

Bebauungsplan Technologiecluster Zug

im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG

Bestimmungen

Plan Nr. 7506
Ersetzt Plan Nr. 7091, KBD vom 17.01.2012

Datum: 16.06.2016 / rev.: 06.01.2017

Beschluss Stadtrat Einleitung Vorprüfung:

05.07.2016

Vorprüfungsbericht Baudirektion des Kantons Zug:

03.04.2017

Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. ____:

Bericht und Antrag des Stadtrats vom ____.

1. Lesung im Grossen Gemeinderat von Zug:

____.

1. Publikation im Amtsblatt:

Nr. __ vom ____ und Nr. __ vom ____

1. Öffentliche Auflage:

____ - ____

Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. ____:

Bericht und Antrag des Stadtrats vom ____.

2. Lesung / Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug:

Nr. ____ vom ____

Die Präsidentin / Der Präsident:

Der Stadtschreiber: Martin Würmli

2. Publikation im Amtsblatt:

Nr. __ vom ____ und Nr. __ vom ____

2. Öffentliche Auflage:

____ - ____

Genehmigung:

____.

Inhaltsverzeichnis

1. Kapitel:	Allgemeine Bestimmungen	3
Ziff. 1	Geltungsbereich	3
Ziff. 2	Zweck und Ziele	3
2. Kapitel:	Bebauung	3
Ziff. 3	Gestaltung	3
Ziff. 4	Baubereich	4
Ziff. 5	Passerellen	4
Ziff. 6	Firsthöhen	4
Ziff. 7	Dachgestaltung	4
Ziff. 8	Baudenkmäler	5
3. Kapitel:	Nutzung	5
Ziff. 9	Baumasse	5
Ziff. 10	Erdgeschossnutzungen	5
Ziff. 11	Räume für Kindertagesstätten	5
4. Kapitel:	Erschliessung	5
Ziff. 12	Arealerschliessung	5
Ziff. 13	Parkierung	6
Ziff. 14	Veloabstellplätze	7
Ziff. 15	Bushaltestellen	7
Ziff. 16	Mobilitätskonzept	7
5. Kapitel:	Freiraum	8
Ziff. 17	Gestaltungsgrundsätze	8
Ziff. 18	Plätze und Grünräume	8
Ziff. 19	Innenhöfe und Dachterrassen	8
Ziff. 20	Bäume	9
6. Kapitel:	Nachhaltigkeit	9
Ziff. 21	Nachhaltigkeitskonzept	9
7. Kapitel:	Ver- und Entsorgung	9
Ziff. 22	Versorgung	9
Ziff. 23	Entsorgung	10
Ziff. 24	Altlasten	10
8. Kapitel:	Etap pierung/Transformation	10
Ziff. 25	Überbauung	10
Ziff. 26	Freiräume	10
Ziff. 27	Provisorien	11
9. Kapitel:	Schlussbestimmungen	11
Ziff. 28	Allgemein	11
Ziff. 29	Änderungen	11
Ziff. 30	Inkrafttreten	11
Ziff. 31	Aufhebung bisherigen Rechts	11

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug, in Vollziehung von § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes PBG¹ vom 26. November 1998 sowie gestützt auf § 16 Abs. 2 Best. b der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005², beschliesst:

1. Kapitel: Allgemeine Bestimmungen

Ziff. 1 Geltungsbereich

- 1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:1'000 festgelegt. Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7506, sind der Situationsplan im Massstab 1:1'000 und diese Bestimmungen.
- 2 Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplanes.

Ziff. 2 Zweck und Ziele

- 1 Der Bebauungsplan ermöglicht eine schrittweise, flexible Transformation des heutigen Produktionsstandorts in den Technologiecluster Zug.
- 2 Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:
 - der Erhalt und Ausbau von Industrienutzungen;
 - hohe Qualität des Siedlungsgefüges in den Bereichen Städtebau, Architektur, Nutzungsdurchmischung, Infrastruktur, Verkehr, Freiraum und Aufenthaltsqualität;
 - sorgfältiger Umgang in den Randbereichen und Übergängen zu den angrenzenden Quartieren mit geringerer Dichte;
 - attraktive Aussenraumgestaltung von hoher Wertigkeit, Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität der Freiräume;
 - Nachhaltigkeit über die Gesamtlebensdauer des Technologieclusters bei minimalem Ressourcenverbrauch.

2. Kapitel: Bebauung

Ziff. 3 Gestaltung

Zur Sicherstellung einer hochwertigen architektonischen Gestaltung sind unter Einbezug des Baudepartements für alle Baubereiche Konkurrenzverfahren durchzuführen. Davon ausgenommen sind Gebäude kleiner als 30 m Firsthöhe im Baubereich II.

¹ BGS 721.11

² Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 11, S. 151

Ziff. 4 Baubereich

- 1 Neue Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche erstellt werden. Die im Plan bezeichneten Mindestabstände der Bebauung stellen die kürzeste Distanz zwischen zwei Hochbauten dar. Innerhalb des Baulinienraums östlich des Baubereichs II ist 1 vertikale Erschliessungsanlage zulässig, sofern der Strassenabstand von 4 m eingehalten werden kann.
- 2 Hochhausfronten in den Baubereichen V bis VIII dürfen sich bis max. 1/3 der Gebäudefassaden gegenüberliegen.
- 3 Unterirdische Verbindungen zwischen den Baubereichen sind unter Berücksichtigung der bestehenden Werkleitungen zulässig.

Ziff. 5 Passerellen

- 1 Passerellen (offen oder geschlossen) zwischen den Obergeschossen der Baubereiche sind mit Ausnahme der Industriestrasse und den bezeichneten Freiräumen zulässig.
- 2 Zwischen den Baubereichen II und III ist max. 1 eingeschossige Passerelle innerhalb des bezeichneten Bereichs zulässig.
- 3 Passerellen dürfen nur der Erschliessung oder als Transportweg dienen.

Ziff. 6 Firsthöhen

- 1 Die festgelegte Firsthöhe darf - mit Ausnahme von Kaminen - von keinem Gebäudeteil und keinen technisch bedingten Dachaufbauten sowie Installationen (bspw. Anlagen für die Energieerzeugung oder die Klimatisierung) durchstossen werden.
- 2 Technische Dachaufbauten bis max. 4 m Höhe sind auf industriell genutzten Bauten mit einer Firsthöhe grösser als 12 m und kleiner als 30 m innerhalb der Baubereiche II, VII und VIII zulässig. Sie sind um mindestens das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurück zu versetzen.

Ziff. 7 Dachgestaltung

- 1 Technisch bedingte Dachaufbauten für die Haustechnik sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- 2 Flachdächer oder Bereiche von Flachdächern, die nicht als begehbare Dachterrasse oder als Photovoltaikstandort genutzt werden, sind extensiv zu begrünen. Wegleitend ist die SIA-Norm¹ zur Begrünung von Dächern.

¹ Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein, SN 564 312 Begrünung von Dächern

Ziff. 8 Baudenkmäler

- 3 Dachterrassen sind als Dachlandschaft mit hoher Aufenthaltsqualität und ökologischem Mehrwert zu gestalten.

Bezüglich der Bauten im Inventar der schützenswerten Denkmäler des Kantons Zug Assek. Nr. 931a, Verzinkereigebäude, und Assek. Nr. 931b, Blechmagazin und Werkstatt, gehen die Anordnungen einer künftigen Schutzverfügung oder eines künftigen Schutzvertrags den Bestimmungen dieses Bebauungsplanes vor.

3. Kapitel: Nutzung

Ziff. 9 Baumasse

- 1 Das oberirdische Bauvolumen gemäss § 20 V PBG innerhalb des Bebauungsplanperimeters beträgt max. 990'000 m³.
- 2 Die Baumasse kann unter Vorbehalt der Zonenbestimmungen innerhalb der Baubereiche I – VIII frei angeordnet werden.

Ziff. 10 Erdgeschoss-nutzungen

- 1 Die Erdgeschosse können prioritär der Industrienutzung zugeführt werden.
- 2 In den Erdgeschossen an Plätzen (Freiraum P) sind auf die Freiräume abgestimmte Nutzungen anzuordnen wie bspw. Gebäudezugänge, Ausstellungsräume, Gastronomie (Kantine, Cafeteria), Pausenräume, etc. Davon ausgenommen sind Gebäude für die Produktion oder Logistik.

Ziff. 11 Räume für Kindertagesstätten

Im Bebauungsplanperimeter ist für Kindertagesstätten von der Grundeigentümerschaft ein entsprechendes Raumangebot zu für diese Nutzung angemessenen und ortsüblichen Konditionen bereitzustellen.

4. Kapitel: Erschliessung

Ziff. 12 Arealerschliessung

- 1 Arealanschlüsse sind an den bezeichneten Stellen und in ausgewiesener Fahrriichtung zulässig.
- 2 Die Kosten für Ausbauten der Strassenanschlüsse gehen zu Lasten der Verursacher. Die Kosten für Ausbauten der zuführenden Sammel- und Erschliessungsstrassen und Knoten werden mittels Perimeterplanverfahren unter den davon profitierenden Grundeigentümern aufgeteilt. Der Anteil der Stadt beträgt max. 30 %.

- 3 Die Zu- und Wegfahrt durch Privatverkehr (MIV) zu und von den Tiefgaragen hat möglichst auf kürzestem Weg über die im Situationsplan dargestellten Anschlüsse (M: MIV) und Haupterschliessungen zu erfolgen.
- 4 Anlieferungen und Güterumschlag sind über die im Situationsplan bezeichneten Anschlüsse (A: Anlieferung) innerhalb des Areals und beidseitig der Oberallmendstrasse im Abschnitt zwischen den Baubereichen II und III zulässig.
- 5 Die bezeichneten Fuss- und Radwege sowie die Plätze sind öffentlich zugänglich zu halten. Davon ausgenommen sind die Abschnitte zwischen den Baubereichen VI und VII sowie II und VII, sofern diese für den Güterumschlag und die Anlieferung genutzt werden.

Ziff. 13 Parkierung

- 1 Für die Nutzungen innerhalb des Bebauungsplanperimeters sind max. 1'736 Parkfelder zulässig.
- 2 Diese Zahl darf unter nachfolgenden Bedingungen auf max. 2'250 Parkfelder erhöht werden: Bevor die Zahl von 1'736 Parkfelder überschritten wird, sind die Qualitätsstufen der umliegenden Knoten und die ÖV-Verzögerungen sowie die Effekte des neu generierten Verkehrs mit Berücksichtigung der aktualisierten Grundbelastung und grossräumigen Prognosen auszuwerten. Im Fall einer bedeutenden Verschlechterung der ÖV-Verzögerungszeiten oder der verkehrlichen Situation an den Verkehrsknoten sind im Rahmen der Baugesuche und in Absprache zwischen Stadt, Kanton und Bauherrschaft entgegenwirkenden Massnahmen wie die Bewirtschaftung und Dosierung der Ein- und/oder Ausfahrten in den Spitzenstunden umzusetzen.
- 3 Sämtliche Parkfelder (ausser Wohnnutzung) sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften.
- 4 Unabhängig von der Nutzungsart ist max. 1 Parkfeld pro 440 m³ zulässig. Die erforderliche Anzahl Parkfelder einer Bauetappe darf in konstruktiv begründeten Fällen um max. 30 % abweichen.
- 5 Auf dem Areal sind entsprechend der Nachfrage genügend Abstellplätze für das Carsharing zur Verfügung zu stellen. Diese sind Bestandteil der max. Parkfeldzahl gemäss Abs. 1.
- 6 Die Parkierung hat überwiegend in Einstellhallen zu erfolgen. Unterirdische Einstellhallen dürfen ausserhalb der Baubereiche jedoch unter Einhaltung der Baulinien und gesetzlichen Abstände gemäss BO erstellt werden.

Ziff. 14 Veloabstellplätze

- 7 Oberirdische Parkfelder sind nur für die Anlieferung und Besucher als Kurzzeitparkplätze in den bezeichneten Abschnitten sowie auf den arealinternen Haupterschliessungen zulässig.
- 1 Die Bedarfsermittlung ist gemäss VSS-Norm¹ vorzunehmen. Das Anlagesystem ist gemäss VSS-Norm² auf den Standort abzustimmen.
- 2 Für BewohnerInnen sind die Abstellplätze bei Neu- und Ersatzbauten in den Gebäuden an gut zugänglicher Lage anzuordnen. Abstellplätze ausserhalb der Baubereiche sind mit Haltevorrichtungen auszurüsten. Besucher-Abstellplätze sind nahe den Gebäudezugängen anzuordnen und auf die Freiraumgestaltung abzugleichen.
- 3 Für Beschäftigte sind bei Realisierung einer Bauetappe mindestens 60 % des Bedarfs zu erstellen. Der verbleibende Bedarf ist entsprechend der Nachfrage zu erstellen. Im Rahmen des Baugesuchs ist das Anlagesystem des gesamten Bedarfs nachzuweisen.
- 4 Die Abstellplätze sind so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg fahrend erreicht werden können.

Ziff. 15 Bushaltestellen

Im Rahmen der Bauvorhaben entlang der Industrie- und Grienbachstrasse sind die Voraussetzungen für Bushaltestellen und deren Infrastrukturen (Buswarteunterstand, Stelen etc.) zu schaffen.

Ziff. 16 Mobilitätskonzept

Im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens ist ein Mobilitätskonzept für das ganze Areal zur Bewilligung einzureichen. Das Mobilitätskonzept ist bei jedem weiteren Baugesuch fortzuführen und soweit erforderlich anzupassen. Bei massgeblichen Veränderungen ist das Mobilitätskonzept erneut zur Bewilligung einzureichen. Im Mobilitätskonzept sind:

- die Mobilitätsbedürfnisse nach Nutzergruppen (Beschäftigte, Bewohnerschaft, Besuchende, Kundschaft) aufzuzeigen;
- ein Zielwert für den Modalsplit festzulegen;
- die betrieblichen und organisatorischen Massnahmen (Anreizsysteme / Parkraumbewirtschaftung, etc.) zur Erreichung und Sicherstellung des Modalsplit-Ziels festzulegen;

¹ Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, SN 640 065 Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen

² Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, SN 640 066 Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen

- rechtsverbindliche Lenkungsmassnahmen aufzuzeigen;
- zu definieren, wie mithilfe intelligenter Verkehrskonzepte der Mehrverkehr aus dem Technologiecluster gesenkt werden kann;
- das Monitoring und Controlling festzulegen.

5. Kapitel: Freiraum

Ziff. 17 Gestaltungsgrundsätze

- 1 Grünräume und Plätze müssen eine besonders gute gestalterische Qualität aufweisen und den verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht werden. Das Freiraumkonzept vom 05.01.2017 ist für die weitere Projektierung wegleitend.
- 2 Die Freiräume im Erdgeschoss und auf den Dächern sind entsprechend der Nutzung in den anliegenden Geschossen zu gestalten.
- 3 Die Überwindung von Niveauunterschieden auf den im Plan bezeichneten Fuss- und Radwegverbindungen hat mit Rampen nach VSS-Norm¹ zu erfolgen.

Ziff. 18 Plätze und Grünräume

- 1 Innerhalb des Technologieclusters sind Freiräume gemäss Situationsplan wie folgt zu realisieren:
 - Platz: Mehrheitlich befestigte Fläche mit Baumpflanzungen
 - Grünraum: Mehrheitlich unbefestigte Fläche mit Baum- und Strauchpflanzungen
- 2 Der umgebende Grünraum des Baubereichs III ist als parkartiger Grünbereich auszugestalten und mit Rasenflächen und Hochstammbäumen zu bepflanzen.
- 3 Für die Begrünung sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Rasen- und Wiesenflächen sind als artenreiche Vegetationsflächen zu erstellen und zu unterhalten.

Ziff. 19 Innenhöfe und Dachterrassen

In den Baubereichen IV, V, VI und VIII sind innenliegende Freiräume zu realisieren. Diese können entweder im Erdgeschoss als Innenhof oder im Obergeschoss als Dachterrasse realisiert werden. Auf Dachterrassen kann verzichtet werden, falls dies die industrielle Nutzung der darunterliegenden Geschosse verunmöglicht.

¹ Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, SN 640 238 Fussgänger- und leichter Zweiradverkehr; Rampen, Treppen und Treppenwege

Ziff. 20 Bäume

- 1 Die bestehenden Baumreihen gemäss Situationsplan sind zu erhalten und zu ergänzen.
- 2 Auf Plätzen und in Grünräumen sind zusätzliche Baumpflanzungen vorzusehen.
- 3 Im Bereich von unterirdischen Bauten und Anlagen muss für Baumpflanzungen eine Pflanzsubstratüberdeckung von mindestens 2 m Tiefe gewährleistet werden.
- 4 Die Stammfusshöhe von Baumpflanzungen darf die Belagshöhe nicht überschreiten. Terrainüberhöhungen oder Pflanzgefässe in jeglicher Art und Form sind nicht zulässig.

6. Kapitel: Nachhaltigkeit

Ziff. 21 Nachhaltigkeitskonzept

Spätestens mit dem ersten Baugesuch nach diesem Bebauungsplan ist ein Nachhaltigkeitskonzept vorzulegen. Das Konzept regelt:

- die übergeordnete Zielsetzung der Arealentwicklung hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung;
- die Systemgrenzen in räumlicher und zeitlicher Hinsicht;
- Methodik, Periodizität und Umfang des vorgesehenen Reportings;
- die zu beurteilenden Kriterien in den Dimensionen Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft;
- die Einordnung der Beiträge zur nachhaltigen Entwicklung im zeitlichen Verlauf und im Vergleich zur Umfeldentwicklung;
- die Zusammenarbeit zwischen der Stadt Zug und den Verantwortlichen des Technologieclusters Zug bei der Erstellung des Reportings.

7. Kapitel: Ver- und Entsorgung

Ziff. 22 Versorgung

- 1 Für die Energieversorgung kann durch die Eigentümerschaft ein Arealnetz (Multi-Energy-Grid) innerhalb des gesamten Perimeters des Technologieclusters Zug realisiert und betrieben werden, um eine eigene Versorgung der Nutzer aller Bauten und Anlagen mit sämtlichen benötigten Energien zu ermöglichen.
- 2 Unter Berücksichtigung der bestehenden Werkleitungen können im Bereich der Unterniveaubaulinien Leitungen unter der Industrie- sowie unter der Oberallmendstrasse verlegt werden, welche das Arealnetz mit den entsprechenden Arealteilen verbinden.

Ziff. 23 Entsorgung

- 1 Im Baubewilligungsverfahren ist für die Bestimmung der Standorte für Entsorgungslogistik sowie für die Art der Abfallbereitstellung ein Entsorgungskonzept einzureichen. Bestehende bewilligte Konzepte sind zu berücksichtigen.
- 2 Für die Entsorgung von Siedlungsabfällen von Wohnnutzungen sind nach Absprache mit dem Baudepartment Zug Entsorgungsstellen mit Unterflurcontainern einzurichten. Für die Projektierung sind die entsprechenden Wegleitungen des Zweckverbands der Zuger Einwohnergemeinden massgebend.
- 3 Über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen und spätestens mit dem ersten Baugesuch der Stadt Zug zur Genehmigung vorzulegen.

Ziff. 24 Altlasten

Für Bauvorhaben auf im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragenen Grundstücken müssen die notwendigen altlastenrechtlichen Abklärungen und Massnahmen in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz des Kantons Zug spätestens im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden.

8. Kapitel: Etappierung/Transformation

Ziff. 25 Überbauung

- 1 Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden. Jede Etappe hat Bezug zu den bereits realisierten Gebäuden und dem angestrebten städtebaulichen Gesamtkonzept zu nehmen.
- 2 Die Einhaltung der Baumassenziffern ist in jeder Bauetappe nachzuweisen.

Ziff. 26 Freiräume

- 1 Bei Abbrüchen und Veränderungen sind temporäre Freiraumnutzungen oder Brachen mit hohem ökologischem Wert vorzusehen, wenn solche Freiräume über längere Zeit nicht für Provisorien benötigt werden
- 2 Freiräume sind auf die jeweiligen Baubereiche abzustimmen.
- 3 Mit jeder Bauetappe ist nachzuweisen, inwiefern diese einen Beitrag zur Erreichung der Freiflächenziffer leisten.

Ziff. 27 Provisorien

Zur Aufrechterhaltung des industriellen Betriebs können im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben aufgrund eines Bedarfsnachweises und einer ortsgerechten Planung und Umsetzung provisorische Bauten und Anlagen bis zu einer Firsthöhe von max. 12 m für eine befristete Zeit bewilligt werden. Die Dauer ist in der Baubewilligung festzulegen. Diese temporären Bauten und Anlagen können von Bestimmungen und Festlegungen im Bebauungsplan abweichen. Auf bereits erstellten Freiräumen sind keine Provisorien zulässig.

9. Kapitel: Schlussbestimmungen

Ziff. 28 Allgemein

Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplanes.

Ziff. 29 Änderungen

- 1 Der Stadtrat kann kleine Änderungen gestatten, wenn damit Verbesserungen für das Gesamtkonzept erzielt werden.
- 2 Bei der Änderung des Zonenplanes und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen. Eintragungen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind rechtlich nicht verbindlich.

Ziff. 30 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird im Amtsblatt des Kantons Zug bekannt gemacht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen. Der Bebauungsplan tritt nach Beschlussfassung des Grossen Gemeinderates von Zug und mit Genehmigung des Regierungsrates des Kantons Zug in Kraft¹.

**Ziff. 31 Aufhebung
bisherigen
Rechts**

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan V-Zug, Plan Nr. 7091, KBD vom 17.01.2012 aufgehoben.

¹ Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zug am XX.XX.XXXX; Inkraftsetzung auf den XX.XX.XXXX