

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2252

# Bebauungsplan Lüssi Göbli, Plan Nr. 7088, Zonenplanänderung, Plan Nr. 7290, Teilricht- plan Siedlung und Landschaft, Plan Nr. 7291: 1. Lesung

**Bericht und Antrag des Stadtrats vom 9. April 2013****Das Wichtigste im Überblick**

Der vorliegende Bebauungsplan ist Teil einer Gesamtplanung, die im Schnittstellenbereich zwischen den Siedlungsgebieten von Zug und Baar als Ergebnis eines Studienverfahrens hervorging. 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- beziehungsweise Zweifamilienhäuser im westlichen Planungsgebiet führen die vorherrschende Bebauungsstruktur der Bachstrasse fort. Östlich angrenzend vermittelt ein fünfeckiger Solitär mit vier Geschossen und einem Attikageschoss zwischen den unterschiedlichen Siedlungstypologien. Im südlichen Bereich des Planungsgebietes sind vier- und fünfgeschossige Bauten vorgesehen. Teilweise weisen diese ein Attikageschoss auf. Insgesamt entstehen maximal 25'500 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Es sind hauptsächlich Wohnnutzungen vorgesehen. Im Bereich des preisgünstigen Wohnungsbaus werden knapp 100 Wohnungen nach den Regeln des preisgünstigen Wohnungsbaus erstellt.

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan Lüssi Göbli, Plan Nr. 7088. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt.

1. **Ausgangslage**
2. **Bebauungsplan**
3. **Zonenplanänderung und Teilrichtplan Siedlung und Landschaft**
4. **Erschliessung**
5. **Freiräume**
6. **Bachöffnung Arbach**
7. **Lärmschutz**
8. **Vorprojekt Göblistrasse, Radweg und Bachoffenlegung**
9. **Vereinbarung**
10. **Verfahren**
11. **Fazit und weiteres Vorgehen**
12. **Antrag**

## **1. Ausgangslage**

Der Bebauungsplan Lüssi Göbli regelt die Bebauung der unbebauten Grundstücke zwischen der Gemeindegrenze zu Baar und dem Lüssiweg sowie der östlichen Zonengrenze zum Lüssihof und westlich der Bebauungen an der Acker- und Bachstrasse sowie des Lauriedhofwegs. Er umfasst das Grundstück GS 433 (Gesamteigentum der Erbegemeinschaft Josef Anton Iten) und das GS 1756 (Gesamteigentum der Erbegemeinschaft Walter Keiser). Ebenfalls am Rande betroffen ist die Wegparzelle des kantonalen Radwegs, GS 4274 (Kanton Zug). Da sich GS 701 und 702 nördlich der Gemeindegrenze auf Baarer Gemeindegebiet auch im Eigentum Erbegemeinschaft Iten befinden, wurden diese ebenfalls in die Gesamtplanung mit einbezogen.

Im Frühjahr 2009 führten die Gemeinde Baar und die Stadt Zug in Zusammenarbeit mit den beiden Erbegemeinschaften für die vorstehend beschriebenen Grundstücke einen Studienauftrag durch. Ziel des Studienauftrags war es, für die Erweiterung des Quartiers Lüssi/Göbli Siedlungsstrukturen zu entwickeln, welche als Vorgabe für die weitere bauliche Entwicklung dienen sollen. Das mit Vertretern der Gemeinde Baar und der Stadt Zug sowie den Grundeigentümern besetzte Beurteilungsgremium entschied sich unter Einbezug aller Kriterien in der gesamtheitlichen Betrachtung für das Konzept des Büros Graber Pulver Architekten AG. Die Erkenntnisse des Studienverfahrens wurden im Rahmen eines Richtprojekts konkretisiert. Darin sind unter anderem die Erdgeschossgrundrisse und die Anordnung und Ausgestaltung der Freiräume festgehalten. Zusätzlich werden die verkehrstechnischen Anliegen bearbeitet und definiert. Zusammen mit detaillierten Berechnungen konnten damit die erforderlichen Festlegungen zur Qualitätssicherung im Bebauungsplan vorgenommen werden. Über das Gemeindegebiet Baar und das Stadtgebiet Zug ist je ein eigener Bebauungsplan Lüssi Göbli erarbeitet worden (Plan Nr. 36 Baar, Plan Nr. 7088 Zug). Die Planungsmittel sind aufeinander abgestimmt und die einzelnen Verfahrensschritte wurden gemeindeübergreifend koordiniert.

## **2. Bebauungsplan**

### **2.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplans**

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

- Die Schaffung von zweckmässigen und sachgerechten Rahmenbedingungen für eine städtebaulich und architektonisch qualitätsvolle Wohnüberbauung.
- Eine Ergänzung des Siedlungsgebiets.
- Die Realisierung von preisgünstigem Wohnungsbau.
- Eine hohe Freiraumqualität.
- Die Einführung von Bestimmungen, die einerseits die bauliche Umsetzung des ausgewählten Richtprojekts ermöglichen und andererseits den notwendigen Projektierungsspielraum für die Weiterbearbeitung offen lassen.

### **2.2 Städtebauliches Konzept**

Die Planung sieht eine Bebauung vor, die sich einerseits am Bestand der umliegenden Bauten orientiert und andererseits neue volumetrische und typologische Muster entwickelt. Sechs dreigeschossige Ein- beziehungsweise 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 Planungsgebiets sind vier- und fünfgeschossige Bauten, teilweise mit Attikageschoss, beidseitig der neuen Wohnstrasse vorgesehen.

### **2.3 Bebauung und Nutzung**

Der Bebauungsplan ermöglicht die Realisierung einer Bebauung mit einer maximalen anrechenbaren Geschossfläche von 25'500 m<sup>2</sup>. Bezogen auf den rechtskräftigen Zonenplan resultiert daraus eine Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.78. Nach der Umzonung der OeF in die W3 wird die AZ noch rund 0.74 betragen. Insgesamt sollen etwa 180 Wohnungen entstehen. Es sind hauptsächlich Wohnnutzungen geplant. Im Bereich des preisgünstigen Wohnungsbaus sollen fast 100 Wohnungen gemäss den Regeln des preisgünstigen Wohnungsbaus erstellt werden.

### **2.4 Bau- und Strassenlinien**

Innerhalb des Bebauungsplangebiets bestehen verschiedene rechtskräftige Baulinien. Zusammen mit dem Bebauungsplan sollen diese bereinigt und wo erforderlich neu gefasst werden. Die bestehende Baulinie in der Fortführung der Bachstrasse wird in eine Zwangsbaulinie gemäss dem Bebauungskonzept umgewandelt. Die Baulinie des verlängerten Lauriedhofwegs ist nicht mehr notwendig und wird gelöscht. Entlang der Göblistrasse werden vornehmlich neue Unterniveaubaulinien eingeführt, um die Erstellung der Einstellhallen zu ermöglichen. Neue Baulinien sind nicht erforderlich, da die Baubereiche deutlich weiter von der Göblistrasse zurückversetzt sind, als dies die Bauordnung oder der Strassenabstand erfordern. Eine Ausnahme bildet hier wiederum die Zwangsbaulinie bei den Gebäuden A1 und A2. Die Baulinie aus dem Jahre 1971 entlang des Lüssiwegs wird auf die geplante Überbauung angepasst und mit einer neuen Unterniveaubaulinie ergänzt. Die nördlich anschliessende Baulinie aus dem Jahr 1952 wird ersatzlos aufgehoben.

Die Ausrichtung der Neubauten ist hier ebenfalls mit den Baubereichen und mit einer Zwangsbauflucht gewährleistet. Der Neubau der Göblistrasse ist mit Strassenlinien im Bebauungsplan bezeichnet. Die Strassenlinien des Radwegs werden in einem separaten kantonalen Verfahren festgesetzt. Die entsprechenden Pläne wurden erarbeitet und werden zusammen mit den Bebauungsplänen koordiniert aufgelegt.

