

## Grosser Gemeinderat, Vorlage

### Gebietsplanung Unterfeld Schleife, 2. Lesung

- **Bebauungsplan Unterfeld Schleife, Plan Nr. 7505, einschliesslich Umweltverträglichkeitsbericht**
- **Zonenplanänderung Schleife Nord, Plan Nr. 7802**
- **Änderung der Bauordnung § 54b Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord**

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 20. September 2016

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
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:

#### **1. Ausgangslage**

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2369.2 vom 6. September 2016.

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

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung vom 20. September 2016 in Zehner-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat André Wicki, Departementssekretärin Dr. Nicole Nussberger und Stadtplaner Harald Klein.

Auf die Vorlage wird eingetreten.

#### **3. Erläuterungen der Vorlage**

Nach der ersten Lesung sind acht Einwendungen mit verschiedenen Anträgen eingegangen. Diese kommen insbesondere aus den Reihen der Anwohner des Quartiers Eschenring. Zudem haben die Fraktionen der SP und der Alternativen-CSP gemeinsam Einwendungen mit verschiedenen Anträgen gemacht. Am 25. und 26. Juli 2016 hatten Besprechungen mit den Einwendern stattgefunden.

#### **4. Beratung**

Die BPK behandelte sämtliche Einwendungen. Auf die einzelnen Erwägungen wird soweit notwendig nachfolgend eingegangen. Dabei wird die Nummerierung der stadträtlichen Vorlage aus Gründen der Lesbarkeit beibehalten.

## 2.1 Einwendungen von Frau Danuta Kunz

### *Einwendung 2.1.1:*

Frau Kunz verlangt mit ihrer Einwendung ein anderes städtebauliches Konzept. Für den Stadtrat besteht aber kein Anlass, das Gesamtkonzept in Frage zu stellen, weshalb er beantragt, nicht auf diese Einwendung einzutreten. Die BPK sieht wie der Stadtrat zum einen keine Veranlassung, aber auch keine Möglichkeit mehr, das Gesamtkonzept vorliegend noch in Frage zu stellen.

**Die BPK übernimmt stillschweigend den Antrag des Stadtrates, die planungsrechtlichen Grundlagen Unterfeld in diesem Punkt unverändert festzusetzen.**

### *Einwendung 2.1.2:*

Die BPK ist wie der Stadtrat der Ansicht, dass die einzelnen Hochhäuser im Bebauungsplan nicht nach Belieben verschoben werden können, ohne weitere Anpassungen vorzunehmen. Das Dilemma bestehe darin, dass letztlich weder Baar noch Zug für das Gesamtkonzept zuständig sei. Die BPK anerkennt, dass die Anwohner des Eschenrings vom Baarerteil des Bebauungsplanes tangiert werden. So steht das erwähnte Hochhaus auch explizit auf dem Gemeindegebiet von Baar, weshalb die Stadt Zug, selbst wenn man Änderungen diskutieren möchte, hierfür gar nicht zuständig ist. Gemäss Verwaltung hat die Einsprecherin eine gleichlautende Einwendung in Baar eingereicht. Diese sei auch in Baar abgelehnt worden.

**Der Antrag des Stadtrates auf Nichteintreten auf diese Einwendung wird von der BPK stillschweigend beschlossen.**

### *Einwendung 2.1.3:*

Gemäss Frau Kunz generiert der Park für den Bebauungsplan keinen Vorteil, da das heutige Landwirtschaftsland bereits einen qualitativ vergleichbaren Park darstelle.

