

Bebauungsplan Ammannsmatt, 2. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 12. August 2003

Das Wichtigste im Überblick

Der Grosse Gemeinderat hat dem Bebauungsplan Ammannsmatt am 20. Mai 2003 zugestimmt. Der Plan wurde vom 30. Mai bis 30. Juni 2003 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen fristgerecht drei Einwendungen ein. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, die Einwendungen nicht zu berücksichtigen. Die eingebrachten Änderungsvorschläge widersprechen dem gewählten Konzept und den Zielvorstellungen des Bebauungsplans, wie sie vom GGR am 20. Mai 2003 beschlossen wurden. Die hohe Siedlungs- und Wohnqualität soll erhalten und den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die Möglichkeit zur massvollen Erweiterung der Gebäude gegeben werden.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit Bericht und Antrag zum Bebauungsplan Ammannsmatt:

1. Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat am 20. Mai 2003 dem Bebauungsplan Ammannsmatt ohne Änderungsvorschläge in erster Lesung zugestimmt. Die öffentliche Auflage des Bebauungsplans erfolgte vom 30. Mai bis und mit 30. Juni 2003 und wurde im Amtsblatt des Kantons Zug am 30. Mai und 6. Juni 2003 publiziert. Während der Auflagefrist sind fristgerecht drei Einwendungen eingegangen:

2. Einwendungen

a) Hugo und Heidi Stalder, Ammannsmatt 27, 6300 Zug

Die Einwendung richtet sich gegen den eingeschossigen, westlich orientierten Anbau auf dem Grundstück 2396 bzw. das durch den Bebauungsplan ermöglichte Grenzbaurecht. Zur Begründung wird angeführt, dass dies der einzige Anbau ist, der in Richtung eines bewohnten Aussenraums zu stehen komme, was diesen optisch stark einschränke. Der Schattenwurf werde dadurch noch prägnanter. Der Gebäude-

abstand betrage dann nur noch 8.7 Meter an der schmalsten Stelle. Die typische Fassade werde zudem durch den Anbau verunstaltet.

Stellungnahme Stadtrat:

Der eingeschossige Anbau auf dem Grundstück (GS) 2396 grenzt unmittelbar an den Aussenraum des Grundstücks H. + H. Stalder (GS 3829) an. Im Bebauungsplan ist daher für GS 2396 nur die Möglichkeit eines eingeschossigen Anbaus vorgesehen. Auf weitergehende Erweiterungsmöglichkeiten analog den übrigen Doppeleinfamilienhäusern des Typs B ist aufgrund der Ausrichtung des Anbaus zur Hauptwohnseite des angrenzenden Grundstücks 3829 verzichtet worden.

Der Schattenwurf wird in der Hauptsache vom bestehenden Hauptgebäude ausgehen. Die jetzige Bepflanzung auf dem Grundstück der Einsprecher ist teilweise höher als der durch den Bebauungsplan ermöglichte Anbau. Durch den Anbau ist daher nur eine geringfügige zusätzliche Beschattung zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Anbaute auf GS 2396 und des Wintergartens auf GS 3829 beträgt der Gebäudeabstand 8.5 Meter. Der gemäss Bau- und Zonenordnung aus dem kleinen Grenzabstand (5 Meter) und dem grossen Grenzabstand (8 Meter) resultierende Gebäudeabstand von 13 Metern wird somit um ca. 4.5 Meter unterschritten. Der verbleibende Abstand führt zu keinen gesundheitlichen oder feuerpolizeilichen Konflikten.

Der Stadtrat ist der Auffassung, dass dem Grundeigentümer auf GS 2396 nebst dem Modul des Wintergartens auch ein Anbau als Erweiterungsoption ermöglicht werden soll. Durch die Beschränkung auf ein Geschoss wird die spezielle Situation ausreichend berücksichtigt.

b) Cécile Brandenburg Roth, Hans Roth-Brandenberg, Ammannsmatt 15, 6300 Zug
Die Einwendung richtet sich gegen die östliche Anbaumöglichkeit bei den Doppeleinfamilienhäusern des Typs B. Es wird beantragt, diese um die halbe Hausbreite, rund vier Meter, nach Süden zu verschieben. Zur Begründung wird angeführt, dass der Schattenwurf im Winterhalbjahr durch die östlichen Gebäude auf die westlichen Häuser sehr unangenehm sei. Eine Verlängerung der Häuserzeile, wie sie der Bebauungsplan vorsehe, würde die Beschattung noch verstärken, was eine Entwertung der westlichen Häuser bedeute. Insbesondere auch für die im Bebauungsplan vorgesehenen Wintergärten sei eine maximale Besonnung wichtig. Die Aussicht werde durch den Anbau bzw. den auf neun Metern reduzierten Gebäudeabstand zwischen Wintergarten und Anbau drastisch eingeschränkt. Dies sei im ursprünglichen Bebauungskonzept nicht vorgesehen. Eine Versetzung der Anbaumöglichkeiten um die halbe Hausbreite nach Süden würde die überlange Hausflucht von 29 Metern unterbrechen, was den Eindruck der kleinräumigen Siedlung unterstützen würde. Eine Verlängerung der Hauszeile sei nicht im Sinn der ursprünglichen Architektursprache, welche die Aufreihung der markanten Volumen entlang der Siedlungsstrasse betone.

Weiter wird beantragt, den Eigentümern des Haustyps B zu erlauben, ihr Grundstück gemäss geltender Bau- und Zonenordnung bis zur maximal zulässigen Ausnützung

zu überbauen. Dies wird mit der Gleichberechtigung aller Grundeigentümer und der Besteuerung der gesamten Wohnzonenfläche begründet.

Weitere Begründungen werden angeführt, die allgemein zum Bebauungsplan Stellung nehmen und keine eigentlichen Anträge enthalten:

Der Bebauungsplan sei restriktiver als die Bauordnung vom 4. Juni 1995 und stelle damit eine Minderung der Grundstücke dar. Das Siedlungsbild werde durch die zeitgenössische Architektur negativ beeinflusst. Es fehle eine Verkehrslösung, die sich der Reduktion der Höchstgeschwindigkeit von 40 km/h und der Schaffung von Besucherparkplätzen annehme. Die Freihalte- und Erholungsbereiche seien in privatem Besitz. Die quartierprägenden Bäume seien aufgrund der enormen Schattenwirkung nicht mehr zu ersetzen.

Stellungnahme Stadtrat:

Es ist unbestritten, dass der bei den Doppel Einfamilienhäusern mögliche östliche Anbau die Aussicht des dahinterliegenden westlichen Teils des Doppel Einfamilienhauses verändert. Die heutige Aussicht ist jedoch weniger durch Weitsicht als vielmehr durch die bestehende Bepflanzung geprägt. Die im Bebauungsplan vorgesehene östliche Hauserweiterung hält den kleinen Grenzabstand von fünf Metern gemäss Bau- und Zonenordnung ein. Die Unterschreitung des Gebäudeabstandes wird durch den Wintergarten der Einwander "verursacht". Hier wird der auf der Hauptwohnseite einzuhaltende grosse Grenzabstand von 8 Metern auf drei bis vier Meter reduziert.

Auch bezüglich der maximalen Gebäudelänge (30 Meter) für W2-Zonen weicht die Anbaute nicht von der Bau- und Zonenordnung ab. Das mit Anbauten ergänzte Doppel Einfamilienhaus erreicht eine Gebäudelänge von ca. 29 Metern. Es wird zudem bezweifelt, dass ein Versatz in der Fassade dazu beitragen kann, die charakteristische Kleinräumigkeit zu unterstützen. Die angeführte Kleinräumigkeit ist eher auf die bestehende Bepflanzung zurückzuführen. Somit ist auch aus siedlungsgestalterischen Überlegungen ein Verschieben der Anbaumodule nach Süden nicht angezeigt.

Gemäss § 24 Abs 2 der Bauordnung besteht kein Anspruch auf Ausschöpfung der Ausnützungsziffer. Ob ein Grundstück maximal ausgenutzt werden kann, hängt von weiteren Faktoren wie Grundstückform, Lage, Ausrichtung etc. ab.

Der Bebauungsplan Ammannsmatt hat zum Ziel, das charakteristische Siedlungsbild und die Qualität zu erhalten und gleichzeitig angemessene Erweiterungen zu ermöglichen. Es werden klare Rahmenbedingungen geschaffen. Dies trägt auch zur Rechtssicherheit bei.

Der Stadtrat ist der Auffassung, dass die Doppel Einfamilienhäuser gemäss den Möglichkeiten des Bebauungsplans erweitert werden können. Eine Verschiebung der östlichen Anbauten um eine halbe Hausbreite verunklart die klare Struktur der Siedlung Ammannsmatt mit ihrer gliederungsfreien Zeilenbauweise; sie wird daher abgelehnt. Zu beachten ist zudem, dass die Grundflächen der westlichen Anbauten auf Anregung der Bewohner an einer Informationsveranstaltung gegenüber dem Quartiergestaltungsplan vergrössert worden sind.

c) Otto Nussbauer, Ammannsmatt 13, 6300 Zug

Der Einsprecher beantragt, im Bebauungsplan auf dem Grundstück 2390 entlang der Nordfassade die Möglichkeit einer Garage vorzusehen. Zur Begründung wird angeführt, dass dies einem Bedürfnis des Grundeigentümers entspreche und im Bereich der Baulinienraums entlang der Strasse kein Parkplatz angeordnet werden könne. Zudem bestehe bereits eine Zufahrt, die vor Jahren gemeinsam für die Gebäude Ammannsmatt 13 und 15 erstellt wurde. Die Garage sei kaum sichtbar und störe nicht, da diese zu fast einem Drittel unter das Terrain zu liegen komme. Eine andere Parkierungslösung benötige zusätzlich 20 bis 30 m² Aussenraumfläche. Dies laufe der Festlegung zuwider, die Erschliessungs- und Parkierungsflächen auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren.

Stellungnahme Stadtrat:

Der Bebauungsplan sieht für die westlichen Doppeleinfamilienhäuser des Typs B die Parkierung im Bereich der Baulinie vor. Bei den östlichen Doppeleinfamilienhäusern bestehen Garagen oder Abstellplätze entlang des Zanggenrütiwegs oder bei den Gebäuden selbst.

Die vorgeschlagene Garage widerspricht klar dem Konzept und entspricht einem Partikularinteresse des Einwenders. Der Bebauungsplan strebt eine einheitliche Erweiterung der Siedlung unter Berücksichtigung des typischen Charakters an. Von Einzellösungen ist Abstand zu nehmen. Das Grundstück des Einwenders verfügt im Bereich der vorgeschlagenen Garage bereits über einen Abstellplatz. Für rechtmässig bewilligte Bauten und Anlagen besteht eine Bestandesgarantie. Eine Garage an dieser Stelle könnte zur Grundstücksgrenze GS 2388 lediglich einen Grenzabstand von 1.50 Meter einhalten.

Der Stadtrat ist der Auffassung, dass dem Anliegen in diesem Bereich, eine Garage vorzusehen, nicht entsprochen werden kann.

3. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- die Einwendungen nicht zu berücksichtigen,
- die Stellungnahmen des Stadtrates zur Kenntnis zu nehmen und
- den Bebauungsplan Ammannsmatt, Plan Nr. 7048, zum Beschluss zu erheben.

Zug, 12. August 2003

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilage:

- **Beschlussesentwurf**

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Departementssekretär Hans Stricker unter Tel. 041 728 20 66 zur Verfügung.

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. betreffend Bebauungsplan Ammannsmatt, 2. Lesung

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in 2. Lesung in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1751 vom 12. August 2003:

1. Der Bebauungsplan Ammannsmatt, Plan Nr. 7048, wird festgesetzt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung, einer Beschwerde im Sinne von § 41 PBG sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
4. Das Baudepartement wird gestützt auf § 41 PBG beauftragt, diesen Beschluss zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.

Zug,

Werner Golder, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist: