des bestehenden Freiraumcharakters im Quartier.

Teilgebiet A

Die Planung im Teilgebiet A mit den Grundeigentümern Feldheim Zug AG, Charles Waser und der Stadt Zug ist bereits fortgeschritten, weil konkrete Bauabsichten bestehen. Es ist vorgesehen, dass die Stadt Zug den nicht mehr benötigten Teil der Gartenstadtstrasse den angrenzenden Grundeigentümern verkauft.

Teilgebiet B

Die Grundeigentümer im Teilgebiet B (GS 2150, 2151 und 2152) haben mittelfristig keine Bauabsichten. Somit sind noch keine verbindlichen Aussagen zur genauen Lage und Form allfälliger Neubauten möglich. Bestehende Bau-

ten und Anlagen dürfen gemäss der geltenden Zonierung genutzt, erneuert, umgebaut und erweitert werden. Für eine Neuüberbauung der Parzellen ist der Bebauungsplan im Teilgebiet B im ordentlichen Verfahren zu ergänzen.

Städtebauliches Konzept

Die Nordstrasse ist eine innerstädtische Hauptverkehrsachse mit markanten Gebäuden auf beiden Strassenseiten. Diese Gebäude haben eine ähnliche Grösse und Höhe. Der Strassenraum ist städtisch geprägt. Aus stadträumlichen und architektonischen Gründen – sowie im Hinblick auf eine möglichst minimale Lärmbelastung innerhalb der Gartenstadt – soll entlang der Nordstrasse eine Randbebauung entstehen. Diese schafft einen klaren Übergang von der kleinstrukturierten Gartenstadt zum Siemens-Areal mit den grossen Industrie- und Dienstleistungsbauten. Im vorliegenden Bebauungsplan ist aus diesen Gründen ein kompaktes Bauvolumen entlang der Nordstrasse vorgesehen. Damit wird im inneren Bereich der Gartenstadt ein ruhiger Freiraum mit hoher Lebensqualität geschaffen. Die Gartenstadtstrasse wird künftig optisch und baulich als Sackgasse ausgestaltet. Für Fussgänger und Velos wird jedoch in der Verlängerung der Gartenstadtstrasse ein Durchgang zur Nordstrasse realisiert. Dieser Durchgang wird so zum Tor in der Randbebauung, zum neuen Fussgänger- und Fahrrad-Eingang in die von Lärm und Betriebsamkeit der Nordstrasse abgeschirmte Gartenstadt.

Bauten und Nutzungen

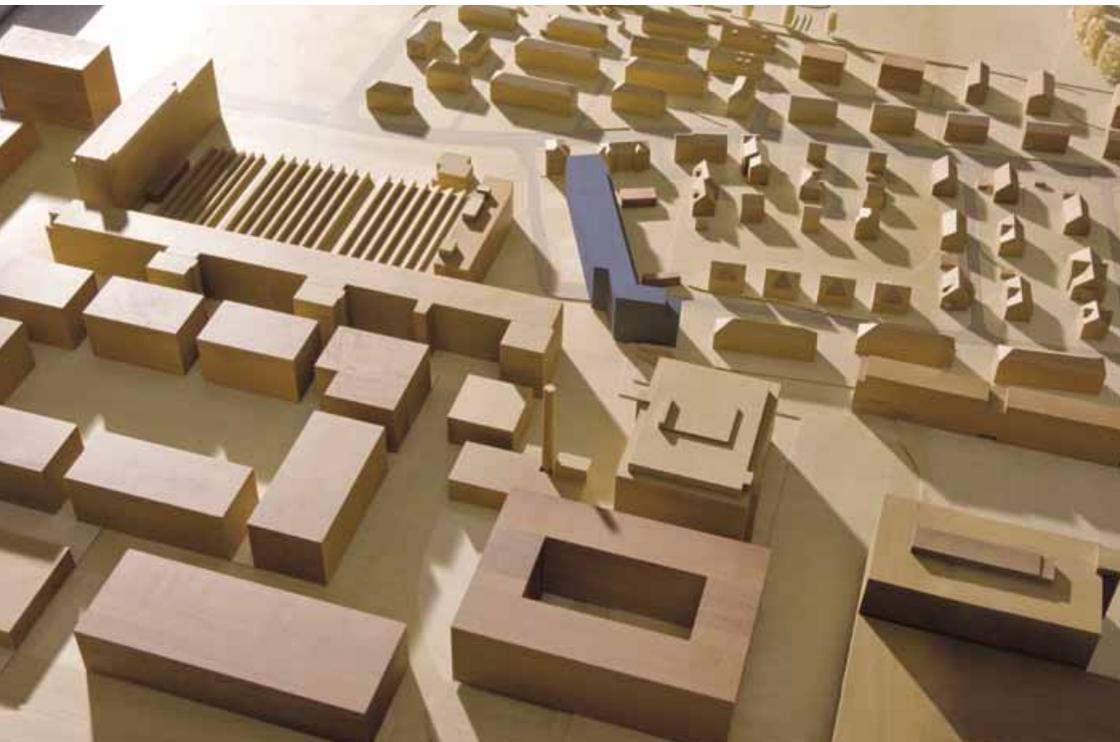
Auf der Seite der Gartenstadt entsteht ein viergeschossiger Sockelbau mit einem gegenüber der Gartenstadt zurückversetzten, zweistöckigen Aufbau. Im Erdgeschoss sind Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen, in den Obergeschossen Wohnungen und allenfalls weitere Dienstleistungen.

Eingeschossige Bauten in Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb (Entsorgung, Abstellplätze für betriebseigene Fahrzeuge des Gewerbebetriebs etc.) sind innerhalb des bezeichneten Baubereichs (I) möglich. Die Baubereiche (P) dienen der Nutzung des

Vorgarten- und Gartenbereichs, beispielsweise für eine Pergola, einen gedeckten Gartensitzplatz, eine Abstellfläche für Gartengeräte oder für Fahrradabstellplätze.

Die durchschnittliche Ausnutzung im ganzen Bebauungsplangebiet beträgt rund 1.27. In den Baubereichen westlich der neuen Grundstücksgrenze (GS 330/331) ist eine maximale anrechenbare Geschossfläche von 4'850 m² zulässig, in den östlichen Baubereichen eine solche von 1'720 m². Im Teilgebiet B ist eine maximale anrechenbare Geschossfläche von rund 1'626 m² möglich. Der Wohnanteil beträgt gemäss den Bestimmungen der Bauordnung

Foto des Stadtmodells aus östlicher Richtung.



Skizze der
Umgebungs-
gestaltung.



in der Zone WA4 (westlich der Gartenstadtstrasse) mindestens 50% und in der Zone WA3 (östlich der Gartenstadtstrasse) mindestens 60%.

Umgebungsgestaltung

Grünstrukturen prägen das gesamte Gebiet der Gartenstadt. Die wenigen befestigten Bereiche sind grösstenteils als Kiesflächen, mit Rasengittersteinen und nur verhältnismässig wenig als Asphaltflächen ausgestaltet. Die Grünflächen bestehen vorwiegend aus Rasen- und Wiesenflächen mit Obstbaumbestand sowie aus Nutzgärten und artenreichen Pflanzbeeten mit Stauden und Rosen.

Die Umgebungsgestaltung setzt die bestehenden Strukturen des Quartiers fort. Der zentrale Grünraum, im Bebauungsplan als «Gartenbereich» bezeichnet, wird nach Süden bis zum neuen Gebäude verlängert. Er umfasst Rasen- oder Wiesenflächen, Nutzgärten oder Gehölze. Weitere Grünflächen entstehen im «Umgebungsbereich Vorgarten» (in der Legende des Bebauungsplansgrüneingezeichnet). Hier können auch Spielflächen und Sitzgelegenheiten entstehen. Der Wendebereich am Ende der Gartenstadtstrasse wird als Quartierplatz ausgestaltet.

Erschliessung und Parkierung

Für Autos erfolgt die Erschliessung westlich der Grundstücksgrenze GS 330/331 im Rechtsabbiegeverkehr über die Nordstrasse. Die Einfahrt liegt im östlichen Bereich, die Ausfahrt weiter westlich. Damit werden die Parkplätze in der Tiefgarage für Bewohner

und Beschäftigte sowie die oberirdischen Parkfelder für Besucher, Kunden und Anlieferung erschlossen. Die Zufahrt zum Baubereich östlich der Parzelle GS 331 erfolgt über die Gartenstadtstrasse. Auch hier liegen die Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte in der Tiefgarage. Oberirdisch sind zwei Parkfelder für Besucher und Kunden vorgesehen.

Das verkehrstechnische Gutachten hat gezeigt, dass mit dieser Erschliessung die Verkehrsmenge auf der Gartenstadtstrasse unproblematisch bleibt. In der Spitzenstunde ist mit rund zehn Fahrzeugen zu rechnen. Dazu kommt, dass heute vorhandene oberirdische Parkplätze mit der Realisierung des Bebauungsplanes entfallen werden.

Die Erstellung einer gemeinsamen Tiefgarage mit einer einzigen Ein- und Ausfahrt über die Nordstrasse wurde geprüft. Im Bereich zwischen der Gartenstadtstrasse und der Nordstrasse bestehen jedoch verschiedene unterirdische Werkleitungen (Kanalisation, Gas, Strom, Wasser, Daten). Deren Verlegung wäre nur mit einem unverhältnismässig hohen finanziellen Aufwand möglich, weshalb darauf verzichtet wird.

Die Anzahl Parkplätze richtet sich nach den Vorgaben des Sondernutzungsplans Landis & Gyr/SBB-West. Für Beschäftigte und Bewohner entstehen insgesamt höchstens 66 unterirdische Parkfelder. Zusätzlich sind drei Abstellplätze für den Gewerbebetrieb im eingeschossigen Baubereich (I) vorgesehen. Für Besucher und Kunden stehen

sieben oberirdische Parkfelder zur Verfügung. Die Mindestanzahl Fahrradstellplätze entspricht der Gesamtanzahl der Parkplätze.

