

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Bebauungsplan An der Aa II, Plan Nr. 7517; 2. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2773.3 vom 27. Juni 2023

Wir verweisen auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2773, 1. Lesung, vom 25. Oktober 2022.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan An der Aa II, 2. Lesung.
Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

- I Ausgangslage**
- II Einwendung**
- III Stellungnahme des Stadtrats zur Einwendung**
- IV Antrag**

I Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat den Bebauungsplan An der Aa II am 24. Januar 2023 in 1. Lesung beraten. Die Unterlagen sind von Donnerstag, 13. April 2023 bis und mit Freitag, 12. Mai 2023 öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt des Kantons Zug am 13. April 2023 publiziert worden.

Während der Auflagefrist ist eine Einwendung eingegangen. Mit der Behandlung der Einwendung kann der Bebauungsplan An der Aa II dem Grossen Gemeinderat zum Beschluss unterbreitet werden.

Die Festlegung des eidgenössischen Gewässerraums für den Siehbach erfolgt in einem separaten Verfahren mit Spezialbaulinien. Das Verfahren ist mit dem Bebauungsplanverfahren koordiniert. Aus der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen zum Spezialbaulinienverfahren eingegangen.

II Einwendung

Einwendung von Erich Staub, Ober Altstadt 4, 6300 Zug

Antrag 1: Der Wohnanteil, beziehungsweise die Nutzfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau gemäss kantonaler Wohnbauförderung ist deutlich zu erhöhen, auf 10'000 bis 15'000 m².

Begründung: Die zentrale Lage und die Ernsthaftigkeit dieses Themas ist jetzt anzugehen. Damit entsprechende Schritte bei jeder Möglichkeit gemacht werden, ist auch der Kanton und die Stadt Zug gefordert. Ebenfalls ist dies für die Gesamtqualität und die Durchmischung zentral.

Antrag 2: Der Grünanteil und die Anzahl der Bäume sind deutlich zu erhöhen. Gleichzeitig sind die versiegelten Flächen markant zu reduzieren. Weiter ist das Unterniveauvolumen zu verringern. All dies für einen besseren Wasserhaushalt.

Begründung: Bezogen auf das Gesamtareal sind die Anzahl Bäume viel zu klein. Das Bauvolumen und das Grünvolumen sind nicht in Balance. Ebenso ist der Grünanteil deutlich zu klein. 100-200 Bäume sind angemessen und verhältnismässig. Ebenso einen Grünanteil von 25 % anzustreben. Dies ist für ein gutes Stadtklima zentral. Mindestens 25-35 % der Arealfläche ist auch in Untergeschoss nicht mit Bauvolumen zu belasten.

III Stellungnahme des Stadtrats zur Einwendung

Antrag 1

Der Grosse Gemeinderat hat an seiner 1. Lesung vom 24. Januar 2023 beschlossen, dass auch im Baubereich A nicht nur Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sondern auch Wohnnutzung zugelassen werden sollen.

Abklärungen zu Wohnszenarien im Baubereich A kommen zum Schluss, dass Wohnnutzung in den Abmessungen des ursprünglich als Verwaltungsgebäude des Kantons Zug geplanten Neubaus unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten wie Ausmasse, Brandschutz, Lärmschutz, Belichtung etc. ab dem 5. bis zum 7. Obergeschoss möglich ist.

Auf Grundlage dieser Erkenntnisse schlägt der Stadtrat vor, insgesamt in den Baubereichen A und B den Mindestwohnanteil von 2'600 m² auf 10'000 m² zu erhöhen.

Die im Bebauungsplan ausgeschiedenen Baubereiche A und B weisen folgende Flächen (aGF) aus:

- Baubereich A: 20'898 m²
- Baubereich B: 4'078 m²

Folglich entsprechen die 10'000 m² 40 % der anrechenbaren Geschossfläche der Baubereiche A und B. Der Wohnanteil über das gesamte Areal wird dadurch von vorher 5 % auf neu 20 % angehoben.

4'000 m² anrechenbare Geschossfläche werden als preisgünstiger Wohnraum realisiert, was 40 % des gesamten Wohnanteils entspricht und für eine gute soziale Durchmischung sorgt. Damit werden die Festlegungen der von der Bevölkerung gutgeheissenen Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» eingehalten. Die Umsetzungsform des preisgünstigen Wohnraums wird nach den Bedingungen der Initiative ausgestaltet.

Dies führt in der Ziffer 8 in den Absätzen 1, 2 und 3 zu folgenden Anpassungen:

II

Ziff. 8 → Art. der Nutzung

- 1 → Die zulässige Nutzweise in den Baubereichen A bis D richtet sich nach der jeweils gültigen Bauordnung und dem Zonenplan, wobei in der Mischzone WA4 lediglich ~~in den~~ Baubereichen A und B ein minimaler Wohnanteil zu beachten ist. ¶
- 2 → ~~In den~~ Baubereichen A und B sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen erlaubt. ¶
- 3 → ~~Im Baubereich B sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen erlaubt. In den Baubereichen A und B sind mindestens 10'000 m² aGF Wohnnutzung zu realisieren. Der Mindestwohnanteil beträgt Davon sind mindestens 4'000-2'600 m² aGF. Die gesamte Wohnnutzung ist als preisgünstiger Wohnraum zu realisieren und dauerhaft zu erhalten. Der preisgünstige Wohnraum ist dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz oder der kommunalen Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau oder durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger, der ohne Gewinnabsichten dem Prinzip der kostendeckenden Miete verpflichtet ist, zu unterstellen.~~ ¶
- 4 → In den Erdgeschossen der Baubereiche A und B sind ~~an~~ ^(Strg)  speziell bezeichneten Lagen Nutzungen anzuordnen, die zur Belebung der Platzfläche beitragen (bspw. Ausstellungsräume, Gastronomie (Kantine, Cafeteria, Pausenräume u. dgl.).) ¶

Die Einführung von Wohnnutzung im Baubereich A führt zu Modifikationen in den Grundrissen und bringt andere Anforderungen an den Aussenraum wie Balkone und Loggien mit sich. Um die entsprechende Flexibilität zu gewährleisten, sollen im Rahmen der Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes auskragende Bauteile wie Balkone zugelassen werden. Die architektonische Überprüfung erfolgt später im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Dies führt in der Ziffer 4, Abs. 1 der Bestimmungen zu folgenden Anpassungen:

11

Ziff. 4 → Baubereiche¶

- 1 → Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den im Situationsplan und den Schnitten definierten Mantellinien für die Baubereiche A bis D. Anbauten und auskragende Bauteile wie Vordächer u. dgl. dürfen die Mantellinien nur innerhalb der bezeichneten Bereiche ~~über die gesamte Länge und Tiefe überragen. Sie dürfen den gesamten Bereich beanspruchen. Ansonsten gelten~~ § 21 und § 27 V-PBG. ¶
- 2 → In den Baubereichen A und D sind an den schematisch bezeichneten Lagen innenliegende Freiräume (Innenhöfe/Lichthöfe) zu realisieren. Anstelle der innenliegenden Freiräume können im flächengleichen Mass aufenthaltsfreundlich gestaltete Frei- und Ruheräume an den Fassaden realisiert werden (Fassadenrücksprünge). ¶
- 3 → Die Anzahl Vollgeschosse ist in allen Baubereichen innerhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe frei. ¶
- 4 → Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen die im Situationsplan bezeichnete Abgrenzungslinie für Untergeschosse nicht überschreiten. ¶
- 5 → Kleinbauten bspw. für Veloabstellplätze, Tiefgaragenzufahrten, Tiefgaragenzugänge, u. dgl. sowie technische Anlagen mit einer Nebennutzfläche (bspw. Tankstellenanlagen) bis 300 m² sind unter Beachtung der durch Baulinien gesicherten Räume auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. ¶
- 6 → Im Bereich für Pumpwerk, Regenüberlaufbecken und Hundezwinger sind ~~ausschliesslich~~ die genannten Nutzungen zulässig. Die genaue Dimensionierung und Höhenentwicklung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. ¶
- ¶

Antrag des Stadtrates: Der Stadtrat beantragt, den Antrag 1 gutzuheissen.

Antrag 2

Die Hauptnutzungen am Standort An der Aa II bildet der Hauptstützpunkt der Zugerland Verkehrsbetriebe AG (ZVB) mit Busdepot und Werkstatt sowie Infrastrukturen für den Rettungsdienst Zug (RDZ). Es handelt sich um eine hoch verdichtete Infrastrukturanlage, die entsprechende Verkehrsflächen benötigt. Diese kann für einen reibungslosen Betrieb nicht mehr reduziert werden.

Der Anteil versiegelte Fläche beträgt 75 % der Grundstücksfläche und der Anteil unversiegelte Fläche 25 %. Rund 10 % der versiegelten Fläche steht für öffentlich zugängliche Wege und Plätze zur Verfügung. Es sind verschiedene Massnahmen für eine klimaangepasste Umgebungsgestaltung vorgesehen. Zu berücksichtigen ist, dass zudem rund 80 % der Dachflächen extensiv oder intensiv begrünt werden und somit für die Regenwasserspeicherung aktiviert werden. Begrünte Dachflächen leisten einen grossen Beitrag zu einer geringeren mikroklimatischen Aufheizung. Pflanzen speichern und verdunsten Wasser und mindern so die Hitze in der Umgebung. Der Anteil an ökologischen Ausgleichsflächen (unversiegelte Flächen, Dachbegrünung) an der gesamten Arealfäche beträgt rund 56 %. Der geplante Anteil an Asphaltbeläge wird im Vergleich zur heutigen Bebauung deutlich um 40 % reduziert.

Das Richtprojekt sieht zwei Untergeschosse vor, welche sich über einen Teil des Areals erstrecken. Insbesondere die Busse der ZVB sollen künftig in den beiden Untergeschossen untergeordnet werden. Dadurch wird der städtische Boden mehrfach übereinander und somit sehr haushälterisch genutzt. Abgesehen von wenigen Besucherparkplätzen wird die begrenzte Parkplatzzahl unterirdisch platziert. Eine Verkleinerung des Unterniveauvolumens ginge zu Lasten des oberirdischen Freiraums und würde mehr versiegelte Fläche verursachen. Deswegen wird von einer Verkleinerung des Unterniveauvolumens abgesehen. Der Grünanteil ist auf die vorgesehene Nutzung auf dem Areal bereits optimiert und kann somit nicht mehr erhöht werden.

Auf den Grünflächen sind Bäume, Stauden und Sträucher in grosser Zahl vorgesehen. Diese werden durch die linearen Baumpflanzungen entlang der General-Guisan-Strasse und entlang des dritten Gleises der Schweizerischen Bundesbahnen AG (SBB) ergänzt. Der Schleifendamm zeichnet sich durch seine hohe Struktur- und Artenvielfalt aus, die durch zu viele Bäume ihre wertvolle Diversität, wie unter anderem Grobkies- und Sandflächen für Reptilien als Trockenstandorte sowie Totholzstrukturen für Insekten und Wildbienen, verlieren würde. Zusätzliche Baumpflanzungen sind auf dem Infrastrukturgelände nicht möglich. Die Busse der ZVB benötigen, um auf dem Platz manövrieren zu können, ausreichend Platz. Bei der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde darauf geachtet, dass so viel Fläche wie möglich unversiegelt ist. Mit 25 % unversiegelter Fläche wird der Minimalanforderung des Einwenders entsprochen.

Antrag des Stadtrates: Der Stadtrat beantragt, den Antrag 2 abzuweisen.

IV Änderungen Stadtrat

Antrag aus Beurteilung Umweltverträglichkeitsbericht des Amtes für Umwelt

Ausgangslage

Der Kanton hat im Rahmen der kantonalen Vorprüfung einen Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) gefordert. Der UVB lag für die 1. Lesung vor. Ausstehend war jedoch die Beurteilung des UVB durch das kantonale Amt für Umwelt, welche erst am 30. März 2023 vorlag. Für die öffentliche Auflage wurde die Beurteilung beigelegt und war somit vollständig. Die Beurteilung ist zur Information in der Beilage ersichtlich. Darin ist ein Antrag zur Parkierung vorhanden, der die Stufe Bebauungsplan betrifft: Antrag 1 *«Die Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher, Kundschaft und Beschäftigte sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften. Ziff. 10 «Parkierung» der Bestimmungen zum Bebauungsplan ist anzupassen.»*

Die übrigen Anträge betreffen das Baubewilligungsverfahren und sind für die Stufe Bebauungsplan nicht relevant.

Änderung Bebauungsplan

Um den Antrag 1 des Amtes für Umwelt zur Parkierung aufzunehmen, ist die Ziffer 10, Absatz 4 der Bestimmungen wie folgt anzupassen:

- ¶
- Ziff. 10 → Parkierung ¶**
- 1 → Zur Parkierung gelten folgende Vorgaben: ¶
 - a) → Es sind insgesamt max. 583 Parkplätze zulässig. Dieses zulässige Angebot verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Nutzergruppen: ¶

Betriebsparkfelder	→	max. 288 ¶
Parkfelder für Bewohner / Beschäftigte /	→	¶
Kunden / Besucher	→	max. 295 ¶

 Davon dürfen max. 18 Parkplätze oberirdisch im Aussenbereich angeordnet werden. ¶
 Die Infrastruktur für Elektromobilität ist konzeptionell zu planen und bedarfsgerecht umzusetzen. Für unterirdische Parkfelder ohne Zugang zu einer Ladestation sind im Minimum Leerrohre oder eine vergleichbare Infrastruktur vorzusehen. ¶
 - b) → Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren für die jeweiligen Etappen zeigt die Bauherrschaft in einem Mobilitätskonzept die Verteilung der Parkplätze auf die Nutzungen und Baubereiche sowie die Etappierung der Parkierungsanlagen auf. Im Mobilitätskonzept sind die betrieblichen und organisatorischen Massnahmen zur Verkehrslenkung aufzuzeigen. Die Stadt sichert die Massnahmen bei Bedarf mit Auflagen im Baubewilligungsverfahren. ¶
 - 2 → Stellplätze, die im Zusammenhang mit Fahrzeug-Werkstattbetrieben benötigt werden, zählen nicht zu den Parkplätzen. ¶
 - 3 → An bezeichneter Lage um das Gebäude D sind oberirdische Parkfelder nur für die Anlieferung und Besucher als Kurzzeitparkplätze zulässig. ¶
 - 34 → Die Parkplätze für Besuchende, Kundschaft und Beschäftigte sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften. ¶

Antrag des Stadtrates: Der Stadtrat beantragt, den Antrag 1 des Amtes für Umwelt zur Parkierung in der Ziffer 10, Absatz 4 aufzunehmen.

Öffentlicher Fussweg nördlich des Baubereichs C

Ausgangslage

Im kommunalen Richtplan ist die Ergänzung des kommunalen Fusswegnetzes vom Bahnhof Zug durch das Areal An der Aa II zum Schleifendamm enthalten. Der Kanton hat in der Vorprüfung den Vorbehalt formuliert, dass der entsprechende Fussweg im Situationsplan zum Bebauungsplan vom Schleifendamm nördlich des Baubereichs C weiter Richtung kantonale Verwaltung nicht nur als öffentlicher Fussweg, sondern als öffentlicher Fuss- und Radweg zu sichern ist. Nach Rücksprache mit dem Kanton wurde vereinbart, dass der Vorbehalt nicht berücksichtigt werden muss, weil östlich und westlich des Perimeters lediglich ein Fussweg weiterführt. Im Situationsplan wurde der Vorbehalt fälschlicherweise umgesetzt.

Änderung Bebauungsplan

Im Situationsplan wird der irrtümlich als öffentlicher Fuss- und Radweg gekennzeichnete Bereich nördlich des Baubereichs C als öffentlicher Fussweg dargestellt (Bereich rot markiert).

Abbildung 1: Ausschnitt Situationsplan Bebauungsplan An der Aa II, Plan Nr. 7517



●●●●●●●● Öffentlicher Fussweg (Lage schematisch)

Quelle: Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, Zürich

Antrag des Stadtrates: Der Stadtrat beantragt, den Situationsplan entsprechend anzupassen.

V Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- die Einwendung von Erich Staub zur Kenntnis zu nehmen, Antrag 1 gutzuheissen und Antrag 2 abzuweisen,
- die vom Stadtrat beantragten Änderungen gutzuheissen,
- den Bebauungsplan An der Aa II, Plan Nr. 7517, festzusetzen.

Zug, 27. Juni 2023

André Wicki
Stadtpäsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen

- BEI1: Beschlussentwurf
- BEI2: Bestimmungen Bebauungsplan An der Aa II, Stand 1. öffentliche Auflage
- BEI3: Situationsplan Bebauungsplan An der Aa II, Plan Nr. 7517, Stand 1. öffentliche Auflage
- BEI4: Beurteilung Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) zum Bebauungsplan An der Aa II, Amt für Umwelt, vom 30. März 2023

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadträtin Eliane Birchmeier, Departementsvorsteherin, Tel. 058 728 96 01.

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

betreffend Bebauungsplan An der Aa II; Festsetzung

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2773 vom 25. Oktober 2022 (1. Lesung) und Nr. 2773.3 vom 27. Juni 2023 (2. Lesung):

1. Der Bebauungsplan An der Aa II, Plan Nr. 7517, wird festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. 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.
4. 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.
5. Gegen diesen Beschluss kann gemäss § 17^{bis} 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 zehn 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,

Roman Burkard
Präsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Referendumsfrist: (bei obligatorischem Referendum: Datum der Urnenabstimmung)