

Auszug aus dem Protokoll
Sitzung vom 8. März 2011 ek
Versandt am **11. MRZ. 2011**

Gemeindeaufsicht
Genehmigung der Zonenplanänderung Gartenstadt Süd sowie des Bebauungsplanes
Gartenstadt Süd, **Stadt Zug**

Der Regierungsrat,

gestützt auf §§ 3 Abs. 3 und 42 des Planungs- und Baugesetzes (BGS 721.11; PBG) vom
26. November 1998,

beschliesst:

1. Die vom Grossen Gemeinderat von Zug am 24. August 2010 im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG beschlossene Zonenplanänderung Gartenstadt Süd wird genehmigt.
2. Der vom Grossen Gemeinderat von Zug am 24. August 2010 im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG beschlossene Bebauungsplan Gartenstadt Süd wird mit einer Änderung gemäss Ziff. 3 genehmigt.
3. Die Änderung gemäss Bst. D lautet:

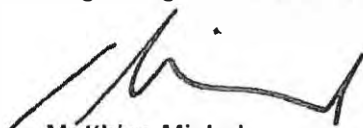
Der Bebauungsplan ist wie folgt anzupassen:

- im Plan sind drei mittel- bis grosskronige Bäume einzutragen;
 - in der Legende sind die Signatur und der Text "Mittel- oder grosskronige Bäume, Lage schematisch" einzutragen;
 - in den Bestimmungen ist unter 4.2 folgender Satz zu ergänzen: "Im Bereich der bezeichneten Standorte sind drei mittel- oder grosskronige Bäume vorzusehen."
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach der ersten Publikation im Amtsblatt beim Verwaltungsgericht des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizufügen oder genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.
 5. Die Baudirektion wird beauftragt, die Ziffern 1 bis 4 dieses Entscheides zweimal im Amtsblatt zu publizieren und den Beschluss öffentlich aufzulegen.

6. Mitteilung an:

- Stadtrat von Zug, Stadthaus am Kolinplatz, Postfach 1258, 6301 Zug (Beilage: 3 Expl. Zonenplanänderung Gartenstadt Süd, Bebauungsplan Gartenstadt Süd, 1:500, Plan-Nr. 7078; Planungsbericht vom 30. Juni 2009 / 3. März 2010; Verkehrstechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Gartenstadt Süd vom 26. November 2009; Lärmtechnische Beurteilung des Bebauungsplanes Gartenstadt Süd vom 6. Juli 2009)
- GIS-Fachstelle (Beilage: Zonenplanänderung Gartenstadt Süd, Bebauungsplan Gartenstadt Süd, 1:500, Plan-Nr. 7078; Planungsbericht vom 30. Juni 2009 / 3. März 2010; Verkehrstechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Gartenstadt Süd vom 26. November 2009; Lärmtechnische Beurteilung des Bebauungsplanes Gartenstadt Süd vom 6. Juli 2009)
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie
- Volkswirtschaftsdirektion
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Baudirektion
- Amt für Umweltschutz
- Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei (Beilage: Zonenplanänderung Gartenstadt Süd, Bebauungsplan Gartenstadt Süd, 1:500, Plan-Nr. 7078; Planungsbericht vom 30. Juni 2009 / 3. März 2010; Verkehrstechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Gartenstadt Süd vom 26. November 2009; Lärmtechnische Beurteilung des Bebauungsplanes Gartenstadt Süd vom 6. Juli 2009)
- Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft
- Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilage: je 2 Expl. Zonenplanänderung Gartenstadt Süd, Bebauungsplan Gartenstadt Süd, 1:500, Plan-Nr. 7078; Planungsbericht vom 30. Juni 2009 / 3. März 2010; Verkehrstechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Gartenstadt Süd vom 26. November 2009; Lärmtechnische Beurteilung des Bebauungsplanes Gartenstadt Süd vom 6. Juli 2009)

Regierungsrat des Kantons Zug



Matthias Michel
Landammann



Renée Spillmann Siegwart
stv. Landschreiberin

A. Das Gebiet Gartenstadt Süd, welches grössere brachliegende Flächen aufweist, soll weiter entwickelt werden. Die Rahmenbedingungen rund um das Areal der Gartenstadt Süd haben sich in den vergangenen Jahren stark verändert. Die Eröffnung der Nordstrasse führt zu mehr Verkehr und damit zu höheren Lärmimmissionen. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht eine städtebaulich qualitätsvolle Bebauung und bestimmt den Rahmen für den Übergang der Gartenstadt zur Nordstrasse und zum Siemens-Areal. Damit kann die Lärmproblematik ohne Lärmschutzwände gelöst werden. Der Bebauungsplan lässt ein sechsgeschossiges Gebäude zu, bestehend aus einem viergeschossigen Sockelbau und einem zurückgesetzten, zweistöckigen Aufbau. Im Erdgeschoss sind Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen und in den Obergeschossen vorwiegend Wohnungen. Durch die Positionierung des Neubaus kann der bestehende Aussenraum des Gartenstadt-Quartiers mit seinen typischen Grünstrukturen nach Süden erweitert werden.

Der Bebauungsplan mit den Teilgebieten A und B schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die konkreten Bauprojekte. Für das Teilgebiet A bestehen bereits solche Absichten. Die Grundeigentümer im Teilgebiet B haben mittelfristig keine Bauabsichten. Somit sind in diesem Teilgebiet noch keine verbindlichen Aussagen zur genauen Lage und Form allfälliger Neubauten möglich.

Die durchschnittliche Ausnutzung im ganzen Bebauungsplangebiet beträgt rund 1.27. Im Teilgebiet A, in den Baubereichen westlich der neuen Grundstücksgrenze (GS 330/331) ist eine maximale anrechenbare Geschossfläche von 4'850 m² zulässig, in den östlichen Baubereichen eine solche von 1'720 m². Im Teilgebiet B ist eine maximale anrechenbare Geschossfläche von rund 1'626 m² möglich. Der Wohnanteil beträgt gemäss den Bestimmungen der Bauordnung in der Zone WA4 (westlich der Gartenstadtstrasse) mindestens 50% und in der Zone WA3 (östlich der Gartenstadtstrasse) mindestens 60%.

Grünstrukturen prägen das gesamte Gebiet der Gartenstadt. Die Grünflächen bestehen vorwiegend aus Rasen- und Wiesenflächen mit Obstbaumbestand sowie aus Nutzgärten und artenreichen Pflanzbeeten mit Stauden und Rosen. Die Umgebungsgestaltung des Bebauungsplanes setzt die bestehenden Strukturen des Quartiers fort. Der zentrale Grünraum, im Bebauungsplan als "Gartenbereiche" bezeichnet, wird nach Süden bis zum neuen Gebäude verlängert. Er umfasst Rasen- oder Wiesenflächen, Nutzgärten oder Gehölze. Weitere Grünflächen entstehen im "Umgebungsbereich Vorgarten".

Die Erschliessung des Areals erfolgt für die Überbauung westlich der neuen Grundstücksgrenze GS 330/331 über die Nordstrasse (im Rechtsabbiegeverkehr) und für den Baubereich östlich der Parzelle GS 331 über die Gartenstadtstrasse. Die Parkplätze für die Bewohner und Beschäftigte befinden sich in zwei Tiefgaragen. Parkfelder für Besucher, Anlieferung und Kunden sind oberirdisch angeordnet. Für Bewohner und Beschäftigte werden unterirdisch 66 Parkfelder erstellt, für die Besucher und Kunden sowie für den Gewerbebetrieb stehen oberirdisch insgesamt 10 Parkplätze zur Verfügung.

Durch den Neubau mit der geschlossenen Bauweise kann die südliche Gartenstadt wirksam vor Strassenlärm geschützt werden. Einzelne Lücken im Lärmschutz werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit gestalterischen Massnahmen gelöst.

Gleichzeitig ist auch der Zonenplan anzupassen. Im rechtskräftigen Zonenplan sind sämtliche öffentliche Strassen der Verkehrsfläche zugewiesen, auch die Gartenstadtstrasse. Mit dem Bebauungsplan Gartenstadt Süd wird die Gartenstadtstrasse neu teilweise überbaut bzw. zu einem Quartierplatz umgestaltet. Der bisherige Strassenabschnitt wird somit Baugebiet. Die Verkehrsfläche wird wie das westliche Bebauungsplangebiet neu der Wohn- und Arbeitszone WA4 zugewiesen.

B. Der Bebauungsplan Gartenstadt Süd wurde durch das Amt für Raumplanung am 21. Oktober 2009 vorgeprüft. Die Vorprüfung der Zonenplanänderung Gartenstadt Süd erfolgte am 26. Januar 2010. Am 5. und 12. März 2010 wurden die Pläne im Amtsblatt publiziert. Während der Auflagefrist vom 5. März bis und mit 3. April 2010 gingen drei Einwendungen mit diversen Anträgen ein. Der Grosse Gemeinderat ist mit Beschluss vom 24. August 2010 auf zwei Einwendungspunkten eingetreten; die restlichen Einwendungen wies er ab. Der Beschluss wurde am 3. und 10. Dezember 2010 im Amtsblatt publiziert und vom 3. bis und mit 22. Dezember 2010 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind keine Beschwerden an den Regierungsrat eingegangen.

C. Gemäss § 36 Abs. 1 Ziff. 2 Gemeindegesetz vom 4. September 1980 (GG; BGS 171.1) bedürfen allgemein verbindliche Gemeindereglemente zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Kantons. Neue, geänderte oder aufgehobene Bauvorschriften bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Regierungsrates (§ 3 Abs. 3 und § 42 PBG). Diese Prüfung erstreckt sich auf Übereinstimmung der gemeindlichen Bauvorschriften und Pläne mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, besonders mit dem Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700), dem PBG und dem kantonalen Richtplan. Der Genehmigungsvorbehalt verpflichtet demnach den Kanton zu prüfen, ob die vorliegenden Bauvorschriften und Pläne der Stadt Zug den rechtsstaatlichen Prinzipien der Bundes- und Kantonsverfassung sowie den Vorschriften der Bundes- und der kantonalen Gesetze entsprechen. Die Prüfung beschränkt sich auf die Recht- und Zweckmässigkeit.

D. Mit Schreiben vom 14. Dezember 2010 reichte der Stadtrat von Zug die Zonenplanänderung und den Bebauungsplan Gartenstadt Süd an den Regierungsrat zur Genehmigung ein. Die Prüfung ergab, dass der Bebauungsplan Gartenstadt Süd mit einer Änderung genehmigt werden kann.

Die Baudirektion hat in der Vorprüfung vom 21. Oktober 2009 als Vorbehalt verlangt, dass mindestens drei mittel- bis grosskronige Bäume zu pflanzen sind. Dabei stützte sie sich auf die Feststellung, dass der gesamte Grünraum im Bebauungsplanperimeter gleichzeitig als Bereich für Tiefgarage und Unterniveaubauten bezeichnet sei und damit der Vorteil für die Gestaltung der Umgebung zu wenig ausgewiesen sei (§ 32 Abs. 1 PBG). Als Gehölze werden Nieder- und Halbstämme vorgeschlagen, wie das für die Gärten der Gartenstadt typisch sei. Allerdings ist die Gartenstadtbebauung von viel kleinmassstäblicherer Struktur als der neue Baukörper an der Nordstrasse, und es muss daher hinterfragt werden, ob die niedrige Gehölzkulisse bis an die Fassade des vier- bis sechsgeschossigen Gebäudes adäquat ist. Zudem sind auch einzelne grössere Bäume charakteristisch für die Gartenstadt. Aus landschaftlicher Sicht müssten zu dem grossen Baukörper mindestens einige grössere Bäume gepflanzt werden, um den Übergang von der feinkörnigen Gartenstadt zum grossmassstäblichen Umfeld besser zu lösen. Dies könnte zwischen Unterniveaulinie und Grundstücksgrenze erfolgen oder indem ein kleiner Bereich der Tiefgarage (Erdkern) ausgespart wird.

Dieses Anliegen wurde vom Stadtrat unterstützt. Auch die direkt betroffenen Grundeigentümer sind offenbar damit einverstanden, wie dies aus der Vorlage des Stadtrates für die 2. Lesung im Grossen Gemeinderat hervorgeht. In ihrer Einwendung fordert die Feldheim Zug AG (GS 330), an den grosskronigen Bäumen am Übergang zur Gartenstadt sei festzuhalten. Der Antrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat, den Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen, wurde vom Grossen Gemeinderat abgelehnt. Es wurde argumentiert, dass grosskronige Bäume in der Innenstadt und im Zentrum nichts zu suchen hätten. Solche Bäume würden früher oder später zurückgeschnitten und zerstümmelt. Somit hat der Grosse Gemeinderat diesen Vorbehalt nicht umgesetzt.

Bebauungspläne können von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen, wenn sie Vorteile für die Gestaltung der Umgebung erzielen (§ 32 Abs. 1 PBG). Der Bebauungsplan Gartenstadt Süd liegt im Übergangsbereich zwischen dem planmässig angelegten Arbeiterquartier mit feinkörnigen Strukturen und der Produktionsstätten der ehemaligen Landis & Gyr. Der Bruch zwischen der Gartenstadt und den angrenzenden grossen Industriebauten darf nicht zu gross sein. Denn der Bebauungsplan Gartenstadt Süd betrifft ein Gebiet, das im ISOS der Stadt Zug als Gartenstadtanlage mit dem höchsten Erhaltungsziel bezeichnet wird. Es ist zu vermeiden, dass die feinkörnige Gartenstadt all zu stark "in den Schatten gestellt wird". Um diesen abrupten Übergang etwas abzuschwächen, ist die Umgebungsgestaltung aufzuwerten. Eine niedrige Gehölzkulisse, wie sie der Grosse Gemeinderat beschlossen hat, lässt den sechsgeschossigen Baukörper in seiner ganzen Dimension in Erscheinung treten. Mit einigen grosskronigen Bäumen kann auf den Übergang von der feinkörnigen Gartenstadt zum grossmassstäblichen Umfeld reagiert werden. Damit kann ein zentraler Vorteil für die Gestaltung der Umgebung erzielt werden. Ohne grosskronige Bäume sind die Vorteile für die Gestaltung der Umgebung zu wenig ausgewiesen, um von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen zu können.

Änderung:

Der Bebauungsplan ist wie folgt anzupassen:

- im Plan sind drei mittel- bis grosskronige Bäume einzutragen;
- in der Legende sind die Signatur und der Text "Mittel- oder grosskronige Bäume, Lage schematisch" einzutragen;
- in den Bestimmungen ist unter 4.2 folgender Satz zu ergänzen: "Im Bereich der bezeichneten Standorte sind drei mittel- oder grosskronige Bäume vorzusehen."

E. Der überarbeitete Bebauungsplan Gartenstadt Süd ist innert zwei Monaten nach Inkrafttreten dreifach beim Amt für Raumplanung nachzureichen.

Beilagen:

- Zonenplanänderung Gartenstadt Süd, 1:1'000 (Plan Nr. 7253)
 - Bebauungsplan Gartenstadt Süd, 1:500 (Plan Nr. 7078)
 - Planungsbericht vom 30.06.2009/03.03.2010
 - Verkehrsgutachten vom 02.07.2009/26.11.2009
 - Lärmtechnische Beurteilung des Bebauungsplans vom 06.07.2009
-