Lärmschutz

Durch den Neubau mit der geschlossenen Bauweise kann die südliche Gartenstadt wirksam vor Strassenlärm geschützt werden. Die verbleibende Lärmschutzlücke für die Zufahrt zur Tiefgarage am westlichen Rand der Bebauung wird mit einer Überdeckung der Ein- und Ausfahrt geschlossen. Die Lücke zwischen der definitiven Lärmschutzwand und der Bebauung am östlichen Rand wird mit geeigneten Massnahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gelöst. Für den öffentlichen Durchgang im Erdgeschoss wird der Lärmschutz mit gestalterischen Massnahmen sichergestellt.

3. Zonenplanänderung

Die neue Ortsplanung der Stadt Zug ist rechtskräftig. Darin wurden sämtliche öffentlichen Strassen der Verkehrsfläche zugewiesen. Mit dem Bebauungsplan Gartenstadt Süd wird die Gartenstadtstrasse neu teilweise überbaut bzw. zu einem Quartierplatz umgestaltet. Der bisherige Strassenabschnitt wird somit Baugebiet.

Aus Sicht des Stadtrates und der Mehrheit des Grossen Gemeinderates soll die ehemalige Strassenfläche wie das westliche Bebauungsplangebiet neu der Wohn- und Gewerbezone WG4 zugewiesen werden. Die bestehenden Fuss- und Radwegbeziehungen auf der Gartenstadtstrasse sind im

Bebauungsplan eingetragen und in den abgeschlossenen Verträgen zwischen der Stadt Zug und den zukünftigen Eigentümern rechtlich gesichert.



Gartenstadt Süd

Foto des Stadtmodells aus nördlicher Richtung.



BAUDEPARTEMENT	
ZONENPLANÄNDERUNG GARTENSTADT SÜD	
1 : 1000	
PLAN NR.: 7253	DATUM: 13. NOVEMBER 2009
VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGERECHT AM: 01. DEZEMBER 2009	
VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORBEREITET AM: 26. JANUAR 2010	
GGR - VORLAGE NR.: 2009	VOM STADTRAT VERABSCHIEDET AM: 1. DEZEMBER 2009
1. PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR. 9 UND 10 VOM: 5. UND 12. MÄRZ 2010 ZEFFER: 1203, 1338	1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: 5. MÄRZ 2010 IBS: 3. APRIL 2010
VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM: 24. AUGUST 2010	
DIE PRÄSIDENTIN: ISABELLE REINHART	DER STADTSCHREIBER: ARTHUR CANTINI
2. PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR: VOM: ZEFFER:	2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: IBS:
VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM:	

Legende:

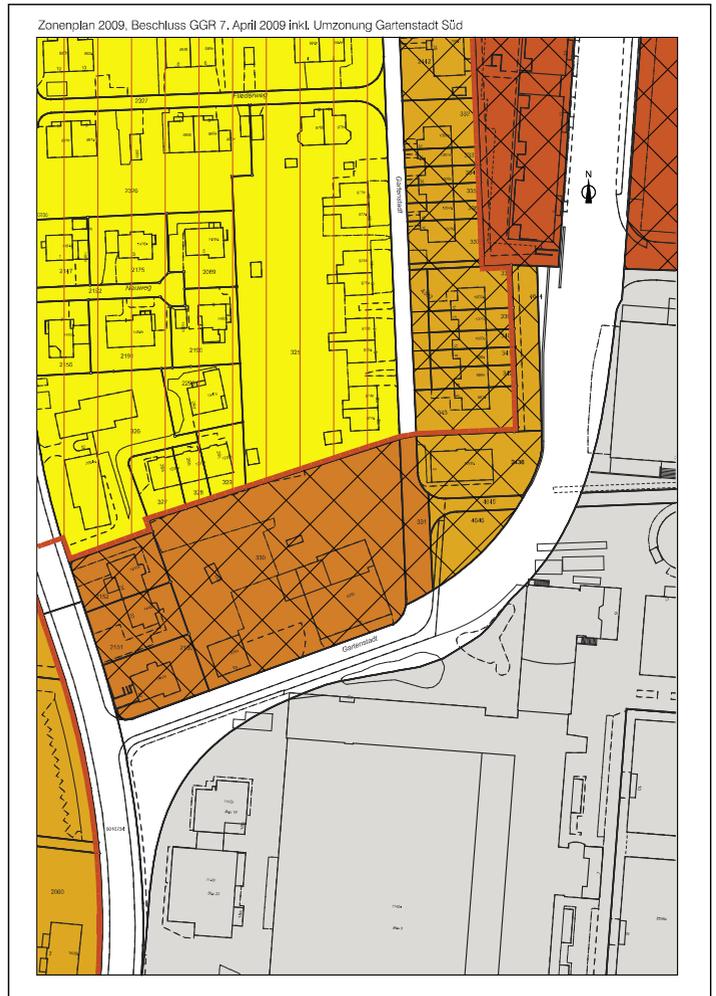
Genehmigungsinhalt

- Wohn- und Arbeitszone 4 (WA4)
- Verkehrsflächen (VF)

Information

- Wohnzone 2B (W2B)
- Wohnzone 3 (W3)
- Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)
- Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5)
- Bauzone mit speziellen Vorschriften (Bsv)
- Ortsbildungszone (OS)





4. Argumente der GGR-Minderheit

Der Bebauungsplan Gartenstadt Süd ermöglicht den Bau eines fast 100m langen, 16m breiten und 20m hohen Kolosses in der historischen Gartenstadt.

Missachtung der Schutzwürdigkeit des Quartiers

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb der gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) **unbedingt zu erhaltenden Gartenstadt**. Zum Vergleich: Nur gerade die Zuger Altstadt wurde von den Fachleuten in dieselbe Stufe eingeteilt!

Der Riegel ist zu hoch: Er würde den südlichen Teil der Gartenstadt sprichwörtlich «in den Schatten stellen» (Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege). Der Kanton hat in einem Vorbehalt angekündigt, den Bebauungsplan nicht zu bewilligen, sollte der östliche Teil nicht auf 4 Geschosse reduziert werden.

Das schriftliche Versprechen von Stadt und Kanton, die Überbauung werde als harmonische Abstufung vom dicht bebauten Industrieareal zur locker bebauten Gartenstadt erfolgen, wird nicht eingehalten. Neu- und Umbauten in der benachbarten Industriezone sind sogar deutlich niedriger: Der direkt vis-à-vis liegende Siemens «Bau 6» misst 18m, das rote Gebäude an der Nordstrasse 9-19 17m – aus Rücksicht auf die angrenzende Gartenstadt. Umso mehr Rücksicht müsste auf dem Bebauungsplangebiet erwartet werden.

Lärmschutz

Für eine gute Lärmschutzwirkung ist das Projekt völlig überrissen, die übertriebene Höhe bringt keinen Nutzen.

Verschlechterung der Fusswegverbindungen

Der bisher tolerierte und sehr beliebte Fussweg durchs Areal wurde nicht in den Plan aufgenommen. Die Fussgänger müssen stattdessen auf einem mit Ein- und Ausfahrten gespickten Trottoir der verkehrsreichen Nordzufahrt entlang gehen. Der Veloweg wird ebenfalls auf diesem engen Trottoir geführt.

Neuer «Fall Hirschen»?

In den 60er Jahren war die Altstadt Opfer einer Fehlplanung, als das Gasthaus Hirschen abgerissen und das unpassende «Haus Zentrum» gebaut wurde. Soll jetzt, 50 Jahre später, in der Gartenstadt der gleiche Fehler wiederholt werden? Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, wir vertrauen darauf, dass Sie der Stadt Zug keinen zweiten «Fall Hirschen» bescheren werden.

Übrigens: Das Argument, bei einer Ablehnung des Bebauungsplans werde eine fürs Stadtbild und das Quartier noch schlechtere Variante zum Zug kommen, sticht nicht: Für jedes weitere Vorhaben in diesem Gebiet verlangt die Bauordnung ebenfalls eine gute Integration ins Quartier.

5. Argumente des Stadtrates & der GGR-Mehrheit

Lärmschutz ohne Lärmschutzwand

Aus städtebaulichen und architektonischen Gründen sowie zur Erhaltung eines qualitätsvollen Quartierbildes sollte in innerstädtischen Bereichen wenn immer möglich auf Lärmschutzwände zugunsten von Gebäuden verzichtet werden. Die Randbebauung orientiert sich an den Höhen der Gebäude auf dem Landis & Gyr-Areal und an der Nordstrasse und ermöglicht dadurch einen einheitlichen und geschlossenen innerstädtischen Strassenraum.

Reduzierte Gebäudehöhe

Der Bebauungsplan bestimmt eine maximale Höhe von sechs Stockwerken im äusseren Bereich entlang der Nordstrasse und von vier Stockwerken im inneren, dem Quartier zugewandten Bereich. Der Bebauungsplan sichert der südlichen Gartenstadt eine Bebauung mit reduzierter Höhe. Nach einer Ablehnung des Bebauungsplanes könnte eine Arealbebauung mit rund zwei Meter höheren Gebäuden realisiert werden.

Schutzwürdigkeit des Quartiers

Die Anliegen des Inventars der schützenswerten Ortsbilder wurden in der Revision der Ortsplanung Zug beachtet und umgesetzt. Das Quartier Gartenstadt wurde mit Ausnahme der Randzonen entlang der Nordstrasse der Ortsbildschutzzone zugewiesen. Der Perimeter des Bebauungsplans befindet sich ausserhalb der Ortsbildschutzzone. Das Gebäudevolumen entlang

der Strasse wurde mit der kantonalen Denkmalpflege und der Baudirektion aufgrund des Vorbehalts gemeinsam festgelegt und vom Grosse Gemeinderat unverändert übernommen. Dadurch kann der charakteristische Freiraum des Gartenstadt-Quartiers grosszügig erweitert werden.

Freiraum Gartenstadt

Mit einem Abstand der Neubauten von ca. 25 m zur Grenze (anstelle von 6 m, wie es die Bauordnung vorsieht) kann der lärmgeschützte Innenraum des Gartenstadtquartiers deutlich vergrössert werden. Die detaillierten Bestimmungen des Bebauungsplans zum Aussenraum sichern die Qualität dieses neuen, erweiterten Freiraums und die einheitliche Ausprägung.

Sehr gute Erschliessung

Das Gebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln und für den motorisierten Individualverkehr sowie für Velos und Fussgänger bestens erschlossen. Der heute ohne Bewilligung der Eigentümer genutzte Durchgang ist als zukünftige Fussgänger Verbindung nicht notwendig. Ein solcher würde zudem die Umsetzung der gewünschten Grünstrukturen und die Ausgestaltung der Gartenareale unnötig einschränken. Stadtrat und die Mehrheit des Grosse Gemeinderates sind der Ansicht, dass das vorliegende Gesamtkonzept einer unabhängigen Bebauung der einzelnen Parzellen vorzuziehen ist. Der Grosse Gemeinderat hat dem Bebauungsplan und der Zonenplanänderung mit 21:15 zugestimmt.

Beschlusstext

Der Beschluss Nr. 1532 des Grossen Gemeinderates von Zug vom 24. August 2010 betreffend Bebauungsplan und Zonenplanänderung Gartenstadt Süd lautet:

« 1. Der Bebauungsplan Gartenstadt Süd, Plan Nr. 7078, wird festgesetzt.

2. Die Zonenplanänderung, Plan Nr. 7253, wird festgesetzt.

3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung, einer Beschwerde im Sinne von § 41 PBG sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

4. Dieser Beschluss wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.

5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

6. Das Baudepartement wird gestützt auf § 41 PBG beauftragt, diesen Beschluss zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.»

Gegen den Beschluss wurde gestützt auf § 8 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Zug das Behördenreferendum ergriffen.

Wer diesen Beschluss des Grossen Gemeinderates annehmen will, schreibe JA, wer ihn ablehnen will, schreibe NEIN.

BEBAUUNGSPLAN

GARTENSTADT SÜD

1:500

PLAN NR: 7078

ERGÄNZT TEILWEISE PLAN NR. 7072

DATUM : 24. JUNI 2009

VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM: 7. JULI 2009

VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM: 21. OKTOBER 2009 / 26. JANUAR 2010

GGR - VORLAGE NR: 2069

VOM STADTRAT VERABSCHIEDET AM: 1. DEZEMBER 2009

1. PUBLIKATION IM AMTSBLATT

NR: 9 UND 10

VOM: 5. UND 12. MÄRZ 2010

ZIFFER: 1203, 1338

1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT

VOM: 5. MÄRZ 2010

BIS: 3. APRIL 2010

VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM: 24. AUGUST 2010

DIE PRÄSIDENTIN:
ISABELLE REINHARTDER STADTSCHREIBER:
ARTHUR CANTIENI

2. PUBLIKATION IM AMTSBLATT

NR:

VOM:

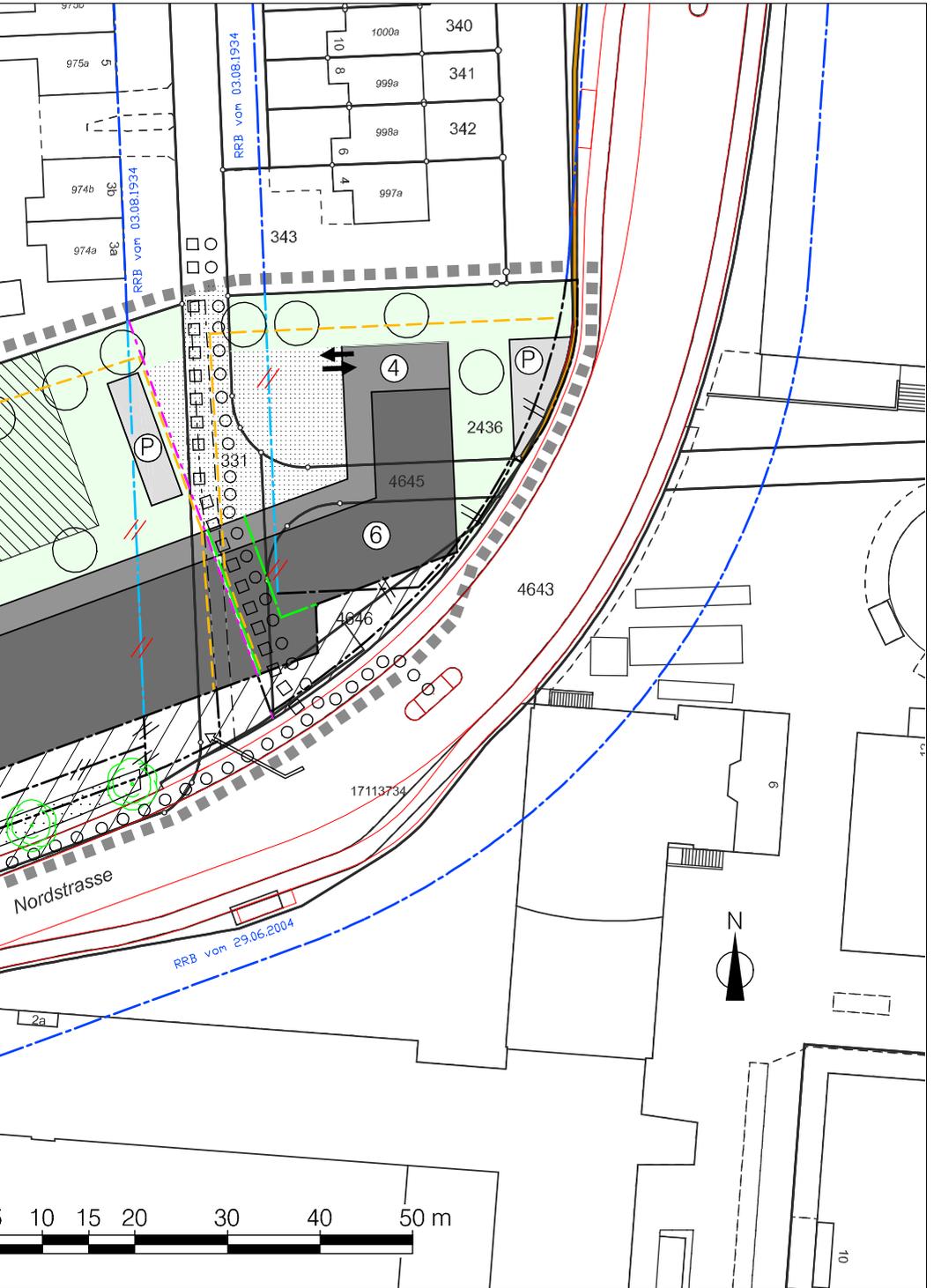
ZIFFER:

2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT

VOM:

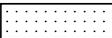
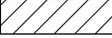
BIS:

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM:



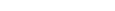
Legende

Genehmigungsinhalt

-  Bebauungsplanperimeter
-  Aufzuhebende Baulinie zu genehmigen
-  Öffentlicher Durchgang, Lage schematisch, Lichte Höhe mind. 3.50 m, Breite mind. 4.00 m
-  Baubereich: Max. 4 Geschosse (Attikageschoss nicht zulässig)
-  Baubereich: Max. 6 Geschosse (Attikageschoss nicht zulässig)
-  Baubereich: Max. 1 Geschoss à max. 4.50 m (Attikageschoss nicht zulässig)
-  Bereich für Pergola, gedeckten Gartensitzplatz, Gartengeräte, Fahrradabstellplätze
-  Verkehrsfläche, Platzgestaltung, Wendemöglichkeit, Parkfelder
unengeltliches öffentliches Fahrwegrecht
-  Bereich für Besucher- und Kundenparkfelder
-  Ein-/Ausfahrt Tiefgarage
-  Zufahrt Werkplatz, durch Baubereich/Gebäude, Lage schematisch
-  Bereich Tiefgarage/Unterniveaubauten
-  wichtige öffentliche Fusswegverbindung mit unentgeltlichem öffentlichem Fusswegrecht, Lage schematisch
-  wichtige öffentliche Radwegverbindung mit unentgeltlichem öffentlichem Fahrwegrecht, Lage schematisch
-  Bereich unterirdischer Medienkanal und Werkleitungen, Breite 1,60 m
-  Gartenbereich
-  Umgebungsbereich Vorgarten
-  Werkplatz
-  Städtischer Umgebungsbereich
-  Ein- und Ausfahrt im Rechtsabbiegeverkehr, Lage schematisch
-  Linden, gemäss Konzept Nordstrasse, Lage schematisch
-  Halb- oder Niederstamm bäume, Lage schematisch

Informationsinhalt

PRB vom 29.06.2004

	Genehmigte Baulinie
	Neue Baulinie zu genehmigen gemäss separatem kantonaalem Verfahren
	Neue Unterniveaubaulinie zu genehmigen gemäss separatem kantonaalem Verfahren
	Aufzuhebende Baulinie zu genehmigen gemäss separatem kantonaalem Verfahren
	Aufzuhebende Spezialbaulinie zu genehmigen gemäss separatem kantonaalem Verfahren
	Geplante neue Grundstücksgrenze GS 330/331
	Lärmschutzwand definitiv
	Projekt Nordzufahrt

BESTIMMUNGEN

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

- 1.1 Der Bebauungsplan Gartenstadt Süd bezweckt
- die nördlich des Bebauungsplangebietes gelegenen Teile der Gartenstadt mit gestalterischen Massnahmen optimal vor Lärmimmissionen zu schützen
 - die Voraussetzungen für eine qualitativvolle Überbauung als Abschluss der Gartenstadt und Übergang zum Arbeitsgebiet zu schaffen
 - die Charakteristik des Freiraums der Gartenstadt weiterzuführen und im Süden abzuschliessen.
- 1.2 Der Bebauungsplan ist in die Teilgebiete A und B gegliedert. Das Teilgebiet A enthält die entsprechenden detaillierten Regelungen. Für das Teilgebiet B ist der Bebauungsplan Gartenstadt Süd, Plan Nr. 7078, im ordentlichen Verfahren zu ergänzen.

2. Bebauung

- 2.1 Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu konzipieren und zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Bepflanzung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für eine etappierte Realisierung.
- 2.2 Bauten (inklusive Kleinbauten) dürfen nur innerhalb den im Plan entsprechend festgelegten Bereichen erstellt werden. Die maximal zulässige anzurechnende Geschossfläche beträgt:
- in den Baubereichen westlich der geplanten Grundstücksgrenze GS 330/331: 4850 m² aGF
 - in den Baubereichen östlich der geplanten Grundstücksgrenze GS 330/331: 1720 m² aGF
- In den Bereichen P sind keine anzurechnenden Geschossflächen zulässig.
- 2.3 Vorspringende und auskragende Bauteile wie Balkone und Erker dürfen nicht über die Baubereiche hinausragen. Im Erdgeschoss sind Vordächer über die Baubereiche hinaus zulässig.
- 2.4 Es muss eine 4-geschossige durchgehende Bauweise entlang der Nordstrasse erstellt werden. Es gilt die geschlossene Bauweise.
- 2.5 Die Höhen Oberkante Dach sind wie folgt festgelegt:
- Baubereiche max. 4 Geschosse: 435 M.ü.M.
 - Baubereiche max. 6 Geschosse: 441 M.ü.M.
- 2.6 In den sechsgeschossigen Baubereichen darf die festgelegte Höhe Oberkante Dach von keinem Gebäudeteil durchstossen werden. Davon ausgenommen sind Kamine, Sonnenkollektoren und kleinere technisch bedingte Aufbauten. Dachausstiege sind auf das absolute Minimum zu beschränken und so anzuordnen, dass sie von unten her nicht einsehbar sind.
- 2.7 Unter Einhaltung der maximalen Höhen Oberkante Dach sind die Geschosshöhen frei einteilbar.
- 2.8 Bauvorhaben haben mindestens den Minergie®-Standard einzuhalten.
- 2.9 Es besteht ein gegenseitiges unentgeltliches Grenzbaurecht bei der geplanten neuen Grundstücksgrenze der GS 330/331 für unter- und oberirdische Bauvolumen.

3. Nutzung

- 3.1 Es sind mässig störende gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen und Wohnen zulässig.
- 3.2 Entsorgungsstellen müssen innerhalb der mehrgeschossigen Baubereiche festgelegt werden. Zusätzlich ist mit Ausnahme des Baubereichs P für den Gewerbebetrieb auf GS 330 innerhalb der Baubereiche eine Entsorgungsstelle zulässig.

4. Aussenraum

- 4.1 Die Art der Bepflanzung, die Materialisierung der Aussenfläche und die Massnahmen des ökologischen Ausgleichs sind im Zuge der Projektierung zu konkretisieren und fest zu legen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsplan für jede Bauetappe vorzulegen. Die nicht überbauten Flächen nördlich der mehrgeschossigen Baubereiche haben in Anlehnung an die Gartenstadt einen besonders hohen Grünanteil auszuweisen.
- 4.2 Der Gartenbereich beinhaltet Rasen- oder Wiesenflächen, welche vorwiegend naturnah zu gestalten sind sowie Nutzgärten und Gehölze (Garten- oder Obstbäume, Halb- oder Niederstamm). Es sind vornehmlich einheimische Pflanzen zu verwenden. Wege sind mit einem versickerungsfähigen, naturnahen Belag zu versehen.
- 4.3 Für den Umgebungsbereich Vorgarten gelten grundsätzlich die Bestimmungen von 4.2. Zusätzlich sind Flächen für den Aufenthalt (Spielflächen, Sitzgelegenheiten) zulässig, welche mit einem hohen Anteil naturnaher Grünflächen und Gehölzen zu gestalten sind. Befestigte Flächen sind mit einem versickerungsfähigen, naturnahen Belag zu versehen und sie sind inselartig anzuordnen.
- 4.4 Der Werkplatz ist für den Gewerbebetrieb bestimmt. Er ist mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen. Bauten im Zusammenhang mit dem Werkplatz sind nur im eingeschossigen Baubereich I zulässig. Sie sind auf das Minimum zu reduzieren. Parkfelder sind nur für den Güterumschlag und für maximal 3 betriebseigene Fahrzeuge des Gewerbebetriebs im Baubereich I zulässig. Weitergehende dauerhafte Parkierung ist nicht zulässig.
- 4.5 Der Wendebereich am Ende der Gartenstadt-Strasse ist als Quartierplatz auszugestalten.
- 4.6 Der städtische Umgebungsbereich definiert den strassenseitigen urbanen Raum und leitet zum Arbeitsgebiet hin. Die Gestaltung des städtischen Umgebungsbereichs orientiert sich am Gestaltungskonzept der Nordstrasse und an der vorgesehenen Nutzung (Aufenthaltsfläche, Zirkulationsfläche, Parkierungsfläche).
- 4.7 Dachflächen sind extensiv zu begrünen, sofern diese nicht als Aufenthaltsflächen genutzt werden. Das auf Dach- und Belagsflächen anfallende Meteorwasser ist zu retensieren oder zu versickern.

5. Erschliessung

- 5.1 Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr der Baubereiche westlich der geplanten neuen Grundstücksgrenze GS 330/331 ist ab der Nordstrasse nur im Rechtsabbiegeverkehr zulässig.
- 5.2 Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr der Baubereiche östlich der geplanten neuen Grundstücksgrenze GS 330/331 ist nur ab der Gartenstadt-Strasse zulässig.
- 5.3 Die Fuss- und Radwegverbindung von der Gartenstadt-Strasse zur Nordstrasse ist mit einer eingeschossigen Arkade sicher zu stellen. Mit gestalterischen Massnahmen ist der Lärmschutz sicher zu stellen.
- 5.4 Der Zugang zur Meteorleitung im nördlichen Bereich der Parzelle 330 muss für Kontrolle und Unterhalt gewährleistet sein.
- 5.5 Der Bereich für den unterirdischen Medienkanal und die Werkleitungen ist baulich von der Tiefgarage abzutrennen und muss eine Breite von min. 1.60 m aufweisen.

6. Parkierung

- 6.1 Die zulässige Anzahl Parkfelder ergibt sich gemäss Berechnungsweise des Sondernutzungsplanes Landis & Gyr SBB-West, Plan Nr. 7072. Dies bedeutet maximal für Beschäftigte und Bewohner:
 - Baubereiche westlich der geplanten neuen Grundstücksgrenze GS 330/331: 49 Parkfelder + Baubereich I: 3 Parkfelder gemäss 4.4
 - Baubereiche östlich der geplanten neuen Grundstücksgrenze GS 330/331: 17 ParkfelderFür Besucher und Kunden muss folgende Anzahl Parkfelder erstellt werden:
 - Baubereiche westlich der geplanten neuen Grundstücksgrenze GS 330/331: 5 Parkfelder
 - Baubereiche östlich der geplanten neuen Grundstücksgrenze GS 330/331: 2 Parkfelder
- 6.2 Sämtliche Parkfelder für Bewohner und Beschäftigte müssen unterirdisch in Tiefgaragen angeordnet werden.
- 6.3 Die Parkfelder für Besucher sind nur in den bezeichneten Gebieten zulässig. Sie sind mit einem versickerungsfähigen Belag (Schotter, Rasengittersteinen oder dergleichen) auszuführen.
- 6.4 Es ist mindestens die gleiche Anzahl Fahrradabstellplätze wie Parkfelder zu erstellen. Mindestens 50% der minimal zu erstellenden Anzahl Fahrradabstellplätze sind gedeckt an gut zugänglichen Lagen, in der Nähe der Hauseingänge vorzusehen.

7. Lärmschutz

- 7.1 Im Planungsgebiet sind die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung einzuhalten. Mit der neuen Bebauung ist nachzuweisen, dass gegenüber der Lärmschutzwand keine Zunahme der Lärmbelastung oder eine wahrnehmbare negative Veränderung der Lärmcharakteristik im Quartier Gartenstadt entsteht. Im Baugesuchverfahren ist der notwendige Lärmschutznachweis zu erbringen.
- 7.2 An der westlichen Grenze der Parzelle 330 muss die Einhaltung des Lärmschutzes gemäss 7.1 für das Quartier Gartenstadt im Rahmen der baulichen Ausgestaltung der Einfahrt der Tiefgarage sichergestellt werden. Auf der Parzelle 330 besteht ein Näherbaurecht zu den GS 2150 und 2151 von 1,00 m. Es ist im Abstand von 1,00 m zur westlichen Grenze der Parzelle 330 eine eingeschossige Überdeckung der Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage zu erstellen und bei Bedarf mit einer Lärmschutzwand (z.B. aus Glas) vertikal zu ergänzen. Kann der Lärmschutz gemäss 7.1 mit den Massnahmen auf der Parzelle 330 nicht sichergestellt werden, sind Massnahmen auf der Parzelle 2150 zu prüfen.
- 7.3 An der östlichen Grenze des Bebauungsplanperimeters ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen, wie der Lärmschutz gemäss 7.1 für das Quartier Gartenstadt und der Abschluss der Lärmschutzwand sichergestellt sind.

8. Allgemeine Bestimmungen

Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplanes. Der Stadtrat kann, im Sinne von § 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) vom 16. November 1999, Ausnahmen gestatten. Bei der Änderung des Zonenplanes und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen. Eintragungen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind rechtlich nicht verbindlich.



ZUG
Stadt