

# Bebauungsplan Leimatt: Reduktion des Bebauungsplanperimeters; Plan Nr. 7053 (ersetzt Plan Nr. 7005), 1. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 1. Juli 2003

## Das Wichtigste im Überblick

Der bisherige, rechtsgültige Bebauungsplan Leimatt, Plan Nr. 7005, wurde am 13. Juli 1993 vom Regierungsrat genehmigt. Er beinhaltet die Überbauung des Areals Fuchsloch in Oberwil im Wesentlichen mit neun langen, drei- bis viergeschossigen Baukörpern, welche zwar kostengünstigen Wohnungsbau ermöglichen, aber auch einige Probleme in Bezug auf die Wohnqualität aufweisen. Während die fünf Baukörper im östlichen und mittleren Arealteil inzwischen realisiert wurden, sind die verbleibenden vier im westlichen Arealteil bis heute nicht gebaut worden.

Inzwischen haben sich sowohl die raumplanerischen und städtebaulichen Anforderungen an Wohnsiedlungen wie auch die Bedürfnisse der Grundeigentümer geändert. Deshalb wurde die nun vorliegende Bebauungsplanänderung Leimatt, Plan Nr. 7053, entwickelt, welche im Wesentlichen den westlichen Arealteil aus dem Bebauungsplanperimeter entlässt, um hier eine flexiblere Arealbebauung gemäss Bau- und Zonenordnungsvorschriften zu ermöglichen, die insbesondere auch eine geringere Dichte und eine grösstmögliche Wohnqualität aufweisen muss.

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan Leimatt: Reduktion des Bebauungsplanperimeters; Plan Nr. 7053, 1. Lesung. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Zeitgemässes und flexibleres Überbauungskonzept
3. Ausnützung
4. Erschliessung / Parkierung / Notzufahrt / Fusswege

5. Weitere Planänderungen
6. Vorprüfungsverfahren
7. Antrag

## **1. Ausgangslage**

Auf dem Areal Fuchsloch in Oberwil gilt der Bebauungsplan Leimatt, Plan Nr. 7005, der das aus einem Projektwettbewerb siegreich hervorgegangene Überbauungskonzept wiedergibt. Er wurde vom Regierungsrat am 13. Juli 1993 genehmigt. Anschliessend wurden durch die Architekten Kuhn Fischer und Partner in zwei Etappen im östlichen und mittleren Teil des Areals preisgünstige Wohnbauten realisiert und neue Grundstücke gebildet (neue GS Nr. 4431 und GS Nr. 4432). Die dritte und letzte Etappe im Westteil des Areals wurde ebenfalls abparzelliert (neu GS Nr. 4430), aber noch nicht überbaut.

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 7005 sind auf diesem GS Nr. 4430 vier gleiche Baukörper mit der Wohnungsausrichtung Nord-Süd festgelegt. Diese Baukörper haben die identischen Grundflächen wie die bereits bestehenden Ost-West Typen auf den GS Nrn. 4431 und 4432, lassen jedoch ein zusätzliches Geschoss zu.

Die Grundeigentümer beabsichtigen nun die dritte Etappe nicht selber zu realisieren und das GS Nr. 4430 zu verkaufen. Die Überbauung auf dem GS Nr. 4430 soll eine bessere räumliche Ausrichtung aufweisen und sich an die Arealbebauungsvorschriften der Bauordnung halten. Dies erfordert eine Änderung des Bebauungsplanes Leimatt, Plan Nr. 7005, indem das GS Nr. 4330 zum grössten Teil aus dem Bebauungsplanperimeter entlassen wird.

## **2. Zeitgemässes und flexibleres Überbauungskonzept**

Das Grundstück GS Nr. 4430 liegt zwischen der hangseitigen, heterogenen Wohnbebauung und den im Westen hochaufragenden, markanten Dreieckshochhäusern, die von der intakten Landschaft im Süden umgeben werden. Das Bebauungskonzept des rechtsgültigen Bebauungsplans 7005 für das Grundstück GS Nr. 4430 entspricht aus folgenden Gründen nicht mehr den Anforderungen für einen zeitgemässen Wohnungsbau:

- Die bauliche Dichte der vier Baukörper bezogen auf das GS Nr. 4430 liegt bei knapp über 1.0 (vgl. folgendes Kapitel). Dies ist - trotz erwünschter massvoller Siedlungsverdichtung seit den 90er-Jahren - eindeutig zu viel für die hier vorliegende Zone W3 am Übergang zur Landschaft. Die W3 weist nämlich gemäss Bauordnung in der Einzelbauweise eine Ausnützung von lediglich 0.65 und bei Arealbebauungen eine solche von maximal 0.80 auf.
- Die langen und verhältnismässig hohen Baukörper sind alle parallel nebeneinander - ohne seitliche Staffelung - ausgerichtet. Es besteht eine grosse Monotonie der Überbauung, vor allem auch, wenn man die bereits realisierten fünf gleich langen Baukörper miteinbezieht.
- Bei den hier vorliegenden parallelen Baukörpern mit einer Länge über 55 m und einer Distanz von weniger als 20 m zueinander, ist eine parallele Anordnung nach-

teilig, denn es kann für die Bewohnerinnen und Bewohner der Eindruck des Eingeschlossenseins entstehen, zudem kann die Schallreflexion zum Problem werden.

- Die Besonnung und Aussicht ist für drei der vier Baukörper problematisch. Nur die Wohnungen im obersten Geschoss würden eine genügende und ansprechende Besonnung sowie Aussicht aufweisen, die übrigen Wohnungen in den unteren drei Geschossen wären stark benachteiligt. Einzig das südlichste Gebäude entlang der Grünzone würde bei allen Geschossen über eine gute Aussicht und eine entsprechende Besonnung verfügen. Mehr als die Hälfte aller Wohnung wäre somit schlecht besonnt und würde kaum Aussicht aufweisen.
- Im Gegensatz zu den bereits realisierten fünf Baukörpern in deutlicher Hanglage weisen die vier im Bebauungsplan vorgesehenen Baukörper auf dem GS Nr. 4430 beinahe dieselbe Höhenlage auf. Dies führt ebenfalls zur teilweise schlechten Besonnung und trägt bei zur Monotonie.
- Die fünf bereits realisierten Baukörper haben den Vorteil, dass jeder von ihnen im Süden an die Landwirtschaftszone angrenzt. Dies ist für drei der vier Baukörper auf dem GS Nr. 4430 nicht der Fall, denn diese sind umgeben von anderen Bauten.
- Schliesslich wären auch die - in Bezug zur Gebäudehöhe geringen - Zwischenräume schwierig zu gestalten, es sind keine privaten Bereiche möglich.

Zusammenfassend ergibt sich, dass das Bebauungskonzept des rechtsgültigen Bebauungsplanes eine aus heutiger Sicht ungenügende Wohnqualität fest schreibt.

Eine neue Überbauung auf GS Nr. 4430 soll insbesondere den Komponenten Landschaft, Besonnung und Aussicht Aufmerksamkeit schenken. Die Landschaft soll möglichst in ihrem Charakter bestehen bleiben. Es soll daher zukünftig ein neues Überbauungskonzept ermöglicht werden, welches sich an die Vorschriften der Bauordnung zu halten hat. Ein solches Konzept einer interessierten Bauherrschaft liegt bereits vor, es beinhaltet im Wesentlichen eine Arealbebauung mit sechs würfelförmigen Neubauten mit Hauptausrichtung nach Südwesten, so dass alle künftigen Wohnungen genügend Besonnung und Aussicht aufweisen würden.

### **3. Ausnützung**

Der heutige Bebauungsplan Leimatt Nr. 7005 liegt in den Zonen W2b und W3. Über das ganze Gebiet ist eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von ca 23'190 m<sup>2</sup> möglich. Realisiert wurde in den ersten 2 Etappen eine aGF von ca. 13'720 m<sup>2</sup>. Für das Grundstück GS Nr. 4430 wäre somit nach rechtsgültigem Bebauungsplan noch eine aGF von ca. 9'470 m<sup>2</sup> möglich.

Das Teilgebiet GS Nr. 4430 soll jedoch nicht mehr gemäss rechtsgültigem Bebauungsplan, sondern als Arealbebauung geplant werden. Somit würde die Überbauung nach der Bauordnung der Stadt Zug ausgeführt. Das Grundstück GS Nr. 4430 hat eine Fläche von 9'373 m<sup>2</sup>. Die für die Zone W3 zulässige Ausnützungsziffer für Arealüberbauungen beträgt 0.80. Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche bei einer Arealüberbauung beträgt somit 7'498 m<sup>2</sup>. Der Wohnanteil muss mindestens 90% betragen. Gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan wird die anrechenbare Geschossfläche auf GS Nr. 4430 somit um ca. 20% deutlich reduziert.

#### **4. Erschliessung / Parkierung / Notzufahrt / Fusswege**

Die Erschliessung des GS Nr. 4430 erfolgt für private Fahrzeuge ab der Widenstrasse (gemeindliche Sammelstrasse) über die Fuchslochstrasse (private Zufahrt) und via bestehende Tiefgarage auf den GS Nrn. 1627 und 4432 unterirdisch in die neu zu erstellende unterirdische Parkanlage.

Gemäss rechtsgültigem Bebauungsplan dürfen im ganzen Bebauungsplangebiet maximal 210 Parkplätze erstellt werden. In der bereits realisierten Überbauung sind heute 138 Parkplätze vorhanden.

Gemäss abgeändertem Bebauungsplan dürfen neu maximal 145 Parkplätze im bereits überbauten Bereich erstellt werden. Auf GS Nr. 4430 hingegen ist die Anzahl Parkplätze gemäss Parkplatzreglement zu erstellen. Der Grenzbedarf liegt bei 83 Parkplätzen.

Die bestehende Fuchslochstrasse ist auf dem GS Nr. 4430 oberirdisch zu verlängern, damit eine Notzufahrt über das ganze Areal Fuchsloch vorliegt und damit ein paar wenige oberirdische Besucherparkplätze erstellt und angeschlossen werden können. Aus diesem Grund umfasst der Perimeter des geänderten Bebauungsplanes auch noch einen geringen Teil des GS Nr. 4430.

Die konkrete Ausgestaltung der Aussenräume von GS Nr. 4430 erfolgt im Bauprojekt. Zwingend ist jedoch eine öffentliche Fusswegverbindung zwischen dem Fuchsloch und der Leimatt. Diese wird im Rahmen der Baubewilligung vertraglich gesichert.

#### **5. Weitere Planänderungen**

Der geänderte Bebauungsplan Leimatt (neu Plan Nr. 7053) ist neu EDV-gestützt aufgearbeitet und kann somit besser lesbar, mit klaren Konturen gestaltet sowie nachgeführt werden. Demnach wird das Layout generell aufgefrischt. Auch das Titelblatt wird bezüglich des Verfahrensablaufs geringfügig angepasst.

Die Legende wird neu in Genehmigung- und Informationsinhalt gegliedert. Alle Baulinienfestlegungen und -aufhebungen des bisherigen Bebauungsplanes sind mit der Genehmigung vom 13. Juli 1993 rechtskräftig und somit in der vorliegenden Bebauungsplanänderung in präziser Formulierung als Information aufzuführen.

#### **6. Vorprüfungsverfahren**

Mit Schreiben vom 1. April 2003 hat der Stadtrat eine zweite Änderung des Bebauungsplanes Leimatt im einfachen Verfahren, Plan Nr. 7053, verabschiedet und der Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht. Diese sieht die nun vorliegende Bebauungsplanänderung vor, welche das GS Nr. 4430 weitgehend aus dem Bebauungsplanperimeter entlässt. Der Vorprüfungsbericht der Baudirektion vom 23. Mai 2003 erachtet die vorgesehene Bebauungsplanänderung grundsätzlich als genehmigungsfähig, sofern die folgenden Vorbehalte berücksichtigt werden:

1. Statt des einfachen ist das ordentliche Verfahren durchzuführen.
2. Es muss eine ausreichende raumplanerische Begründung für die weitgehende Entlassung des GS Nr. 4430 aus dem Bebauungsplanperimeter vorliegen.
3. Die Waldbaulinie nördlich der Widenstrasse ist gemäss der entsprechenden kantonalen Richtlinie darzustellen.
4. Die bisherige Fassadenbaulinie ist durch eine Zwangsbaulinie zu ersetzen.

Der erste Vorbehalt wird mit dem vorliegenden Bericht und Antrag an den Grossen Gemeinderat erfüllt. Bezüglich des zweiten Vorbehalts wird auf die Ausführungen in Kapitel 2 verwiesen: Der rechtsgültige Bebauungsplan ist nicht mehr zeitgemäss, weil er insbesondere eine nicht mehr ausreichende Wohnqualität festschreibt und weil er zu wenig flexibel ist. Der dritte und vierte Vorbehalt ist ebenfalls im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 7053 berücksichtigt.

## **7. Antrag**

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten und
- den Bebauungsplan Leimatt, Plan Nr. 7053, in 1. Lesung zu verabschieden.

Zug, 1. Juli 2003

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Bebauungsplan Leimatt, Plan Nr. 7005 (alt)
- Bebauungsplan Leimatt, Plan Nr. 7053 (neu)

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Departementssekretär Hans Stricker unter Tel. 041 728 20 66 zur Verfügung.

**B e s c h l u s s** des Grossen Gemeinderates von Zug Nr.  
**betreffend Bebauungsplan Leimatt: Reduktion des Bebauungsplanperimeters;  
Plan Nr. 7053 (ersetzt Plan Nr. 7005), 1. Lesung**

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1744 vom 1. Juli 2003:

1. Die Änderung des Bebauungsplanes Leimatt: Reduktion des Bebauungsplanperimeters; Plan Nr. 7053, wird in 1. Lesung verabschiedet.
2. Das Baudepartement wird beauftragt, gestützt auf § 39 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) die 30-tägige öffentliche Auflage durchzuführen und diese zweimal im Amtsblatt anzuzeigen.

Zug,

Werner Golder, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber