

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2116.2

# Bebauungsplan Spielhof, Plan Nr. 7077

## 1. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 22. Februar 2011

### Das Wichtigste im Überblick

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 im Jahr 2004) ist klar geworden, dass sich für eine weitere Entwicklung ein übergeordnetes Gestaltungs- und Erschliessungskonzept aufdrängt.

In Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern hat das Baudepartement einen Bebauungsplan erarbeitet. Es ist eine Wohnsiedlung mit mehreren dreigeschossigen Bauten mit Attikageschoss geplant. Diese sind entlang einer gemeinsamen Zufahrtsstrasse angeordnet, die als Spiel- und Begegnungszone ausgestaltet werden soll. Es besteht ein öffentliches Interesse an der Ergänzung des Fusswegnetzes und zur Sicherstellung einer gemeinsamen Erschliessung. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Spielhof, Plan Nr. 7077, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Wohnüberbauung und deren Entwicklung in Etappen geschaffen. Es war vorgesehen, den Bebauungsplan im einfachen Verfahren nach § 40 des Planungs- und Baugesetzes PBG festzusetzen, da der Bebauungsplan nicht von den ordentlichen Zonenvorschriften abweicht. Nach der Vorprüfung des Bebauungsplans und der Zustimmung der Baudirektion zum einfachen Verfahren wurde der Plan während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Da innert der Auflagefrist gegen den Bebauungsplan Einwendungen eingingen, musste das ordentliche Verfahren durchgeführt werden. Der Stadtrat beabsichtigte, in Kenntnis der Einwendungen und der Vorbehalte der Baudirektion, den Bebauungsplan in einer Lesung (siehe auch Bericht und Antrag des Stadtrats vom 21. September 2010, GGR-Vorlage Nr. 2116) festsetzen zu lassen. An der Sitzung vom 23. November 2010 wies der Grosse Gemeinderat das Geschäft an den Stadtrat zurück, mit dem Auftrag den Bebauungsplan dem Rat in zwei Lesungen zu unterbreiten. Diesem Auftrag wird mit der vorliegenden Vorlage Bebauungsplan Spielhof, Plan Nr. 7077, 1. Lesung, Folge geleistet.

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan Spielhof. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt.

- 1. Ausgangslage**
- 2. Verfahren**
- 3. Bebauungsplan**
- 4. Stellungnahmen**
- 5. Antrag**

### **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 im Jahr 2004) ist klar geworden, dass sich für eine weitere Entwicklung ein übergeordnetes Gestaltungs- und Erschliessungskonzept aufdrängt. 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 werden soll. 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. Verfahren**

Bei Bebauungsplänen kann das einfache Verfahren nach § 40 des Planungs- und Baugesetzes PBG angewendet werden, sofern der Bebauungsplan nicht wesentlich von den ordentlichen Zonenvorschriften abweicht oder es sich um kleine Änderungen von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen handelt. Nach der Vorprüfung des Bebauungsplans und der Zustimmung der Baudirektion zum einfachen Verfahren wird der Plan während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Falls keine schriftlichen Einwendungen eingegangen sind oder schriftliche Einwendungen gütlich beigelegt werden konnten, wird der Plan vom Stadtrat anstelle des Grossen Gemeinderats zum Beschluss erhoben und der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht.

Der Bebauungsplan Spielhof wurde mit Beschluss Nr. 771.09 des Stadtrates vom 18. Juni 2009 der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung zugestellt.

Die Baudirektion, vertreten durch das Amt für Raumplanung, hat im Vorprüfungsbericht vom 10. November 2009 dem einfachen Verfahren gemäss § 40 PBG zugestimmt. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 5. Februar 2010 bis am 8. März 2010 und wurde im Amtsblatt des Kantons Zug am 5. Februar und 12. Februar 2010 publiziert. Am 7. März 2010 reichten fristgerecht 20 Mitglieder der Eigentümergemeinschaft Spielhof 3 und 5 eine Einwendung mit verschiedenen Anträgen gegen den Bebauungsplan Spielhof ein. Am 7. Mai 2010 erhielt der Stadtrat einen von einem Ausschuss der Eigentümergemeinschaft erarbeiteten sogenannten Alternativ-Vorschlag vom 23. April 2010 als Ergänzung zur Einwendung. Der Stadtrat hat von diesem Schreiben Kenntnis genommen. Da die Unterlagen jedoch nach Ablauf der Auflagefrist eingereicht worden sind, bleiben diese unberücksichtigt. Der Stadtrat hat dies den Einwendern mit Schreiben vom 2. Juni 2010 mitgeteilt.

Zur Behandlung der Einwendung fanden mehrere Besprechungen zwischen der Bauherrschaft Keiser, deren Rechtsanwalt Stephan Kamer sowie den beauftragten Architekten Müller Müller Architekten AG aus Zug statt. Im Zuge dieser Besprechungen wurde das Projekt vor allem im strittigen, nördlichen Bereich durch Verschiebung der geplanten Bauten sowie mittels verschiedener kleinerer Anpassungen überarbeitet. Vier Parteien haben im Verlauf der Verhandlungen ihre Einwendung zurückgezogen. Vorgesehen war, dass auch die übrigen 16 Parteien eine Vereinbarung unterzeichnen, mit der sich die Eigentümerin des GS 1522 zu verschiedenen Zugeständnissen verpflichtet hätte. Auf diese Weise hätte die Einwendung gütlich beigelegt werden können. Mit Schreiben vom 12. August 2010 teilte Urs E. Meier der Bauherrschaft mit, dass keine weiteren Parteien die Vereinbarung unterzeichnet haben und dass an der Einwendung festgehalten werde. Da die Einwendungspunkte nicht gütlich beigelegt werden konnten, können die Anpassungen des Bebauungsplans Spielhof nicht nach dem einfachen Verfahren beschlossen werden.

Der Stadtrat beabsichtigte, in Kenntnis der Einwendungen und der Vorbehalte der Baudirektion, den Bebauungsplan in einer Lesung (siehe auch Bericht und Antrag des Stadtrats vom 21. September 2010, GGR-Vorlage Nr. 2116) festsetzen zu lassen. An der Sitzung vom 23. November 2010 wies der Grosse Gemeinderat das Geschäft an den Stadtrat zurück, mit dem Auftrag den Bebauungsplan dem Rat in zwei Lesungen zu unterbreiten.

### **3. Bebauungsplan**

Die Familie Keiser beabsichtigt, das GS 1522 in Oberwil in den nächsten Jahren etappenweise zu überbauen. Der Bebauungsplanperimeter umfasst neben dem GS 1522 (Eigentum von Anna-Maria Keiser) auch das GS 4333 (Gesamteigentum von Anna-Maria und Hans Keiser) sowie die GS 3197 und 3795 (Eigentum der Wasserwerke Zug). Die Grundstücke liegen in der Wohn- und Arbeitszone WA3, der Wohnzone W3, der Kernzone Oberwil und ein kleiner Bereich in der W2B. Vorgesehen ist eine Wohnsiedlung mit rund 80 Wohnungen verteilt auf 15 Gebäude. Hauptsächlich sind Wohnnutzungen geplant, das heisst Mietwohnungen mit dem Standard von Eigentumswohnungen. Die Gebäude weisen jeweils drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss auf.

Es soll eine Bebauung in Einzelbauweise gemäss Zonenordnung entstehen, ohne weitere Verdichtung durch Arealbebauung oder Ausnahmen mittels Bebauungsplan. Das entspricht dem Wunsch der Familie Keiser. Im fraglichen Gebiet besteht ein öffentliches Interesse an den Ergänzungen des Fusswegnetzes und einer gemeinsamen Erschliessung. Der Bebauungsplan Spielhof bezweckt die Schaffung von zweckmässigen und sachgerechten Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Wohnüberbauung und deren etappenweise Entwicklung.

### **3.1 Nutzungen / Bebauung**

Das GS 1522 verfügt zurzeit über eine anrechenbare Landfläche von 22'744 m<sup>2</sup>. Innerhalb der Baubereiche A bis M sind höchstens 16'600 m<sup>2</sup> aGF zulässig. Das entspricht einer Ausnützung von rund 0.73. Der Bebauungsplan sieht vor, dass die Ausnützung der Trafostation Leimatt im Besitz der WWZ den Baubereichen F und/oder M zuge schlagen werden kann.

Die Siedlung zeichnet sich durch spannende Sichtbeziehungen und eine gute Beson nung aus. Die Struktur der Bebauung ist geprägt durch die Hangneigung, die Ausrich tung zum See (West, Süd) und durch Sichtfelder und Durchblicke (Ost, West). Die Ge bäude orientieren sich auf die gemeinsame Zufahrtsstrasse hin, die als Begegnungs zone ausgestaltet und ausdrücklich als solche genutzt werden soll.

### **3.2 Bebauungs- und Freiraumkonzept**

Der Bebauungsplan enthält die wesentlichen Festlegungen bezüglich begrünter Frei räume, Bepflanzung und Erschliessungsflächen. Anhand eines möglichen Bebauungs vorschlags (siehe hierzu Kap. 7.1 des Planungsberichts) wurde die Gestaltung der Aus senräume überprüft.

### **3.3 Erschliessung, Parkierung**

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die bestehende Zufahrt Spielhof ab der Widenstrasse. Die Einstellhalle der neuen Bebauung wird in erster Li nie über die Ein- und Ausfahrt beim Baubereich A erschlossen. Für eine allfällige künf tige Erweiterung besteht die Möglichkeit einer zusätzlichen Ein-/Ausfahrt nördlich des Baubereichs L, innerhalb der Erschliessungszone. Auf dem GS 1522 sind für die zusätz lichen Nutzungen höchstens 180 Parkfelder für Bewohner und Beschäftigte zulässig. Entlang der Zufahrtsstrasse dürfen oberirdisch höchstens 25 Parkfelder für Besucher und Kunden erstellt werden. Öffentliche Fusswegverbindungen können künftig ent lang der Spielhofstrasse weiter in Richtung Süden und an den See geführt werden. Deren Erstellung erfolgt in Abhängigkeit der Bauetappen.

