

Fraktion Alternative/CSP
Stefan Hodel
Fuchsloch 12
6317 Oberwil

EINGEGANGEN

12. Aug. 2010

Stadtkanzlei
Stadthaus
6300 Zug

Oberwil, den 11.8.2010

Bebauungsplan Gartenstadt Süd, 2. Lesung GGR 24. August 2010

Antrag Fraktion Alternative-CSP:

Der Bauungsplan ist wie folgt anzupassen:

Änderung der Baubereiche mit max. 6 Geschossen auf max. 5 Geschosse und maximale Höhe 438 m ü. M.

Eventualantrag:

Änderung des Legendeneintrags 2.5:

...

- *Baubereiche max. 6 Geschosse: 440 m ü. M.*

Begründung:

Ein 6-geschossiger, 20 m hoher und fast 100 m langer Bau am Rand der durch kleine Volumen geprägten Gartenstadt ist nicht quaterverträglich und widerspricht dem für dieses Gebiet deklarierten Erhaltungsziel A (Substanzerhaltung) des ISOS (Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz).

Das ISOS hat zwar nur für Bundesorgane rechtlich bindenden Charakter, andere Staatsorgane sind jedoch gehalten, es in ihren Anordnungen (z.B. Erlass von Zonenplänen) angemessen zu berücksichtigen.

Bereits mit der Einzonung der südlichen Gartenstadt in WA 4 (4 Geschosse + Attika) strapaziert die Stadt Zug diese Vorgabe stark. Ein Bauungsplan mit praktisch 6 Vollgeschossen geht nochmals weit über diesen Rahmen hinaus. In einem ähnlichen Fall hat das Bundesgericht dem ISOS eine hohe Schutzwirkung zugemessen und einen deutlich über die geltenden Zonenvorschriften hinausgehenden Bauungsplan abgelehnt (BGE 135 II 209), wobei richtigerweise die Möglichkeit eines Arealüberbauungsbonus als rein hypothetisch erachtet wurde.

Der Bebauungsplan entspricht auch nicht der angestrebten Abstufung vom Industrie- zum kleinteiligen Wohnquartier. (Begründung zur Genehmigung der Aufzoning im Rahmen des Entwicklungsplans Areal Landis&Gyr, Regierungsratsbeschluss vom 21.10.2003).

Sowohl das Gebäude vis-à-vis im Siemens-Areal als auch das neu erstellte Gebäude Nordstrasse 9-19 sind 19 m hoch und somit niedriger als die 6-geschossigen Baubereiche des Bebauungsplans, obwohl dort gemäss Zonenplan 25 m Höhe erlaubt wären. Aufgrund dieser Ausgangslage und der Vorbehalte in der Vorprüfung erscheint eine Genehmigung des Bebauungsplans in der vorliegenden Form durch den Kanton als fraglich, der Regierungsrat würde sich selbst desavouieren.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die nördlich gelegenen Liegenschaften wären gravierend. Wie aus den Schattenwurf-Skizzen (Beilage) ersichtlich ist, wären mehrere Gebäude über 4 Stunden lang vom Schatten des Baukörpers betroffen, die Liegenschaft Gartenstadt 4 würde sogar (unter Einbezug der morgendlichen Beschattung durch Gebäude im Siemens-Areal) im Winter über 3 Monate ständig im Schatten liegen. Das wäre eine massive, in diesem Ausmass nicht akzeptable und schon gar nicht mit dem Gartenstadt-Charakter des Quartiers vereinbare Einschränkung der Lebensqualität. Die südliche Gartenstadt würde zur Schattenstadt.

Sollte der Grosse Gemeinderat dennoch einen 6-geschossigen Baukörper beschliessen, so müsste aus obigen Überlegungen umsomehr die Gebäudehöhe so gering wie technisch möglich und architektonisch vertretbar gehalten werden.

Dem Vernehmen nach liegt für den Bebauungsplan Gartenstadt Süd auch eine von 20 auf 19 m Höhe reduzierte Variante vor. Bei der Abwägung zwischen geringfügig besserer Tageslichtausbeute für den Baukörper des Bebauungsplans und Verkürzung der sonnenlosen Zeit für die dahinterliegenden Gebäude (insgesamt um ca. zwei Wochen) ist unbedingt letzterem der Vorzug zu geben. Die Gebäudehöhe würde sich dann auch an den in der Nähe bereits bestehenden, ebenfalls 19 m hohen Gebäuden orientieren.

Für die Fraktion Alternative-CSP



Stefan Hodel

Beilage: Erwähnt.

Beilage: Schattenwurf an einem mittleren Wintertag (3. Nov. resp. 8. Februar) durch die Mantellinie des Bebauungsplans Gartenstadt Süd



8.00h



9.00h



10.00h



11.00h



12.00h



13.00h



14.00h



15.00h