

Bebauungsplan Lüssi, Plan Nr. 7037

1. Lesung

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 22. Februar 2000

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Die Bau- und Planungskommission führte die Beratungen zur 1. Lesung Bebauungsplan Lüssi an der Sitzung vom 22. Februar 2000. Von der Stadtverwaltung nahmen der Bauchef, Herr T. Gügler, sowie der Stadtarchitekt, Herr H. Schöttli, an der Sitzung teil.

Zusätzlich zum Bericht und Antrag des Stadtrates sind die Mitglieder der BPK im Besitz der folgenden Unterlagen:

- Stellungnahme Stadtbildkommission und Denkmalpfleger vom 13.01.2000
- Dokumentation der Architekten zum Bebauungsplan Lüssihof (ohne Datum)
- Schreiben von Dr. M. Neese als Vertreter der rechtlichen Interessen des Eigentümers GS 3711 vom 14.02.2000

Zudem konnten die Kommissionsmitglieder den Bebauungsplan anhand eines vorhandenen Modells beraten.

In seinen einleitenden Worten weist der Bauchef auf den Zonenplan mit der Sonderzone Lüssi hin. Diese Zone gibt es erst seit 1995. Ziel dieser Sonderzone ist der Erhalt des Erscheinungsbildes Lüssihof. Der Bauchef nimmt aber auch Stellung zum Schreiben von Herrn Dr. Neese. Der Stadtrat ist über den Inhalt des Schreibens erstaunt, da die Architekten des Bebauungsplanes immer als Vertreter beider Parzellen, also auch der Parzelle 3711, aufgetreten sind. Zum Teil beinhaltet das Schreiben privatrechtliche Regelungen, zum Teil geht es um ein übergeordnetes städtisches Ziel (Fussweg entlang der alten Baarerstrasse und der Göblistrasse). Das Schreiben wird auf jeden Fall durch den Stadtrat beantwortet werden.

Der Stadtarchitekt erläutert den Bebauungsplan anhand des Modells. Er zeigt auf, welche Gebäude bereits stehen (Scheune, Bauernhaus, Stöckli und Remise), und welche Gebäude neu erstellt werden sollen (Wohnhaus und Atelier). Der Bebauungsplan ist in 2 Etappen getrennt (Lüssihof und Hof Keiser). Der Lüssihof bleibt frei von privatem Verkehr. Die Stellungnahme der Stadtbildkommission und des Denkmalpflegers liegt vor (mit Vorbehalten).

Eintreten wird von der Kommission stillschweigend beschlossen.

Zu Beginn der Detailberatung wird der Stadtarchitekt aufgefordert eine Stellungnahme zur Dokumentation der Architekten abzugeben. Der Stadtarchitekt vertritt die Meinung, dass darin die Sicht des Stadtbauamtes nicht wiedergegeben wird, die schriftlichen Protokolle über die Zwischenschritte fehlen generell.

Da die Dokumentation eine reine "Geschichtsschreibung" ist, wird nicht näher darauf eingetreten. Ausserhalb des Traktandums Bebauungsplan Lüssi (unter Varia) wird in der BPK jedoch die Zusammenarbeit und Vorgehensweise von Architekten, Stadt und Kanton im Zusammenhang mit der Erstellung von Bebauungsplänen besprochen.

In der Kommission werden Bedenken bezüglich der Grösse des Wohnhauses geäussert. Der Stadtarchitekt weist darauf hin, dass es sich entsprechend dem Planungsstand um ein rudimentäres Massenmodell handelt. Die Ausgestaltung der Baukörper ist somit noch nicht erkennbar. Die Massstäblichkeit der neuen Gebäude wird auf dem Planungsstand Bauprojekt nochmals geprüft werden.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes in südlicher Richtung wird nochmals in Frage gestellt. (Dies ist auch ein Anliegen des Schreiben von Dr. Neese). Die Abgrenzung entspricht dem Zonenplan. Es geht grundsätzlich darum, die beiden Hofgruppen zu erhalten. Aus Landschaftsschutzgründen sollte die Zone nach Süden nicht ausgeweitet werden.

Gemäss Regelung der Sonderzone sind Ergänzungsbauten in beschränktem Mass zulässig. Wieviel dies sein darf, dafür gibt es keine exakte Wissenschaft. Grundsätzlich soll das Bestehende nicht gestört, das Erscheinungsbild erhalten bleiben.

Auflagen zur Materialisierung oder Dachform werden im Bebauungsplan nicht gemacht, dies geschieht in der Phase des Bauprojektes. Es wird aber davon ausgegangen, dass sowohl Atelier wie Wohnhaus als Holzbauten erstellt werden, das Wohnhaus wird voraussichtlich ein flach geneigtes Satteldach erhalten.

Wie die Stadtbildkommission in ihrem Bericht festhält, empfindet auch die Mehrheit der Kommissionsmitglieder die Integration des Wohnhauses in das bestehende Gelände als unbefriedigend. Im Wissen darum, dass die Rechte des Eigentümers gewahrt bleiben sollen, und im Wissen darum, dass die BPK kein Fachgremium ist, empfindet es die Kommission trotzdem als richtig, einen Antrag auf Zurückmodulierung der sichtbaren Baukörper (unter Beibehaltung des Bauvolumens) zu stellen.

Antrag 1: (Dazu auch die 2 beigelegten Skizzen)

Das Wohnhaus soll besser ins Gelände eingepasst werden unter folgenden Rahmenbedingungen:

- **Der Standort des Wohnhauses soll beibehalten werden.**
- **Die Gesamtvolumen des Wohnhauses und des Garagengeschosses sollen beibehalten werden.**
- **Das Garagengeschoss soll ins gewachsene Terrain zurückversetzt werden (in südöstlicher Richtung)**
- **Keine Stützmauer auf der Südost- und Südwestseite des Wohnhauses**
- **Das geplante Wohnhaus soll weitestgehend übernommen bzw. beibehalten werden**

Die Kommission stimmt dem Antrag mit 7 : 1 Stimmen zu.

Die BPK stimmt dem Antrag des Stadtrates (unter Vorbehalt des Antrages der BPK) einstimmig zu.

II. Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und den Bebauungsplan Lüssi, Plan Nr. 7037, in 1. Lesung zu genehmigen.

Für die Bau- und
Planungskommission
der Präsident

R. Bucher

Zug, den 24. Februar 2000