

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2251.1

Bebauungsplan „Im Rank“: Plan Nr. 7095;

1. Lesung

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 30. April 2013

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2251 vom 9. April 2013.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Neuner-Besetzung. Adrian Moos und Franz Weiss befinden sich in Ausstand. Anwesend sind Stadtrat André Wicki, Departementssekretärin Nicole Nussberger, Stadtplaner Harald Klein sowie Stadtarchitekt Beat Aeberhard. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Der Stadtrat hält einleitend fest, dass es sich beim vorliegenden um einen von insgesamt vier Bebauungsplänen mit preisgünstigem Wohnungsbau handelt. Heute hat der Stadtrat zudem die revidierte Verordnung betreffend Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau in zweiter Lesung verabschiedet.

Der Stadtplaner und der Stadtarchitekt erläutern und kommentieren die Vorlage. Der vorliegende Bebauungsplan wurde aufgrund einer Vorgabe der Baudirektion im Zusammenhang mit der Lärmproblematik erarbeitet. Ohne diese Auflagen wäre das Projekt von Franz Weiss und seinen Architekten als normale Arealbebauung ausgearbeitet worden. Der Bebauungsplan enthält geringe Abweichungen von den Bestimmungen der Regel- bzw. Arealbauweise. Diese betreffen die Gebäudelänge und die Anhebung des Terrains zufolge des relativ hohen Grundwasserspiegels.

Im Hinblick auf den preisgünstigen Wohnungsbau soll analog der Nachbarsiedlungen das Terrain um 1,8 m angehoben werden. Der geforderte Lärmschutz wird einerseits durch den massiven langen Baukörper und andererseits mit einer Lärmschutzwand entlang der Chamerstrasse geregelt. Die erforderlichen Massnahmen werden im Bebauungsplan festgeschrieben und sind entsprechend im Baubewilligungsverfahren einzuhalten. Auf einen öffentlichen Fussweg quer durch das Areal wurde verzichtet, um die Privatsphäre der Bewohner nicht zu strapazieren. Für die Bewohner besteht eine private Anbindung an die Chamerstrasse und an die Bushaltestelle. Nördlich angrenzend an die geplante Siedlung befindet sich bereits ein gut ausgebauter öffentlicher Fussweg quer durchs ganze Quartier bis zu den Schul- und Sportanlagen.

4. Beratung

Die Kommission beurteilt den Bebauungsplan eher kritisch. Insbesondere hinterfragt sie die "flach gedrückten" Baukörper, zumal diese auch den Aussenraum negativ beeinflussen. Ihrer Ansicht nach verhindert die bloss 3-geschossige Bauweise ideale Proportionen. Der massige Grundriss verlangt eher nach 5- oder 6-geschossigen Gebäuden. Es stellt sich daher die Frage, ob nicht eine Zone W2b überlagert mit preisgünstigem Wohnungsbau sowie Bebauungsplan idealer wäre, um damit auch Bonus zu generieren? - Die Verwaltung hält dazu fest, dass der preisgünstige Wohnungsbau in einer tiefen Zonierung in der Tat schwieriger umzusetzen ist. Gleichwohl sei es hier gelungen, städtebauliche und wohntechnische Belange zu optimieren. Die Stadtbildkommission hat die Geschossigkeit ebenfalls kritisiert, weshalb man das Thema mit dem Grundeigentümer durchaus diskutiert habe. Dieser aber wolle vor allem aus Respekt gegenüber den Hinterliegern explizit nicht höher bauen.

Irritiert zeigt man sich ob den fensterlosen Ost-West-Fassaden und den vorgelagerten "Lärmschutz-Boxen", was den Eindruck verstärkt, dass das Gebäude städtebaulich zu weit von der Chamerstrasse zurückversetzt ist. Das ganze kommt als Mogelpackung daher, indem der überlange Gebäuderiegel zwar als Lärmschutzwand funktionieren soll, letztlich aber so weit zurückgeschoben wird, dass er lärmässig selber entlastet werden kann. Auf die Frage, ob die seeseitigen Gartenflächen tatsächlich nutzbar sind, führt die Verwaltung aus, dass dies unmittelbar hinter der gläsernen Lärmschutzwand sicherlich möglich wird. Nach Meinung der BPK ist den städtebaulichen Aspekten zwingend und bestmöglich Rechnung zu tragen. Daher wird der Farbgebung der Baukörper besondere Beachtung zu schenken sein.

Die Frage, ob bei diesem durch den ÖV ideal erschlossenen Baugebiet das Thema des autofreien Wohnens diskutiert worden sei, wird bejaht. Der Bebauungsplan enthält keine Bestimmungen betreffend Parkierung, es gilt das Parkplatzreglement. Insofern ist es dem Eigentümer freigestellt, ob er die Limite ausschöpfen will oder nicht. Die Anordnung der Ein-/Ausfahrten in die Tiefgarage wurde zudem so angeordnet, dass ein grosszügiger Freiraum und Garten für die Bewohner entstehen. Dieser Bereich wird nicht unterkellert. Pro Zimmer ist zudem ein Veloabstellplatz vorgesehen, was zu einer komfortablen Veloparkierung führen wird.

Über alles gesehen erstaunt die löbliche Beurteilung des Bebauungsplans durch die Stadtbildkommission. Mehrere Mitglieder der BPK hätten sich trotz den vielleicht etwas schwierigeren Rahmenbedingungen durch den preisgünstigen Wohnungsbau einen städtebaulich attraktiveren Bebauungsplan gewünscht, zumal dieser faktisch schon das baureife und zur Realisierung vorgesehene Projekt beinhaltet.

Die Unterlagen bezüglich Energiestandards werden der BPK nachgeliefert.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2251 vom 9. April 2013 empfiehlt die BPK den Bebauungsplan "Im Rank" mit 9:0 Stimmen in 1. Lesung zur Annahme.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei der Bebauungsplan "Im Rank", Plan Nr. 7095, in 1. Lesung zu verabschieden.

Zug, 15. Mai 2013

Für die Bau- und Planungskommission
Urs Bertschi, Kommissionspräsident