

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2252.1

Bebauungsplan Lüssi Göbli, Plan Nr. 7088, Zonenplanänderung, Plan Nr. 7290, Teilricht- plan Siedlung und Landschaft, Plan Nr. 7291: 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. 2252 vom 9. April 2013.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Zehner- resp. Elferbesetzung. 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 erläutert und kommentiert anhand einer Präsentation den Bebauungsplan "Lüssi Göbli". Die entsprechenden Präsentationsunterlagen liegen diesem Bericht bei, weshalb auf diese verwiesen wird. Auf die Details der Beratung wird unter Ziffer 4 eingegangen.

4. Beratung

Die BPK berät den Bebauungsplan umfassend und abschnittsweise analog zur stadträtlichen Vorlage Nr. 2252 unter Ziffer 2. Die wichtigsten Diskussionspunkte seien nachfolgend erläutert:

- zu Ziff. 2.1: Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

Auf die Frage, ob die Stadt die Bauherrschaften auf die Zielsetzungen der angenommenen 2000 Watt-Initiative sowie auf das autofreie Wohnen hinreichend hinweise, wird deutlich gemacht, dass die Stadt die Bauherrschaften sehr wohl für diese Themen sensibilisiert. Allerdings schreibe der Regierungsrat in seiner Verordnung einen gewissen abschliessenden Baustandard vor, weshalb sich die Stadt der kantonalen Gesetzgebung zu unterziehen habe und darüber hinaus nichts einfordern könne. Der Standard der Verordnung entspreche zumindest einer gleichwertigen Regelung. Ob damit jedoch vollwertiger Minergiestandard gewährleistet sei, könne allerdings nicht beantwortet werden. Grundsätzlich aber brauche der Bebauungsplan punkto Minergie daher nichts weiter zu regeln. Die Umsetzung autoarmer Wohnsiedlungen sei jederzeit möglich. Die Stadt führe hinsichtlich der Zweckmässigkeit jeweils intensive Gespräche mit den Grundeigentümern. Dazu gehöre auch die Thematisierung und Förderung von genügend Veloabstellplätzen.

- zu Ziff. 2.2: Städtebauliches Konzept

Die BPK erkundigt sich, weshalb die Stadtbildkommission (SBK) zumindest in städtebaulicher Hinsicht das eine oder andere Fragezeichen gesetzt habe. Sie habe auch die Etappierung als problematisch erachtet und den fünfeckigen Solitär für eine reine Wohnnutzung bzw. als Zentrumsfunktion für das Quartier als suboptimal beurteilt. Dazu führt die Verwaltung aus, dass die SBK keine Fragezeichen gesetzt hat. Sie habe allerdings auf die hohe Komplexität des Bebauungsplanes hingewiesen. Daher sei es wichtig, dass die Qualität gesichert und richtig ausgeführt werde. Entscheidend sei auch, dass das Potenzial des Solitärs bestmöglich genutzt werde. Für die Stadt sei ein Nutzungsmix durchaus wünschbar und aufgrund der Bauordnung auch denkbar. Zudem bilde die Qualitätssicherung bei der Umsetzung von Bebauungsplänen stets eine der grössten Herausforderungen. Vieles stehe und falle mit der Qualität der beauftragten Architekturbüros. Solches aber lasse sich nicht festschreiben. Die SBK habe sich zudem eher hinsichtlich der Baarerseite skeptisch geäussert, da hier eine heterogene Eigentümerschaft bestehe.

Die Kommission weist darauf hin, dass auf Zuger Seite wohl mit vier bis fünf Bauetappen zu rechnen sei. Auf Baarer Boden könne jedoch unendlich etappiert werden. Um die Risiken eines Wildwuchses zu minimieren, verlangt die BPK analog zur SBK eine gestalterische Gesamtleitung. Diesen Wunsch relativiert die Verwaltung mit dem Hinweis, dass solches nicht im Bebauungsplan festgeschrieben werden könne, dass die Grundeigentümer bloss darauf hingewiesen werden könnten. Da in der Stadt Zug diese Projekte jedoch der SBK zur Beurteilung vorgelegt würden, bringe dies dennoch eine Art Qualitätskontrolle. Sodann sei z.B. aufgrund der Lage des Solitärs kaum zu erwarten, dass im EG dereinst Wohnungen in Richtung Quartierfreiraum geplant werden. Hier aber

müsse allenfalls der GGR Einfluss nehmen, indem er als Legislative im Bebauungsplan vorgeben könne, z.B. im EG des Solitär volumens, welchem durchaus eine Zentrumsfunktion fürs ganze Quartier zufalle, eine bestimmte Nutzung vorzusehen (z.B. Einkaufsläden, Kinderkrippe o.ä.).

Die Gebäude im Süden weisen eine kompakte Bauweise auf, was mit dem preisgünstigen Wohnungsbau zu begründen sei.

- zu Ziff. 2.3: Bebauung und Nutzung

Mit der Umzonung der OeF in eine W3 wird neues Baugebiet generiert, was automatisch zu zusätzlicher Ausnützung führt, welche von der Stadt an die Bauherrschaft transferiert werden könnte. Die BPK diskutiert die Frage, ob die Eigentümerschaft eine dadurch mögliche Mehrnutzung konsumieren sollte. Die Meinungen dazu sind kontrovers. Die einen führten das stimmige Projekt ins Feld, welches durch Mehrnutzung nicht besser werde, die andern redeten einer höheren Ausnützung resp. Baudichte das Wort. Dies im Hinblick auf die Mehrung des preisgünstigen Wohnungsbaus. Die Verwaltung warf ein, dass das Projekt seit 2003 entwickelt und überarbeitet wurde. Dieses sei nun austariert und fertig. Die Eigentümerschaft wolle keine höhere Ausnützung und hege auch nicht den Wunsch, die Projektierung zu überarbeiten. Eine AZ mit gegen 0,8 stelle für eine solche Wohnsiedlung eine gute Lösung dar. Diesen Argumenten wird entgegen gehalten, dass die Bauherren bis anhin wohl zwar zu Recht davon ausgegangen wären, dass sie das Machbare ausgereizt hätten. Aufgrund der veränderten Situation und angesichts der Forderung nach dem haushälterischen Umgang mit dem Boden würde es sich rechtfertigen, das sinnvoll Machbare konsequent umzusetzen, indem zusätzlich verdichtet wird.

- zu Ziff. 4.2: Arealzufahrten

Von den Grundeigentümern werden diverse kleine Brücken über den Bach erstellt. Beim einen öffentlichen Fussweg ist die Stadt mit 50 % bzw. CHF 50'000.-- beteiligt, die teurere Brücke (CHF 100'000.--) als Zufahrt zur Tiefgarage geht vollumfänglich zulasten der Grundeigentümer. Die Bachstrasse wird weiter geführt bis zum Fussweg, welcher direkt zum Quartierplatz geht. Es war der explizite Wunsch der Grundeigentümer, auf der Nord-/Südachse keinen öffentlichen Fussweg zu planen.

- zu Ziff. 4.3: Parkierung

Zwei Mitglieder werfen die Frage auf, weshalb bei den Bebauungsplänen "Lüssi Göbli" und "Im Rank" die Zahl der oberirdischen Parkplätze so tief gehalten wird? – Die Verwaltung gibt an, dass die Anzahl der Besucherparkplätze dem Parkplatzreglement entspreche. Es sind total 12 oberirdische und zusätzlich noch unterirdische Besucherparkplätze vorgesehen, was auch dem Willen der Grundeigentümer entspreche. Dazu wird moniert, dass diese Anzahl dem wirklichen Leben nicht gerecht werde. Die Anzahl der oberirdischen Umschlag- und Besucherparkplätze – explizit nicht gemeint sind damit Dauerparkplätze – dürfte doppelt so hoch sein. Letztlich sind die Meinungen in der BPK zu diesem Thema geteilt.

- zu Ziff. 4.4: Verkehrsbelastung

Der Knoten Feldstrasse/Industriestrasse dürfte künftig sehr heikel sein. Ein Kreislauf steht hier nicht zur Debatte, da ein solcher bei Maximalbelastungen an der Leistungsgrenze keine Entspannung bringe. Es brauche dazu Lichtsignale. Eine substanzielle Entschärfung dürfte erst mit Realisierung von Tangente und Stadttunnel eintreten.

- zu Ziff. 4.5: Veloabstellplätze

Ein Velo-Abstellplatz pro Zimmer wird als komfortable Lösung angesehen. In einem Wohnquartier erscheint dies angemessen und liegt auch im Interesse der Investoren. Zusätzlich zu den 70 überdachten Plätzen wird ein Grossteil der Velos diebstahlsicher in der Tiefgarage untergebracht.

- zu Ziff. 4.6: Fuss- und Radwege

Die Umlegung des Radwegs bzw. dieser "Veloautobahn" wurde mit den Grundeigentümern und dem Kanton lange diskutiert. Die Verlegung erfolge nicht wegen der Überbauung. Vielmehr sei es aus Sicherheitsgründen angezeigt, diesen viel befahrenen Radweg von der Wohnsiedlung mit spielenden Kindern zu entflechten. Der daraus resultierende "Umweg" betrage bescheidene 160 Meter. Die Baudirektion macht bei den Radweg-Hauptachsen überaus strenge Vorgaben. So verlange der Kanton links und rechts Einzäunungen und keine Querungen. Die Fahrbahnbreite muss 4,5 m betragen.

- zu Ziff. 7: Lärmschutz

Bei Neueinzonungen gilt immer der Planungswert. Bei den bereits früher eingezonten Baugebieten gilt der Immissionsgrenzwert, welcher einer höheren Stufe entspricht. Im Rahmen der Baubewilligung ist der Nachweis betreffend Einhaltung dieser Grenzwerte zu erbringen.

- zu Ziff. 9: Vereinbarung

Die BPK erkundigt sich, ob der Vorvertrag mit den Grundeigentümern eingesehen werden könne? Das Baudepartement zeigt sich damit ohne weiteres einverstanden, will vorab aber noch Rücksprache mit den Grundeigentümern halten. Der Vorvertrag behandelt die Strasse, den Radweg, den Bach sowie den öffentlichen Freiraum usw. Geregelt wird, wer was zu welchem Zeitpunkt baut und wer wofür wie viel bezahlt.

Zur Frage, wie die Etappierung hinsichtlich des preisgünstigen Wohnungsbaus geregelt ist, führt die Verwaltung aus, dass die Tiefgarage vorab und über alles zu realisieren sei. Der preisgünstige Wohnungsbau müsse parallel bzw. gleichmässig zum normalen Wohnungsbau erstellt werden. Hierzu wird auf die Verordnung für den preisgünstigen Wohnungsbau verwiesen.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2252 vom 9. April 2013 empfiehlt die BPK die Vorlage mit 11:0 Stimmen in 1. Lesung zur Annahme.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei der Bebauungsplan "Lüssi Göbli", Plan Nr. 7088, in 1. Lesung zu verabschieden.

Zug, 16. Mai 2013

Für die Bau- und Planungskommission
Urs Bertschi, Kommissionspräsident