### **3. Zonenplanänderung und Teilrichtplan Siedlung und Landschaft**

Der vom Bebauungsplan betroffene Bereich des GS 433 liegt in der Wohnzone W2C, in der Wohnzone W3 und in der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF). Das GS 1756 ist einer W3 zugeordnet. In den W3-Zonen sind zusätzlich zu den Spiel- und Freiflächen öffentlich zugängliche, zusammenhängende Quartierfreiräume auszuscheiden. Das Gebiet zwischen dem 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, und die östlich gelegenen Bereiche in eine W3 eingezont. In diesem Zusammenhang wurde entlang der Gemeindegrenze zu Baar ein 15 Meter breiter Streifen der OeIF zugewiesen. Die Zweckbestimmungen der Bauordnung der Stadt Zug sieht für die OeIF Göbli eine Nutzung als Freihaltung vor.

Mit der Bebauung Lüssi Göbli ist geplant, die Göblistrasse gegen Norden auf die Gemeindegrenze zu verschieben und den eingedolten Arbach offenzulegen. Zwischen der Strasse und dem Bach soll ein kommunaler Wanderweg erstellt werden. All diese Anlagen kämen in die OeIF zu liegen.

Im Vorprüfungsbericht vom 12. Oktober 2012 zum Bebauungsplan Lüssi Göbli stellte die Baudirektion des Kantons Zug fest, dass nach § 32 Abs. 1 Planungs- und Baugesetzes (PBG) Bebauungspläne die Bauweise über eine funktional zusammenhängende Landfläche innerhalb der Bauzone regeln. Die OeIF ist jedoch gemäss § 18 Abs. 1 Bst. b PBG eine Nichtbauzone. Die Baudirektion schlug deshalb vor, den die OeIF umfassenden Streifen einer Bauzone zuzuweisen und formulierte den Vorbehalt, dass mit dem Erlass des Bebauungsplans auch eine Zonenplanänderung einzuleiten sei.

Zur Erfüllung des Vorbehalts 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 Amts für Raumplanung enthält keinen Vorbehalt, so dass die Unterlagen zusammen mit dem Bebauungsplan dem GGR unterbreitet werden können.

## **4. Erschliessung**

### **4.1 Göblistrasse**

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 neue 5.30 Meter breite Strasse (Begegnungsfall Personenwagen/Lastwagen bei 30 km/h) berücksichtigt die heutige Funktion als Sammelstrasse und auch langfristig die Funktion als Erschliessungsstrasse im Zusammenhang mit dem Stadttunnel. Der Horizontalversatz mit einer Insel und einem Baum beim Göblihof dient als Torsituation und bildet den künftigen Beginn der gegenüber heute erweiterten Niedriggeschwindigkeitszone.

### **4.2 Arealzufahrten**

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- beziehungsweise Zweifamilienhäuser sichergestellt. Rund 30 Meter weiter östlich befindet sich eine Zufahrt, die 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 des Bebauungsplans erfolgt sowohl von Süden (Lüssiweg) wie auch von Norden (Göblistrasse). Die Einfahrt von der Göblistrasse her setzt infolge der Offenlegung des Arbachs den Bau einer neuen Brücke voraus. Die Ein-/Ausfahrt zur Einstellhalle erfolgt im Norden innerhalb des Gebäudes in Baubereich C und im Süden über eine offene Rampe. Die oberirdischen Erschliessungsflächen werden als eine mindestens 4.50 Meter breite Zufahrtsstrasse ausgebildet. Wo die Erschliessungsfläche nicht als Zufahrt zu unterirdischen Einstellhallen genutzt wird, ist der Strassenraum als Mischverkehrsfläche auszugestalten und entsprechend zu möblieren.

### **4.3 Parkierung**

Die Parkierung erfolgt mehrheitlich unterirdisch. Oberirdisch sind entlang der Göblistrasse auf dem GS 433 höchstens drei Parkfelder und auf dem GS 1756 entlang des Lüssiwegs maximal neun Parkfelder für Besucher und Kunden gestattet. Für die Nutzungen des GS 433 sind im Maximum 114 Parkfelder (alle ober- und unterirdischen Parkplätze, samt Besucherparkplätzen) 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.

### **4.4 Verkehrsbelastung**

Durch die maximal zulässige Parkfeldzahl und dem entsprechenden spezifischen Verkehrspotenzial werden in der Morgenspitzenstunde aus dem Bebauungsplangebiet der Stadt Zug rund 90 und in der Abendspitzenstunde 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

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 acht Fahrzeuge und auf der Göblistrasse West 13 Fahrzeuge. Die mittlere Verlustzeit beträgt jeweils rund 80 Sekunden. Der Knoten ist bereits mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet, sodass 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.

#### **4.5 Veloabstellplätze**

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 sein wird. Aus diesem Grund hält der Bebauungsplan fest, dass pro Zimmer mindestens ein Abstellplatz zu erstellen ist. Die Abstellplätze sind so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können (beispielsweise 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 Freiraumkonzept sind Abstellanlagen für rund 180 Velos ausgewiesen. Die übrigen Abstellplätze sind im Rahmen eines konkreten Baugesuchs entsprechend der jeweiligen Anzahl und deren Anordnung für die Neubauten zu definieren. Erste Abschätzungen gehen davon aus, dass rund 600 Veloabstellplätze zu erstellen sind.

#### **4.6 Fuss- und Radwege**

Für die Anwohnenden und die Öffentlichkeit entsteht ein feinmaschiges und attraktives Wegnetz. Zwischen dem Lüssiweg (Zug) und der Baarermattstrasse (Baar) verläuft ein Abschnitt des kantonalen Radstreckennetzes. In Abstimmung mit dem Kanton wird der Weg auf eine Breite von 4.50 Meter (3.50 Meter Rad-/Fussweg und beidseitig 0.50 Meter Bankett) ausgebaut. Zur Verbesserung der Bebaubarkeit auf den GS 701 und GS 702 der Gemeinde Baar soll der Radweg an den Rand der neuen Bebauung verlegt werden können. 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.

### **5. Freiräume**

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 im Sinne von § 8 BO mit einer angrenzenden Spielwiese.

## **6. Bachöffnung Arbach**

Im Rahmen der neuen Wohnüberbauung wird der bisher verrohrte Arbach bis zu seiner Unterquerung der Göblistrasse wieder geöffnet. Der neue Bach mit einer Bepflanzung aus Erlen, Weiden und Böschungen mit Hochstaudenfluren 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.

### **6.1 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, die 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 zwei 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 gestützt auf die kantonale Vorprüfung mit einer neuen Gewässerbaulinie definiert. Der Gewässerraum weist bis auf die Einengung im Bereich des Quartierfreiraums eine Breite von mindestens 13 Meter auf. 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.

## **7. Lärmschutz**

Das Lärmgutachten vom 2. März 2012 des Ingenieurbüros Beat Sägesser dient als Grundlage für die weitere Planung. Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans 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, sodass für dieses Gebiet der Immissionsgrenzwert (IGW) massgebend ist. Das übrige Bebauungsplangebiet wurde im Jahr 2010 eingezont. Hier ist der Planungswert massgebend.

Dies führt bei den jeweiligen Baubereichen 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 der nachstehenden Punkte liegt die Lärmbelastung in den strassenseitigen Fassaden der beiden Baubereiche C und G 5 über dem massgebenden Grenzwert:

- Steigendes Verkehrsaufkommen im Zusammenhang mit der Tangente Zug/Baar;
- Unterdurchschnittlicher Anteil Lastwagen;
- Längsgefälle;
- Projektierten Asphaltart;
- Annahme, dass die bestehende Tempo-30-Zone bis an den Siedlungsrand erweitert wird.

Gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ist dieser Grenzwert flächendeckend einzuhalten (Art. 29 LSV, 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 drei dB(A) aufweisen. Zur Sicherstellung dieser Massnahmen enthält der Bebauungsplan in Ziff. 30 der Bestimmungen die relevanten Festlegungen.

## 8. Vorprojekt Göblistrasse, Radweg und Bachoffenlegung

Das Ingenieurbüro André Rotzetter + Partner AG, Baar, wurde beauftragt, in Absprache und gestützt auf die Grundlagen der Fachplaner des Richtprojekts jeweils ein Vorprojekt für die neue Göblistrasse, den kantonalen Radweg und die Bachoffenlegung zu erarbeiten. Alle Vorprojekte wurden in der Situation, den Längen-, den Normal- und den Querprofilen aufgezeichnet und hinsichtlich der Kosten geschätzt. Die Resultate sind dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt und unter dem Informationsinhalt abgebildet. Das (aufgrund der Vorprüfung überarbeitete) Vorprojekt vom 19. Dezember 2012 ist zudem für die Bachoffenlegung verbindlich.

## 9. Vereinbarung

Im Vorvertrag Bebauungsplan Lüssi/Göbli sind zwischen den betroffenen Grundeigentümern, dem Kanton Zug sowie den Einwohnergemeinden Baar und Zug die Modalitäten für die Eigentumsverhältnisse (Abtretungen), die Kosten, die Ausnutzung, 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. Erwächst nur einer der beiden Bebauungspläne in Rechtskraft, so wird der Vorvertrag sinngemäss so umgesetzt, dass in jedem Fall derjenige Teil der Gesamtüberbauung realisiert werden kann, für welchen ein Bebauungsplan besteht.

## **10. Verfahren**

### **10.1 Mitwirkung**

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern, den Gewinnern des Studienverfahrens (Architekt, Landschaftsarchitekt) sowie verschiedenen Fachplanern (Verkehrsplaner, Ingenieurbüro, Lärmingenieur). Am 6. November 2012 wurden die Bebauungspläne und das Richtprojekt in der Aula des GIBZ der interessierten Bevölkerung vorgestellt. Das Projekt stiess auf eine positive Resonanz.

### **10.2 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 wurden gewürdigt. Weiter wurde empfohlen, das Richtprojekt zu überarbeiten und zu konkretisieren, damit dieses als Grundlage für den Bebauungsplan dienen kann. Im Nachgang der SBK-Sitzung wurde mit dem Vorprojekt für die Göblistrasse, den Radweg und die Bachofenlegung 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 entsprechend angepasst.

### **10.3 Kantonale Vorprüfung**

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 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.

– **Vorbehalt Kapitel 3.5. Freiraum:**

Der Gewässerraum ist auf mindestens 13 Metern festzulegen.

**Stellungnahme Stadtrat:** Wurde bis auf den westlichsten Bereich des Quartier-

freiraums 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 geschaffen 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 Anlagen 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 müssen ersichtlich sein.

## 11. Fazit und weiteres Vorgehen

Mit dem Bebauungsplan Lüssi Göbli entsteht eine wohnliche Siedlung mit einer hohen Freiraumqualität. Weitere Vorteile sind:

- Die Zufahrten für den motorisierten Individualverkehr (MIV) 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.

- Ein Abstellplatz für Velos und Mofas pro Zimmer, deren Anordnung entlang der Wohnstrasse und in der Nähe der Hauszugänge bieten die Grundlage für einen hohen Anteil des Langsamverkehrs am Modalsplit.
- Die Göblistrasse wird umgestaltet und aufgewertet.
- Das Langsamverkehrsnetz wird nutzerspezifisch (Radfahrer, Fussgänger, Aufenthalt, Spiel) ausgestaltet und unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Geschwindigkeiten zugeordnet.
- Es werden öffentliche Infrastrukturen (Strasse, Rad- und Fusswege, Quartierplatz, gemeinsame Entsorgungsstellen) geschaffen.
- Neben der Wohnstrasse als befestigter Aufenthalts- und Spielbereich entstehen zwischen den Gebäuden verschiedene Siedlungsspielplätze. Zudem laden weitläufige Rasenflächen zum Spielen und Verweilen ein.
- Es wird eine nachhaltig ökologische Gestaltung der Umgebung im Zusammenhang mit der Bachoffenlegung und den Retentionsflächen (Sickermulden) erreicht.
- Die Lage, die Anordnung und die Höhe der Bauten wurden so festgelegt, dass dies eine gute Lösung fürs Stadtbild, insbesondere unter Berücksichtigung der umliegenden Bauten, darstellt.

### Provisorisches Terminprogramm

| Wann  | Was                              |
|---|----------------------------------|
| 9. April 2013                                 | Bericht und Antrag 1. Lesung     |
| 30. April / 13. Mai / <b>4. Juni 2013</b>     | 1. Lesung BPK / GPK / <b>GGR</b> |
| Juni 2013                                     | 1. öffentliche Auflage 30 Tage   |
| Juli / August 2013                            | Einwendungen behandeln           |
| 3. September 2013                             | Bericht und Antrag 2. Lesung     |
| 17. / 30. September / <b>29. Oktober 2013</b> | 2. Lesung BPK / GPK / <b>GGR</b> |
| November 2013                                 | Referendumsfrist 30 Tage         |
| Dezember 2013                                 | 2. öffentliche Auflage 20 Tage   |
| Januar / Februar 2014                         | Genehmigung                      |

### 12. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Antrag des Stadtrats zur Festsetzung des Bebauungsplans Lüssi Göbli, Plan Nr. 7088, sowie der Zonenplanänderung Lüssi Göbli, Plan Nr. 7290, in 1. Lesung gutzuheissen; und
- den Teilrichtplan Siedlung und Landschaft Lüssi Göbli, Plan Nr. 7291, zur Kenntnis zu nehmen.

Das Baudepartement wird beauftragt, gemäss § 39 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) den Bebauungsplan, die Zonenplanänderung und die Anpassung des Teilrichtplans Siedlung und Landschaft während 30 Tagen öffentlich aufzulegen und die Betroffenen direkt zu benachrichtigen.

Zug, 9. April 2013

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Planungsbericht
3. Bebauungsplan Lüssi Göbli, Plan Nr. 7088
4. Zonenplanänderung Lüssi Göbli, Plan Nr. 7290
5. Teilrichtplan Siedlung und Landschaft Lüssi Göbli, Plan Nr. 7291
6. Umgebungsplan

Beilagen für BPK:

7. Verkehrsgutachten vom 18. Januar 2012, rev. 13. Dezember 2012 (im Internet abgelegt)
8. Lärmgutachten vom 2. März 2012 (im Internet abgelegt)

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Tel. 041 728 21 51.

## Beschlussentwurf für 2. Lesung

# Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

betreffend Bebauungsplan Lüssi Göbli, Plan Nr. 7088, Zonenplanänderung, Plan Nr. 7290, Teilrichtplan Siedlung und Landschaft, Plan Nr. 7291: Festsetzung

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2252 vom 9. April 2013 (1. Lesung) und Nr. Vorlage-Nr. vom Datum (2. Lesung):

1. Der Bebauungsplan Lüssi Göbli, Plan Nr. 7088, wird festgesetzt.
2. Die Zonenplanänderung Lüssi Göbli, Plan Nr. 7290, wird festgesetzt.
3. Die Änderung des Teilrichtplans Lüssi Göbli, Plan Nr. 7291, wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
5. Das Baudepartement wird gestützt auf § 41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) beauftragt, diesen Beschluss nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder nach einer allfälligen Urnenabstimmung zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.
6. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug mit Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er wird in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
7. Gegen diesen Beschluss kann gemäss § 17<sup>bis</sup> des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt drei Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Stefan Moos, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist: