

Bebauungsplan Untermüli, Plan Nr. 7070

1. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 9. März 2010

Das Wichtigste im Überblick

Der Bebauungsplan Untermüli regelt die Bebauung des Gevierts zwischen der Baarer- und der Feldstrasse, den Bahngeleisen und der Bebauung Kistenfabrik. Die Grundstücke liegen in der Wohn- und Arbeitszone WA5. Im fraglichen Gebiet wurden schon mehrfach Untersuchungen durchgeführt und Studien erstellt, welche eine Verdichtung und Neubebauung einzelner Parzellen aber auch des gesamten Gevierts verfolgen. In Absprache mit den kantonalen und städtischen Fachstellen wurde 2006 damit begonnen, mittels einer Studie zu überprüfen, inwieweit sich die Liegenschaft Baarerstrasse 125 (Autogarage Huber) als Hochhausstandort eignet. Die Verfasser schlagen vor, den wichtigen Verkehrsknotenpunkt mittels eines Hochhauses zu akzentuieren. Gleichzeitig soll ein städtischer Freiraum geschaffen werden. Es wurde abgeklärt, wie sich das Geviert längerfristig entwickeln kann und inwieweit das Hochhausprojekt die Erschliessung und Struktur des Gevierts Untermüli tangiert. In drei Varianten wurden verschiedene Bebauungsformen geprüft und einander gegenübergestellt. Die aussichtsreichste Variante mit dem höchsten Realisierungspotenzial ist dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde gelegt worden.

Das Bebauungskonzept berücksichtigt eine etappierte Realisierung, ausgehend vom Hochhaus an der Baarerstrasse. Dieses weist 18 Geschosse, die hinterliegenden Neubauten jeweils sechs Geschosse auf. Das Erdgeschossniveau der Kistenfabrik stimmt weitgehend mit jenem der Rampenanlage der Liegenschaft Orris überein. Die Neubauten A bis D orientieren sich an dieser oberen Ebene. Diese soll einerseits als attraktiver Aufenthaltsraum ausgestaltet werden und andererseits die Freiräume der Kistenfabrik in Richtung Süden erweitern. Die untere, gewachsene Ebene dient der Erschliessung, Anlieferung, Tiefgarageneinfahrt und Parkierung.

Die Erschliessung des Gevierts erfolgt über die bestehende Ein- und Ausfahrt in die Baarerstrasse.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan Untermüli. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt.

- 1. Ausgangslage**
- 2. Bebauungsplan**
- 3. Erschliessung und Parkierung**
- 4. Verfahren**
- 5. Fazit und weiteres Vorgehen**
- 6. Antrag**

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan Untermüli regelt die Bebauung des Gevierts zwischen der Baarer- und der Feldstrasse, den Bahngeleisen und der Bebauung Kistenfabrik. Er umfasst die beiden Grundstücke GS 349 und 2742 (Eigentum der Orris Untermüli Immobilien AG), das GS 4816 (Eigentum der Einwohnergemeinde Zug), die GS 2839 und 3750 (Gesamteigentum der Gebrüder Engelbert, Ulrich und Oskar Huber), das GS 3121 (Eigentum von Hans Voorgang), das GS 3737 (Eigentum von Hans-Rudolf Stadelmann), das GS 3738 (Eigentum von Philipp Brühwiler) und das GS 3882 (Eigentum der Bürgergemeinde Zug). Die Grundstücke liegen in der Wohn- und Arbeitszone WA5. Im fraglichen Gebiet wurden schon mehrfach Untersuchungen durchgeführt und Studien erstellt, welche eine Verdichtung und Neubebauung einzelner Parzellen, aber auch des gesamten Gevierts verfolgen. In Absprache mit den kantonalen und städtischen Fachstellen wurde 2006 damit begonnen, mittels einer Studie zu überprüfen, welche Bebauungsformen für die Liegenschaft Baarerstrasse 125 möglich wären. Die Verfasser kommen zum Schluss, dass anstelle einer Bebauung im Stil der nördlich anschliessenden Kistenfabrik eine Akzentuierung des wichtigen Verkehrsknotenpunktes mittels eines hochgestellten Volumens mit rund 18 Geschossen erfolgen soll. Dadurch wird einerseits die Gestaltung eines wohlproportionierten und gut nutzbaren Platzes ermöglicht, andererseits erfolgt so ein adäquater Abschluss der grossvolumigen Bauten nördlich des Bebauungsplanperimeters. Durch die Positionierung ganz im Süden des GS 3738 wird eine zusätzliche Beschattung der nördlich anschliessenden Bauten verhindert. Durch die Höhe des Gebäudes kann zudem in den oberen Geschossen Wohnraum mit hoher Qualität in städtischem Kontext angeboten werden.

In weiteren Untersuchungen wurde überprüft, welche Bebauungsvarianten für die beiden GS 3737 (Baubereich D) und 3882 (Baubereich C) denkbar sind, wie sich das Geviert längerfristig unter Einbezug des GS 3750 (Baubereich B) entwickeln kann und inwieweit das Hochhausprojekt (Baubereich A) die Erschliessung und Struktur des Gevierts Untermüli tangiert. In drei Varianten wurden verschiedene Bebauungsformen geprüft und einander gegenübergestellt. Die aussichtsreichste Variante mit

dem höchsten Realisierungspotenzial wurde dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde gelegt.

Die involvierten Grundeigentümer haben unterschiedliche Anliegen: Das Gebäude der ehemaligen Orris Fettwerke ist geschützt und soll als Dienstleistungs- und Gewerbegebäude weitergenutzt werden. Das Wohnhaus Feldstrasse 115 – 117a soll nach Absicht der Eigentümer sanft saniert und die unterirdische Einstellhalle erweitert werden. Sobald die baurechtlichen Grundlagen erstellt sind, soll mit dem Bau des 18-geschossigen Hochhauses mit einer gemischten Wohn- und Gewerbenutzung auf dem GS 3738 begonnen werden. Für die übrigen Grundstücke bestehen gegenwärtig keine konkreten Bauabsichten.

2. Bebauungsplan

2.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan Untermüli sollen die folgenden Ziele erreicht werden:

- Städtebauliches Aufwerten des Planungsgebiets Untermüli - Kistenfabrik - Zuger-Stadttor, indem ein Identifikationspunkt mittels eines städtebaulichen Akzents im Quartier Untermüli (Hochhaus und Platz) geschaffen wird.
- Schaffen eines Quartierzentrums mit einer Ausstrahlung über das engere Planungsgebiet hinaus, mit attraktiven Frei- und Platzräumen sowie mit verschiedenen publikumsorientierten Nutzungen.
- Hohe Durchlässigkeit für den Langsamverkehr zwischen den drei Quartieren Untermüli, Kistenfabrik und Zuger-Stadttor.
- Gute Anbindung des Planungsgebiets an den ÖV und das übergeordnete Langsamverkehrsnetz durch direkte, gut ausgebildete und gut gestaltete Fuss- und Radwegverbindungen.
- Direkte Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz mit Ein- und Ausfahrt ab der Baarerstrasse.

2.2 Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht neben den bestehenden Bauten einen Baubereich für ein 18-geschossiges Hochhaus und drei sechsgeschossige Baubereiche vor. Die ehemaligen Fabrikations- und Lagerräume der Orris Fettwerk AG sind geschützt und im ISOS als Einzelelement mit dem höchsten Erhaltungsziel klassiert. Bei einem Abbruch des bestehenden Geschäftshauses Untermüli 11 und einer Neubebauung des GS 3737 ist die Nordfassade der Liegenschaft Untermüli 5 wieder instand zu stellen. Mit dem Bau des Hochhauses wird eine öffentlich zugängliche Platzfläche zur Kistenfabrik hin erstellt. Bei einem Abriss des Wohn- und Gewerbebaus Untermüli 6 (Garage Huber) und einem Neubau im Baubereich B gemäss Bebauungsplan wird es möglich, diese Platzfläche nach Westen auszudehnen und mit publikumsattraktiven Nutzungen im Erdgeschoss zusätzlich zu beleben.

Der Baubereich A ist so gesetzt, dass ein Strassenraum mit einer strassenbegleitenden Baumpflanzung entlang der 5.60 Meter breiten Zufahrtsstrasse und eine Vorzone von sieben Metern für Anlieferung, Parkierung und einen zwei Meter breiten Gehbereich gebildet werden kann. Entlang dieser Kante verläuft die Grenze zwi-

schen den beiden Niveaus der Erschliessung und der Begegnungsbereiche. Das (untere) Strassenniveau umfasst die Erschliessungsflächen für den Motorisierten Individualverkehr MIV, die oberirdische Parkierung und Bereiche für Anlieferung und Güterumschlag. Das (obere) Platzniveau übernimmt die Höhenkoten des Areals Kistenfabrik und der Verladerrampen der ehemaligen Orris. Diese Flächen sind als attraktive Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsbereiche auszugestalten.

Der Bebauungsvorschlag passt sich gut in das umgebende Quartier ein und fasst bestehende Aussenräume entsprechend ihren Nutzungen besser ein. Das Hochhaus übernimmt die Flucht der nördlich anschliessenden Baukörper der Kistenfabrik und der Bebauung Zuger-Stadttor und schliesst diese Gebäudereihe nach Süden ab.

2.3 Bebauung und Nutzung

Die Nutzung der bestehenden Bauten wird beibehalten und kann im Rahmen der Bauordnung gemäss der geltenden Zonierung erfolgen. Der Wohnanteil für die Neubauten A und D beträgt mindestens 50 %, da sich diese Grundstücke für Wohnnutzungen eher eignen, als die Bauten B und C. Innerhalb dieser Baubereiche wird mit der Festlegung eines Mindestwohnanteils von 0 % die Basis für eine möglichst vielfältige Nutzung geschaffen. In den Erdgeschossen sind an attraktiver Lage möglichst kundenorientierte Nutzungen vorzusehen. Mit der Festlegung gemäss Bestimmung Ziff. 5 (Erdgeschosse dürfen max. 60 % der anrechenbaren Geschossfläche des darüberliegenden Geschosses aufweisen) soll die Entstehung von attraktiven Erdgeschossnutzungen weiter gefördert werden, da dadurch überdachte, arkadenartige Aufenthaltsflächen entstehen, die sich auf die Platzflächen hin orientieren. Ebenfalls denkbar sind durchgängige offene Erdgeschosse.

Die Baubereiche B bis D sind so ausgelegt, dass ein gewisser Anordnungsspielraum verbleibt. Aus diesem Grund ist in diesen Baubereichen die jeweils maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche aGF festgelegt. Da das Projekt für das Hochhaus schon weitergehend ausgearbeitet wurde, ist im Baubereich A das zulässige Ausnützungsmass durch das definierte Bauvolumen definiert. Ebenfalls im Hinblick auf eine attraktive Bebauung sind die Geschosshöhen unter Einhaltung der maximalen Gesamthöhe frei einteilbar, ohne dass durch überhohe Räume Zuschläge bei der aGF erfolgen.

Die Ausnützung über das ganze Bebauungsplangebiet beträgt rund 1.9. Gegenüber den Bauvorschriften für die Einzelbauweise entspricht dies einer zusätzlichen Ausnützung von rund 27 %. Im Weiteren wird bezüglich der Geschossigkeit (sechs anstelle der maximal zulässigen fünf Geschosse) sowie des Mindestwohnanteils (teilweise 0 % anstelle von mindestens 50 %) von den Bauvorschriften abgewichen. Bebauungspläne können gemäss § 32 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen, wenn sie Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung erzielen.

2.4 Begründung der Abweichungen von der Regelbauweise /

Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung

Sechsgeschossige Neubauten und das Aufrichten des Bauvolumens auf GS 3738 erlauben, die Gestaltung von grosszügigen, verkehrsfreien, multifunktional nutzbaren und attraktiven Platzflächen, die einerseits den Bewohnenden und andererseits auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen werden. Zudem gewinnt der gesamte Bereich des Gevierts um die Kreuzung Feld- und Baarerstrasse städtebaulich an Bedeutung. Der öffentlich zugängliche Platz zwischen Hochhaus und Kistenfabrik erlaubt vielfältigste Nutzungen, die dem gesamten Quartier zugutekommen (beispielsweise für einen Markt, die Aussenbestuhlung von Restaurants, der Aussenverkauf für die Läden der Kistenfabrik). Um diese Multifunktionalität zu gewährleisten, wird auf eine gezielte Möblierung verzichtet. Der städtische Platz steht im Kontrast zu den grünen Innenhöfen in den (Wohn-) Überbauungen Kistenfabrik und Zuger-Statdtor. Mit der Schaffung publikumsattraktiver Erdgeschossnutzungen wird ein Gebiet aufgewertet, das heute ausserhalb der Geschäfts- und Büroöffnungszeiten als Brache wahrgenommen wird. Insbesondere auch durch die Aufhebung oberirdischer Parkplätze und deren Anordnung entweder auf dem Werkplatz der ehemaligen Orris oder dann in den unterirdischen Einstellhallen werden Flächen umgewidmet, die neu als Begegnungs- oder Freiräume gestaltet werden können. Es entsteht zusammen mit den Bebauungen Kistenfabrik und Statdtor eine spannungsvolle Siedlung als Bereicherung des Siedlungsbildes. Im Weiteren werden wichtige öffentliche Fussgängerverbindungen durch den Bebauungsplan sichergestellt. Das geschützte Baudenkmal Untermühle wird durch die verbesserte Freistellung gegenüber den benachbarten Gebäuden aufgewertet.

2.5 Aussenraum / Umgebungsgestaltung

Mit der Situierung der neuen Baufelder werden die Fluchten von bestehenden Bauten wieder aufgenommen. An der Baarerstrasse nimmt das Hochhaus Bezug auf den Längsbau der Kistenfabrik (Baarerstrasse 131-135-139); entlang den Bahngleisen nimmt der Baubereich D Bezug auf die Gebäude der Orris. So entsteht eine Zone, welche sich als bindendes Glied zwischen diesen bestehenden Gebäuden aufspannt. Um dies auch in der Umgebung spürbar zu machen, werden die Anschlussknoten an die Gebäude über die gesamte Zone auf das Niveau der Kistenfabrik resp. der Laderampe der Orris gesetzt – mit Ausnahme des Hochhauses, welches sich auf dem Niveau der Baarerstrasse befindet. Dadurch wird die räumliche und physische Durchgängigkeit vom einen Areal ins andere gewährleistet. Im Geviert Untermüli ergeben sich dadurch zwei Ebenen: Die untere Ebene dient der Erschliessung, Anlieferung, Tiefgarageneinfahrt und Parkierung. Die obere Ebene dient der Zirkulation und dem Aufenthalt der Fussgänger. Dadurch entstehen zwei unterschiedliche Charakteren; der eher gewerblich-industrielle der unteren Ebene und der einer „edleren“ Urbanität in der oberen Ebene. Diese zwei Ebenen werden durch klare Geländekanten voneinander getrennt. Durch zwei Hauptrampen und mehrere Treppen sind sie miteinander erschlossen. Entlang der Rampen wird die Geländekante für Fahrradabstellplätze genutzt.

Die Freiflächen sollen sich gemäss Nutzung der Gebäude entwickeln können. Je nach dem gibt es die Möglichkeit, mit unterschiedlichen Möblierungs- und Bepflanzungselementen (z.B. mit einem Wasserelement oder mit einem „Baumstrauss“) die durchgängige Sichtachse von der Kistenfabrik zu brechen. Die bestehende Reihe der Säuleneichen entlang der Baarerstrasse bis zur Südgrenze der Kistenfabrik wird über diese hinaus bis zum Hochhaus weitergeführt. So wird das Gebiet eingebunden. Entlang der Mauer nördlich des Wohnbaus Feldstrasse wirkt eine Baumreihe als Filter und raumbestimmendes Element. Im Zusammenhang mit der Nordzufahrt wird entlang der Feldstrasse eine Kastanienreihe weitergezogen. Zur Sicherstellung der Freiraumgestaltung sind in Ziff. 15 ff der Bestimmungen zum Bebauungsplan verschiedene Festlegungen getroffen worden.

3. Erschliessung und Parkierung

Das Planungsgebiet wird im Osten von der Baarerstrasse, im Süden von der Feldstrasse und im Westen von den Geleisen der SBB begrenzt. Der Knoten Baarer-/Feldstrasse wird im Rahmen der Nordzufahrt umgestaltet. Die Feldstrasse wird ausgebaut. Mit der Inbetriebnahme der Nordzufahrt wird die Baarerstrasse entlastet. Das erlaubt eine Umgestaltung gemäss Betriebs- und Gestaltungsstudie. Diese sieht einen Mehrzweckmittelstreifen vor, der die Zu- und Wegfahrten zu den direkt angrenzenden Grundstücken ermöglicht. Heute erfolgt die Zufahrt zur Kistenfabrik und zum Zuger- Stadttor über eine gemeinsam genutzte Einfahrt mit Linksabbiegespur und Lichtsignalanlage auf Höhe der Ahornstrasse. Die Zufahrt zur Untermüli erfolgt mit einem eigenen Linksabbieger in der Baarerstrasse.

Die Feldstrasse und die Unterführung werden massgeblich ausgebaut. Entlang des südlichen Strassenrandes wird ein kombinierter Rad- und Gehweg erstellt. Östlich der Strassenunterführung wird eine Fussgängerbrücke an die bestehende Brückenkonstruktion angefügt, damit eine durchgängige Fussgängerverbindung vom Ökihof zur Stadtbahnhaltestelle Lindenpark gemäss Richtplaneintrag und Bebauungsplan Untermüli erstellt werden kann. Dazu hat die Stadt Zug eigens von der Korporation Zug einen Teil der ehemaligen Gleisparzelle, neu GS 4816, erworben.

3.1 Parkierung

Im Bebauungsplan ist die Lage der Ein- und Ausfahrten in die Tiefgaragen und der oberirdischen Parkierung des Wohnbaus Feldstrasse geregelt. Auf die Festlegung einer Obergrenze für eine maximal zulässige Anzahl Parkfelder wird verzichtet. Hingegen legt der Bebauungsplan die maximal zulässige Parkplatzzahl für die jeweilige Nutzung entsprechend den Vorgaben des Sondernutzungsplans Landis & Gyr SBB-West fest. Die genaue Anzahl Parkplätze ist im Baugesuchsverfahren zu bestimmen. Heute sind im Bebauungsplangebiet knapp 400 Parkfelder vorhanden. Aufgrund der Berechnungsweise gemäss Bebauungsplan wären künftig nurmehr etwa 360 Parkfelder zulässig. Die oberirdischen Abstellplätze sind vornehmlich für Besucher und Kunden freizuhalten.

Für Fahrräder und Motorfahräder wurde in Anlehnung an die Empfehlung des Bundesamtes für Strassen, ASTRA, die Berechnungsweise für die Mindestanzahl der Abstellplätze wie folgt festgelegt:

- 1 Abstellplatz pro 40 m² aGF Wohnen
- 1 Abstellplatz pro 70 m² aGF Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistung, Hotel
- 1 Abstellplatz pro 30 m² aGF Einkaufen, Freizeit, Kultur, Gastronomie

Die Abstellplätze sind so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können. Mindestens 60 % der Abstellplätze sind zu überdachen.

3.2 Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz

Gemäss Abschätzungen, welche im Rahmen des Verkehrsgutachtens getroffen worden sind, wird die Leistungsfähigkeit des Knotens Baarerstrasse / Feldstrasse / Göblistrasse mit dem Bebauungsplan Untermüli leicht gesenkt, ohne den Knoten jedoch zu überlasten. Für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit 2020+ ist eine weitere Entlastung der Baarerstrasse sinnvoll und zweckmässig. Mit der Tangente Baar / Zug und dem Stadttunnel zu einem späteren Zeitpunkt kann der Verkehr besser umgeleitet und kanalisiert werden. Dies bedingt jedoch flankierende Massnahmen auf den entlasteten Strassen wie beispielsweise in der Baarerstrasse.

3.3 Interne Erschliessung

Das Geviert wird wie bis anhin über die Zufahrt ab der Baarerstrasse erschlossen. Die Tiefgaragenzufahrten sind entweder direkt daran angeschlossen oder - wie im Fall des Wohnbaus Feldstrasse - über den Werkplatz östlich der Untermüli 1. Die Tiefgaragen der Baubereiche A bis D sind mit unterirdischen Durchfahrten zu verbinden. Bereits heute ist über die bestehende Einfahrt auf GS 3882 eine zusammenhängende Tiefgarage erschlossen, welche die GS 3737, 3750 und 3882 umfasst. Aufgrund verschiedener Etappierungsvarianten und Unsicherheiten bezüglich dem Realisierungszeitpunkt der Neubauten sind im Bebauungsplan unterirdische Durchfahrten sowohl zwischen den GS 3738 und 3750 sowie zwischen den GS 3737, 3750 und 3882 eingetragen. Mittels Bestimmung Ziff. 13 ist gesichert, dass Durchfahrten im gegenseitigen Einverständnis beschränkt werden können. Diese Regelung wurde getroffen, da insbesondere das GS 3750 entweder über die Ein-/Ausfahrt auf GS 3738 oder über jene von GS 3882 erschlossen werden kann. Die oberirdischen Parkfelder befinden sich entlang der Zufahrtsstrasse in Kombination mit Anlieferungs- und Güterumschlagsflächen, auf dem Werkplatz oder dann nördlich des Wohnbaus Feldstrasse.

3.4 Anschluss des Untermüli-Areals an die Baarerstrasse

Im Richtplan Verkehr vom 7. Juli 1995 wurde im Bereich der Kistenfabrik ein Anschluss wichtiger Erschliessungsstrassen an Hauptverkehrsstrassen festgelegt. Der Bebauungsplan Kistenfabrik berücksichtigt diese Erschliessung und enthält einen Eintrag, dass das Areal Untermüli gleich wie die Bebauung Zuger-Stadttor über diese Zufahrt an die Baarerstrasse angeschlossen werden soll. Aus heutiger Sicht ist dieser Eintrag nicht mehr zweckmässig. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden die Anschlussvarianten Kistenfabrik und Untermüli einander gegenübergestellt. Dabei

hat sich gezeigt, dass beide Anschlüsse an die Baarerstrasse anhand der Leistungsbeurteilung möglich sind. Bei einer gesamtheitlichen raumplanerischen und verkehrsplanerischen Betrachtung ist jedoch ein direkter Anschluss an die Baarerstrasse einem Anschluss über die Kistenfabrik vorzuziehen. Der Höheunterschied zwischen den beiden Niveaus würde eine stark trennende Erschliessung durch das Gelände nach sich ziehen, deren negative Auswirkung vor allem eine Etappierung massgeblich erschweren würde. Zudem ist die Erschliessung Kistenfabrik nicht für den Anlieferungsverkehr geeignet. So können sich ein Lastwagen und ein PW in den Kurven nicht kreuzen. Der Rückstauraum für höchstens drei Fahrzeuge des Linksabbiegers in die Untermüli ist heute vorhanden und kann auch mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept Zuger-/Baarerstrasse gewährleistet werden. Sobald der Anschluss Untermüli rechtlich gesichert ist, kann eine Änderung des Bebauungsplans Kistenfabrik in Erwägung gezogen werden.

3.5 Baulinienänderung

Die Baulinie entlang der Baarerstrasse ist in einem eigenen Verfahren durch den Kanton so anzupassen, dass die bestehende Bauflucht der Kistenfabrik bis an die Feldstrasse verlängert wird. Die Baulinienänderung wird gleichzeitig mit dem Bebauungsplan öffentlich aufgelegt.

4. Verfahren

4.1 Mitwirkung

Der Bebauungsplan Untermüli wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Investor des Hochhauses, den betroffenen Grundeigentümern, verschiedenen Amtsstellen von Kanton und Stadt sowie einem Landschaftsarchitekturbüro und einem Verkehrsplanungsbüro entwickelt.

4.2 Stadtbildkommission

Die Stadtbildkommission hat die Planung eng begleitet und anlässlich mehrerer Sitzungen zum Projekt Stellung genommen (6. September 2007: Bebauungsstudie mit drei Varianten; 3. Juli 2008: 1. Entwurf Bebauungsplan; 5. Februar 2009: Stand Vorprüfung). Aus Sicht der SBK überzeugt der Bebauungsplan durch eine intelligente Anordnung der Baufelder und einer stimmigen Verteilung der Baumassen. Die resultierenden Freiräume weisen ein hohes gestalterisches Potenzial auf, welches in Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekturbüro weiter konkretisiert worden ist.

4.3 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Baudirektion hat mit Schreiben vom 4. Dezember 2009 zum Bebauungsplan Stellung genommen. Die Vorprüfung enthält neben verschiedenen Hinweisen und Empfehlungen vier Vorbehalte. Der Vorbehalt betreffend Wiederinstandstellung des geschützten Orris-Gebäudes wurde einerseits mit der entsprechenden Bestimmung Ziff. 4 und andererseits im Plan mittels Vermassung berücksichtigt. Das kantonale Tiefbauamt verlangt, dass die Zufahrt zu den oberirdischen Parkfeldern

des Wohnbaus entlang der Feldstrasse ab der Baarerstrasse nicht direkt erfolgen darf. Zu diesem Zweck ist der Einmündungsbereich mit einer nicht überfahrbaren Mittelinsel auszugestalten. Diese Massnahme ist im Rahmen eines konkreten Bauprojekts umzusetzen. Zur Berücksichtigung des Vorbehalts wurde die im Bebauungsplan eingetragene Schutzinsel zusätzlich in Richtung Westen verlängert. Zwei Vorbehalte betreffen die Freiraumgestaltung. Es ist sicherzustellen, dass Bäume im Bereich von Unterniveaubauten gepflanzt werden können – sei dies nun mit ausreichenden Erdkernen oder einer Überdeckung mit Pflanzsubstrat. Weiter sei das Freiraumkonzept als verbindlich für die weitere Projektierung zu erklären. Zudem wird gefordert, dass die Spiel- und Begegnungsbereiche für die Öffentlichkeit zugänglich sind. In der Folge sind unter der Bestimmung Ziff. 15 die Festlegungen zusammengefasst worden, die im Zusammenhang mit Bepflanzungen zu beachten sind. Die Bestimmung Ziff. 16 definiert genau, welche Anforderungen zu berücksichtigen sind, damit die öffentlich zugänglichen Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsbereiche als attraktive Aussenräume genutzt werden können.

5. Fazit und weiteres Vorgehen

Der Stadtrat begrüsst den vorliegenden Bebauungsplan und die damit einhergehende Aufwertung der Baarerstrasse und des Gevierts Untermüli. Er erachtet das Projekt als wichtigen Schritt zur Attraktivitätssteigerung der Stadtzufahrt im Sinne des Entwicklungskonzepts aus dem Jahr 2006. Nach der 1. Lesung im Grossen Gemeinderat wird der Bebauungsplan ein erstes Mal öffentlich aufgelegt. Anlässlich der 2. Lesung wird der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat den Bebauungsplan zusammen mit Anträgen zu allfälligen Einwendungen zum Beschluss unterbreiten. Dies ist für den Herbst 2010 vorgesehen.

6. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- den Antrag des Stadtrats zur Festsetzung des Bebauungsplans Untermüli, Plan Nr. 7070, in 1. Lesung zu verabschieden.

Zug, 9. März 2010

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

- 1 Beschlussentwurf
- 2 Planungsbericht zum Bebauungsplan Untermüli vom 1. Juli 2009, rev. 24. Februar 2010, (im Internet abgelegt)
- 3 Bebauungsplan Untermüli, Plan Nr. 7070

Beilage für BPK:

- 4 Verkehrstechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Untermüli vom 18. Februar 2010, (im Internet abgelegt)

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Departementssekretärin Nicole Nussberger unter Tel. 041 728 20 66 zur Verfügung.

Beschlussesentwurf für 2. Lesung

Beschluss

des Grossen Gemeinderates von Zug Nr.
betreffend Bebauungsplan Untermüli, Plan Nr. 7070, Festsetzung

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2086 vom 9. März 2010 und Nr. vom :

1. Der Bebauungsplan Untermüli, Plan Nr. 7070, wird festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Das Baudepartement wird beauftragt, gestützt auf § 41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), den Beschluss zweimal im Amtsblatt des Kantons Zug zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.
4. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er wird in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.

Zug,

Isabelle Reinhart, Präsidentin

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist: