

Bebauungsplan An der Aa II

BPK-Sitzung 6. Juli 2023



Bebauungsplan An der Aa II

Agenda

Ausgangslage

Einwendung

Stellungnahme Stadtrat zur Einwendung

Änderungen Stadtrat

Bebauungsplan An der Aa II

Ausgangslage

1. Lesung GGR

- 24.01.2023

Öffentliche Auflage

- 13.4 bis 12.5.2023
- 1 Einwendung

Gewässerraum Siehbach

- Separates Verfahren mit Spezialbaulinien
- Keine Einwendungen aus öffentlicher Auflage
- Derzeit im Genehmigungsverfahren

Bebauungsplan An der Aa II

Einwendung – Antrag 1

Antrag 1

- Der Wohnanteil bzw. die Nutzfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau gemäss kt. 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.

Bebauungsplan An der Aa II

Stellungnahme Stadtrat zu Antrag 1

GGR-Beschluss 1. Lesung vom 24.1.23:

- Ausweitung Wohnnutzung zusätzlich auf Baubereich A

Abklärung ZVB:

- Wohnnutzung im Baubereich A ab 5. bis 7. OG möglich
- Erhöhung Mindestwohnanteil A + B von 2'600 m² auf 10'000 m²

Umsetzung Initiative:

- Anteil Preisgünstiger Wohnraum 40 % d.h. 4'000 m²
- Anpassungen in den Bestimmungen (Ziff. 8)

Bebauungsplan An der Aa II

Stellungnahme Stadtrat zu Antrag 1

Anpassung Bestimmungen Ziff. 8 Art der Nutzung

- 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. ¶~~

Bebauungsplan An der Aa II

Stellungnahme Stadtrat zu Antrag 1

Anpassung Bestimmungen Ziff. 4 Baubereiche

- Wohnnutzung führt zu Modifikationen von Grundrissen und Anforderungen an Aussenraum (Balkone / Loggien)

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.~~ ¶

Antrag Stadtrat

- Antrag 1 gutheissen

Bebauungsplan An der Aa II

Einwendung

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.

Bebauungsplan An der Aa II

Stellungnahme Stadtrat zu Antrag 2

Versiegelte Flächen, Bäume und Grünanteil

- Betrieb von ZVB und RDZ erlaubt keine Reduktion der Verkehrsflächen
- Verkleinerung Unterniveaувolumen ginge zu Lasten des oberirdischen Freiraums
- Anteil an Asphaltbelägen wird im Vergleich zu heute um ca. 40 % reduziert
- Anteil unversiegelter Flächen liegt bei 25%
- Klimaangepasste Umgebungsgestaltung inkl. Dachflächen – Anteil ökologische Ausgleichsfläche 56 % der Arealfläche
- Erhöhung Grünanteil und Anzahl Bäume für vorgesehene Nutzung bereits optimiert und nicht möglich

Antrag Stadtrat

- Antrag 2 abweisen

Bebauungsplan An der Aa II

Antrag Baudirektion aus UVB

Anpassung Bestimmungen Ziff. 10 Parkierung

- Antrag Baudirektion, Amt für Umwelt, im Rahmen des Umweltverträglichkeitsberichts UVB für gebührenpflichtige Parkierung.

Ziff.-10 → Parkierung [4→ Die Parkplätze für Besuchende, Kundschaft und Beschäftigte sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften](#)

Antrag SR:

- Antrag gutzuheissen.

Bebauungsplan An der Aa II

Antrag Stadtrat Vorbehalt Kanton

Öffent. Fussweg nördlich Baubereich C

- Rückzug Vorbehalt Kanton zur Sicherung öffentlicher Fuss- und Radweg
- Korrektur Situationsplan: Sicherung öffentlicher Fussweg (ohne Radweg)

Antrag SR:

- Anpassung Situationsplan



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

Bebauungsplan An der Aa II

BPK-Sitzung 6. Juli 2023