## **4. Stellungnahmen**

### **4.1 Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion**

Das Amt für Raumplanung des Kantons Zug hat mit Bericht vom 10. November 2009 zum Bebauungsplan Spielhof Stellung genommen. Der Vorprüfungsbericht enthält neben verschiedenen Empfehlungen und Hinweisen drei Vorbehalte.

Zum Bebauungs- und Freiraumkonzept wurde der folgende Vorbehalt vorgebracht: „Entweder ist in den Bestimmungen zu ergänzen, dass das Bebauungs- und Freiraumkonzept für die weitere Projektierung und etappenweise Umsetzung verbindlich ist (...), oder die Bestimmungen sind entsprechend zu präzisieren, das heisst es ist zu formulieren, dass die Bäume entlang der östlichen und westlichen Grenze als lockere Baumgruppen und innerhalb der Bebauung in Form von Reihen zu pflanzen sind.“ In Absprache mit der Eigentümerin des GS 1522 hat sich der Stadtrat entschieden, den Bebauungsplan mit den entsprechenden Präzisierungen im Plan und in der Bestimmung Ziff. 8 zu ergänzen. Das in der Zwischenzeit geringfügig angepasste Bebauungs- und Erschliessungskonzept ist zur Information in Kap. 7.1 des Planungsberichts abgebildet.

Der zweite Vorbehalt betrifft die Einführung einer Bestimmung, dass zur Überwindung der Höhendifferenzen nur Böschungen zulässig sind. Dieser Vorbehalt wurde in der Bestimmung Ziff. 12 berücksichtigt.

Der dritte Vorbehalt betreffend eines allfälligen künftigen Doppelspurausbaus der Bahnstrecke Zug - Arth wurde mit den SBB abgeklärt. Dabei zeigte sich, dass alle Baubereiche entlang des Bahndamms den erforderlichen Abstand zum künftigen Gleis einhalten. Die entsprechenden Erläuterungen finden sich im Planungsbericht in Kapitel 3.2.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird - mit Ausnahme der Grenzabstände der Baubereiche F und G - nicht von den ordentlichen Bauvorschriften abgewichen. Der Unterschreitung der Grenzabstände haben die betroffenen Grundeigentümer der fraglichen Grundstücke (WWZ AG und von Anne-Marie und Hans Keiser) zugestimmt.

#### **4.2 Stadtbildkommission**

Die Stadtbildkommission wurde bereits frühzeitig – noch vor der Erarbeitung des Bebauungsplans - in die Planung Spielhof eingebunden. Anlässlich der Sitzung vom 5. Juni 2008 wurde der SBK das Quartiergestaltungskonzept Spielhof, Oberwil, vorgestellt. Die SBK hat dazumal die Umsetzung der dem Entwurf zu Grunde liegenden Idee in einem Bebauungsplan befürwortet. An der Sitzung 5. Februar 2009 beurteilte die SBK den Bebauungsplan und das zugrundeliegende Bebauungs- und Freiraumkonzept des Architekturbüros Müller Müller. Die Empfehlungen betreffend einer stärkeren Orientierung der Bauten zur Strasse hin und deren orthogonalen Führung mit Versätzen wurden übernommen und sind in den vorliegenden Bebauungsplan eingeflossen.

## 5. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Bebauungsplan Spielhof, Plan Nr. 7077, in 1. Lesung zu verabschieden.

Das Baudepartement wird beauftragt, gemäss § 39 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) den Bebauungsplan während 30 Tagen öffentlich aufzulegen und die Betroffenen direkt zu benachrichtigen.

Zug, 22. Februar 2011

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Planungsbericht zum Bebauungsplan Spielhof vom 12. August 2009, revidiert 14. Februar 2011
3. Bebauungsplan Spielhof, Plan Nr. 7077

Beilage für BPK:

4. Verkehrstechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Spielhof vom 13. August 2009, (im Internet abgelegt)

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Stadtplaner Harald Klein unter Tel. 041 728 21 59 zur Verfügung.

## Beschlussentwurf für 2. Lesung

# Beschluss

des Grossen Gemeinderates von Zug Nr.  
betreffend Bebauungsplan Spielhof, Plan Nr. 7077: 2. Lesung; Festsetzung

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2116.2 vom 22. Februar 2011 und Nr. Vorlage-Nr. vom Datum:

1. Der Bebauungsplan Spielhof, Plan Nr. 7077, 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 mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er wird in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.

Zug, Datum

Jürg Messmer, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist: