

Nr. 2773.4

Grosser Gemeinderat, Vorlage

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

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission Nr. 2773.4 vom 6. Juli 2023

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:

I Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2773.3 vom 27. Juni 2023.

II Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung vom 6. Juli 2023 in Zehner-Besetzung, in Anwesenheit von Stadträtin Eliane Birchmeier, Departementssekretärin Dr. Nicole Nussberger und Stadtplaner Harald Klein.

III Erläuterungen der Vorlage

Zum Einstieg erläuterte der Stadtplaner die wesentlichen Aspekte der Vorlage.

IV Beratung

Auf die Vorlage wird eingetreten.

Die Verwaltung erläutert vorab: In erster Lesung im GGR hat dieser beschlossen, dass der Anteil der Wohnfläche erhöht werden soll. Ebenso ging dazu eine Einwendung ein. Die ZVB liessen prüfen, ob und wie ein grösserer Wohnanteil realisiert werden kann. Diese Abklärungen konnten noch vor der Abstimmung gemacht werden. Ebenfalls vor Annahme der Initiative hat man bereits einen preisgünstigen Wohnanteil von 25 % vorgesehen. Nach dem Abstimmungssonntag hat die Stadt unmittelbar das Gespräch mit den ZVB aufgenommen und die Situation analysiert. Die ZVB haben sich als Grundeigentümerin entschieden, den preisgünstigen Wohnanteil auf 40 % zu erhöhen.

Der BBP wurde vom 13. April bis 12. Mai 2023 öffentlich aufgelegt. Dagegen ist eine Einwendung eingegangen. Parallel dazu hat die Baudirektion den Baulinienplan Siehbach aufgelegt. Es handelt sich um ein separates Verfahren bezüglich Spezialbaulinien für die Definition des Gewässerraums. Dagegen sind keine Einwendungen eingegangen. Die Baudirektion befindet sich bereits im Genehmigungsverfahren der Baulinien entlang des Siehbachs. Der Siehbach wird geöffnet und die Baulinien resp. der Gewässerraum sind korrekt ausgeschieden.

Einwendung – Antrag 1

Zum BBP ging per E-Mail eine Einwendung einer Privatperson ein. Der Antrag lautet wie folgt: «Der Wohnanteil bzw. die Nutzfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau sei gemäss kantonaler Wohnbauförderung deutlich auf 10'000 bis 15'000 m² zu erhöhen. » Die ZVB haben Abklärungen gemacht, welche Anordnung von Wohnraum in den Bürobauten A und B möglich wäre. Es ist vorgesehen, dass man die Ausweitung der Wohnnutzung im Baubereich A vornimmt.

Im Baubereich B sind es im 3. bis 7. Obergeschoss weiterhin die 2'600 m², wie man bereits festgelegt hat. Die unteren Geschosse sind gemäss Lärmgutachten für das Wohnen nicht geeignet und deren Nutzung bleibt unverändert. Neu hinzu kommen die drei obersten Geschosse des Baubereichs A. Bezüglich Grundrisse hat der Architekt eine Studie gemacht. Beim Bauvolumen A ist nicht der Lärm, sondern die Belichtung der einschränkende Faktor. Es handelt sich um ein Gebäude mit Innenhof. Bei den tieferen Geschossen leidet aufgrund der Lichtverhältnisse die Wohnqualität. In den oberen Geschossen genießt man eine gute Aussicht. Von Seiten ZVB wurde angestrebt, die oberen drei Geschosse für Wohnen zu nutzen. Mit den Geschossen 3 bis 7 im Baubereich B und 5 bis 7 im Baubereich A ergibt dies insgesamt 10'000 m².

Gegenüber dem Bebauungsplan der 1. Lesung ergibt sich rund eine Vervierfachung des Wohnanteils von 2'600 m² auf 10'000 m². Damit man der von der Stimmbevölkerung angenommenen Volksinitiative gerecht wird, hat man den preisgünstigen Wohnanteil, der zuvor bei 2'600 m² lag, auf 4'000 m² erhöht.

Ziffer 8, Art der Nutzung

Die Verwaltung erläutert, dass der Stadtrat dem GGR vorschlägt, in den Abs. 1 und 2 der Ziffer 8 jeweils von den Baubereichen A und B zu sprechen. Zudem soll der Abs. 3 auf die Mengen angepasst werden, welche zuvor erwähnt wurden. Weiter schlägt der Stadtrat vor, im Abs. 3 auch die Regelung resp. die Möglichkeit, wie man die preisgünstigen Wohnungen umsetzen kann, aufzunehmen. Dazu sind verschiedene Grundlagen vorhanden: Das kantonale Wohnraumförderungsgesetz, die kommunale Verordnung des Stadtrats über preisgünstigen Wohnungsbau oder es handelt sich bei den Bauherrschaften um einen gemeinnützige Wohnbauträger. Dies gemäss dem Initiativtext.

Aus der Kommission wurde die Frage gestellt, ob die Umgebung nochmals von der BPK betreffend der neuen Ausgangslage zu beurteilen ist, z.B. Anzahl Veloabstellplätze sowie Grösse der Spielplatzfläche und dergleichen.

Die Verwaltung antwortet, dass mehrheitlich Kleinwohnungen entstehen werden. Bezüglich Veloabstellplätze wird es weniger für die Angestellten geben und mehr für die Bewohner. Daher sind keine Korrekturen notwendig. Des Weiteren wurde erläutert, dass man seit der letzten Revision der Bauordnung nicht mehr von Spielplätzen, sondern von Spiel- und Freiflächen spricht. Die ausgewiesenen Spiel- und Freiflächen sind ausreichend.

Ein Kommissionsmitglied spricht die Erhöhung des Mindestwohnanteils auf 10'000 m² an. Es handelt sich hierbei um einen Antrag von extern. Verlangt wurden 10'000 bis 15'000 m². Das Mitglied fragt, ob man diese Forderung auch ablehnen könne und ob die ZVB diese Zahl so festgelegt haben.

Die Verwaltung informiert, dass das Baudepartement den Austausch mit der ZVB und dem Einwender gesucht hat, um das Anliegen besser zu verstehen. Die vorliegenden Anpassungen der Ziffer 8 sind somit in Zusammenarbeit mit den ZVB formuliert worden.

Ein Kommissionsmitglied merkt an, dass es bei erhöhter Wohnnutzung bestimmt einen erhöhten Bedarf an Autoabstellplätzen gibt. Das Mitglied fragt, ob eine Erhöhung der Anzahl Parkplätze vorgesehen ist.

Die Verwaltung erklärt, dass sehr grosse Untergeschosse und Tiefgaragen vorgesehen sind. Es fehlt der Platz, um zusätzliche Parkplätze zu erstellen. Das Verhältnis von Parkplätzen für Bewohnende und Beschäftigte wird schlussendlich – wie bei allen Baugesuchen – in der Baubewilligung festgelegt.

Abstimmung Anpassung Bestimmungen Ziffer 8, Art der Nutzung

Die BPK stimmt der Anpassung einstimmig mit 10:0 Stimmen zu und setzt damit den Antrag 1 der Einwendung um.

Ziffer 4, Baubereiche

Die Verwaltung führt aus: Aufgrund der Wohnnutzung, welche man beim Baufeld A einführt, schlägt der Stadtrat eine kleine Änderung der Ziffer 4, Baubereiche, vor. Dies zur Erhöhung der Flexibilität betreffend Balkone und Auskragungen. Im Bebauungsplan sind zum Teil Auskragungen vorgesehen. Zum Beispiel in den Erdgeschossen, bei welchen es überdeckte Eingangsbereiche, eine Tankstelle oder Veloabstellplätze gibt. Ansonsten sind keine Auskragungen vorgesehen. Ausnahme bildet das Baufeld B, bei welchem die Balkone aus Lärmschutzgründen erstellt werden müssen. Diese Auskragungen sind über die gesamte Fassadenlänge möglich und auch bezüglich Tiefe im Bebauungsplan definiert. Der Stadtrat beantragt, dass für die übrigen Bereiche der Bauten A bis E die Bestimmungen des PBG zur Anwendung gelangen sollen. Wenn man beispielsweise in den oberen drei Geschossen Wohnnutzung festlegt, dann stellt sich auch die Frage von Loggias und Balkonen. Das Baudepartement möchte die Möglichkeit und gesetzlichen Vorgaben solcher Auskragungen – nicht wie im heute gültigen Bebauungsplan – ausweiten. Es soll einerseits die Möglichkeit der im BBP eingetragenen Auskragungen, welche über die gesamte Länge und Tiefe gehen, geben und andererseits bei den übrigen Bereichen der Bauvolumen Auskragungen gemäss PBG zulässig sein. In diesen Wohngeschossen dürfen Balkone mit der Drittels-Regelung sowie der 1.5-Meter-Regelung erstellt werden. Das heisst nicht, dass es dann zwingend Balkone geben wird. Jedoch ist es möglich, die entsprechenden Aussenräume anzuordnen, wenn Wohnnutzung zugelassen wird. Die Gestaltung dieser Auskragungen wird bei Einreichung des Baugesuchs des Baufelds A beurteilt. Dem Baudepartement ist es wichtig, dass die entsprechenden Bauformen zugelassen werden, die es bei der bewilligten Wohnnutzung benötigt. Es handelt sich dabei um eine Kleinstkorrektur bzw. -ergänzung.

Abstimmung Anpassung Bestimmungen Ziffer 4, Baubereiche

Die BPK stimmt der Anpassung einstimmig mit 10:0 Stimmen zu.

Einwendung – Antrag 2

Die Verwaltung erläutert den Antrag 2 der Einwendung. Er lautet folgendermassen:

«Der Grünanteil und die Anzahl Bäume sind deutlich zu erhöhen. Gleichzeitig sind die versiegelten Flächen markant zu reduzieren. Weiter ist das Unterniveaувolumen zu verringern. All dies für einen besseren Wasserhaushalt.»

Dieser Antrag wurde vom Baudepartement detailliert analysiert. Es fand ein Treffen mit den ZVB statt und man hat den Antrag diskutiert. Es wird auf die erste Lesung des BBP hingewiesen. Als man das Richtprojekt, welches von den ZVB eingereicht wurde, in einen BBP überführt hat, waren Aussen- und Freiraum Hauptthema. Dieser wurde überarbeitet und optimiert – soweit dies beim Projekt möglich war. Die Bauherrschaft hat das Umgebungskonzept mehrmals der Stadtbildkommission vorgelegt, bis man eine gute Lösung erzielen konnte. Aufgrund dieser Abklärungen und Vorarbeiten, welche man

bereits im Hinblick auf die erste Lesung vorgenommen hat, ist der Stadtrat der Meinung, dass kein weiteres Optimierungspotenzial besteht und der Antrag 2 abzuweisen ist. Man erreicht bereits den Anteil eines Viertels von unversiegelten Flächen und erzielt mit den intensiv und extensiv begrünten Dachflächen 56 % ökologische Ausgleichsfläche. Den geforderten Anteil Bäume erfüllt man vor allem an den Rändern des Areals. Da es sich um einen Werkplatz handelt, hat man im Innern teilweise andere spezifische Bedürfnisse.

Ein Kommissionsmitglied fügt hinzu, dass die ZVB auf diese versiegelte Fläche angewiesen sind, um ihre Aufgaben erfüllen zu können, dies wird durch die Verwaltung bestätigt.

Ein Kommissionsmitglied merkt an, dass der Siehbach ohnehin ausgedolt werden muss. Es handelt sich somit nicht um einen Mehrwert, der aufgrund des BBP entsteht.

Antwort der Verwaltung, dass sich das Gewässer innerhalb des Bebauungsplanperimeters befindet. Die Renaturierung ist ein Auftrag aus dem kantonalen Richtplan. Dennoch fliesst ein Teil des Siehbachs durch den Perimeter und die Renaturierung führt zu einer deutlichen Aufwertung der gesamten Umgebung.

Einem Kommissionsmitglied ist es ein Anliegen, dass die ZVB ihre operative Tätigkeit trotz dieses Standortes optimal ausführen können. Den ZVB stehen heute nun mal genau diese Fahrzeuge und genau diese Schleppkurven zur Verfügung. Dies kann sich künftig verändern. Das Mitglied fände es schlecht, wenn man das Korsett im BBP so eng setzt, dass die ZVB kaum noch operieren können. Das Mitglied plädiert dafür, dass man dieses Korsett nicht enger schnallt.

Abstimmung Antrag 2, Einwendung

Die BPK stimmt dem Antrag des Stadtrats, den Antrag 2 der Einwendung abzuweisen, mit 9:1 Stimmen zu.

Umweltverträglichkeitsbericht (UVB)

Die Verwaltung erklärt die etwas spezielle Situation, dass die Baudirektion im Verlauf der Vorprüfung einen UVB verlangt hat. Normalerweise wird dieser zusammen mit dem BBP erarbeitet und gleichzeitig vorgeprüft. Man hat mit der Baudirektion und der BPK abgemacht, dass die Prüfung des UVB aus zeitlichen Gründen parallel zur ersten Lesung erfolgt. Der Bericht des AFU ist zusammen mit allen anderen Unterlagen nun öffentlich aufgelegt. Dies ist formal korrekt abgelaufen. Man hat bereits damals mitgeteilt, dass der GGR über die Anträge des AFU zuhanden der zweiten Lesung informiert wird. Wie aus der Beurteilung ersichtlich, gibt es diverse Anträge und Empfehlungen des AFU. Die meisten Anträge und Empfehlungen betreffen das Baubewilligungsverfahren und sind deshalb nicht im BBP festzuhalten. Das AFU beantragt jedoch, dass bei Überbauungen mit vielen Dienstleistungsbetrieben die Parkplätze für die Kundschaft sowie Beschäftigten – nicht aber für die Bewohnenden – von der ersten Minute an monetär und lenkungswirksam bewirtschaftet werden. Der Stadtrat hat diesen Antrag aufgenommen und schlägt deshalb vor, die Ziffer 10, Parkierung, mit einem Abs. 4 entsprechend zu ergänzen.

Die Parkplätze der Anlieferung sind davon nicht betroffen. Für Mitarbeitende, die im Schichtbetrieb gezwungen sind mit dem Auto zur Arbeit zu fahren, wird davon ausgegangen, dass die ZVB eine interne Regelung finden.

Ein Kommissionsmitglied fragt, wer den Tarif festlegt.

Antwortet der Verwaltung, dass die Tarife durch die Eigentümerschaft festgelegt werden. Ihr steht die Möglichkeit offen, die Einnahmen aus der Parkplatzbewirtschaftung in einer anderen Form an die Mitarbeitenden zurückzuerstatten. Beispielsweise kann sie ihnen ein Halbtax-Abo für den öffentlichen Verkehr schenken. Hierbei handelt es sich um sogenannte Mobilitätsmassnahmen. Man versucht, die Mobilität besser in den Griff zu bekommen. Bei dieser Überbauung werden relativ viele Personen mit eher wenigen Parkplätzen auskommen müssen.

Ein Kommissionsmitglied weist darauf hin, dass dieser Abs. 4 nur eine Empfehlung des AFU sei. Das Mitglied findet es nicht notwendig, dass man dies prioritär umsetzt.

Ein Kommissionsmitglied fragt, ob die Grundeigentümerin mit dieser Anpassung einverstanden ist. Dies wird von der Verwaltung bestätigt dies.

Abstimmung Anpassung Bestimmungen Ziffer 10, Parkierung

Die BPK stimmt der Anpassung mit 6:4 Stimmen zu.

Ein Kommissionsmitglied teilt mit, dass im UVB zum Thema Parkierung der Hinweis gemacht wurde, dass eine mögliche Reduzierung der Anzahl Besucher-, Kunden-, Bewohner- und Beschäftigtenparkplätze aufgrund der guten ÖV-Erschliessung auf den Minimalbedarf zu prüfen ist. Das Mitglied fragt, ob diese Prüfung erfolgt ist.

Erklärung der Verwaltung, dass die Stadtplanung dies überprüft hat und zum Schluss gekommen ist, dass die Angaben aus der ersten Lesung belassen werden können.

Die Verwaltung setzt fort, dass es im Plan im Bereich Ost-West eine wichtige interne Fusswegverbindung gibt. Diese führt durch das Areal und wird neu erstellt. Es gibt diverse Veloabstellplätze; einerseits für die Büro- und Wohnbauten und andererseits für die RDZ. Die Baudirektion hatte in einem Vorbehalt verlangt, dass zudem bis zum letzten Veloabstellplatz ein öffentlicher Radweg einzuzeichnen sei. Das Baudepartement ist der Meinung, dass es zu den privaten Veloabstellplätzen kein öffentliches Fahrwegrecht brauche. Das Baudepartement schlägt dem GGR vor, dies zu vereinfachen. Der Kanton ist mit dieser Kleinstkorrektur einverstanden.

Ein Kommissionsmitglied möchte wissen, ob es sich bei der Strasse auf dem Planausschnitt um eine öffentliche Strasse handelt.

Die Verwaltung erklärt, dass es keine öffentliche Strasse sei, sondern eine Zufahrtstrasse zum Werkplatz. Es gibt einzig eine neue Fuss- und Veloverbindung in Richtung Stadtbahnhaltestelle.

Des Weiteren wird gefragt, ob der Übergang über den Bach durch das Areal bis zum Braunviehzuchtareal bestehen bleibt und ob man dort mit dem Velo durchfahren darf.

Antwort der Verwaltung, dass «Ost-West» eine Fusswegverbindung und keine Veloverbindung sei. Dies ist im kommunalen Richtplan so beschrieben.

Abstimmung Antrag Anpassung Situationsplan

Die BPK stimmt dem Antrag des Stadtrats mit 9:1 Stimmen zu, dass es sich beim im Plan rot markierten Teilbereich um einen öffentlichen Fussweg (ohne Radweg) handeln soll.

Ein Kommissionsmitglied weist auf eine Empfehlung im UVB hin. Gemäss den anderen BBP, in denen man den Gebäudestandard immer vermerkt hat. Das Mitglied ist der Meinung, dass wenn man bereits den Minergie P Eco Standard einhält, sollte man auch den SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz), analog anderer BBP, festschreiben.

Die Verwaltung empfiehlt, den SNBS Standard zu ergänzen. So sei es kongruent zu allen BBP. Bei den BBP der jüngsten Generation wurden diese Standards zusammen mit der Baudirektion erarbeitet. Es handelt sich um eine Anlehnung an den SNBS. Beim BBP An der Aa II wurde diesbezüglich noch nichts vermerkt. Man könnte diesen Standardsatz analog anderer BBP ergänzen.

Ein Kommissionsmitglied fragt, ob sich diese Standards für den Standort einer Werkstatt resp. eines Busdepots eignen.

Antwort der Verwaltung, dass der SNBS ein ganzheitlicher Standard sei. Dieser betrifft auch die Umgebung und ist nicht rein energiebezogen. Wenn man bei einem Punkt Schwierigkeiten hat, kann man dafür in anderen Bereichen wie zum Beispiel mit einer ökologischen Bachgestaltung ausgleichen. Mit solchen Ausgleichsfaktoren können die Standards trotzdem erzielt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, den Abs. 1 wie folgt mit dem SNBS-Standard zu ergänzen:

Ziff. 15, Energie und Klimaschutz

1 Spätestens mit dem ersten Baugesuch ist nachzuweisen, wie bei den Neubauten die Kriterien und Indikatoren des jeweils gültigen Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder eines gleichwertigen Standards erfüllt werden.

Abstimmung Anpassung Ziffer 15, Umweltbestimmungen

Die BPK stimmt dem Antrag zur oben genannten Anpassung der Ziffer 15, Umweltbestimmungen, einstimmig mit 10:0 Stimmen zu.

Schlussabstimmung

In der Schlussabstimmung verabschiedet die BPK den Bebauungsplan An der Aa II unter Vorbehalt der oben genannten Änderungen einstimmig mit 10:0 Stimmen.

V Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2773.3 vom 27. Juni 2023 empfiehlt die BPK, die Vorlage Bebauungsplan An der Aa II, Plan Nr. 7517, in 2. Lesung zu verabschieden.

VI Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- die Einwendung von Erich Straub zur Kenntnis zu nehmen, Antrag 1 gutzuheissen und Antrag 2 abzuweisen,
- die vom Stadtrat und von der BPK beantragten Änderungen gutzuheissen,
- die Vorlage Nr. 2773.3 Bebauungsplan An der Aa II, Plan Nr. 7517, in 2. Lesung zu verabschieden und den Bebauungsplan festzusetzen.

7/7

Zug, 6. Juli 2023

Richard Rüegg
Kommissionspräsident

Beilage
– Präsentation