

Stadt Zug, Postfach, 6301 Zug

Per E-Mail: koordinationsstelle@zg.ch
Baudirektion des Kantons Zug
Aabachstrasse 5
Postfach
6301 Zug

Städtebau und Planung: Bebauungsplan An der Aa II, Plan Nr. 7517; Genehmigungsantrag

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Grosse Gemeinderat von Zug hat an seiner Sitzung vom 3. Oktober 2023 den Bebauungsplan An der Aa II, Plan Nr. 7517, festg

esetzt. Gegen den Bebauungsplan wurde fristgerecht das Volksreferendum ergriffen. Die Urnenabstimmung über den Beschluss des Grossen Gemeinderates Nr. 1779 vom 3. Oktober 2023 betreffend Bebauungsplan An der Aa II; Festsetzung, fand am 3. März 2024 statt. Dem Beschluss des Grossen Gemeinderats wurde mit einem Ja-Anteil von 81,3 Prozent zugestimmt. Der Bebauungsplan liegt seit dem 7. März 2024 zum zweiten Mal öffentlich auf. Die zweite öffentliche Auflage dauert bis zum 26. März 2024.

I Kantonale Vorprüfung

Die Vorbehalte der Baudirektion des Kantons Zug im Rahmen der Vorprüfung vom 14. März 2022 wurden umgesetzt.

Die einzelnen Vorbehalte und deren Umsetzung sind im Planungsbericht beschrieben.

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde ein Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) gefordert. In der Beurteilung des Amtes für Umwelt vom 30. März 2023 wurde beantragt, in den Bestimmungen die Parkplatzbewirtschaftung zu ergänzen. Dieser Antrag wurde umgesetzt. Die übrigen Anträge betreffen das Baubewilligungsverfahren und sind für die Stufe Bebauungsplan nicht relevant.

II 1. Öffentliche Auflage

Während der ersten öffentlichen Auflage vom 13. April bis am 12. Mai 2023 ist eine Einwendung mit zwei Anträgen eingegangen. Diese betrafen einerseits Erhöhungen der Nutzfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau auf 10'000 m² bis 15'000 m², andererseits die Begrünung des Areals und die Reduktion der Flächen im Untergeschoss. Gestützt darauf beantragte der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat, in den Baubereichen A und B den Mindestwohnanteil von 2'600 m² auf 10'000 m² zu erhöhen. Die ZVB erklärte sich bereit, von diesem höheren Wohnanteil 40 % als preisgünstigen Wohnraum zu realisieren. Der Grosse Gemeinderat hat diesen Antrag gutgeheissen. Beim zweiten Antrag argumentierte der Stadtrat, dass es sich beim Areal An der Aa um eine hochverdichtete Infrastrukturanlage handle, die entsprechende Verkehrsflächen benötige. Diese könnten für einen reibungslosen Betrieb nicht weiter reduziert werden. Der Grosse Gemeinderat hat in

der Folge diesen Antrag abgewiesen. Der berücksichtigte Antrag zur Erhöhung der Nutzfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau wurde in den Planungsunterlagen umgesetzt.

III Beratungen Grosser Gemeinderat

Der Grosse Gemeinderat hat in den Lesungen zur Vorlage folgende Änderungen vorgenommen:

- Ergänzung Ziff. 4 Abs. 1: Regelung Anbauten und auskragende Bauteile
- Ergänzung Ziff. 4 Abs. 5: Erhöhung Nebennutzfläche für technische Anlagen ausserhalb der Baubereiche
- Ergänzung Ziff. 6 Abs. 3: Ergänzung Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie
- Ergänzung Ziff. 6 Abs. 4: Erlauben von Dachgärten auf Hauptdächern
- Ergänzung Ziff. 8 Abs. 1, 2 und 3: Ergänzung Wohnnutzung im Baubereich A und Erhöhung Anteil Wohnfläche und Erhöhung preisgünstiger Wohnanteil auf 40 %
- Anpassung Ziff. 8 Abs. 4: Streichung Gebäudezugänge als Beispiel für Nutzungen, die zur Belebung der Platzflächen beitragen
- Ergänzung Ziff. 10 Abs. 1: Aufnahme Infrastruktur für Elektromobilität
- Ergänzung Ziff. 10 Abs. 4: Bewirtschaftung Parkplätze für Besuchende, Kundschaft und Beschäftigte
- Anpassung Ziff. 11 Abs. 1: Streichung Verortung Langzeitabstellplätze unterirdisch beim Gebäude B
- Ergänzung Ziff. 11 Abs. 1: Einfache Zugänglichkeit unterirdischer Veloabstellplätze
- Ergänzung Ziff. 15 Abs. 1: Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder gleichwertiger Standard
- Ergänzung Ziff. 15 Abs. 3: Aufnahme Unterflurcontainer
- Anpassung Situationsplan: öffentlicher Fussweg anstatt öffentlicher Fuss- und Radweg nördlich des Baubereichs C

Die Unterlagen entsprechen mit Ausnahme der berücksichtigten Vorbehalte sowie den in Ziff. II oben genannten Änderungen dem von der Baudirektion des Kantons Zug vorgeprüften Plan.

Wir ersuchen Sie, den Bebauungsplan An der Aa II, Plan Nr. 7517, zu genehmigen und zwei von insgesamt drei Exemplaren mit dem Genehmigungsvermerk zurückzusenden.

Freundliche Grüsse



Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht
André Wicki
Stadtpräsident



Qualifizierte elektronische Signatur - Schweizer Recht
Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen

- BEI1: Situationsplan Bebauungsplan An der Aa II, Plan Nr. 7517, vom 31.10.2023 (3-fach per Post)
- BEI2: Bestimmungen Bebauungsplan An der Aa II, Plan Nr. 7517, vom 31.10.2023 (3-fach per Post)
- BEI3: Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. 1779 vom 03.10.2023 (1-fach per Post)
- BEI4: Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 31.10.2023 (1-fach per Post)
- BEI5: Umweltverträglichkeitsbericht vom 26.09.2022 (1-fach per Post)
- BEI6: Richtprojekt bestehend aus Richtprojekt vom 31.10.2023 und Freiraumplan Situation vom 05.10.2022 sowie Freiraumplan Entwässerung und Retention vom 25.08.2022 (1-fach per Post)
- BEI7: Verkehrsgutachten vom 20.09.2022 (1-fach per Post)
- BEI8: Lärmgutachten vom 18.08.2022 (1-fach per Post)

- BEI9: Geologisch-geotechnischer Bericht vom 19.11.2014 (1-fach per Post)