

**Grosser Gemeinderat, Vorlage**

**Nr. 2116.1**

## **Vorlage Nr. 2116: Bebauungsplan Spielhof; Plan Nr. 7077; Festsetzung**

**Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 19. Oktober 2010**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen in obenerwähnter Angelegenheit gemäss den §§ 14 und 20 GSO nachfolgenden Bericht:

### **1. Ausgangslage**

Seit den 80er Jahren wird das Gebiet Spielhof von der Widenstrasse her in Etappen bebaut und entwickelt. Spätestens mit der letzten Etappe (Spielhof 7 und 9 in 2004) wurde klar, dass er zur weiteren Entwicklung eines übergeordneten Gestaltungs- und Erschliessungskonzepts bedarf. Das Architekturbüro Müller Müller Architekten AG in Zug hat in Absprache mit der Eigentümerin des GS 1522, Frau Anna-Maria Keiser, für das Gebiet südlich der Liegenschaft Spielhof 9 zwischen dem Bahndamm und den Grundstücken entlang der Artherstrasse einen "Bebauungsvorschlag" entworfen. Dieser bildet die Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans. Es ist vorgesehen, dass die Bebauung in Etappen und durch verschiedene Architekten realisiert wird. Die bereits bestehende Quartierstrasse wird in Richtung Süden verlängert. Sie soll den Charakter einer Wohnstrasse und Begegnungszone erhalten. Freiräume in West-Ost-Richtung teilen das Gebiet in Baufelder für Einzelbauten unterschiedlicher Grösse und Geometrien auf.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Architekten und den betroffenen Grundeigentümern im Bebauungsplanperimeter. Die Stadtbildkommission hat in mehreren Beratungen den Bebauungsplan und das zugrundeliegende Projekt behandelt und für die Weiterbearbeitung empfohlen.

### **2. Ablauf der Kommissionsarbeit**

Im Vorfeld zur Sitzung traf sich die BPK zu einem Augenschein auf dem Spielhof-Areal. Anschliessend behandelte die Kommission die Vorlage an der ordentlichen Sitzung vom 19. Oktober 2010 in Zehner-Besetzung in Anwesenheit von Stadtplaner Harald Klein und Departementssekretärin Dr. Nicole Nussberger. Entschuldigt waren Martin Spillmann, Präsident der BPK, sowie Stadträtin Andrea Sidler.

Vorab diskutierte die BPK über einen allfälligen Ausstand von Urs E. Meier. Gestützt auf Abklärungen des städtischen Rechtsdiensts hatte der Stadtschreiber bereits im Vorfeld zur Sitzung dargelegt, dass den BPK-Vizepräsidenten als Nachbar und Einwanderer keine Pflicht zum Ausstand treffe. Gestützt auf § 10 Abs. 3 GG werde die Ausstandspflicht der Mitglieder des Grossen Gemeinderates explizit durch die Gemeindeordnung in § 15 GO geregelt. Damit bestehe für den Grossen Gemeinderat eine abweichende, weniger strenge Regelung der Ausstandspflicht als für die Exekutive in § 10 GG. Der Kommentar Hagmann/Horber (damals noch zu § 56 GSO) halte im weiteren fest, dass bei Recht setzenden Erlassen inkl. Nutzungsplänen (Zonenplan, Bebauungs- und Baulinienpläne) eine Ausstandspflicht von vornherein kaum je gegeben sei. Demnach sei Urs E. Meier vom vorliegenden Geschäft nicht im Sinne von § 15 Abs. 1 GO unmittelbar und in besonderer Weise betroffen. Anders wäre es nur, wenn er Eigentümer innerhalb des Bebauungsplanperimeters wäre.

Demgegenüber vertraten einzelne BPK-Mitglieder die Ansicht, das politische Feingefühl würde es gebieten, bei persönlichen Verknüpfungen mit einem Geschäft grundsätzlich in den Ausstand zu treten. So würden sich zum vornherein Diskussionen verhindern lassen. Urs E. Meier trat nicht in den Ausstand, verzichtete aber darauf, das vorliegende Traktandum als Vize-Präsident selber zu leiten. Die BPK übertrug in der Folge die Sitzungsleitung einstimmig dem Unterzeichneten.

Nach geführter Diskussion ergab sich in der BPK in der Schlussabstimmung eine Pattsituation: 5 Mitglieder stimmten dem Antrag des Stadtrates zu, 5 Mitglieder lehnten diesen ab und beantragen die Rückweisung des Bebauungsplanes.

### **3. Erläuterung der Vorlage**

Der Stadtplaner erläuterte die Vorlage zusätzlich am Modell. Da ein Quartiergestaltungsplan bloss behördenverbindlich ist, sei für dieses Gebiet zusammen mit den Grundeigentümern ein Bebauungsplan im einfachen Verfahren gemäss § 40 PBG erarbeitet worden. Der Bebauungsplan enthalte keine Sonderbauordnung. Die geplante Bebauung halte die Regeln der Bauordnung ein. Auch wenn mit ihm kein konkretes Bauprojekt dargestellt werde, zeige er immerhin eine Grobstrukturierung auf. Der Bebauungsplan diene insbesondere der Erschliessung der südlichen Grundstücke, welche nicht anders zu realisieren sei. Ein Quartiergestaltungsplan wäre nicht eigentümerverbindlich. Ein blosser Bau- und Strassenlinienplan wiederum würde zu lauter Einzelbaugesuchen führen, welche in keine Bebauungsstruktur eingebunden wären. Der vorliegende Bebauungsplan gehe mit den definierten Baufeldern immerhin einen Schritt weiter. Letztlich habe grundsätzlich der GGR darüber zu befinden, inwieweit dieses schöne Areal nach einem umfassenderen Bebauungsplan verlangt oder nicht. Die Grundeigentümer beabsichtigten, in den nächsten Jahren einen Bereich zu bebauen. Hierzu hätten sie bereits eine Bauanfrage jedoch noch kein Baugesuch eingereicht.

Die Gebäude seien trotz Bebauungsplanperimeter bloss dreigeschossig mit Attikageschoss geplant. Höhere Gebäude seien nicht möglich. Allerdings könne das gesamte Bauvolumen in den einzelnen Baufeldern noch anders geplant resp. verteilt werden.

## 4. Beratung

Die Befürworter des Bebauungsplans argumentierten im Wesentlichen wie folgt:

- Gemäss den Erläuterungen basiert der vorliegende Bebauungsplan auf Einzelbauweise. Die Bauherrschaft könnte ihre Bauvorhaben ohne Bebauungsplan und ohne Stadtbildkommission realisieren.
- Die Einwender betonen, es gehe ihnen nicht um die Aussicht. Bei genauerem Hinschauen gehe es ihnen aber sehr Wohl um Aussicht.
- Es sollen nur mässige Forderungen gestellt werden, denn mit dem Bebauungsplan wird nicht markant von der Bauordnung abgewichen. Daher braucht es keine Kompensationen im Bebauungsplan. Hier geht es um ein städtisches Planungsinstrument, um für die Zukunft eine gewisse Struktur zu sichern.
- Bei dieser Art und Funktion des Bebauungsplanes dürfen nicht gleich strenge Anforderungen wie andernorts gestellt werden. Bei zu einengenden Vorgaben besteht die Gefahr, dass die Bebauung mit Quartiergestaltungsplan ohne Einflussmöglichkeit des GGR realisiert wird.
- Weitergehende Forderungen hätten im Rahmen des Zonenplanes gestellt werden sollen und gehören nicht in diesen Bebauungsplan.

Demgegenüber führten die Kritiker des Bebauungsplans im Wesentlichen die folgenden Punkte ins Feld:

- Der Spielhof mit Aussicht und Seesicht sowie bester Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist eine Toplage in Zug. Das Leitbild beinhaltet die Verpflichtung, auch hier entsprechende Qualität einzufordern.
- Obwohl die vorgesehene Bebauung zonengerecht ausfällt, könnte trotzdem eine bessere Lösung für diese Lage gefunden werden. Der Bebauungsplan müsste höhere Bauten (4 – 6-geschossig) vorsehen, um grössere Freiflächen zu schaffen.
- Wieso gibt es keine öffentliche Fussgänger-Erschliessung, welche die östlich liegenden Quartiere anbindet? Neben der horizontalen (Nord – Süd) muss auf dem Plan auch eine vertikale Erschliessung (Ost – West) gewährleistet werden.
- Beim Spielhof handelt es sich lagemässig um eine ähnliche Perle wie beim Salesianum. Die Bebauung wird für Oberwil aber auch vom See her grosse Auswirkungen haben. Daher fragt sich, ob ein solches Konzept mit blosser Baufeldfestsetzung und faktischer Einzelbauweise diesem Ort gerecht wird.

- Der Präsident der Stadtbildkommission hatte sich unlängst klar für Bebauungspläne mit erkennbarer Qualität ausgesprochen hat. In welcher Besetzung hatte die Stadtbildkommission die heutige Vorlage beschlossen?
- Der Bebauungsplan ist kein "normaler Bebauungsplan". Er beinhaltet bloss konkretisierte Absichten, jedoch keine bindende Sonderbauordnung. Unter dem Aspekt des schonungsvollen Umfangs mit Landressourcen fragt sich zudem, ob hier nicht eine höhere Ausnützung anzustreben wäre. Im Mix könnte sogar preisgünstiger Wohnungsbau in Betracht gezogen werden.

## **5. Zusammenfassung**

Für die BPK galt es schliesslich die Frage zu entscheiden, ob diese Art von Bebauungsplan für diesen Standort ausreichend ist (Antrag Stadtrat) oder ob hier vermehrte Qualität und Regelungsdichte zu fordert ist (Rückweisung des Bebauungsplans).

Nach engagierter Diskussion ergab sich in der Schlussabstimmung eine Pattsituation: 5 Mitglieder stimmten dem Antrag des Stadtrates zu, 5 Mitglieder lehnten diesen ab und beantragen die Rückweisung des Bebauungsplanes.

## **6. Antrag**

Die BPK empfiehlt Ihnen, von der Vorlage im Sinne der vorerwähnten Argumente Kenntnis zu nehmen. Aufgrund des 5 : 5 verzichtete die BPK auf eine Stichentscheid und damit auch auf die Formulierung eines konkreten Antrags.

Zug, 12. November 2010

Für die Bau und Planungskommission  
Urs Bertschi, Berichtsverfasser