Nach Meinung der BPK sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. „natürliche“ Naherholungsgebiete nicht mit künstlichen Parks verglichen werden, da sich diese schlicht nicht vergleichen lassen. Insofern müsse aber auch ein „eingekerkerter“ Grünraum, selbst wenn er wie vorliegend noch über eine Wasserfläche verfügt, nicht per se einen Mehrwert gegenüber dem offenen Landschaftsraum darstellen, wie es der Stadtrat ausgeführt habe. Nach Meinung der BPK ist der Mehrwert dieser parkähnlichen Freifläche im Unterfeld wohl vor allem als Vorteil gegenüber den diesbezüglichen Möglichkeiten bei der Einzelbauweise zu sehen. Dennoch werde sich weisen müssen, ob der Park die hoch gesteckten Erwartungen wird erfüllen können. Bedauerlich wäre es, wenn seine Benutzung aufgrund von Lärmimmissionen bzw. Reklamationen aus der Siedlung eingeschränkt werden müsste.

**Die BPK übernimmt stillschweigend den Antrag des Stadtrates, den Bebauungsplan Unterfeld in diesem Punkt unverändert festzusetzen.**

### Einwendung 2.2 von Herrn Josef Wolf

Herr Wolf beantragt eine Reduktion der Bauhöhen der einzelnen Hochhäuser und fühlt sich auch vom Schattenwurf benachteiligt.

Gemäss Verwaltung wurde der Schattenwurf mit der Gemeinde Baar detailliert ausgearbeitet und auch im Rahmen der ersten Lesung des Bebauungsplanes diskutiert. Die Gebäude sind über 100 m entfernt und die rechtlichen Grundlagen sind durchwegs eingehalten. Die BPK teilt die Auffassung der Verwaltung, wenngleich sie durchaus Verständnis für den Unmut der betroffenen Menschen im Eschenring aufbringt.

Die Verwaltung führt zudem an, dass bei den Einwendern in den Einigungsverhandlungen der Eindruck bestanden habe, dass der Stadtrat seinen Bericht anzupassen hätte, wenn sich die BPK anders zu irgendwelchen Punkten geäussert habe. Die Stadt habe dieses Missverständnis klären können, indem man darauf hinwies, dass es sich bei der BPK um eine vorberatende Kommission des GGR handle, welche zuhanden des GGR bloss eine Empfehlung gebe.

**Die BPK stützt den Antrag des Stadtrates stillschweigend, auf die Einwendung 2.2 nicht einzugehen und die planungsrechtlichen Grundlagen Unterfeld in diesen Punkten unverändert festzusetzen.**

### Einwendungen 2.3 von Herrn Patrick Gaetani

Die Verwaltung schlägt vor, die Einwendungen von Herrn Gaetani zusammen mit den identischen Einwendungen von Frau Marianne Stuck Schubiger (vgl. Punkt 2.4) zu behandeln.

**Die BPK ist mit dieser Behandlungsweise einverstanden.**

### Einwendungen 2.4 von Frau Marianne Stuck Schubiger

#### *Einwendungen 2.4.1/2.4.2.*

Gemäss Stadtrat treffe es nicht zu, dass die Umweltbelastungen wie Lärm und Verkehr am Rand der Siedlung konzentriert würden. So werde der Verkehr am Siedlungsrand abgefangen und durch die Tiefgarage geführt. Im Bereich Kistenfabrik/Eschenpark werde es keinen Verkehrslärm oder Immissionen wegen dieser Überbauung geben.

**Die BPK übernimmt stillschweigend den Antrag des Stadtrates, auf die Einwendungen 2.4.1 und 2.4.2 nicht einzugehen und die planungsrechtlichen Grundlagen Unterfeld in diesen Punkten unverändert festzusetzen.**

#### *Einwendungen 2.4.3/2.4.4.*

Die Einwenderin verlangt den Verzicht auf den Turm (Hochhaus) und stellt den Eventualantrag, diesen nach Norden zu verschieben. Das stellt jedoch die Gesamtkonzeption in Frage und ist nicht Thema für die Diskussion im Grossen Gemeinderat, da es sich um den Bebauungsplanteil der Gemeinde Baar handelt. (vgl. dazu auch Einwendung 2.1.2).

**Der Antrag des Stadtrates auf Nichteintreten auf die Einwendungen 2.4.3 und 2.4.4. wird von der BPK stillschweigend beschlossen.**

#### *Einwendung 2.4.5.*

Die Verwaltung erklärt, dass das Sportband bewusst entlang der Geleise und vis à vis der Gewerbebauten der Gemeinde Baar angeordnet sei und nicht im Süden im Bereich der Stadt Zug, wo vis à vis Wohngebäude bestehen. Sollte das Sportband tatsächlich zu irgendwelchen Lärmbelästigungen führen, würden den Grundeigentümern der Kistenfabrik sämtliche Rechtsmittel offenstehen, um eine weniger intensive Nutzung des Sportbandes zu verlangen. Die Implenia habe bereits ein Betriebskonzept ausgearbeitet und darin Öffnungszeiten usw. festgelegt. Gemäss den vom Stadtrat vorgenommenen Abklärungen sei aufgrund der grossen Distanz der Wohnbauten mit keinen Problemen zu rechnen. Zudem betreffe das Anliegen der Einwenderin den BBP auf dem Gebiet der Gemeinde Baar.

**Die BPK übernimmt stillschweigend den Antrag des Stadtrates, auf die Einwendung 2.4.5 nicht einzutreten, da sie den Bebauungsplan in der Gemeinde Baar betrifft.**

#### *Einwendung 2.4.6.*

Die Einwenderin verlangt eine Anpassung des Verkehrskonzeptes wegen den Besucherparkplätzen, obwohl das Konzept rund 190 Besucherparkplätze vorsieht. Von den Einwendern aus dem Gebiet Eschenparkplatz/Kistenfabrik wird befürchtet, dass zukünftig im Bereich Mövenpick parkiert werden würde, um von da zu Fuss ins Unterfeld zu gelangen. Nach Ansicht des Stadtrats sei dies eine reine Behauptung. Er habe den Einwendern zugesichert, dass er bei Zutreffen dieser Befürchtung optimierende Massnahmen prüfen werden würde. Der Stadtrat zweifle jedoch daran, dass dies je nötig werde.

**Die BPK übernimmt stillschweigend den Antrag des Stadtrates, den Bebauungsplan Unterfeld in diesem Punkt unverändert festzusetzen.**

#### Einwendungen 2.5 von Frau Fabienne Dietrich Alber und Herrn Dr. med. Romedius Alber

##### *Einwendungen 2.5.1 und 2.5.2*

Diese Einwendungen betreffen ebenfalls die Ablehnung der Zonenplanänderung und die Überarbeitung der gesamten Planung. Diese Fragestellungen wurden bereits oben unter den Ziffern 2.1.1, 2.2, 2.4.5 und 2.4.6 diskutiert und behandelt.

**Die BPK schliesst sich auch hier dem Antrag des Stadtrats stillschweigend an, auf die Einwendungen 2.5.1 und 2.5.2 nicht einzugehen und die planungsrechtlichen Grundlagen Unterfeld in diesem Punkt unverändert festzusetzen.**

##### *Einwendungen 2.5.3, 2.5.4 und 2.5.5:*

Diese Einwendungen wurden sinngemäss bereits oben behandelt. Zudem betreffend sie den BBP auf dem Gemeindegebiet von Baar, weshalb die BPK darauf nicht eintreten kann.

**Die BPK übernimmt stillschweigend den Antrag des Stadtrates, auf die Einwendungen 2.5.3, 2.5.4. und 2.5.5. nicht einzutreten, da diese den Bebauungsplan in der Gemeinde Baar betreffen.**

#### *Einwendung 2.5.6:*

Diese Einwendung entspricht derjenigen von Frau Marianne Stuck Schubiger (vgl. oben Einwendung 2.4.6).

**Die BPK übernimmt stillschweigend den Antrag des Stadtrates, den Bebauungsplan Unterfeld in diesem Punkt unverändert festzusetzen.**

#### Einwendungen 2.6: Einwendungen der GGR-Fraktionen der SP und der Alternativen-CSP

##### *Einwendung 2.6.1.*

Ein Vertreter der Einwendenden begründet die Einwendung: Dieser gemeindeübergreifende BBP wird als relativ problematisch erachtet, insbesondere, weil 2/3 des BBP die Gemeinde Baar betreffen, dennoch aber vor allem das zugerische Stadtbild nachhaltig prägen. Zudem weisen Zug und Baar völlig unterschiedliche politische Prozesse auf. Daher haben sich die Einwender gefragt, ob das Verfahren für diese Gebietsplanung so rechtens ist und inwiefern § 30 PBG mitspielt.

Die Verwaltung hält dazu fest, dass diese Aufgabe in der Tat auch hätte an den Kanton delegiert werden können. Dann würde der Kanton für Zug und Baar planen und der Kantonsrat würde das Bebauungskonzept schlussendlich festlegen. Dies wäre für Zug und Baar wohl kaum wünschenswert. Als Beispiel eines sehr guten Ablaufs wird der Bebauungsplan Lüssi/Göbli erwähnt, welcher im Quartier und anschliessend im GGR sehr begrüsst wurde. Bei diesem zwar weniger umstrittenen Projekt waren die Zuständigkeiten gleich. Es sei wichtig, dass man an der Gemeindegrenze nicht aufhöre mitzudenken, sondern eine Zusammenarbeit pflege, auch wenn diese in der politischen Umsetzung nicht ganz konfliktfrei sei.

Ein Regionalplan gemäss § 30 PBG, bei dem der Kanton einen Gemeinde übergreifenden Plan erlässt, habe daher nicht zur Diskussion gestanden. Die gemeindlichen Pläne seien gut aufeinander abgestimmt und der Handlungsspielraum für Zug und Baar sowie für die Bevölkerung sei mit dem gewählten Verfahren grösser. Daher erachtet der Stadtrat ein Gutachten für unnötig.

Der Bauchef wirft sodann die Frage auf, ob die Einwender aus den Fraktionen der SP und der ALG/CSP hier überhaupt abstimmen dürfen. Im GGR in der ersten Lesung hätten die Mitglieder der Korporation auch in den Ausstand treten müssen.

Der Sprecher der Fraktionen wie auch die Verwaltung sehen keinen Ausstandsgrund. Das Mitwirkungsverfahren steht allen offen. Zudem haben politische Parteien bzw. deren Vertreterinnen und Vertreter im Gegensatz zu Korporationsbürgern hier keine persönlichen Interessen.

**Die BPK lehnt der Antrag des Stadtrates, auf die Einwendung 2.6.1 nicht einzugehen und die planungsrechtlichen Grundlagen Unterfeld in diesem Punkt unverändert festzusetzen, mit 4 : 6 Stimmen ab.**

##### *Einwendung 2.6.2*

Die Einwender beantragen, zufolge Planbeständigkeit nicht auf die Zonenplanänderung und die Änderung der Bauordnung einzutreten. Der Stadtrat sieht dies anders. In den letzten sieben Jahren habe sich seit der Ortsplanungsrevision in der Schweiz die Raumplanung grundsätzlich verändert. Mit dem neuen RPG sowie den ersten Umsetzungen des Kantonsrates bezüglich Verdichtungsgebiete hat sich die Ausgangslage erheblich verändert. Die Prüfung mit den Juristen habe gezeigt, dass im RPG klare Vorgaben bestehen, diese Veränderungen zügig umzusetzen. Sodann sei festzustellen, dass bei dieser Planung die öffentlichen Interessen beachtet und die privaten

Interessen der Umgebung und Nachbarschaft nicht übermässig tangiert würden. Eine Überbauung ohne Verdichtung würde einen Widerspruch zur heutigen Gesetzgebung darstellen.

In der anschliessenden BPK-Diskussion fällt für die einen die Verdichtung hier grundsätzlich zu gering aus. Sodann erachten einige den stadträtlichen Hinweis, wonach der Bebauungsplan dem Entwurf des Hochhausreglements entsprechen würde als falsch, da dieser punkto Zulässigkeit und Einordnung von Hochhäusern im bestehenden Stadtbild viel restriktivere Bedingungen aufstelle. Ein solcher Satz gehöre in jedem Fall gestrichen.

Dazu führt die Verwaltung aus, dass im Wettbewerbsprojekt so weit möglich nachverdichtet worden sei. Ein wesentlicher Punkt im Hochhausreglement stelle die Höhenentwicklung dar. Das Projekt stehe diesem Anliegen nicht entgegen, sondern sei darauf abgestimmt.

**Die BPK lehnt der Antrag des Stadtrates, auf die Einwendung 2.6.2 nicht einzugehen und die planungsrechtlichen Grundlagen Unterfeld in diesem Punkt unverändert festzusetzen, mit 4 : 6 Stimmen ab.**

#### *Einwendung 2.6.3*

Ein Vertreter der Einwendenden erläutert die Einwendung vor dem Hintergrund der Massstäblichkeit. Man beantrage, dass für die Baubereiche Z1.2, Z2, Z3.2 und Z4 die Geschosshöhe verbindlich auf maximal sechs Geschosse zu begrenzen sei. Entsprechend seien die maximalen Gebäudehöhen anzupassen. Hauptziel dieser Einwendung sei es, ein städtebaulich klar definiertes Sockelgeschoss zu erreichen, welches mit den umliegenden Bauten korreliert. Allerdings sei es den Einwendenden nicht möglich gewesen, den Einfluss des Anliegens auf den gesamten BBP zu prüfen.

**Die BPK widersetzt sich dem Antrag des Stadtrates, auf die Einwendung 2.6.3 nicht einzugehen und die planungsrechtlichen Grundlagen Unterfeld in diesem Punkt unverändert festzusetzen, mit 5 : 6 Stimmen durch Stichentscheid des Präsidenten.**

#### *Einwendung 2.6.4*

Ein Vertreter der Einwendenden fasst den wesentlichen Inhalt der Einwendung zum Thema Nachhaltigkeit kurz zusammen und freut sich, dass der Stadtrat beabsichtigt, diese Verpflichtung in die Bestimmungen des Bebauungsplanes aufzunehmen und hierzu eine neue Bestimmung 44 zu schaffen, die da lautet:

*"Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist eine Nachhaltigkeitsbeurteilung einzureichen, welche nachweist, dass die übergeordnete Zielsetzung der Arealentwicklung hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung gemäss dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) erreicht wurde."*

**Der vorstehende Antrag des Stadtrates für eine neue Bestimmung 44 wird von der BPK mit 8:2 Stimmen gutgeheissen.**

### *Einwendung 2.6.5*

Ein Vertreter der Einwendenden erläutert das Anliegen. Demnach soll man sich seitens der Korporation Überlegungen bezüglich zeitgemässer Wohnformen und zum modularen Wohnen machen.

Das Thema sei mit der Korporation besprochen worden. Diese beabsichtige mit dem preisgünstigen Wohnungsbau auch den richtigen Wohnungsmix zu realisieren. Es wäre allerdings falsch, diesen dannzumal richtigen Mix schon heute festzulegen bzw. gar festschreiben zu wollen. Der Stadtrat erachte das angeregte Vorgehen nicht als stufengerecht. Überdies sei solches nicht im BBP zu regeln.

Von Seiten der Einwendenden wird präzisiert, dass damit bloss angeregt werden soll, sich konzeptionelle Gedanken zu machen, ob hier nicht auch Platz für neue Wohnformen (z.B. Clusterwohnungen) bestehen würde. Für solche Ideen wäre die Korporation doch der richtige Partner. Es gehe nicht darum, für die Korporation den Wohnungsmix zu bestimmen.

**Die BPK beschliesst mit 9 : 1 Stimmern, dem Antrag des Stadtrates zu folgen und auf die Einwendung 2.6.5 nicht einzugehen und den Bebauungsplan Unterfeld in diesem Punkt unverändert festzusetzen.**

### Einwendungen 2.7 von Herrn Max Kohlbrenner und Frau Graziella Ambord Kohlbrenner

#### *Einwendungen 2.7.1 bis 2.7.2.*

Bei diesen Einwendungen handelt es sich um Wiederholungen vorheriger bereits behandelter Einwendungen.

**Die BPK schliesst sich stillschweigend dem Antrag des Stadtrats an, auf die Einwendungen 2.7.1 und 2.7.2 nicht einzugehen und die planungsrechtlichen Grundlagen Unterfeld in diesem Punkt unverändert festzusetzen.**

#### *Einwendungen 2.7.3, 2.7.4 und 2.7.5.*

Bei diesen Einwendungen handelt es sich um Wiederholungen bereits behandelter Einwendungen.

**Die BPK schliesst sich stillschweigend dem Antrag des Stadtrats an, auf die Einwendungen 2.7.3, 2.7.4 und 2.7.5 nicht einzutreten, da sie den Bebauungsplan in der Gemeinde Baar betreffen.**

### Einwendungen 2.8 von Herrn Jürg Vonwil

#### *Einwendungen 2.8.1 – 2.8.2*

Bei diesen Einwendungen handelt es sich ebenfalls um Wiederholungen bereits behandelter Einwendungen.

**Die BPK schliesst sich stillschweigend dem Antrag des Stadtrats an, auf die Einwendungen 2.7.1 und 2.7.2 nicht einzugehen und die planungsrechtlichen Grundlagen Unterfeld in diesem Punkt unverändert festzusetzen.**

### *Einwendungen 2.8.3 und 2.8.4*

Bei diesen Einwendungen handelt es sich ebenfalls um Wiederholungen bereits behandelter Einwendungen.

**Die BPK schliesst sich stillschweigend dem Antrag des Stadtrats an, auf die Einwendungen 2.8.3 und 2.8.4 nicht einzutreten, da sie den Bebauungsplan in der Gemeinde Baar betreffen.**

### **Schlussabstimmung**

**In der Schlussabstimmung lehnt die BPK die Vorlage gemäss dem stadträtlichen Beschlussesentwurf mit 4:6 Stimmen in 2. Lesung ab.**

Abschliessend hält der BPK-Präsident fest, dass es seiner Ansicht angezeigt wäre, diesen Bebauungsplan via Behördenreferendum zum Thema einer Volksabstimmung zu machen. Dieser BBP sei in mehrfacher Hinsicht besonders. Überdies würden mit ihm zahlreiche wichtige Fragen aufgeworfen, die es rechtfertigen, die Bevölkerung über dieses Projekt abstimmen zu lassen.

Der Bauchef ergänzt, dass der Stadtrat ein Referendum ebenfalls unterstützt und sich in der 2. Lesung im GGR entsprechend äussern werde. Das habe zur Konsequenz, dass koordiniert mit der Gemeinde Baar im Februar oder Mai 2017 eine Volksabstimmung durchgeführt werden würde.

### **5. Zusammenfassung**

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2369.2 vom 6. September 2016 empfiehlt die BPK mit 4 : 6 Stimmen die Vorlage Nr. 2369.2 Gebietsplanung Unterfeld Schleife, 2. Lesung, abzulehnen.

### **6. Antrag**

Die BPK beantragt Ihnen,

- die Einwendungen zur Kenntnis zu nehmen und diese gemäss den Beschlüssen der BPK gutzuheissen oder abzulehnen, soweit darauf einzutreten ist.
- den Antrag des Stadtrates zur Ergänzung der Bestimmungen bezüglich Nachhaltigkeit (Bestimmung 44) gutzuheissen.
- den Bebauungsplan Unterfeld Schleife, Plan Nr. 7505, einschliesslich Umweltverträglichkeitsbericht, die Zonenplanänderung Schleife Nord, Plan 7802, sowie die Änderung der Bauordnung § 54b Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord abzulehnen bzw. nicht festzusetzen

Zug, 24. Oktober 2016

Für die Bau- und Planungskommission  
Urs Bertschi, Kommissionspräsident

Beilage:

- Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS – Hochbau 2016/1