

## Grosser Gemeinderat, Vorlage

### Gebietsplanung Unterfeld Schleife; 1. Lesung

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission aus den Sitzungen vom 28. September 2015, 10. November 2015, 1. Dezember 2015, 18. Januar 2016, 2. Februar 2016, 8. März 2016 und 29. März 2016

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

#### 1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2369 vom 15. September 2015 sowie auf die Beilagen "BBP Unterfeld Schleife Nord, Änderungen und Abklärungen aufgrund BPK vom 18. Januar 2016 und 2. Februar 2016" (Beilage 1) und die „Bestimmungen zum Bebauungsplan mit Änderungen rot markiert“ (siehe Beilage 2), sowie die Protokollauszüge aller Sitzungen der BPK zur Vorlage Nr. 2369 (Beilage 3).

#### 2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an sieben ordentlichen Sitzungen, welche von unterschiedlichen Schwerpunkten geprägt waren. Die BPK behandelte die Gebietsplanung Unterfeld Schleife in 1. Lesung anhand der folgenden Traktandenliste:

1. Übersicht Entwicklung Stadt Zug
2. Städtebauliches Konkurrenzverfahren
  - 2.1. Vorgaben Programm
  - 2.2. Würdigung des ausgelobten Projektes
3. Bestandteile des Bebauungsplans (BBP)
  - 3.1. Bebauungsplan und Bestimmungen
  - 3.2. Städtebauliche Richtlinien
  - 3.3. Richtprojekt Umgebungsgestaltung
  - 3.4. Gemeindeübergreifendes Gremium
4. Bebauung
  - 4.1. Definition der Bauvolumen/Grundmasse
  - 4.2. Städtebauliches Konzept/Gestaltung
  - 4.3. Nutzungen
  - 4.4. Etappierung
5. Umgebung
  - 5.1. Zentraler Park
  - 5.2. Stampfibach
  - 5.3. Quartierfreiraum / Spielplatz

- 5.4. Umwelt
- 6. Erschliessung
  - 6.1. Erschliessung
  - 6.2. Parkierung
  - 6.3. Mobilitätskonzept
- 7. Zonenplanänderung und Änderung der Bauordnung
- 8. Verkehrsgutachten und Umweltverträglichkeitsbericht (UVB)

Die Inhalte der BPK-Sitzungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- 1. Sitzung vom 28. September 2015  
 In Achter-Besetzung (drei Mitglieder entschuldigt inkl. Franz Weiss).  
Behandelte Schwerpunkte: Vorstellung des Bebauungsplans und des Verfahrens/BBP Unterfeld im Kontext mit weiteren Grossprojekten in der Stadt Zug und der künftigen Stadtentwicklung.  
*Beschluss:* Vor Eintreten auf die Vorlage will sich die BPK über die in der Stadt Zug anstehenden Entwicklungsgebiete ins Bild setzen lassen und eine Debatte über die Stadtentwicklung führen.
- 2. Sitzung vom 10. November 2015  
 In Zehner-Besetzung (Franz Weiss im Ausstand, Richard Rüegg bis 19.00 Uhr).  
Behandelte Schwerpunkte: Inputreferat von Harald Klein zu Stadtentwicklung/Übersicht Entwicklung Stadt Zug/Präsentation des städtebaulichen Konkurrenzverfahrens im Unterfeld.  
*Beschluss:* Da bezüglich des BBP Unterfeld eine intensive städtebauliche Diskussion zu führen sein wird, will sich die BPK vorab über das im Entwurf vorliegende Hochhausreglement informieren lassen.
- 3. Sitzung vom 1. Dezember 2015  
 In Zehner-Besetzung (Franz Weiss im Ausstand).  
Behandelte Schwerpunkte: Information durch die eingeladenen Grundeigentümer (Implenia und Korporation Zug) zur Gebietsplanung Unterfeld Schleife/Information zum Hochhausreglement der Stadt Zug/Fragen zur Mehrwertabschöpfung/zusätzliche Verdichtung.  
*Beschlüsse:* Der Antrag auf Abklärung einer weiteren Verdichtung mit den zuständigen Instanzen wird mit 9:1 Stimmen abgelehnt. Die BPK beschliesst mit 10:0 Stimmen Eintreten auf die Vorlage.
- 4. Sitzung vom 18. Januar 2016  
 In Zehner-Besetzung (Franz Weiss im Ausstand, Daniel Blank bis 18.45 Uhr).  
Behandelte Schwerpunkte: Information zu Erschliessung/Parkierung/Mobilitätskonzept; Information zum Umweltverträglichkeitsbericht; Beratung BBP betreffend Erschliessung/ Umwelt/ Etappierung (Ziffern 30 bis 46).  
*Beschlüsse:* Der Antrag auf Nachverhandlungen mit der Korporation Zug betreffend "autoarmes Wohnen" wird mit 6:3 Stimmen abgelehnt. Der Antrag auf Verdoppelung der oberirdischen Parkplätze auf maximal 18 Parkplätze wird mit 5:4 Stimmen gutgeheissen.
- 5. Sitzung vom 2. Februar 2016  
 In Zehner-Besetzung (Franz Weiss im Ausstand; Susanne Giger bis 19.30 Uhr).  
Behandelte Schwerpunkte: Beratung BBP (Ziffern 1 – 29), Schwerpunkte: Preisgünstiges Wohnen, Qualitätssicherung BBP.

- Beschlüsse: Ein Antrag auf Festschreiben eines 70 %-Anteils für preisgünstiges Wohnen wird mit 6:4 Stimmen abgelehnt. Ziffer 5 betreffend "Dachrandabschlüsse" ist zu überarbeiten. Schaffung eines Siebner-Fachgremiums zur Qualitätssicherung unter neutralem Vorsitz wird angeregt: -> Gespräch mit Gemeinde Baar suchen (8:1 Stimmen).
- 6. Sitzung vom 8. März 2016  
In Achter-Besetzung (zwei Mitglieder entschuldigt, Franz Weiss im Ausstand).  
Behandelte Schwerpunkte: Zonenplanänderung, formelle Behandlung und Abstimmung über die von der BPK eingebrachten Änderungen zu den Bestimmungen des BBP.  
Beschlüsse: Ziffer 5 (maximale Höhe Dachrandabschluss) mit 8:0 Stimmen beschlossen; Ziffer 19 (Antrag auf Ergänzung "private Bildungs-" oder Streichung von "Bildungs-" wird mit 5:3 Stimmen abgelehnt; Ziffer 20 mit 5:3 Stimmen beschlossen; Ziffer 23 mit 7:1 Stimmen beschlossen; Antrag auf 65%-Anteil preisgünstiges Wohnen mit 5:3 Stimmen abgelehnt; Ziffer 25 mit 8:0 Stimmen beschlossen; Ziffer 26 stillschweigend beschlossen; Ziffer 35 mit 6:2 Stimmen beschlossen; Antrag auf 40 Töff-PP mit 7:1 Stimmen beschlossen; Ziffer 39 wird mit dem Wort "erstellen" anstelle "prüfen" mit 8:0 Stimmen beschlossen; Vertagung der Schlussabstimmung zur Umzonung und zum BBP wird mit 5:3 Stimmen beschlossen. Der BPK werden im Hinblick auf die nächste Sitzung die Protokolle der Stadtbildkommission (SBK) zugestellt.
- 7. Sitzung vom 29. März 2016  
In Neuner-Besetzung (ein Mitglied entschuldigt, Franz Weiss im Ausstand).  
Behandelte Schwerpunkte: Die BPK diskutiert die erhaltenen SBK-Protokolle, Schlussdiskussion und Abstimmung über die Zonenplanänderung und die Änderung der Bauordnung, Abstimmung über den Bebauungsplan.  
Beschlüsse: Die BPK lehnt in 1. Lesung die Zonenplanänderung und die Änderung der Bauordnung mit 6:3 Stimmen als auch den Bebauungsplan mit 6:3 Stimmen ab.

Bei den jeweiligen Sitzungen waren von der Verwaltung folgende Personen anwesend:

André Wicki, Stadtrat (Sitzungen 1 bis 7),  
Dr. Nicole Nussberger, Departementssekretärin (Sitzungen 1, 2, 4, 6 und 7),  
Adrian Ohnsorg, Stv. Departementssekretär (Sitzung 3),  
Harald Klein, Stadtplaner (Sitzungen 1 bis 7),  
Esther Ambühl, Projektleiterin (Sitzungen 1, 2, 4 und 5),  
Christian Schnieper, Stadtarchitekt (Sitzungen 2, 3, 4 und 7) sowie  
Dolfi Müller, Stadtpräsident (Sitzungen 2 und 3).

Zudem empfing die BPK folgende Gäste:

Beat Sägesser, dipl. Kulturing., zur UVB (Sitzung 4)  
Cécile Dietschi, TEAMverkehr.zug AG, zum Verkehrsgutachten (Sitzung 4) sowie  
(an der Sitzung 3)

- Urban Keiser, Präsident Korporation Zug,
- Andreas Bähler, Gebietsleiter Implenja,
- Andreas Jäger, Projektleiter Implenja und
- Dr. Werner Schäppi, Kommunikationsbeauftragter Implenja, alle zur Projekterläuterung

Auf die Vorlage wird eingetreten.

### 3. Erläuterungen der Vorlage

#### 3.1 Übersicht über das Projekt

Der Stadtrat und der Stadtplaner erläutern die Vorlage in der Übersicht. Das rund 5.5 ha grosse Areal Unterfeld Schleife Zug liegt zu rund einem Drittel auf Zuger Stadtgebiet und zu rund zwei Dritteln auf Baarer Gemeindegebiet. Auf Zuger Seite ist die Korporation Al-leineigentümerin, auf Baarer Seite zeichnen die Implania, die Zuger Kantonalbank und die Familie Stocker als Eigentümer. Die Grundeigentümer haben das Gebiet mit Zug und Baar gemeinsam beplant. Das Planungsgebiet in Zug liegt in der 5-geschossigen Wohn- und Arbeitszone WA5. Es wird mit der Nordstrasse und der Stadtbahnhaltestelle Lindenpark erschlossen. Durch das Planungsgebiet verläuft der Stampfibach, welcher an den Bebauungsrand verlegt werden müssen. Hauptbestandteile der Planungsvorlage sind die beiden Bebauungspläne von Zug und Baar. Diese gesamte Gebietsplanung wird erst dann verbindlich, wenn beide Bebauungspläne Rechtskraft erlangen. Als Grundlage müssen auf Zuger Seite der Zonenplan und die Bauordnung angepasst werden. Sodann ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen.

Mit diesem Projekt soll ein nachhaltiges Stadtquartier mit einem ausgewogenen Mix von Wohn-, Arbeits- und Erholungsnutzungen entstehen. Als Zentrum des neuen Quartiers ist ein rund 1.5 Hektaren grosser Park mit einer Wasserfläche vorgesehen. Die Erdgeschosse sind für publikumsorientierte Nutzungen reserviert. Das Projekt sieht eine Randbebauung mit 15 Baukörpern vor. Die Grundhöhe sämtlicher Bauten liegt bei 25 m. Punktuell werden sechs Hochhäuser von 34 bis 60 m gesetzt, wobei das höchste Gebäude bei der Stadtbahnhaltestelle zu liegen kommen soll.

Beim vorliegenden Projekt muss zwischen der Dichte, die mit einer AZ von 2.15 gar nicht so dicht ist, und dem allgemeinen städtebaulichen Eindruck unterschieden werden. Zum Vergleich: Das Metalli verfügt über eine AZ von 2.6, die Altstadt über eine solche von ca. 4.5. Städtebaulich wäre hier auch ein anderes Konzept denkbar, z.B. wesentlich tiefere Bauten und dafür mehrere Innenhöfe. Es liegt nun aber ein städtebaulicher Vorschlag mit hoher Qualität vor. Es sind nicht so viele Parkplätze geplant, dass ein Einkaufszentrum möglich wäre. Grosse Ladenflächen sind hier nicht geplant oder realisierbar. Die EG-Nutzungen sind relativ klein strukturiert. Die Beispielung dieser EG-Nutzungen wird nicht einfach werden. Diese Probleme haben aber nichts mit dem Projekt zu tun, sondern sind schweizweit bekannt.

Das Projekt wurde von einer hochdotierten Jury, in der auch die Städte Zug und Baar vertreten waren, aus einem Wettbewerb ausgelobt. Einige Projekte dieses durchschnittlichen Wettbewerbs überzeugten nicht. Daher fand eine Überarbeitungsrunde mit drei Büros statt. Die Projekte wiesen unterschiedliche Massstäbe auf. Die Meinungen in der Jury waren geteilt. Das vorliegende Projekt überzeugte schliesslich am meisten. Seitens der Stadt hatte man sich ein städtisch orientiertes Projekt vorgestellt (kleinräumiger und menschlicher Massstab, hohe Dichte, differenziertes Stadtgefüge sowie differenzierter Umgang mit privaten und öffentlichen Aussenräumen, niedriger, unterschiedliche Plätze). Beim Städtebau gibt es jedoch weder Richtig noch Falsch, sondern es gibt bloss verschiedene Auffassungen. Bei jedem Verfahren muss schliesslich diskutiert werden, welche Siedlungsstruktur man für den konkreten Ort als angemessen und richtig erachtet.

Gemäss Projekt sind in Zug knapp 40'000 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche möglich (aGF). Bei einer anrechenbaren Landfläche von etwa 18'450 m<sup>2</sup> entspricht dies einer Ausnutzungsziffer (AZ) von rund 2.15. Der Bebauungsplan sieht vor, dass auf mindestens 60 % der Geschossfläche preisgünstige Wohnungen entstehen sollen.

Zudem sollen ein Doppelkindergarten und eine Kindertagesstätte realisiert werden. Sodann zieht die Korporation Zug auch eine Schulnutzung in Erwägung. Hierzu liess sie vom Büro HHF Architekten eine Studie mit Namen "Schule & Kindergarten" entwickeln. Im Bebauungsplangebiet von Zug sind maximal 350 Parkplätze in der Tiefgarage und 9 Parkplätze oberirdisch vorgesehen. Die festgelegten Parkplatzzahlen entsprechen dem Parkplatzreglement, liegen aber rund 30 % in Zug (und 25 % in Baar) unter dem Mindestbedarf nach VSS-Norm. Dieses beschränkte Parkplatzangebot erfordert zusätzliche Mobilitätskonzepte.

### 3.2 Grundlagen des Projekts

Der kantonale Richtplan legt die Verdichtungsgebiete fest. Darunter fällt auch das Gebiet Unterfeld Schleife. Die Implanzia als Gebietsentwicklerin nahm nicht zuletzt auf Geheiss des Kantons eine Überprüfung des Masterplans vor. Es galt dabei zusätzliche Verdichtungsmöglichkeiten zu prüfen. Das vorliegende städtebauliche Konzept mit Randbebauung liess faktisch jedoch bloss eine Verdichtung in die Höhe zu, da die angedachten Baukörper aus Gründen der Belichtung nicht höheren Gebäudetiefen zugänglich waren. Die Stadt Zug widersetzte sich den zusätzlich angedachten Gebäudehöhen von bis zu 80 Metern erfolgreich. Das Festhalten an der angestrebten Dichte mit einer AZ von 2.5 – 3.5 gemäss kantonalem Richtplan hätte dazu geführt, dass man nochmals hätte von vorne beginnen und einen neuen Studienauftrag erarbeiten müssen. Daher fällt das Verdichtungsergebnis heute relativ bescheiden aus. Heute besteht auf Stadtzuger Boden eine AZ von ca. 2.15 und auf Baarer Boden eine solche von 2.0. Diese zusätzlichen Verdichtungsbemühungen haben zu einer zusätzlichen Ausnützung von 10 – 15 % geführt.

### 3.3 Funktion und Verbindlichkeit des Bebauungsplans und der Richtlinien

Die dem Bebauungsplan beigelegten "Richtprojekte Umgebung und Städtebau" sind indirekte Beschlüsse und werden über den Bebauungsplan zu verbindlichen Grundlagen erklärt. Die Bevölkerung von Baar und der GGR in Zug beschliessen ausschliesslich den Bebauungsplan betreffend das jeweilige Gemeindegebiet. In beiden Gemeinden sind die Bauordnung und der Zonenplan anzupassen, damit eine solche der Ausnützung überhaupt zulässig ist. Die Gewässerbaulinien regelt der Kanton. Die Baulinien werden parallel zur öffentlichen Auflage des Bebauungsplans öffentlich aufgelegt. Zur Abwicklung ist zudem eine grosse Anzahl von Verträgen erforderlich. Die Finanzierung des Freiraums, der preisgünstige Wohnungsbau, die Verlegung des kantonalen Radweges und die entsprechende Finanzierung, die Bachverlegung usw. sind über Vorverträge geregelt. Diese Verträge sind teils privatrechtlich zwischen den Grundeigentümern, teils aber auch öffentlich-rechtlich zwischen den beiden Gemeinden Baar und Zug und den Grundeigentümern. Im Gegensatz zum Bebauungsplan, den jede Gemeinde bezüglich ihres Perimeters (Baar 2/3 und Zug 1/3) für sich behandelt, sind die städtebaulichen Richtlinien und das Umgebungskonzept gemeindeübergreifend und dienen dem fachlichen Begleitgremium als Grundlage bei der Beurteilung von Baugesuchen.

### 3.4 Zwangsbaulinien und Auskragungen

Durch den Bebauungsplan werden Zwangsbaulinien festgesetzt, auf denen zwingend gebaut werden muss. Zur Parkseite hin besteht grundsätzlich kein Spielraum, auf der Aussen- seite bezüglich Gebäudetiefe und Variabilität hingegen schon. Für die Erdgeschosse ist zudem eine Mindesthöhe vorgegeben.

Die Vorgaben hinsichtlich Auskragungen sind sehr streng. Auf Zugerboden sind die Erker und Auskragungen vorgeschrieben. Auf Baarer Boden basieren die Auskragungen auf einem komplizierten Berechnungsmodus, welcher mittels Gewährung von zusätzlicher aGF Anreiz zum Bau von Erkern bieten soll.

### 3.5 Nutzweise

Der Bebauungsplan verlangt, mindestens 60 % der Nutzung als preisgünstigen Wohnungsbau zu realisieren. Die Korporation erklärt sich bereit, mindestens 70 % der Nutzung als preisgünstigen Wohnungsbau zu realisieren (braun eingezeichneter Bereich auf dem Plan). Der Baukörper entlang der Bahngeleise ist für Gewerbe vorgesehen. Im obersten Geschoss wären aber auch Wohnungen möglich. Hier könnte auch ein Kleinschulhaus untergebracht werden. Diese Diskussion wird separat im GGR geführt. In den 4.5 m hohen Erdgeschossen sollen zum Innenhof hin publikumsorientierte Nutzungen angesiedelt werden. Man ist sich bewusst, dass diese Erdgeschossnutzungen nicht leicht umsetzbar sein werden. Auf Baarerseite ist ein bedeutend höherer Gewerbeanteil vorgesehen. Im Bereich der Stadtbahnhaltestelle Lindenpark hat Baar die Erdgeschossnutzung in Form eines Gastronomiebetriebes vorgeschrieben. Zusätzlich sind Nutzungen, wie Hotel, Kino usw. denkbar.

### 3.6 Quartierfreiraum und Spielflächen

Der geforderte Quartierfreiraum entsteht mehrheitlich auf Baarergebiet. Dies ist vertraglich bereits gesichert. Auf Zuger Boden wird es einen langsam abtiefenden Teich geben, der als Retentionsbecken für das Meteorwasser dient. Entlang des Teichs sind Ausgleichsflächen geplant, so dass kein direkter Zugang zum Teich besteht. Es gibt aber auch swimmingpoolartige Bereiche, die zum Schwimmen ausgebildet werden. Im nördlichen Teil befinden sich überdies die Spielplatznutzungen, im südlichen Teil eine grosse Spielwiese.

### 3.7 Sportband

Das sogenannte Sportband steht entlang der Bahngeleise auf Baarer Boden. Bei diesem multifunktionalen Element sollen unter dessen pilzförmiger Struktur gedeckte Veloabstellplätze erstellt werden. Es ist bereits vertraglich gesichert, dass und in welcher Etappe dieses Sportband mit den Veloabstellplätzen umzusetzen ist. Eine Nutzung des Sportbands durch eine allfällige Schule ist nicht vorgesehen.

### 3.8 Strassenräume

Zwischen dem multifunktionalen Ring und dem Grünraum ist eine als Begegnungszone gestaltete Strasse mit Tempo 20 und einzelnen Kurzzeitparkplätzen vorgesehen. Die Strassen sind bei der Gemeindegrenze gepflört, sind für den Unterhalt und den Werkhof aber durchgängig. Als Optionen sind eine Busachse auf der östlichen sowie eine solche auf der Nordstrasse vertraglich gesichert. Entsprechend sind entlang der Nordstrasse auch die Fusswegrechte gesichert.

### 3.9 Erschliessung

Die Zufahrt des motorisierten Verkehrs von Baar her erfolgt ab dem Kreisel. Die Haupteinfahrt in die Tiefgarage auf Baarer Seite verläuft im Bereich des Sportbands. Die Zufahrt auf den Zuger-boden erfolgt ab der Feldstrasse durch den Feldpark. Die kantonalen Radwege müssen im Zusammenhang mit den Gleisusbauten der SBB verlegt werden. Die Zahl der Parkplätze ist minimiert und liegt 30 % bzw. 25 % unter den minimalen Vorgaben des VSS. Damit das übergeordnete Verkehrsnetz auch zukünftig leistungsfähig ist, ist in den Verdichtungsgebieten maximal die gleiche Zahl Parkplätze vorzusehen, wie wenn nicht verdichtet würde. Der Verkehr muss auf die Stadtbahn und auf den ausgebauten Bus- bzw. den Langsamverkehr transferiert werden. Ab dem ersten Tag braucht es daher zwingend ein Mobilitätskonzept. Die beim Knoten vorgeschlagene Lichtsignalanlage lehnte der Kanton ab. Daher muss in den Spitzenstunden mit einem Rückstau auf der Nordstrasse gerechnet werden. Für die 380 Wohnungen der Korporation gibt es 350 Parkplätze. Davon sind 48 für die Besucher vorgesehen.

Die Parkplatzzahlen und die Erschliessung wurden mit den Grundeigentümern bereits ausgehandelt. Über die gesamte Bebauung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (vgl. dazu Ziffer 4.5.2 weiter unten).

### 3.10 Umwelt und ökologisch wertvolle Flächen

Der zu erstellende Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) stellt ein Parteigutachten dar. Er wurde von der Implanzia und der Korporation Zug in Auftrag gegeben. Der UVB befasst sich mit den Themen Lärm, Lufthygiene, Wasser, Boden, Stampfibach und weiteren Umweltbereichen. Die beiden Bebauungspläne in Zug und Baar stellen betreffend Erschliessung und Parkierung keine funktionelle Einheit dar. Die gesamten 924 Parkplätze hätten jedoch eine UVP-Pflicht begründet. Im Sinne der Vorsorge haben sich die Projektbeteiligten aber dennoch dafür entschieden, die Umwelt-Auswirkungen der beiden BBP im Rahmen des UVB in ihrer Summe zu beurteilen.

Der Stampfibach muss in den Süden des BBP verlegt werden. Als ökologische Ausgleichsfläche soll er zur Bachlandschaft bzw. zu einem Naturraum umgestaltet werden. Dieses Gebiet darf nicht betreten werden. Das Vorhaben muss zu Beginn in einer Etappe realisiert werden. Zudem müssen 30 % der zentralen Parkfläche ökologisch wertvoll sein. Nebst dem Schilfgürtel rund um den Teich können beim Kleinkinderspielplatz ökologische Flächen angeboten werden.

### 3.11 Etappierung

In Baar und Zug gibt es relativ klare Vorgaben, wie viel Freiflächen pro Etappe realisiert werden müssen. Die Etappen an sich sind aber zurzeit noch Annahmen.

### 3.12 Teilrevision Zonenplan Zug

Da die Stadt Zug noch kein Hochhausreglement hat, ist eine Zone mit speziellen Vorschriften zu erlassen. Die ca. 50 m hohen Häuser wären nach Grundordnung hier nicht zulässig. In der Zone mit speziellen Vorschriften muss klar aufgeführt werden, dass Häuser mit einer Höhe von 54 m zulässig sind. Die Zone mit speziellen Vorschriften ist für dieses Projekt massgeschneidert und tritt nur in Kraft, wenn der Bebauungsplan in Kraft tritt. Ansonsten bleibt die heutige Zonierung bestehen.

### 3.13 Neue Baulinien

Die Auflage durch die Baudirektion erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

### 3.15 Haltestelle Lindenpark

Im Rahmen der Aufwertung der Stadtbahnhaltestelle Lindenpark ist Raum gesichert für einen späteren Ausbau. Der Raum für die Abstellanlage für vier Gleise der SBB, den 4-Spurausbau Zug-Baar sowie eine Überwerfung der vier Spuren (Zeithorizont 2070 – 2080) ist gesichert. Das Sportband muss wie eingezeichnet gebaut werden. Wenn für die Haltestelle Lindenpark in 40 bis 50 Jahren mehr Fläche benötigt wird, muss ein Teil wieder abgebrochen werden. Die Grundeigentümer haben ihr Einverständnis bereits schriftlich dazu abgegeben. Der Terrainverlauf vom Eisenbahngleis zur Überbauung zeigt eine leichte Höhenlage auf. Der Bahndamm ist also ca. 1.5 m höher als die Überbauung. Der Park hat die Höhe des heutigen Stadtbahnhaltestellengeländes.

### 3.15 Qualitätssicherung durch Fachgremium

Es liegt ein gemeindeübergreifendes Richtprojekt Umgebung und Städtebau vor. Um die gute einheitliche Siedlung sicherzustellen, soll ein 7-köpfiges gemeindeübergreifendes Fachgremium eingesetzt werden. Dieses ersetzt auf der Zuger Seite die Stadtbildkommission.

Auf weitere Aspekte des Projekts sowie auf zusätzliche Erläuterungen der Verwaltung, der Fachleute oder den Eigentümerschaften wird, soweit nötig unter der nachfolgenden Ziffer 4. eingegangen.

#### **4. Beratung**

##### **4.1 Vorbemerkungen**

Die BPK nahm sich die Zeit, sich mit diesem in mancher Hinsicht vielschichtigen und daher nicht ganz einfachen Projekt breit auseinanderzusetzen. Dem angedachten und wohl etwas zu ambitioniert entworfenen Umsetzungs-Fahrplan, der ursprünglich einen Gleichschritt mit der Gemeinde Baar vorgesehen hätte, konnte und wollte sich die BPK angesichts der Komplexität dieses gemeindeübergreifenden Vorhabens nicht folgen. Die BPK behandelte das Projekt in all seinen Facetten. Dabei diskutierte sie auch Fragen, die über das Thema des vorliegenden Bebauungsplans hinausgehen. Wir fragten uns unter anderem, ob wir - wie im Entwicklungskonzept 2006 der Stadt Zug verankert - weiterhin qualitatives und moderates Wachstum wollen bzw. wie dieses Wachstum aussehen soll. Dabei stellte sich unwillkürlich auch die Frage, wie das Verhältnis von Einwohnerzahl und Zahl der Arbeitsplätze aussehen soll? Wie soll eine gute und nachhaltige städtebauliche Entwicklung aussehen und gibt es in unserer Stadt eine verbindliche städtebauliche Planung? Weiter fragten wir uns, ob und inwieweit die Bevölkerung zu diesen wichtigen Themenkreisen überhaupt Stellung nehmen kann und auch soll. Durch welche demokratischen Prozesse sind das Vorhaben im Unterfeld und all die anderen grossen Entwicklungsprojekte in der Stadt Zug abgestützt? Dieses Problem manifestiert sich mitunter auch darin, dass die Zuger Bevölkerung zum Bebauungsplan auf Baarergebiet nicht wird Stellung nehmen können. Hinsichtlich der Realisierung des Bebauungsplans bzw. des Gesamtprojekts befassten wir uns vor allem mit Fragen zur Qualitätssicherung und zur Nachhaltigkeit. Da das Projekt einen veritablen Markstein zwischen die Städte Zug und Baar setzen wird, erscheint uns die Sicherung einer hohen architektonischen Qualität während allen Bauetappen als unabdingbar. Weiter diskutierten wir die angedachten Erdgeschossnutzungen, welche letztlich einen zentralen Beitrag zum Gelingen dieses neuen Stadtteils leisten müssen.

**Den GGR-Mitgliedern wird im Hinblick auf die Behandlung der Vorlage im GGR nahe gelegt, in Ergänzung zum vorliegenden Bericht des GPK-Präsidenten ausnahmsweise auch die beiliegenden Protokolle der jeweiligen BPK-Sitzungen zum Traktandum "Gebietsplanung Unterfeld Schleife" zu lesen.** Denn im Rahmen dieses Berichts ist es unmöglich, all den geäusserten Meinungen und Standpunkten, all den Pro- und Contra-Argumenten in der gebotenen Kürze angemessen Rechnung zu tragen bzw. diese ausgewogen abzubilden. Die zu beurteilende Gebietsplanung Unterfeld Schleife rechtfertigt diesen Zusatzaufwand!

##### **4.2 Städtebauliche Ausgangslage**

Für die Mehrheit der BPK geht das vorliegende Projekt in seiner Dimension über einen gewöhnlichen BBP hinaus. Das Projekt generiert Wohn- und Arbeitsraum für rund 2'500 Personen, was rund 7 bis 8 % der heutigen Stadtbevölkerung entspricht. Mit dem Projekt wachsen die Städte Zug und Baar zusammen. Als Fachkommission sah sich die BPK daher in der Pflicht, den BBP (der sich nota bene auf den Zuger Teil der Korporation beschränkt) in einem breiteren Kontext zu würdigen und damit über den eigentlichen BBP hinauszuschauen. Allein mit den hier angedachten preisgünstigen Wohnungen lässt sich für die BPK nicht jede Art der Stadtentwicklung leichthin rechtfertigen. Die Visualisierung des BBP auf dem Stadtmodell macht deutlich, dass es sich um ein Bauvolumen handelt, welches den heutigen städtebaulichen Kontext punkto Gebäudevolumen und -höhen weit überragt.

Die Grösse des geplanten Freiraums entspricht der inneren Altstadt von der Grabenstrasse bis zum See bzw. vom Casino bis zum Kolinplatz. Darum herum wird ein Gürtel von sehr hohen Gebäuden gelegt. Vor der Beurteilung dieses BBP verlangte die BPK daher weiterführende Informationen zur laufenden Stadtentwicklung und zum generell angestrebten Wachstum.

Der Stadtplaner informierte die BPK (mittels Inputreferat und Präsentation) über die Grundlagen der städtebaulichen Entwicklung in der Stadt Zug. Die im Rahmen des Stadtumbaus 1960 - 1990 erfolgte Verdichtung des Stadtzentrums erfolgte durch GGR-Beschlüsse über Bebauungspläne. Diese Verdichtung war gesteuert, geplant und auch demokratisch abgesichert. Einziger Wermutstropfen: die Stadt Zug lässt sich heute siedlungshistorisch nicht mehr ganz verstehen. Zur Verdichtung der Wohnquartiere hatte der GGR im Rahmen der Revision der *Ortsplanung 1994* entgegen den Empfehlungen sämtlicher Fachleute beschlossen, Arealbebauungen bereits ab 2'000 m<sup>2</sup> zuzulassen, Boni von 40 bis 50 % zu gewähren sowie ein zusätzliches Vollgeschoss zu schenken. Hier handelte es sich um eine ungeplante und unkontrollierte Verdichtung für einzelne Bauvorhaben einzelner Privatpersonen. Der GGR hatte dann aber realisiert, dass dies nicht zielführend ist, und korrigierte dies im Rahmen der *Ortsplanung 2009*. Mit den damals vorgenommenen Änderungen nahm der GGR wieder mehr Rücksicht auf die Quartierstrukturen. Wenn schon Verdichtung, dann nicht mehr ungeplant und individuell, sondern geplant. Der *Kantonale Richtplan von 2004* nahm die RPG-Revision aus dem Jahre 2013 bereits vorweg, indem er festhielt, dass Zug nicht mehr in die Fläche wachsen, sondern dass innerhalb des Siedlungsgebietes verdichtet werden soll. Die *Verdichtungsgebiete 2013* sind den Planern bekannt, weshalb die Stadt Zug nicht zufällig und ohne Strukturen wächst. 23% des städtischen Landes ist Baugebiet bzw. 77 % Nichtbaugebiet. In 22 % dieses Baugebietes soll eine Entwicklung stattfinden. Damit wird einzig auf 5% der Landfläche der Stadt Zug eine Entwicklung angestossen und darüber diskutiert. Gemäss *Strategieplan* ergibt sich, falls alles umgesetzt wird, eine durchschnittliche AZ von 2.1. Die vom Kantonsrat beschlossene AZ von 3.6 ist gesamthaft gesehen illusorisch, jedoch punktuell möglich. Es zeigt sich, dass innerhalb der Stadt genügend Reserven für die langfristige Entwicklung der Stadt vorhanden sind, ohne dass in den nächsten 30 - 40 Jahren zusätzlich Land eingezont werden muss. Die Stadt Zug kann sich somit nach innen entwickeln. Das behördenverbindliche Hochhausleitbild muss in ein *Grundeigentümer verbindliches Hochhausreglement* überführt werden, welches parzellenscharf ist und Hochhauszonen formuliert. Der *Kanton* sieht in den nächsten 30 - 40 Jahren die Hauptentwicklung des Kantons Zug im städtischen Raum, d.h. Zug, Baar, Cham und Risch, nicht aber in Walchwil, Neuheim, Ägeri und Menzingen. Das ist durchaus kompatibel mit den politischen Beschlüssen der letzten Jahre.

*Fazit:* Die Fachleute wissen, wo die Stadt Zug entwickelt werden soll. Dazu sind jedoch klare Vorgaben bezüglich Verfahren und Umsetzung unabdingbar. Es braucht eine regelmässige Kommunikation und Einbindung der Bevölkerung, hohes Fachwissen, eine bedeutend aktivere Rolle der Verwaltung und der Behörden, deutlich mehr Zeit für Entwicklung und Planung, da das Ganze über einen langen Zeithorizont läuft.

In der nachfolgenden Diskussion wurde auf entsprechende Frage hin von der Verwaltung eingeräumt, dass es der Stadt aufgrund der Entwicklung über mehr oder weniger "inselhafte" Bebauungspläne an einem Gesamtkonzept und damit an einem Steuerinstrument fehlt. Daher stellt heute die Aufgleisung einer städtebaulichen Entwicklungsstrategie ein Departementsziel dar, das in dieser Legislatur noch realisiert werden soll. Es sei an der Zeit, eine städtische Gesamtschau vorzunehmen.

Angesichts des Drucks und all der laufenden Entwicklungen sei es sehr wichtig, dass mit entsprechenden Instrumenten in qualitativer Richtung Einfluss genommen werden könne. Diese Entwicklungsstrategie solle stark verwurzelt werden, so dass deren Früchte noch in 30 oder 40 Jahren geerntet werden können.

Die BPK würdigt diese weitsichtige Gesamtschau grundsätzlich positiv, wenngleich eine solche schon längst hätte vorgenommen werden müssen. Angesichts der grossen Bebauungsplanvorhaben, wie Unterfeld Schleife, V-Zug AG, Äussere Lorzenallmend und all den übrigen Verdichtungsgebieten darf und muss man sich fragen, wie das alles Platz haben soll in unserer Stadt bzw. wo diese Reise hingehen soll. Kommen da all die angedachten Strategien, das Hochhausreglement und das Raumordnungskonzept nicht zu spät? Jedenfalls sind der Bevölkerung auf all diese Fragen schlüssige Antworten zu geben. Insbesondere ist sie auch in eine weiterführende Entwicklungsdebatte einzubeziehen. Am Entwicklungskonzept 2006 haben schliesslich auch die Vereine, Nachbarschaften und die Bevölkerung mitgearbeitet. Es ist sinnvoll, nun das Gesamte anzupacken und in einem interaktiven Verfahren die Szenarien aufzuzeigen.

Sodann zeigte die Verwaltung durchaus die Bereitschaft, die von der BPK angesprochenen Baulinien bei der städtebaulichen Entwicklungsstrategie zu berücksichtigen. Um eine Verdichtung mit einer AZ von 2.5 zu erreichen, brauche es in der Tat keine Hochhäuser, darüber hinaus jedoch schon. Daher werde das Instrument der Baulinien sehr genau geprüft. Meist kämen die Grundeigentümer, Investoren und Firmen von sich aus auf die Stadt Zug zu, welche die Entscheide des Kantonsrates kennen. Von der Stadt her würden klare Rahmenbedingungen gesetzt, was möglich ist und was nicht. Verdichtungsbestrebungen verlangten immer nach einer grossflächigen Gesamtschau, weshalb Verdichtung auf nur einer oder zwei Parzellen ausgeschlossen sei. Verdichtung finde nur über grössere zusammenhängende Gebiete statt, brauche für den ganzen Prozess entsprechend Zeit. Aufgrund des Kantonsratsbeschlusses gingen die Bauwilligen oft davon aus, dass sie Anspruch auf eine AZ von 3.5 hätten. Aufgabe der Stadt sei es dann, darzulegen, dass von einer durchschnittlichen AZ von bloss 2.1 auszugehen sei.

Weiter erklärte die Verwaltung, dass das Entwicklungskonzept 2006 hinsichtlich Unterfeld Schleife festhalte, dass hier ein attraktives Quartier für Arbeiten und Wohnen entstehen soll, dass ein guter Lärmschutz zur Nordstrasse und zur Bahn anzustreben sei, dass grosszügige Aussenräume im Quartierinnern zu schaffen seien, dass die Stadtbahnhaltestelle städtebaulich zu akzentuieren sei, dass Hochhäuser hier Platz hätten und entsprechende Sichtfenster zur Lorzenebene hin zu schaffen seien. Das aus dem städtebaulichen Konkurrenzverfahren hervorgegangene Siegerprojekt setze diese zwar etwas abstrakten Vorgaben des Entwicklungskonzeptes durchaus um. Im Programm zum Studienauftrag seien folgende Vorgaben gemacht worden:

- Einheitliche Bebauung über die Gebiete von Zug und Baar
- Einheitliche Struktur
- Quartier mit eigenständiger Identität, das sich von einem Bild einer verstäderten Landschaft abhebt
- Klärung der Frage der Anzahl Hochhäuser und Setzung der Hochhäuser
- Hohe qualitative Ausgestaltung des öffentlichen Freiraums
- Attraktiver Nutzungsmix
- Städtebauliche Schwerpunkte mit der Stadtbahn
- Siedlungsverträgliche Erschliessung
- Abmilderung der Parkplatzzahl
- Etappenweise Realisierung
- Langfristige Ausbaumöglichkeiten der SBB berücksichtigen

Von den sechs Projektteilnehmern seien schliesslich mit drei Planungsteams Überarbeitungen durchgeführt worden. Im Gegensatz zum siegreichen Projekt konnten sich die beiden anderen in der Überarbeitungsrunde nicht mehr steigern. Weiter wird angemerkt, dass das Projekt dem künftigen Hochhausreglement durchaus entspreche.

Trotz diesen positiven Ausführungen beschleicht eine Mehrheit der BPK ein ungutes Bauchgefühl gegenüber diesem Projekt. Man würde es begrüssen, wenn vorab eine Art Entwicklungskonzept 2016 geschaffen würde oder eben die städtebauliche Entwicklungsstrategie breit diskutiert werden könnte, bevor man hier im Unterfeld neue Fakten schafft.

Der Stadtpräsident verspricht, dass er sich beim Stadtrat dafür einsetzen werde, dass eine saubere Wachstumsdebatte geführt werde, auch mit dem Stimmvolk. Dann könne das Resultat eines solchen Prozesses für alle zukünftigen Projekte berücksichtigt werden. Sodann dürfe sich die Stadt nicht als schwieriger Partner entpuppen, der aus politischen Gründen Projekte blockiere. Schliesslich gehe es hier auch um Rechtssicherheit. Daher dürfe hier kein Stellvertreterkrieg geführt werden für zwar durchaus berechtigte Fragen, die jedoch in einem anderen Prozess zu klären seien. Der Stadtrat nehme so erarbeitete Zielvorgaben des GGR durchaus gerne entgegen, um diese dann auch gegenüber Investoren entsprechend zu kommunizieren. Dieser Weg sei aber erst noch zu gehen.

Schliesslich besteht die BPK darauf, sich vor weiteren Diskussionen zum vorliegenden BBP noch über das Hochhausreglement informieren zu lassen. Erst dann soll über Sistierung oder Nichteintreten beschlossen werden.

#### **4.3 Information der BPK durch die Grundeigentümer**

Die Vertreter der Grundeigentümer stellten der BPK das Gesamtprojekt vor. Das Projekt befindet sich an einem Standort, wo Wachstum wirklich Sinn macht. Hier wachsen die beiden Siedlungsgebiete Baar und Zug zusammen, andererseits ist die Verkehrserschliessung ideal. Vom Kanton wird gefordert, dass in hoher Dichte gebaut wird. Die Vorarbeiten waren sehr intensiv. An einer Ausstellung in Baar wurden sämtliche Wettbewerbsarbeiten präsentiert. Nach Gesprächen mit dem Kanton entschied man sich dafür, eine nochmalige Nachverdichtung des ausgewählten Projektes ins Auge zu fassen. Das führte zu einer Projektverzögerung von 1 bis 2 Jahren. Der Kantonsrat hatte bekanntlich verschiedene Verdichtungsgebiete ausgeschieden, unter anderem das Unterfeld. Der Kantonsrat legte dabei eine Ausnützung von bis zu 3.5 fest. Auf dem Zugerteil beträgt diese 2.1. Es wurde auch ein Test mit einer AZ von 3.5 durchgeführt. Mit einer Erhöhung der Sockelgeschosse hätte sich letztlich eine Gebäudehöhe von 80 m ergeben. Dies wurde aber seitens der Korporation als zu hoch erachtet. Es wurden auch Auskragungen gemacht. Die Sockelgeschosse erreichen die heutige Hochhaushöhe von 25 m. Nachverdichtungen haben auch über die Tiefen der Baukörper stattgefunden. Aus Gründen der Belichtung ist dies jedoch nur beschränkt möglich. Die erreichte Nachverdichtung liegt bei rund 10 %. Die Architektur steht noch nicht fest, jedoch soll der Park mit dem anschliessenden Weiher tatsächlich so gestaltet werden, wie er sich auf dem Plan zeigt.

Die Gebäude auf Baarer Gebiet sind auf dem Plan jeweils mit einem „B“ versehen, diejenigen auf Zuger Gebiet mit einem „Z“. Die Familie Stocker hat der Implenia ein Baufeld verkauft, jedoch ein 5'000 m<sup>2</sup> grosses Landstück mit dem Stocker-Hof behalten. Gesamthaft sind also bei diesem Projekt mit der Korporation Zug, der Implenia und der Familie Stocker drei Grundeigentümer involviert (die Implenia hat inzwischen Teilbereiche an die Pensionskasse der ZKB sowie an eine Baugenossenschaft veräussert). Alle Erdgeschosse sind einer publikumsorientierten Nutzung vorbehalten.

Die Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe sollen möglichst sinnvoll im Areal verteilt werden, dass nicht die eine Hälfte reine Wohnnutzung und die andere Hälfte reine Gewerbenutzung beinhaltet. Es wurde bewusst versucht, eine Mischnutzung in den verschiedenen Gebäuden zu platzieren. Entlang der Stadtbahnhaltestelle Lindenpark ist eine Zeile mit Gewerbenutzung vorgesehen, da sie dort am meisten Sinn macht. Mit der Pensionskasse der Zuger Kantonalbank wurde bereits ein Vertrag abgeschlossen. Sie wird in den entsprechenden beiden Baukörpern Wohnungen erstellen. Vor zwei Monaten wurde mit der Gemeinde Baar ein Vorvertrag abgeschlossen, wonach auf dem einen Baufeld preisgünstiger Wohnungsbau gemäss kantonalen Anforderungen realisiert werden soll. Eine weitere Anfrage an die Gemeinde Baar, auch den angrenzenden Baukörper für preisgünstigen Wohnungsbau zu planen, wurde durch den Kanton abschlägig beantwortet. Der Gemeinderat in Baar wird darüber noch dieses Jahr entscheiden. Bezüglich der publikumsorientierten Nutzungen laufen Gespräche mit verschiedenen Partnern und Interessenten.

Zum Thema Nachhaltigkeit hielt der CEO der Implemia, Toni Affentranger, an der Veranstaltung in Baar ein Referat. Danach kam er zum Schluss, dass hier noch mehr gemacht werden müsse. Nach einer weiteren Besprechung kam man zum Ziel, dass beim Baarer Teil bezüglich Nachhaltigkeit noch nachzubessern ist. Die Nachhaltigkeit ist in allen drei Dimensionen (Ökologie, Ökonomie und Soziales) anzustreben. Für die Implemia soll hier ein neues Referenzprojekt in Sachen Nachhaltigkeit entstehen. Auf Baarerseite soll wenn möglich nach dem Standard SNBS (Standard für Nachhaltiges Bauen Schweiz) gebaut werden. Dieser neue Standard wird im Januar präsentiert. Zurzeit wird geprüft, ob das Projekt Unterfeld unter das Label SNBS gestellt werden soll. Bezüglich Nachhaltigkeit wird im Frühling eine qualifizierte Aussage erfolgen. Die Implemia ist nicht Investor, sondern Entwickler und Ersteller. Die Produkte müssen zum Schluss auch noch verkauft werden können. Mit SNBS besteht ein sehr hohes und messbares Label.

Der Präsident der Korporation Zug informiert über den Bereich auf Zuger Seite: Bei der Bahnlinie ist Gewerbenutzung vorgesehen, der restliche Teil bleibt preisgünstigen Wohnungen vorbehalten. Bezüglich öffentlicher Nutzungen in den Erdgeschossen laufen Verhandlungen mit dem Schulamt für einen Doppelkindergarten, eine Kindertagesstätte und allenfalls ein Primarschulhaus. Ein 2000-Watt-Areal ist auf Stadtgebiet nicht vorgesehen. Im Gegensatz zur Implemia hat die Korporation einen anderen Ansatz, nämlich die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen, die auch preisgünstig gehalten werden können. Geplant ist aber der MinergieP Standard. Angemeldet hat sich die Korporation auch beim Energienetz, welches auch in das 2000-Watt-Raster passt. Abgeschreckt hat die Korporation jedoch eine Veranstaltung zum 2000-Watt-Areal, als seitens der Green-City zu hören war, dass dies pro Mietwohnung CHF 300.00/Monat ausmache. Solches schliesse sich nach Meinung der Korporation mit preisgünstigen Wohnungen aus.

Die Frage, was denn preisgünstiger Wohnungsbau heisse, antwortete der Präsident der Korporation Zug: Die Miete für eine 4,5 Zimmerwohnung beträgt ab CHF 1'500.00 ohne Zuschuss. Die preisgünstigen Wohnungen werden nicht nach dem städtischen, sondern nach dem kantonalen Reglement gebaut. Bei der Herti erhalten beispielsweise 15 % der Mieter der Korporationswohnungen den Zuschuss. Die restlichen Mieter bezahlen den normalen Mietzins. Gemäss Vermietungsreglement sollen vornehmlich Stadtzuger oder Personen, die in Zug aufgewachsen sind oder hier arbeiten, solche Wohnungen erhalten. Die Korporation bleibt Besitzerin der Wohnungen und ist somit auch verantwortlich für die Belegung. Das Areal ist an sich ideal, um kleinere Wohnungen oder Wohngemeinschaften für Junge anzubieten.

Sollte jedoch hier ein Schulhaus entstehen, so verfügt die Korporation auch über genügend Flexibilität bezüglich Wohnungsgrössen, d.h. grössere Wohnungen für Familien mit Kindern. Die Grundrisse sind noch nicht bestimmt. Der Anteil Wohnungen auf dem Stadtzuger Bereich liegt bei rund 75 %.

Auf die Frage, wie viel architektonische und zu diesem Mietpreis realistischerweise möglich sei, meinte der Korporationsvertreter, dass gute Architektur und teures Bauen nichts miteinander zu tun haben. Die ausgewählten Architekten werden sich pro Haus mit den anderen Architekten zusammensetzen, damit kein Einheitsbrei entsteht. Eine solche Zusicherung liegt schriftlich vor. Dazu ergänzt der Stadtplaner, dass bei beiden Bebauungsplänen die Vorgabe besteht, dass ein gemeindeübergreifendes Gestaltungsgremium alle Baugesuche seitens Zug und Baar prüft und beurteilt, damit bis zur letzten Bauetappe die Vielfalt und die Qualität gewährleistet sind.

Auf der Baarseite halten sich die beiden Nutzungen Wohnen/Arbeiten mit 50 %:50 % in etwa die Waage. Dies nachdem das ursprünglichen Verhältnis 60% Dienstleistungen und 40% Wohnen zu Gunsten des Wohnens verschoben werden konnte. Die Implania möchte noch mehr Wohnanteil.

Zur Etappierung wird ergänzt, dass die erste Etappe auf Zuger Seite die Gebäude umfasst, wo u.a. der Kindergarten und das Schulhaus geplant sind. Zuvor aber muss der Stampfibach umgeleitet werden. Sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist, wird die Baueingabe gemacht. Anschliessend kann die erste Etappe realisiert werden. Die Realisierung der zweiten Etappe erfolgt nach Bedarf. Im Rahmen der ersten Etappe muss bereits ein Teil des Parks realisiert werden, der Rest inkl. Weiher hat dann im Rahmen der zweiten Etappe zu erfolgen.

Für die Baarer Seite ist vorgesehen (ausgenommen davon ist die Liegenschaft Stocker), dass nach rechtskräftigem Bebauungsplan mit der ersten Etappe im 2018 begonnen wird (Gebäude Pensionskasse Zuger Kantonalbank sowie Dienstleistungsgebäude). Für das Hochhaus ebenso wie für die Häuser über 30 m ist ein Architekturwettbewerb vorgeschrieben.

Wie sieht die finanzielle Schnittstelle zwischen Bauherrschaft und Gemeinde/Kanton Zug aus? Wie wird das Thema Mehrwertabschöpfung behandelt? – Der Vertreter der Korporation sagt dazu, dass alle Infrastrukturen auf dem Areal von den Grundeigentümern bezahlt werden. Dazu gehören auch die kantonalen Radwege und die Erschliessung. Die Grundeigentümer müssen sogar auf eigene Kosten das Gleis provisorisch verlegen. Für Kindergarten und Schulhaus wurden Studien erarbeitet. Es ist nicht vorgesehen, dass diese Investitionskosten die Stadt Zug tragen muss. Diese Einrichtungen stellt auch die Korporation zur Verfügung.

Und zur Mehrwertabschöpfung: Für den preisgünstigen Wohnungsbau gelten die Richtlinien des Kantons. Gemäss diesen Vorgaben liegt der Landwert, welcher für die Verzinsung der Wohnungen eingesetzt werden kann, bei CHF 615.00/m<sup>2</sup>. Die in der letzten Ortsplanungsrevision ausgezonten 4 ha mit einem geschätzten Wert von ca. CHF 1'600.00/m<sup>2</sup> müssten auch in die Mehrwerberechnung einbezogen werden.

Der Stampfibach wird zwar zum Erholungsraum geschlagen, stellt aber schlussendlich verbotenes und nicht zugängliches Gebiet dar. Wieso ist das so und wieso kann das nicht geändert werden? - Gemäss den übergeordneten Gesetzgebungen von Bund und Kanton muss bei einer solchen Grossüberbauung ein prozentualer Anteil an ökologischer Ausgleichsfläche geschaffen werden. Der Stampfibach ist Bestandteil davon.

Auch wenn der Kanton die Vorgabe macht, dass dies kein Erlebnisbach sein soll, ist es dennoch gelungen, mit dem Projekt sehr viele Möglichkeiten der Naherholung zur Verfügung zu stellen (Schwimmteich, Sportband usw.).

#### **4.4 Information der BPK zum Hochhausreglement der Stadt Zug durch die Verwaltung**

Der Stadtrat und die Verwaltung orientieren die BPK anhand einer Präsentation. Die Stadt Zug verfügt schon fast über eine Hochhaus-Tradition, entstanden doch vor allem in den 60er-Jahren über 50 Gebäude von mehr als 25 m. Bisher kannte die Stadt Zug bloss ein behördenverbindliches Hochhausleitbild. Das bald zur Diskussion stehende Hochhausreglement wird betreffend Städtebau, Architektur, Umwelt, Energie und Erschliessung grundeigentümerverbindlich sein. 2013 hat der Kanton Zug im Richtplan definiert, wo die Verdichtungen stattfinden sollen. Damit war der Startschuss für ein Hochhausreglement gefallen. Der Stadtrat hat sich intern und extern mit dem Thema auseinandergesetzt und die entsprechenden Fachleute beigezogen. Die betroffenen Grundeigentümer der laufenden Planungen wurden über das Hochhausreglement vorinformiert. Anschliessend erfolgen die öffentliche Diskussion und der politische Prozess. Sehr wichtig ist der Mehrwertausgleich. Seit dem 1. Mai 2014 sind die Kantone gemäss Raumplanungsgesetz in der Pflicht, innerhalb von fünf Jahren die kantonalen Richtpläne so anzupassen, dass für den Mehrwertausgleich die gesetzlichen Grundlagen geschaffen werden. Kürzlich hat das Baudepartement beim Stadtrat die Ermächtigung eingeholt, dass betreffend Mehrwertausgleich ein Reglement erarbeitet werden kann.

Da die politische Behandlung des Hochhausreglements demnächst ansteht und dieses dem GGR bereits vorliegt, wird an dieser Stelle auf zusätzliche Weiterungen zum Thema verzichtet.

Auf die Frage, ob das Thema Mehrwertabschöpfung parallel zum Hochhausreglement diskutiert werde, meinte der anwesende Stadtrat, dass es nicht die Zielsetzung sei, parallel zum Hochhausreglement die Ausgestaltung der Mehrwertabschöpfung zu behandeln. Bei den verschiedenen anstehenden Projekten (Siemens-Areal usw.) sei bereits auf das anstehende Hochhausreglement und die Mehrwertabschöpfung hingewiesen worden. Die Grundeigentümer sind informiert und wissen, was auf sie zukommt. Der Kanton werde Anfangs 2016 das revidierte Planungs- und Baugesetz in die Vernehmlassung schicken. Anschliessend folge die Diskussion auf kantonaler Ebene. Der Stadtrat sehe dies etwas früher und habe daher eine gewisse Divergenz zum revidierten PBG bezüglich Mehrwertabschöpfung. Daher wolle die Stadt Zug diesbezüglich auch schneller handeln. Gewisse ehemalige Bundesrichter seien der Auffassung, dass die Gemeinden dies unabhängig von der kantonalen Gesetzgebung direkt gestützt auf die Bundesgesetzgebung einführen könnten. Die Stadt Zug wage sich mit seinem Vorhaben etwas aufs Glatteis, weil der Stadtrat die Mehrwertabschöpfung auch bei Verdichtungsgebieten einführen will.

Es besteht jedoch kaum Gefahr, so die Verwaltung, dass jetzt noch zahlreiche Gesuche eingereicht würden, um die drohende Mehrwertabschöpfung zu vermeiden. Eine Verdichtung sei nur über Wettbewerbe und Bebauungspläne möglich. Da beschliesse immer der GGR und habe so das letzte Wort. Bei den anstehenden Planungen schliesse der Stadtrat, wo erforderlich, eine Vereinbarung mit dem Grundeigentümer bezüglich Mehrwertabgabe ab.

## **4.5 Beratung der Vorlage Nr. 2369: Gebietsplanung Unterfeld Schleife, 1. Lesung**

### **4.5.1 Zum Eintreten**

Im Rahmen der Eintretensdebatte wird die Frage aufgeworfen, ob wohl noch eine höhere Verdichtung erreicht werden könnte. Von einer solchen Idee wurde abgeraten, da man bereits wisse, dass sich das Siegerprojekt für eine stärkere Verdichtung nicht mehr eignet. Die Gebäudetiefen ebenso wie die Höhenentwicklung seien ausgereizt. Würde dies dennoch verlangt, müsste das Projekt an den Stadtrat zurückgewiesen und ein neues Projekt erarbeitet werden.

#### Beschluss:

*Der Antrag aus der Kommission, es sei bezüglich weiterer Verdichtung mit den zuständigen Instanzen auf die nächste Sitzung im Januar nochmals Rücksprache zu nehmen, wurde von der Kommission mit 1:9 Stimmen abgelehnt.*

#### Beschluss:

*Die BPK beschloss mit 10:0 Stimmen Eintreten auf die Vorlage.*

### **4.5.2 Verkehrsbericht inkl. Erschliessung/Parkierung/Mobilitätskonzept**

Die Vertreterin von TEAMverkehr.zug ag erläutert anhand einer Präsentation (diese ist im Extranet aufgeschaltet) den Verkehrsbericht.

In der nachfolgenden Diskussion erkundigt sich die BPK, weshalb die beiden Tiefgaragen Nord und Süd nicht miteinander verbunden werden. Die Fachleute bestätigen, dass dies von den Bauherrschaften so gewünscht ist, dass dies aber immer noch geändert werden könnte. Allerdings ist davon abzuraten, da diesfalls mehr Fahrzeuge im Süden ausfahren würden, weil es im Norden bei der Einfahrt Nordstrasse in Spitzenstunden mit Sicherheit zu einem Rückstau kommen wird. Zudem könnten die Fahrten bei einer Zusammenschliessung der Tiefgaragen nicht mehr kontrolliert werden.

Zum Thema Mobilitätsmanagement wird ausgeführt, dass ein solches nicht den Bau- oder Ausbau von Strassen beinhalte. Vielmehr soll damit klar aufgezeigt werden, dass das Strassennetz nicht für alle Autos ausreicht. Die Leute sollen zum Umdenken und zur Nutzung des ÖV und des Langsamverkehrs animiert werden. Dazu braucht es genügend Veloabstellplätze sowie weiche Massnahmen wie Parkplatzbewirtschaftung über Preis und Angebot, günstigere Mietverträge bei Parkplatzverzicht, ÖV-Beitrag des Arbeitgebers, etc.

Betreffend Verkehrsbelastung erkundigte sich die BPK, ob die Feldstrasse in der Lage ist, dieses Verkehrsaufkommen auch aufzunehmen? Dabei wurde auf Seite 28 der Broschüre verwiesen, wonach betreffend Grundbelastung die Zahlen des Jahres 2012 verwendet werden. Ist es richtig, dass der Kanton Zug demnach über keine aktuelleren Zahlen verfügt? – Gemäss der Verkehrsplanerin mag die Feldstrasse dies verkraften. Sie fügt jedoch an, dass der Kreisel Feldstrasse leistungsmässig nicht geprüft worden sei. Zu den Zahlen der Grundbelastung führt sie aus, dass dies die aktuellsten seien. Insofern basiere der Verkehrsbericht auf den Grundlagentzahlen 2012 und nicht auf heutigen Zahlen.

Im Verkehrsbericht ist nachzulesen: "Durch den Anschluss des Gebietes Unterfeld an den Kreisel Nordstrasse entstehen Konfliktströme, welche sich gegenseitig behindern. Die Qualitätsstufe auf der Nordstrasse fällt in eine völlig ungenügende Qualitätsstufe F." Kommt man damit aus Sicht der Verkehrsplaner zum Schluss, dass unter den heutigen Gegebenheiten und ohne Ausbau der Nordstrasse das Unterfeld ungenügend erschlossen ist? – Die Verkehrsplanerin bestätigt, dass dies in Spitzenstunden tatsächlich so sei.

Im Bericht des Kantons seien die Tangente Zug/Baar und deren Auswirkungen auf die Nordstrasse bereits berücksichtigt. Die Raumplanung erachtet diesen Ort jedoch als den richtigen, um dieses Projekt zu realisieren. Es werde darauf geachtet, dass man die Verkehrsauswirkungen so gut als möglich in den Griff bekommt, u.a. eben durch ein griffiges Mobilitätsmanagement. Die Verwaltung ergänzt, dass man auch die Fahrtenzahlen in Spitzenstunden beschränken könne. Sodann prüfe man auch eine Buslösung, wozu es bereits mehrere Lösungsvarianten gebe.

#### Beschluss

*Die BPK nimmt den Verkehrsbericht in der vorliegenden Fassung so zur Kenntnis.*

#### **4.5.3 Umweltverträglichkeitsbericht**

Die Fachleute erläutern den von der Implanzia und der Korporation Zug in Auftrag gegebenen Umweltverträglichkeitsbericht. Zu Beginn der Planung habe ein durchgängiges Erschliessungssystem bestanden. Aufgrund der hohen Parkplatzzahlen von mehr als 500 PP wäre dieses Projekt UVP-pflichtig geworden. Die Korporation hätte zudem als eigenständige Bauherrschaft in der heutigen Situation mit den geplanten 359 Parkplätzen auch keinen UVB in Auftrag geben müssen. Um aus Umweltsicht nicht zu schuld bürgern habe man sich freiwillig entschlossen, einen UVB zu erarbeiten und die Umweltverträglichkeit integral über das ganze Projekt abzuklären.

Mit den geplanten PP-Zahlen bewegt man sich auf relativ tiefem Niveau. Die Problematik beim Projekt besteht nicht darin, dass proportional zur Fläche sehr viele Parkplätze realisiert werden, sondern dass es sich von der Nutzung her um ein sehr grosses Projekt handelt, trotzdem aber pro Fläche Nutzung relativ wenig Parkplätze zugestanden werden und dies immer noch zu relativ hohen Verkehrsbelastungen führt. Aus Umweltsicht wird der DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr) als Berechnungsbasis genommen. Heute erfolgen auf der Nordstrasse täglich zwischen 12'000 bis 18'000 Fahrten. Aus dem Bebauungsplan Unterfeld entstehen 3'800 Fahrten im Jahresdurchschnitt. Diese Zahlen bilden die Grundlage für die Abklärungen bezüglich Lärm- und Luftschadstoffbelastungen auf den angrenzenden Strassenabschnitten. Im UVB ist nachgewiesen, dass dies bei keinem der Strassenabschnitte, der vom Verkehr aus dem Unterfeld befahren wird, ein Problem darstellt. Daher können die Vorgaben der Lärmschutzverordnung eingehalten werden. Die Luftbelastung nimmt mit dem Projekt um ca. 30 % zu. Im UVB konnte aber belegt werden, dass die Stickoxydbelastung deutlich unter dem Jahresmittelgrenzwert (Immissionsgrenzwert) liegen wird. Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass auch im Bereich Luftschadstoffe die Vorgaben der schweizerischen Umweltschutzgesetzgebung eingehalten werden können. Beim Projekt zeigen sich einzelne kleinere Probleme im Gewässerbereich. So fliesst der Stampfibach durch das Areal. Er wird gegenüber heute länger offen gelegt und erfährt von der Gestaltung her eine deutliche Aufwertung. Das zweite kleinere Problem ist die Siedlungsentwässerung. Man hat normalerweise bei der Realisierung von so grossen und dichten Bebauungen das Problem, dass zu viel Regenwasser anfällt. Dieses muss mit Retentionsmassnahmen zurückgehalten werden, damit die Kanalisation nicht überlastet wird. Bei diesem Projekt mit dem Teich in der Mitte und mit Retentionsmassnahmen auf dem Dach zeigen sich keine Probleme und die städtischen Vorgaben des GEP können eingehalten werden. Der UVB kommt grundsätzlich zum Schluss, dass das Projekt in allen Bereichen die Vorgaben der Umweltgesetzgebung erfüllt.

Auch das Amt für Umweltschutz kommt zum Schluss, dass das Vorhaben umweltverträglich ist unter Berücksichtigung verschiedener Anträge. Die beiden involvierten Gemeinden haben daraufhin den Bebauungsplan und die Bestimmungen des Bebauungsplans entsprechend angepasst. Praktisch alle Anträge seitens des Amtes für Umweltschutz sind damit umgesetzt. Bei den Empfehlungen ist dies nicht ganz der Fall. Das ist alles im Planungsbericht dokumentiert. Die beiden Anträge des Amtes für Umweltschutz, die als Vorbehalte aus der Vorprüfung eintrafen und zwingend erfüllt werden müssen, lauten:

- Es ist ein Platz für die Entsorgung zu schaffen. Das ist mit einer entsprechenden Bestimmung im Bebauungsplan erfolgt. Dabei ist schematisch aufgezeigt worden, wo UFC zu erstellen sind.
- Die Parkplätze müssen von Anfang an monetär bewirtschaftet werden. Beide Bauherren und beide Gemeinden haben sich darauf geeinigt, dass diese Vorgabe in die Bestimmungen des Bebauungsplanes aufgenommen wird, mindestens bezüglich Parkplätze für Gewerbe und Besucher, nicht aber für die Wohnungen.

In der anschliessenden Fragerunde streift die BPK die folgenden Themen:

Wie ist die hohe Kohlenmonoxyd-Zunahme um 40 % einzureihen? – Eine solche Siedlungsdichte führt automatisch zu dieser Zunahme, obwohl die Berechnungen sich auf den relativ kleinen Bereich zwischen Nordstrasse und Feldstrasse beziehen. Wenn vom gleichen Nutzerverhalten wie bisher ausgegangen wird, führt das zu dieser Mehrbelastung. Grundsätzlich müsste der Richtplan hinterfragt werden, indem man sich die Frage stellt, ob der erwünschte Zuwachs in den nächsten zehn Jahren auf 130'000 Bewohner im Kanton Zug die richtige Vorgabe ist.

Im Zusammenhang mit Ziff. 9 des UVB, wonach die Umweltverträglichkeit in einzelnen Bereichen erst in einer späteren Projektphase abschliessend sichergestellt werden könne, stellt sich die Frage ob das Ganze nicht doch noch kippen könnte? – Kippen kann die Umweltverträglichkeit nicht, weil die Umweltbaubegleitung voraussichtlich eine Auflage im Rahmen der Genehmigung des Bebauungsplans sein wird. Zu diversen Punkten werden aber jetzt bewusst noch gar keine Aussagen gemacht. Gerade im Hinblick auf die ganze Energieerzeugung wird auf der Stufe des Bebauungsplans nicht geregelt, wie ein einzelnes Haus oder eine Überbauung beheizt werden soll. Daher musste beim UVB von konventionellen Gasfeuerungen ausgegangen werden, obwohl beide Bauherren sich einig sind, dass sie das nicht wollen und Bestrebungen in Richtung von Wärmepumpen, Holzschneitzelheizung usw. im Gange sind. Auf der Stufe des Bebauungsplans kann noch nicht alles geregelt werden. Einzelne Fragen können erst auf Stufe Baubewilligung geregelt werden.

Zu Ziff. 8.6, Bauökologie, will man wissen, wann die hier erwähnte Überprüfung stattfindet? Und was ist unter "Umweltbegleitung" zu verstehen? – Die Grundeigentümer werden verpflichtet, eine Umweltbaubegleitung zu installieren und dafür eine Person zu bezeichnen. Diese Person wird gegenüber dem Amt für Umweltschutz Rechenschaft ablegen müssen und braucht daher eine fachliche Qualifikation, über die ein „normaler“ Bauleiter aber üblicherweise nicht verfügt. Es braucht also eine entsprechende Fachperson, die entsprechende Anträge einbringen wird. Idealerweise läuft diese Begleitung schon vor der Baubewilligung oder spätestens mit der Baubewilligung. Im UVB wird eine sogenannte Gesetzesverträglichkeit beurteilt. Beim Lärmschutz gibt es klare Randbedingungen, bei der Luftreinhaltung etwas weniger. Bei der Bauökologie wird kein Bauherr verpflichtet. Es ist sehr schwierig, im Rahmen einer Umweltbaubegleitung den Bauherrn dazu zu bringen, etwas zu unternehmen, wofür er keine Gesetzesgrundlage sieht. Die Handhabung der Umweltbaubegleitung kann bisweilen sehr schwierig sein.

Warum ist mit der Renaturierung des Stampfibachs der Zugang aus Gewässerschutzgründen nicht mehr öffentlich? – Dies liegt an der sehr harten Auslegung des Gewässerschutzgesetzes, wonach die Ökologie der Gewässer nicht gestört werden darf durch menschliche Eingriffe.

#### Beschluss

*Die BPK nimmt den Umweltverträglichkeitsbericht in der vorliegenden Fassung so zur Kenntnis.*

#### **4.5.4 Detailberatung betreffend die Bestimmungen zum Bebauungsplan**

Die BPK beriet sämtliche Bestimmungen zum Bebauungsplan. Aus sachlichen Gründen geschah dies allerdings nicht in der Reihenfolge der einzelnen Ziffern. Die BPK-Protokolle geben den Diskussionsverlauf im Detail wieder, so dass hier nur die Beschlüsse der BPK mit den allfälligen Änderungsanträgen abgebildet werden. Aus Gründen der Lesbarkeit erfolgt dies allerdings in numerisch richtiger Reihenfolge. Die von der BPK beschlossenen Änderungen in den Bestimmungen zum Bebauungsplan liegen diesem Bericht in neuer Fassung mit rot markierten Textstellen bei.

#### Zweck

##### **zu Ziff. 1:**

Was bedeutet die Feststellung, dass man sich an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft orientieren will? – Bei der Feststellung betr. 2000-Watt-Gesellschaft handelt es sich um eine Absichtserklärung, die für die Grundeigentümer nicht verbindlich ist. Die Energievorgaben sind im kantonalen Energiegesetz abschliessend geregelt. Die Gemeinden können keine strengeren Regelungen im Umgang mit Energie sowohl in einem Bebauungsplan wie auch in einer Bauordnung festsetzen. Nachhaltigkeit betrifft nicht nur den Energieverbrauch, sondern auch die Mobilität und den Umgang mit Freiraum. Da ist diese Überbauung relativ gut (tiefe Parkplatzzahl, Mobilitätsmanagement, grosser unbebauter Bereich, Bachrenaturierung usw.). In diesem Bereich, jedoch nicht im Bereich Energie lebt man demnach der 2000-Watt-Gesellschaft nach. Wenn der Grundeigentümer freiwillig weiter geht, dann darf er das.

Er wird beantragt, den Anteil der preisgünstigen Wohnungen mit 70 % festzuschreiben. Dies weil die Korporation sich dazu bereit erklärt hat und weil damit die Vorgesehene Gewerbenutzung nicht tangiert wird.

#### Beschluss:

*Die BPK lehnt den Antrag auf Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen von 60 % auf 70 % mit 4:6 Stimmen ab.*

#### Bestandteile

##### **zu Ziff. 2**

*Keine Anträge, so beschlossen.*

#### **Bebauung**

##### **zu Ziff. 3**

*Keine Anträge, so beschlossen.*

#### **zu Ziff. 4**

*Keine Anträge, so beschlossen.*

#### **zu Ziff. 5**

Die BPK will wissen, wie das zu verstehen ist, wonach die Liftüberfahrten die Ebene der realisierten Dachhaut nicht überragen dürfen? Müsste es nicht auch eine Aussage zur fünften Fassade geben. Besonders bei den tieferen Häusern ist es wichtig, dass diese fünfte Fassade stimmt. – Gemäss Verwaltung hat sich der Lift unterhalb der Brüstungshöhe zu befinden. Als Dachrandabschluss ist die Oberkante der Brüstung zu verstehen. Die Gebäudehöhe ist eine baurechtliche Definition, nämlich von Oberkante Erdgeschoss roh bis Oberkante Dachgeschoss roh. Die Gebäudehöhe ist von aussen nicht sichtbar. Es ist üblich, dass der Dachrand nicht definiert ist.

Zur Frage betreffend fünfter Fassade: Die tieferen Häuser verfügen über eine Dachterrasse oder einen Dachgarten. Es ist genau definiert, um welche Gebäude (25 m Gebäude) es sich dabei handelt. Die Dachgärten sind von den angrenzenden Wohnungen erschlossen. Die städtebaulichen Richtlinien sind Bestandteil des Bebauungsplans. Darin (Bestimmung Nr. 28) wird dies genau definiert. Nach diesen Richtlinien darf 1 m vom Dachrand entfernt nichts über den Dachrand hinausragen, ab 1 m darf es 50 cm sein und ab 2 m maximal 1 m. Eine begehbare Dachterrasse muss eine Brüstungshöhe von 1,2 m aufweisen. Die nicht begehbaren Dächer sind zu begrünen. Dabei ist klar eingegrenzt, was höher sein darf als die Dachhaut, nämlich Kamin, Liftüberfahrt und Solaranlage. Lüftungsanlagen müssen ins oberste Vollgeschoss oder in die Untergeschosse integriert werden. Wegen der Thematik der fünften Fassade erfolgen die Einschränkungen auf das Minimum. So sollen auch genauere Vorschriften bezüglich Brüstung gemacht werden. Liftüberfahrten, Kamin und Solaranlage befinden sich grundsätzlich auf dem Dach. Weitere Rahmenbedingungen bezüglich Ausgestaltung und Materialisierung gibt es nicht, dazu ist das Gestaltungshandbuch da. Im Rahmen des Baugesuchs nimmt sowohl in Zug wie auch in Baar immer die gleiche Fachkommission die Beurteilung vor. Weitere Eingrenzungen sind nicht möglich.

Von Seiten der BPK wird zu dieser Ziffer angeregt, eine klare Formulierung zu wählen, wonach die maximale Höhe des Dachrandabschlusses sich am höchsten technischen Aufbau orientiert. Die Höhe des Dachrandes hat auch Einfluss auf das Schattenwurfdiagramm. Das muss daher definiert werden. Weiter ist die Frage von Dachantennen zu klären, die solche Dachaufbauten regelmässig überragen.

Die Verwaltung nimmt diese Anliegen und unterbreitet der BPK einen entsprechend ergänzten Formulierungsvorschlag (Ziffer 5 mit roten Ergänzungen).

#### Beschluss:

*Die BPK stimmt dieser so ergänzten Formulierung mit 8:0 Stimmen zu.*

#### **zu Ziff. 6**

*Keine Anträge, so beschlossen.*

#### **zu Ziff. 7**

Die Verwaltung ergänzt, dass diese Bestimmung Zwangsbaufuchten betrifft, indem die Gebäudefluchten im Hof klar fixiert und eingehalten werden müssen. Mit den Gebäudetiefen kann nur aussen gespielt werden. Säulen würden auf der Zwangsbaulinie stehen. Die Geschosshöhe ist auch von der Nutzung abhängig. Sie ist bei Gewerbenutzung eher höher als bei Wohnnutzung. Beim EG wird von einer Geschosshöhe von mindestens 4,5 m ausgegangen.

Bei den 25 m hohen Gebäuden geht man von acht Geschossen aus, was in den oberen Geschossen eine Geschosshöhe von ca. 3 m ergibt. Auf der Innenhofseite verfügen alle Häuser zwingend über ein fliegendes Vordach oder bis dreigeschossige Auskragungen. Dadurch soll bei den ersten vier Geschossen eine Abwechslung entstehen, jedoch oben ruhige Baukörper. Im Plan ist detailliert vorgeschrieben, wo ein Vordach und wo eine Auskragung vorgesehen ist. Im Gegensatz zu Baar sind die Auskragungen in Zug zwingend vorgeschrieben. 2,4 m dürfen im Licht aber gemäss Bauordnung nicht unterschritten werden. Bezüglich der Auskragungen hat Baar einen sehr komplizierten Mechanismus, erhält doch ein Eigentümer durch die Erstellung der Auskragung eine Mehrausnützung. Davon sah Zug aber ab. Bei den Auskragungen wird von einer Gebäudetiefe von 19,5 m bis 21,5 m ausgegangen.

*Keine Anträge, so beschlossen.*

**zu Ziff. 8**

*Keine Anträge, so beschlossen.*

**zu Ziff. 9**

Die Ausdehnung der Erdgeschosse ist überall mit Baulinien definiert. Sie sind mehrheitlich zurückgesetzt und müssen möglichst transparent gestaltet werden.

*Keine Anträge, so beschlossen.*

**zu Ziff. 10**

*Keine Anträge, so beschlossen.*

**zu Ziff. 11**

*Keine Anträge, so beschlossen.*

**zu Ziff. 12**

Die Verwaltung erklärt, dass die ganze Siedlung parkseitig orientiert ist. Die Hauseingänge befinden sich auf der Parkseite. Von der Parkseite her können die Häuser ebenerdig a niveau begangen werden. Da sich das Areal leicht im Gefälle befindet, können nach aussen Differenzierungen erfolgen.

Diese sind teilweise mit Böschungen oder teilweise mit unterschiedlichen Raumhöhen vorgesehen. Die Höhe des Parks ist im Umgebungsplan definiert und alle Häuser müssen sich mit ihren Eingängen daran orientieren.

An der Sitzung vom 8. März 2016 stellt die BPK den Antrag, die Höhenkote des Dachs auch im Bebauungsplan zu fixieren. Der Vorschlag der Verwaltung sieht vor, die Höhenkote des Dachs auf 425.50 m ü. M. mit einem Spielraum von (+/- 0.25 cm) festzulegen. Damit ist die Höhe vorgegeben, andererseits für die Ausarbeitung des Bauprojekts ein kleiner Spielraum vorgegeben.

*Der Änderungsvorschlag wird stillschweigend zur Kenntnis genommen.*

**zu Ziff. 13**

*Keine Anträge, so beschlossen.*

**zu Ziff. 14**

*Keine Anträge, so beschlossen.*

**zu Ziff. 15**

Die BPK will wissen, auf welcher Höhe die Schattenwurfdiagramme erstellt wurden? 52 m hohe und massive Gebäude bzw. das Gebäudevolumen der gesamten Bebauung sind immens. Haben die BPK oder der GGR überhaupt Spielraum, zu verlangen, es seien die Gebäude beispielsweise von 52 auf 40 m zu reduzieren? – Die städtebauliche Diskussion wurde sehr intensiv geführt, auch auf politischer Ebene zwischen dem Stadtrat von Zug und dem Gemeinderat von Baar. Die ursprünglich vorgesehenen Maximalhöhen von 80 m konnten dabei auf 60 m reduziert werden. Die Schattenwurfdiagramme wurden auf den Gebäudehöhen ohne den Dachrand von 1,2 m erstellt. Der 2 Stundenschatten wird nicht grösser, wenn ein Hochhaus höher ist, da hierfür nicht die Höhe massgeblich ist. Das ganze Projekt ist von der Architektur her sehr austariert. Es handelt sich um ein Spiel von unterschiedlichen Gebäudehöhen. Ein Antrag für eine tiefere Gebäudehöhe hätte zur Folge, dass das Projekt an die Bauherrschaft zurückgegeben und ein neuer Vorschlag entwickelt werden müsste.

*Keine Anträge, so beschlossen.*

**zu Ziff. 16**

*Keine Anträge, so beschlossen.*

**zu Ziff. 17**

Nutzungen im Untergeschoss gehören nicht zu den oben eingetragenen Nutzungszahlen. So zählen z.B. Erschliessungen von Tiefgaragen, Lagerräume im UG usw. nicht zu den anrechenbaren Ausnutzungen. Die anrechenbaren Geschossflächen ergeben sich daher nur oberirdisch.

*Keine Anträge, so beschlossen.*

**zu Ziff. 18**

Für die Baukörper Z1.1 und Z1.2 sowie Z3.1 und Z3.2 ist die geschlossene Bauweise zwingend vorgegeben.

*Keine Anträge, so beschlossen.*

**Nutzweise****zu Ziff. 19**

Der Präsident der Korporation hat festgehalten, dass die Korporation eh nach den kantonalen Vorgaben baue. Inwieweit ist diese Bestimmung hier für die Korporation überhaupt erstrebenswert? Inwieweit spielt der Ausnützungsbonus der städtischen Verordnung mit? Wie kann sichergestellt werden, dass die Korporation am Schluss punkto Mietpreisgestaltung nicht auf die städtischen Vorgaben ausweicht? – Diese Bestimmung ist für die Korporation relevant, wenn sie Mieterzuschüsse vom Kanton verlangen will. Diese sind nur erhältlich, wenn die baulichen Rahmenbedingungen des Kantons eingehalten sind. Diese sind in der Verordnung für preisgünstigen Wohnungsbau der Stadt Zug nicht enthalten. Mit der Einhaltung der Kantonsvorgaben werden aber zugleich auch diejenigen der Stadt Zug eingehalten. Der Ausnützungsbonus ist mit der Erhöhung der Ausnutzung in diesem Bebauungsplan mehr als erfüllt. Der GGR hat es explizit nicht gewünscht, bestimmte Spezifitäten in die Verordnung für preisgünstigen Wohnungsbau aufzunehmen. Ziff. 19 für die GGR-Debatte über eine mögliche Schulnutzung neutral formuliert.

Beschluss:

Die BPK lehnt den Antrag auf Ergänzung "private Bildungs-" oder Streichung von "Bildungs-" mit 3:5 Stimmen ab.

Die BPK beschliesst mit 5:3 Stimmen, Ziffer 19, 2. Satz, mit "sowie Bildungs- und Betreuungsnutzungen" zu ergänzen.

Die BPK lehnt den Rückkommensantrag auf Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen von 60 % auf 65 % mit 3:5 Stimmen ab.

**zu Ziff. 20**

Die Verwaltung ergänzt, dass hier keine Wohnnutzung zulässig ist. Nach Möglichkeit sollen hier publikumsintensive Nutzungen, aber auch Bildungsnutzungen wie Kitas usw. in Frage kommen. Die BPK regt an, hier eine analoge Formulierung wie in Ziffer 19 zu verwenden.

Beschluss:

Der Antrag auf Ergänzung von "... und Betreuungsnutzungen" wird mit 5:3 Stimmen beschlossen.

**zu Ziff. 21**

Hier wird bewusst der Wohnanteil aufgrund der Nähe zu den Bahnanlagen auf maximal 20 % beschränkt.

Keine Anträge, so beschlossen.

**Gestaltung**

**zu Ziff. 22**

Keine Anträge, so beschlossen.

**zu Ziff. 23**

Die Verwaltung erklärt, dass ein gemeindeübergreifendes Gremium anstelle der Stadtbildkommission sämtliche Baugesuche beurteilt, aus Kontinuitätsgründen mit den gleichen Pe-rund seine Empfehlungen zuhanden des Gemeinderates von Baar bzw. des Stadtrates von Zug abgibt. Dies ist im Sinne der Qualitätssicherung so geregelt. Das Gremium verfügt über die gleichen Interventionsmöglichkeiten wie die Stadtbildkommission in Zug. Der finale Entscheid darüber liegt weiterhin aber beim Stadtrat als Bewilligungsbehörde.

Die BPK begrüsst ein solches Gremium, verlangt aus Gründen der Unabhängigkeit und der Fachkompetenz jedoch eine andere Zusammensetzung. Es geht hier um Qualitätssicherung und nicht um Qualitätsbegleitung. Sicherung bedeutet, dass notfalls interveniert werden muss, wenn es nicht richtig läuft. Daher ist die Zusammensetzung dieses Gremiums entscheidend. Dieser gemeinsame Bebauungsplan soll ein Ganzes zu seiner Blüte bringen. Also muss ein Anliegen des grossen Ganzen sein, das Bestmögliche mit einem solchen Begleit- oder Beurteilungsgremium zu erreichen. Von daher müssen dort Fachleute Einsitz nehmen. Zudem sei eine ungerade Mitgliederzahl zu statuieren.

Die Verwaltung nimmt die konstruktive Kritik der BPK auf und präsentiert eine ergänzte Neufassung von Ziffer 23. Parallel dazu wird sie sich mit der Gemeinde Baar diesbezüglich verständigen.

Beschluss

Ziffer 23 wird mit den angeregten Änderungen (rot markiert) mit 7:1 Stimmen beschlossen.

**zu Ziff. 24**

Keine Anträge, so beschlossen.

**zu Ziff. 25**

Die Verwaltung erklärt, dass hier der Gebäude(haupt)zugang gemeint sei und nicht die jeweiligen Ladeneingänge handelt. Diese Bestimmung sei noch klarer zu formulieren.

Beschluss

Ziffer 25 wird mit der angeregten Änderung (rot markiert) mit 8:0 Stimmen beschlossen.

**Ziff. 26**

Warum ist hier explizit von "Bäumen" und nicht von "Bäumen und Sträuchern" die Rede?  
– Die Verwaltung wird dies ergänzen. Massgebend ist aber der Umgebungsplan.

Beschluss

Ziffer 26 wird mit der angeregten Ergänzung (rot markiert) mit 8:0 Stimmen beschlossen.

**zu Ziff. 27**

Keine Anträge, so beschlossen.

**zu Ziff. 28**

Keine Anträge, so beschlossen.

**zu Ziff. 29**

Die Verwaltung erklärt, dass diese gegenüber dem Reklamereglement verschärfte Regelung auf Wunsch der Grundeigentümer aufgenommen wurde.

Keine Anträge, so beschlossen.

Erschliessung

**zu Ziff. 30**

Die Verwaltung ergänzt, dass ein durchgängiges Verkehrssystem zusätzlichen Verkehr und Schleichverkehr erzeugen würde. Insbesondere bietet der Knoten zur Nordstrasse Probleme. An einer zweiten Ausfahrt ist die Korporation nicht interessiert müsste sie sonst etwas an die Strasse bezahlen. Zudem sind auch die Bewohner im Feldpark nicht begeistert, wenn der Verkehr aus dem Unterfeld zu ihnen durchgeführt wird. Der Verkehr soll möglichst aus den Wohnquartieren herausgenommen und auf den Hauptstrassen geführt werden. Die Strassen im Park sollen bloss für die Unterhaltsfahrzeuge durchlässig sein und nicht für den motorisierten Verkehr. Die Tiefgaragen werden im Baubereich der Baufelder erstellt. Der Grünraum wird nicht unterbaut.

Keine Anträge, so beschlossen.

### **zu Ziff. 31**

Die einen BPK-Mitglieder wollen wissen, ob hier autofreies Wohnen nie zur Diskussion gestanden habe? Das Projekt würde sich aus zahlreichen Gründen bestens dazu eignen. Andere erachten zusätzlich oberirdische Parkplätze für geboten. – Die Verwaltung führt aus, dass von den total unterirdischen 350 Parkplätzen 302 für die Bewohner und Beschäftigten und 48 für Besucher vorgesehen sind. Dazu kommen 9 oberirdische Besucherparkplätze. Nach Vorgabe des Regierungsrats müssen alle Beschäftigtenparkplätze ab Beginn bewirtschaftet sein. Das Mobilitätskonzept muss mit dem Baugesuch vorgelegt werden.

Für völlig autofreies Wohnen fehlte wohl der Mut. Autoarmes Wohnen würde ungefähr einen halben Parkplatz pro Wohnung bedeuten. Dennoch geht man bei diesem Projekt schon relativ weit. Man bewegt sich hier noch innerhalb des städtischen Parkplatzreglementes. Für autoarmes Bauen gemäss § 10 der Zuger Bauordnung muss man, wenn keine Parkplätze erstellt werden, mit der Stadt Zug einen Vertrag abschliessen und auch den Nachweis erbringen, wo die Parkplätze zur Verfügung gestellt würden, falls das Vorhaben nicht funktionieren sollte. Das ganze Thema Parkierung wurde mit dem Grundeigentümer eingehend diskutiert. Dabei war auch das Fahrtenmodell ein Thema.

Es handelt sich hier mit dem Innenhof, dem Parkbereich und der Begegnungszone um ein sehr austariertes gemeinsames Projekt mit sehr wenigen oberirdischen Kurzzeitparkplätzen. Diese Parkplätze sollen auch für Mobility usw. zur Verfügung stehen. Die eigentlichen Besucherparkplätze sollen sich in der Tiefgarage befinden. Es wurde auch eingehend darüber diskutiert, ob es oberirdisch überhaupt Parkplätze haben soll. Man kam jedoch zum Schluss, dass man zufahren kann, um etwas auszuladen, nachher aber wieder wegzufahren sei.

#### Beschluss

*Der Antrag auf Nachverhandlung mit der Korporation in Richtung autoarmes Wohnen wird mit 3:6 Stimmen abgelehnt.*

*Ziffer 31 wird mit 6:3 Stimmen in der vorliegenden Fassung beschlossen.*

### **zu Ziff. 32**

Gemäss Verwaltung werden die Grundeigentümer für die Erstellung des Mobilitätskonzeptes ein privates Büro beauftragen. Diese Bestimmung ist identisch mit der entsprechenden Bestimmung der Gemeinde Baar. Sie gilt also über das Gesamtgebiet. Damit eine solche Siedlung auch funktioniert, ist das Mobilitätskonzept zwingend. Das wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft.

#### Beschluss

*Der Antrag auf Streichung von Ziffer 32 wird mit 3:6 Stimmen abgelehnt.*

*Ziffer 32 wird mit 6:3 Stimmen in der vorliegenden Fassung beschlossen.*

### **zu Ziff. 33**

*Keine Anträge, so beschlossen.*

### **zu Ziff. 34**

*Keine Anträge, so beschlossen.*

**zu Ziff. 35**

Beschluss

*Der Antrag für eine Verdoppelung der oberirdischen Parkplätze von 9 auf maximal 18 wird mit 6:2 Stimmen gutgeheissen.*

**zu Ziff. 36**

Die BPK erkundigt sich nach Parkplätzen für sonstige Zweiradfahrzeuge, wie z.B. Motorräder. – Die Verwaltung erklärt, dass die Abstellplätze für Motorräder nicht festgelegt werden, weil üblicherweise in der Tiefgarage dafür einige Parkplätze angeboten werden. Die für Mieter angebotenen Veloparkplätze sind gedeckt und abschliessbar und befinden sich mehrheitlich im UG, teilweise aber auch im EG beim Hauseingang.

Beschluss

*Der Antrag auf Schaffung von zusätzlichen Motorradparkplätzen wird gemäss dem in Ziffer 36 ergänzten Absatz 2 (rot markiert) mit 7:1 Stimmen beschlossen.*

**zu Ziff. 37**

*Keine Anträge, so beschlossen.*

**zu Ziff. 38**

*Keine Anträge, so beschlossen.*

**zu Ziff. 39**

Die BPK erachtet es als angezeigt, bei diesem Projekt ein Trennsystem bzw. eine Quartiersammelstelle zu verlangen, damit eine siedlungsinterne Entsorgung vorgenommen werden kann? – Gemäss Verwaltung liegt die Art des Entsorgungssystems nicht in der Zuständigkeit der Stadt, sondern in derjenigen der ZEBA. Wenn schon, muss eine solche dem ganzen Quartier dienen und daher am richtigen Ort platziert werden. Der zuständige Stadtrat schlägt vor, anstelle von "zu prüfen" als neue Formulierung "zu erstellen" vorzusehen. (vgl. Proto 6, Seite 7)

Beschluss

*Die BPK stimmt dem Einschub in Ziffer 39 "Eine Quartiersammelstelle ist zu erstellen" mit 8:0 Stimmen zu.*

**zu Ziff. 40**

*Keine Anträge, so beschlossen.*

Umwelt

**zu Ziff. 41**

*Keine Anträge, so beschlossen.*

**zu Ziff. 42**

*Keine Anträge, so beschlossen.*

**zu Ziff. 43**

*Keine Anträge, so beschlossen.*

## **Etappierung**

### **zu Ziff. 44**

Hier konnte mit den Grundeigentümern eine Optimierung erreicht werden. So wird bei der 1. und 2. Etappe schon angemessen Freiraum erstellt. Die Bushaltestellen sind noch nicht definiert, die Wegrechte bezüglich Zugang zu den Bushaltestellen sind auf der ganzen Länge hierfür jedoch bereits gesichert. Der Teich ist für das Projekt zwingend vorgegeben.

*Keine Anträge, so beschlossen.*

### **zu Ziff. 45**

Mit der 1. Bauetappe muss schon sehr viel geleistet und mit den begonnenen Materialien muss zu Ende gebaut werden. Das noch einzusetzende gemeindeübergreifende Begeleitgremium wird alle Baugesuche jeweils prüfen, damit die verlangte einheitliche Gestaltung tatsächlich realisiert wird.

*Keine Anträge, so beschlossen.*

### **zu Ziff. 46**

Diese Bestimmung hängt mit der Etappierung zusammen. Am Anfang darf noch eine Verbindungsstrasse durch den Park gemacht werden. Später befindet sich hier der Quartierpark.

Der Rückbau wird dann im Rahmen der Baubewilligung verlangt. – Die BPK fragt sich, ob hier nicht zu ergänzen sei, dass nach Fertigstellung der Rückbau erfolgen muss? Aus dem Satz geht jedenfalls nicht klar hervor, wann dieser Rückbau zu erfolgen hat. Es muss deutlicher formuliert werden, dass nach der Fertigstellung das Provisorium entfernt werden muss.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine anderweitige Formulierung nicht erforderlich, da der Rückbau mit der Baubewilligung eingefordert wird.

*Keine Anträge, so beschlossen.*

## **Schlussbestimmungen**

Die Verwaltung erläutert die allgemeinen Bestimmungen. Demnach könnte Ziffer 48 auch weggelassen werden. Demgegenüber nehmen die Ziffern 49 und 50 Bezug auf die Ziffer 23 resp. auf das gemeindeübergreifende Gremium. Weder der Gemeinderat Baar noch der Stadtrat von Zug können ohne Konsultation dieses Gremiums Baubewilligungen direkt erteilen. Im Zuge der etappenweisen Realisierung ist es jedoch nicht ausgeschlossen, dass gewisse Abweichungen neu zu beurteilen sind. Das Fachgremium ist auch hier beizuziehen als analoges Gremium zur Stadtbildkommission zu sehen. SBK-Empfehlungen werden vom Stadtrat meistens nachvollzogen, es gibt aber auch Ausnahmen. Schlussendlich aber entscheiden hier der Gemeinderat Baar oder der Stadtrat Zug. Bei einer Anfechtung einer abweichenden Bewilligung hätte es der Stadtrat schwierig, wenn er anders entschieden hätte als das Fachgremium.

Um auch in diesem Kontext hinreichende Klarheit und bessere Lesbarkeit bezüglich des gemeindeübergreifenden Gremiums und dessen Aufgaben zu schaffen, wird von der BPK für die Ziffern 49 und 50 der folgende, in Analogie zu Ziffer 23 ergänzende Texteschub beantragt: "...und gestützt auf die Empfehlungen des Fachgremiums...".

**zu Ziff. 47**

*Keine Anträge, so beschlossen.*

**zu Ziff. 48**

*Keine Anträge, so beschlossen.*

**zu Ziff. 49**

Beschluss

*Die BPK stimmt dem Einschub in Ziffer 49 "...und gestützt auf die Empfehlungen des Fachgremiums..." mit 5:2 Stimmen zu.*

**zu Ziff. 50**

Beschluss

*Die BPK stimmt dem Einschub in Ziffer 50 "...und gestützt auf die Empfehlungen des Fachgremiums..." mit 5:2 Stimmen zu.*

**zu Ziff. 51**

*Keine Anträge, so beschlossen.*

**4.5.5 Zonenplanänderung und Änderung der Bauordnung**

Die Verwaltung erklärt, dass bei Gebieten, die verdichtet werden wollen, nicht auf Vorrat aufgezonnt wird. Es wird vielmehr punktuell zusammen mit dem Bebauungskonzept und dem Bebauungsplan die Umzonung vorgeschlagen. Diese braucht es beim vorliegenden Projekt, weil auf Zuger Boden eine AZ von 2.1 anstatt 1.5 gemäss Bauordnung vorgesehen ist. Dies bedeutet eine Abweichung von mehr als 20 %. Zudem sind im Bereich des Zuger Bebauungsplanes Hochhäuser geplant, was einer Abweichung von deutlich mehr als 20 % der Geschosshöhe entspricht. Damit die Grundordnung in etwa mit dem Bebauungsplan übereinstimmt, muss sie angepasst werden.

*Von Seiten der BPK wird hierzu das Wort nicht weiter verlangt.*

**4.5.6 Die Beurteilung des Projekts durch die Stadtbildkommission**

Zur Abrundung der Beratungen zur Gebietsplanung Unterfeld Schleife verlangte die BPK Einsicht in die Protokolle der Stadtbildkommission (SBK). Diese befasste sich an vier Sitzungen, am 5. September 2013, am 3. April 2014, am 3. Juli 2014 sowie letztmals am 15. Januar 2015 mit der Gebietsplanung Unterfeld Schleife. Die ersten drei Protokolle beziehen sich allerdings auf einen frühen und auf ganz anderen Plänen basierenden Planungsstand, weshalb die Erkenntnisse aus der letzten Sitzung für das heute vorliegende Projekt Relevanz hat. Schliesslich bleibt anzumerken, dass es nicht Sache der SBK ist, eine Nachjurierung des Siegerprojekts vorzunehmen.

An der ersten Sitzung vom 5. September 2013 lehnte die SBK die von der Implenia und der Korporation erläuterten Weiterentwicklungen und Überarbeitungen des Wettbewerbsprojektes bezüglich Verdichtung ab. Ihrer Meinung nach erreichte dadurch das Projekt nicht mehr die gleiche Qualität wie das Wettbewerbsprojekt. U.a. wurde das 80 m hohe Gebäude moniert, welches auf Baarer Boden im Bereich der Stadtbahnhaltestelle vorgesehen war. Die damit verbundene Verdichtung und die starke Erhöhung der Gebäudevolumen wurde nicht mehr als stadtverträglich erachtet, weshalb das Ganze in Richtung Wettbewerb zurückbuchstabiert werden müsse.

Am 3. April 2014 beurteilte die SBK die inzwischen erfolgte Überarbeitung als erfolgreich. Die Umgebungsgestaltung musste aber nochmals genauer gewürdigt werden.

Am 3. Juli 2014 fand eine Sitzung explizit betr. Umgebungsgestaltung statt. Diese Kritik findet sich auch in den letzten Überarbeitungsschritten.

An der Sitzung vom 15. Januar 2015 hat sich die SBK letztmals mit den Grundlagen des Bebauungsplans, wie er nun vorliegt, auseinandergesetzt. Die wesentlichen Aussagen der SBK lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- *Umgebungsgestaltung/Parklandschaft*: Kritisiert wurde, dass der verträumte Charakter und Charme des Wettbewerbsprojekts etwas verloren gegangen ist. Die Kritik wurde aufgenommen, indem nun deutlich mehr Baumpflanzungen vorgesehen sind. Die Kritik der SBK wurde in einem detaillierten Umgebungsplan verarbeitet. Die jetzt vorliegende Lösung wird als guter Kompromiss beurteilt.
- *Terrainveränderungen*: Die Kritik wurde aufgenommen. Die EG-Höhen wurden in Ziff. 13 definiert. An der letzten Sitzung wünschte die BPK zudem eine deutlichere Definition der EG-Quoten. Diese ist nun ebenfalls in Ziff. 12 aufgenommen worden. Da der ganze Park als Retention der Gesamtüberbauung dient, ist er horizontal und nicht geneigt.
- *Teich*: Auf Anregung der SBK wurde die Umgebung nochmals im Detail geprüft und weiter bearbeitet. Das Richtprojekt ist in den Bestimmungen Nr. 2 und Nr. 50 des Bebauungsplans als verbindlich erklärt. Der Teich wird auf drei Seiten gegenüber dem Gehweg und der Strasse abgegrenzt, damit sich die ökologischen Ausgleichsflächen ergeben. Demgegenüber ist der Badeteich mit Holzrost ausgeführt.
- *Begrenzung Unterbauten*: Diese Kritik hat ebenfalls Eingang in den Bebauungsplan gefunden, indem die Linien festgelegt wurden, bis wohin Unterniveaubauten realisiert werden dürfen. Es sind keine solchen im Grünraum zulässig.
- *Veloabstellplätze*: Diese Kritik betrifft vor allem den Bereich Baar. Die Distanz zu den Wohngebäuden wird teilweise als zu gross erachtet. Implanien und Baar haben aber daran festgehalten. Auf der Zugerseite gibt es in der Tiefgarage sowie unmittelbar bei den Hauseingängen Veloabstellplätze.
- *Etappierung*: Die SBK war mit der ursprünglichen Etappierung nicht einverstanden. In den Städtebaurichtlinien ist diese nun festgehalten. So muss in möglichst früher Phase ein Grossteil des Parks erstellt werden. In der Phase 2 muss demnach ein Grossteil der Spielwiese fertig gestellt sein.
- *Architektonische und städtebauliche Gestaltungsregeln*: Betreffend die Auskragungen war die SBK nur teilweise erfolgreich. Auf der Stadtzugerseite sind alle Vordächer und Auskragungen zwingend 1- bis 3-geschossig. Das wurde von der SBK sehr begrüsst. Baar hat ein Bonussystem. Um mehr Ausnützung zu erhalten, müssen die Auskragungen gebaut werden. Die SBK wünschte, dass Baar das Zuger System übernimmt. Baar aber widersetzte sich und hat das Bonussystem beibehalten.
- *Qualitätsmanagement*: Dieses ist vollumfänglich auf Wunsch der SBK umgesetzt. So wurde ein aus 7 Personen interkommunal zusammengesetztes Gremium mit einem neutralen Präsidium eingesetzt. Der Wunsch der SBK betreffend Konkurrenzverfahren für Hochhäuser ist in den Bebauungsplan Baar eingeflossen. In Zug ist dies nicht im Bebauungsplan, sondern im übergeordneten Hochhausreglement enthalten.

Zu den Feststellungen der SBK merken einzelne BPK-Mitglieder Folgendes an:

- Die SBK hat ihren Auftrag durchaus wahrgenommen. Es handelt sich hier zwar um ein grosses, aber durchaus ausgewogenes Projekt.
- Die SBK kritisiert im Protokoll vom 5. September 2013 zwar den städtebaulichen Grossblock und spricht von einem enormen Massstabsprung. Die Dichte wurde dabei noch einmal thematisiert. Danach jedoch verflüchtigt sich diese Kritik. Mit anderen Worten

nimmt die SBK zur städtebaulichen Adäquanz dieses Projekts, insbesondere in ihrer letzten Beurteilung keine Stellung mehr.

- Wer, wenn nicht die SBK, sollte sich um das Bild dieser Stadt kümmern. Im ersten Protokoll vom 5. September 2013 hat die SBK zumindest zur Stadtbildung eine kleine Aussage gemacht. Da wird u.a. von der Stadtkrone gesprochen. Danach äusserte sie sich nur noch über Details. Die damaligen Erläuterungen der SBK können zumindest so verstanden werden, dass diese Stadtkrone die Stadtzentren von Baar und Zug konkurrenziert und damit optisch abwertet. Jedenfalls vermag die SBK die bei einigen vorhandenen Bedenken hinsichtlich der Projekt immanenten Grossvolumetrie nicht zerstreuen.
- Die SBK hätte auch zur redimensionierten Version eine fachliche Aussage zur städtebaulichen Setzung machen müssen. Dies hat sie unterlassen. Gespräche von BPK-Mitgliedern mit Fachleuten haben gezeigt, dass dieses Projekt an diesem Ort kritisch beurteilt wird. Es liegt bis heute auch keine Aussage der SBK bezüglich städtebaulicher Gesamtlösung zwischen Zug und Baar vor.
- Effektiv wachsen hier zwei Städte mit je einem Zentrum zusammen. Dadurch verliert in der Regel eines der beiden Zentren. Es ist davon auszugehen, dass dies für Baar der Fall sein wird. Dadurch wird Baar identitätsstiftend zur Vorstadt von Zug. Gab es in Baar solche Überlegungen?
- Das Verkehrsproblem der ganzen Überbauung ist nach wie vor nicht gelöst.

Die Verwaltung betont, dass die SBK keine Nachjurierungen vornimmt. Ihre Kritik anlässlich der Sitzung vom 5. September 2013 betraf die Weiterbearbeitung des Verdichtungsprojektes. Die Implenia hat daraufhin das Projekt überarbeitet und reichte ein Jahr später eine reduzierte Variante ein. Diese Überarbeitung wurde als gelungen beurteilt. An der Schlussitzung wurde zu diesem Thema explizit nichts mehr gesagt. Damals betraf die Kritik mehrheitlich den Grünraum. Wie bereits erläutert, wurde aber diese Kritik ebenfalls aufgenommen.

An den Sitzungen in den Jahren 2013 und 2014 hat man um die städtebaulich verträgliche Dimension dieses Projektes gerungen. Über das Mass der kräftigen Wirkung wurde mit der SBK lange diskutiert. Schlussendlich wurde sie als verträglich und gut gelungen bezeichnet. Die SBK hat das redimensionierte Projekt der Grossform mit Park positiv gewürdigt.

Die Gemeinde Baar ist es ein grosses Anliegen, die Chance der Stadtbahnhaltestelle zu nutzen. Es soll in diesem Umfeld versucht werden, Hotel und Kinos sowie Restaurant vorzusehen. Hier gibt es auch viele Arbeitsplätze. Hier sollte demnach ein kleines Quartierzentrum entstehen. Das ist keine Konkurrenz zum Zentrum von Baar oder Zug. Was das Verkehrsproblem betrifft, sei festgehalten, dass ein umfangreiches Verkehrsgutachten erarbeitet wurde.

### **Schlussabstimmungen zur 1. Lesung**

1. Die Zonenplanänderung Schleife Nord, Plan Nr. 7802 wird von der BPK in 1. Lesung mit 3:6 Stimmen abgelehnt.
2. Die Änderung der Bauordnung in § 54b Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord wird von der BPK in 1. Lesung mit 3:6 Stimmen abgelehnt.
3. Der Bebauungsplan Unterfeld Schleife, Plan Nr. 7505, wird mit 3:6 Stimmen abgelehnt.

## 5. Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan fällt nach Meinung der BPK inhaltlich äusserst detailliert aus und ist sorgfältig ausgearbeitet. Zudem definiert er mit den Richtlinien punkto Umsetzung hohe Verbindlichkeiten. Dennoch empfiehlt die Bau- und Planungskommission den Bebauungsplan insbesondere aus folgenden Gründen mit 3:6 Stimmen zur Ablehnung:

- falsches städtebauliches Konzept für diesen Ort;
- die Familienfreundlichkeit darf allein aufgrund der Masstäblichkeit bezweifelt werden;
- dieser Zwischenstadt mit ihren riesigen Bauvolumen an diesem Ort ist dem Stadtbild abträglich (vgl. Stadtmodell);
- die EG- Nutzungen sind insbesondere an diesem Ort kaum zu realisieren, ausser eventuell in unmittelbarer Nähe zur Stadtbahnhaltestelle;
- der künstliche Park am Siedlungsrand ist überdimensioniert, dürfte zudem aufgrund der hohen Gebäudekrone zu stark beschattet werden.

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2369 vom 15. September 2015 und der Beilage "BBP Unterfeld Schleife Nord, Änderungen und Abklärungen aufgrund BPK vom 18. Januar 2016 und 2. Februar 2016" und die Änderungen in den Bestimmungen (rot markiert) beantragt die BPK:

## 6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- es sei die Zonenplanänderung Schleife Nord. Plan Nr. 7802 in 1. Lesung abzulehnen;
- es sei die Änderung der Bauordnung in § 54b Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord in 1. Lesung abzulehnen und
- es sei der Bebauungsplan Unterfeld Schleife, Plan Nr. 7505, abzulehnen.
- Eventualiter seien bei Zustimmung zur Vorlage die von der BPK beschlossenen Änderungen in den Bestimmungen zum Bebauungsplan (in roter Schrift hervorgehoben) in 1. Lesung zu verabschieden.

Zug, 28. April 2016

Für die Bau- und Planungskommission  
Urs Bertschi, Kommissionspräsident

Beilagen:

- Beilage 1: BBP Unterfeld Schleife Nord, Änderungen und Abklärungen aufgrund BPK vom 18. Januar 2016 und 2. Februar 2016
- Beilage 2: Anträge der BPK zu Bestimmungen BBP Unterfeld (zuhanden der GGR-Sitzung vom 10 Mai 2016)
- Beilage 3: Protokollauszüge aller Sitzungen der BPK zur Vorlage Nr. 2369

Stadt Zug  
Baudepartement  
Stadtplanung

## **BBP Unterfeld Schleife Nord, Änderungen und Abklärungen aufgrund BPK vom 18. Januar und 2. Februar 2016**

*Die Höhe des Dachrandes soll klarer definiert werden.*

*Vorschlag: analoge Ergänzung der Bestimmung 5 wie sie in Baar vorgesehen ist.*

### **Ergänzung Bestimmung 5:**

Lediglich Dachrandabschlüsse, einzelne technisch unumgängliche Installationen wie Kamine **und Antennen** u. dgl. sowie Liftüberfahrten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen die Ebene der realisierten Dachhaut (OK fertige Flachdachkonstruktion) überragen. Mit Ausnahme der Dachrandabschlüsse sind diese Bauteile gegenüber der jeweiligen Aussenfassade zurückzusetzen. Alle übrigen technischen Installationen sind in die Voll- oder Untergeschosse zu integrieren. Liftüberfahrten dürfen die Ebene der Dachrandabschlüsse nicht überragen. **Dachrandabschlüsse dürfen die Oberkante des fertigen Flachdachs um max. 1.20 m überragen.**

*Gemeindeübergreifendes Gremium mit ausgewiesenen Fachleuten und neutralem Vorsitz.*

Bezüglich des gemeindeübergreifenden Gremiums hält der Planungsbericht S. 76 und 77 die wichtigsten Aussagen fest. Bis auf den Vertreter der Planungskommission von Baar sind alles Fachleute (dieser Vertreter kann, muss aber keine Fachperson sein). Ein 7er-Gremium ist, wie im Planungsbericht erläutert, vorgesehen. Der gewünschte neutrale Vorsitz kann durch den Vertreter des Beirates abgedeckt werden.

Wie dem Planungsbericht entnommen werden kann, ist für die Konkurrenzverfahren in Baar ein Ausschuss aus dem gemeindeübergreifenden Gremium vorgesehen. Die bisherige Formulierung ermöglichte dies. Das liegt in der Kompetenz von Baar, daher wird dies nun bei den Bestimmungen von Zug gestrichen.

Diese Änderungen (wie auch alle anderen Änderungen) können nicht mehr in den Bebauungsplan von Baar einfließen, da die Auflage bereits stattgefunden hat und nun die Volksabstimmung vorbereitet wird.

### **Anpassung Bestimmung 23:**

Für die Qualitätssicherung aller Bauten und Anlagen wird vom Stadtrat Zug in Absprache mit dem Gemeinderat Baar ein gemeindeübergreifendes Gremium **mit ausgewiesenen Fachleuten (Ausnahme: ein Mitglied der Planungskommission von Baar)** eingesetzt, welches ~~die Studienverfahren in Baar und~~ alle Bewilligungsverfahren innerhalb der Bebauungspläne Unterfeld Baar und Zug beurteilt. **Dieses Gremium besteht aus mindestens sieben Personen inklusive einem neutralen gemeindeunabhängigen Vorsitz.**

*Beschluss: neu maximal 18 oberirdische Parkplätze*

**Änderung Bst. 35**

Zusätzlich zu den Tiefgaragenparkplätzen dürfen maximal ~~9~~ **18** oberirdische Parkplätze ~~gemäss Richtprojekt Umgebungsgestaltung~~ erstellt werden (z.B. bewirtschaftete Kurzzeitparkplätze, Parkplätze für Carsharing-Angebote).

**Begründung:**

Bei den 18 Parkfeldern handelt es sich um eine Maximalzahl. Wieviele Parkfelder die Korporation tatsächlich realisieren will, ist noch unklar, daher kann auch die Lage der Parkplätze noch nicht definiert werden. Somit wird auf den Verweis zum Richtprojekt Umgebungsgestaltung in Bezug auf die oberirdischen Parkplätze verzichtet.

(Gleichbehandlung von Baar/Implenia?)

### Ergänzung Bst. 36

Für Motorräder sind mindestens 10% der realisierten Anzahl an Parkplätzen für Personenwagen zu erstellen. Zwei Motorradabstellplätze sind einem Parkplatz gleichzusetzen. Dabei dürfen die maximalen Parkplatzzahlen gemäss Bst. 31 und 35 nicht überschritten werden.

Begründungen:

#### Beispiele / Vorlagen

Für Motorräder ist eine ausreichende Anzahl von Abstellplätzen bereitzustellen. Die Anzahl darf einen Zehntel der für Personenwagen erforderlichen Abstellplätze nicht unterschreiten. (Stadt Zürich, Parkplatzverordnung)

Für Motorräder sind ausreichend Abstellplätze bereitzustellen. Die Anzahl darf 15% der für Personenwagen minimal erforderlichen Abstellplätze nicht unterschreiten. Für Beschäftigte und BewohnerInnen sind die Abstellplätze in den jeweiligen unterirdischen Parkieranlagen anzuordnen.

(1. Entwurf V-Zug)

Für Motorräder sind mindestens 15% der realisierten Anzahl an Abstellplätzen für Personenwagen zu erstellen. Der Prozentsatz leitet sich vom Motorradanteil, gemessen als „Anteil an Personenwagen“, ab.

(Winterthur, Erläuterungsbericht Parkplatzverordnung, durch Volk abgelehnt)

#### Bedarf

Kantonale Statistik

	2011	2012	2013	2014
PW	66649	68071	69074	70662
Motorräder	7688	7821	8057	8304
Total	74337	75892	77131	78966
% PW	89.66%	89.69%	89.55%	89.48%
% Motorräder	10.34%	10.31%	10.45%	10.52%

(Tendenz leicht steigend)

#### Bsp. Bebauungsplan Unterfeld Schleife

	PP Max	PP (inkl. KurzzeitPP)
	350	368
15 %	52.5	55.2
10 %	35	36.8

### **Motorradabstellplätze als Teil der maximalen Parkplatzzahl**

Parkplatzzahl: Das Parkplatzreglement regelt mit dem Grenzbedarf die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge (§6). Somit bezieht sich der Bedarf an Abstellplätze nicht nur auf Personenwagen, sondern auch auf weitere Fahrzeuge mit eigenem Antrieb.

741.01: Strassenverkehrsgesetz (SVG)

Art. 7 Motorfahrzeuge

1 Motorfahrzeug im Sinne dieses Gesetzes ist jedes Fahrzeug mit eigenem Antrieb, durch den es auf dem Erdboden unabhängig von Schienen fortbewegt wird.

Motorfahräder (werden in anderen BBP bei den Veloabstellplätzen mitgerechnet):

- z.B. Untermüli  
Bst. 20. Für Fahrräder und Motorfahräder ist mindestens die folgende Anzahl Abstellplätze zu erstellen: ...
- z.B. Lüssi Göbli  
Für Fahrräder und Motorfahräder ist pro Zimmer mindestens 1 Abstellplatz zu erstellen. ...

➔ Abstellplätze für Motorräder müssen bei den Parkplätzen angerechnet werden, Motorfahräder und Elektrobike hingegen werden den Veloabstellplätzen angerechnet.

### **Platzbedarf**

Aufgrund des Platzbedarfs kann von  $\frac{1}{2}$  Parkplatz pro Motorrad ausgegangen werden.

35 Motorrad-Abstellplätze bedingen somit  $35 * 0.5 \text{ PP} = 17.5 \text{ PP}$ , aufgerundet = 18 Parkplätze, somit verbleiben für Personenwagen  $350 - 18 = 332 \text{ PP}$

## Abklärungen/Vorschläge: Abfallentsorgung

### Ergänzung Bestimmung 39:

... zu integrieren. **Eine Quartiersammelstelle ist zu prüfen.** An den im Situationsplan ...

Begründungen:

#### Zuständigkeit

ZEBA ist für die Abfallentsorgung zuständig. Sie entscheidet über die Standorte von Quartiersammelstellen, da sie diese finanziert. Da der neue Oekihof nicht im Gebiet Unterfeld/Neufeld zu liegen kommt, ist eine Quartiersammelstelle (auch für die angrenzenden Quartiere) detaillierter zu prüfen. Der Standort muss zwingend über beide Bebauungsplanperimeter geprüft werden.

#### Grobe Kostenabschätzung:

1 Unterflurcontainer = 1 Einwurfsäule = Fr. 10'000.--, daher Kosten in Abhängigkeit der gesammelten Produkte, ab ca. Fr. 40'000.--

#### Quartiersammelstelle Riedmatt



*Abklärungen/Vorschläge: Rückbau provisorische Anlagen*

**keine Ergänzungen / Anpassungen an Bst. 46**

**Begründung:**

Der Rückbau der provisorischen Anlagen ist mit der Baubewilligung gesichert. Einzelne provisorische Anlagen sind auch für eine, sondern auch für weitere Etappen nötig. Im Perimeter des Zuger Bebauungsplanes betrifft dies im Park vor allem die Wasserfläche. Provisorische Anlagen diesbezüglich können nur zurückgebaut werden, wenn in Baar ebenfalls die entsprechende Etappe realisiert wird.

# BEBAUUNGSPLAN

## Unterfeld Schleife, Zug

### Bestimmungen

VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM: 24. März 2015

VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM: 20. Juli 2015

GGR - VORLAGE NR:

VOM:

VOM STADTRAT VERABSCHIEDET AM:

1. PUBLIKATION IM AMTSBLATT

NR:

VOM:

ZIFFER:

1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT

VOM:

BIS:

VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM:

DER PRÄSIDENT:

DER STADTSCHREIBER:

2. PUBLIKATION IM AMTSBLATT

NR:

VOM:

ZIFFER:

2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT

VOM:

BIS:

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM:

## Zweck

1. Der Bebauungsplan Unterfeld Schleife bezweckt:
  - ein städtebaulich und architektonisch überzeugendes, dichtes und nachhaltiges Quartier mit vielfältigen Nutzungen und mehreren Hochhäusern planungsrechtlich zu sichern, das zusammen mit dem angrenzenden Areal in Baar eine Einheit bildet und sich an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft orientiert
  - die Fläche für einen grosszügigen zentralen Park auszuscheiden
  - eine verkehrsberuhigte Erschliessung und die Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr zu gewährleisten
  - auf mindestens 60% der anrechenbaren Geschossfläche preisgünstige Wohnungen zu realisieren

## Bestandteile

2. Der Bebauungsplan setzt sich aus den vorliegenden Bestimmungen, dem Situationsplan im Massstab 1:500, den städtebaulichen Richtlinien vom 9.9.2015 und dem Richtprojekt Umgebungsgestaltung vom 9.9.2015 zusammen.

## Bebauung

3. Die zulässige Zahl, Lage und äussere Abmessung der oberirdischen Gebäude ergibt sich allein aufgrund der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche Z1 bis Z4.
4. Die minimal zu erstellende und maximal zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aufgrund der Festlegungen im Situationsplan und in den Schnitten. Die Gebäudehöhe wird ab der Oberkante des parkseitigen Erdgeschossfussbodens gemessen. Wo eine minimale Gebäudehöhe festgelegt ist, darf diese Höhe nicht unterschritten werden. Das oberste Geschoss ist als Vollgeschoss auszubilden.
5. Lediglich Dachrandabschlüsse, einzelne technisch unumgängliche Installationen wie Kamine **und Antennen** u. dgl. sowie Liftüberfahrten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen die Ebene der realisierten Dachhaut (OK fertige Flachdachkonstruktion) überragen. Mit Ausnahme der Dachrandabschlüsse sind diese Bauteile gegenüber der jeweiligen Aussenfassade zurückzusetzen. Alle übrigen technischen Installationen sind in die Voll- oder Untergeschosse zu integrieren. Liftüberfahrten dürfen die Ebene der Dachrandabschlüsse nicht überragen. **Dachrandabschlüsse dürfen die Oberkante des fertigen Flachdachs um max. 1.20 m überragen.**
6. Unter Einhaltung der minimalen und maximalen Gebäudehöhen ist die Geschoszahl frei wählbar.
7. Gemäss den Festlegungen im Situationsplan sind die jeweiligen Fassaden der Obergeschosse auf die speziell bezeichneten Zwangsbaufuchten zu stellen. Vorspringende und rückspringende Bauteile dürfen die Zwangsbaufuchten auf insgesamt max. einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge um max. 1 m überragen respektive unterschreiten. Die Bestimmungen 10 und 11 gehen dieser Bestimmung vor.
8. Vorspringende Bauteile wie Balkone, Erker u. dgl. dürfen die Mantellinien insgesamt auf max. einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge um max. 1 m überragen.

9. Die maximale Ausdehnung der Erdgeschosse ergibt sich aufgrund der im Situationsplan und in den Schnitten gestrichelt dargestellten Abgrenzungslinien. Die jeweiligen Fassaden der Erdgeschosse sind gegenüber der jeweiligen Fassadenflucht der darüberliegenden Geschosse um das in den Schnitten bezeichnete Mass zurückzusetzen. Zusätzlich sind die Grundsätze zur Ausbildung der Erdgeschosse in den städtebaulichen Richtlinien vom 9.9.2015 zu beachten.
10. Wo der Situationsplan zwingende Vordächer bezeichnet, sind freitragende Vordächer zu realisieren, welche die Fassadenflucht um das in den Schnitten bezeichnete minimale beziehungsweise maximale Mass überragen. Lokal dürfen bei Eingangsbereichen und Vorfahrten abgestützte Vordächer bis max. 6 m Tiefe erstellt werden.
11. Wo der Situationsplan Bereiche für Auskragungen bezeichnet, sind ab dem 1. Obergeschoss ein- bis dreigeschossige vorspringende Gebäudeteile gemäss den in den städtebaulichen Richtlinien festgelegten Grundsätzen zu realisieren.
12. Die Höhenkote der parkseitigen Erdgeschosse ist 425.50 m.ü.M. (+/- 0.25 m). Die Höhenlage des Parks ist auf die parkseitigen Erdgeschosse auszurichten. ~~Die parkseitigen Erdgeschosse sind auf die Höhenlage des Parks auszurichten und Die Erdgeschosse sind~~ so auszugestalten, dass deren Zugang ohne Stufen und Rampen erfolgen kann.
13. Die parkseitigen Erdgeschosse haben eine Geschosshöhe von min. 4.5 m aufzuweisen.
14. Unterirdische Bauten sowie Kleinbauten für Notausgänge, Velounterstände u. dgl. sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Unterirdische Bauten dürfen innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Ausschlussbereiches nicht erstellt werden.
15. Es gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	Max. aGF	Min. Gebäudehöhe (Bst. 4)	Max. Gebäudehöhe (Bst. 4)
Z1.1	8'950 m <sup>2</sup>	46 m	52 m
Z1.2	3'750 m <sup>2</sup>	24 m	25 m
Z2	5'500 m <sup>2</sup>	24 m	25 m
Z3.1	7'650 m <sup>2</sup>	40 m	46 m
Z3.2	4'400 m <sup>2</sup>	24 m	25 m
Z4	9'500 m <sup>2</sup>	24 m	25 m
Total	39'750 m <sup>2</sup>	-	-

16. Im Baubereich B6 ist ein zwingendes Vordach oder ab dem 1. Obergeschoss eine ein- bis viergeschossige Auskragung zu realisieren. Es gelten die Vorschriften des Bebauungsplans Unterfeld der Gemeinde Baar, soweit diese den vorliegenden Bebauungsplan ergänzen oder von diesem abweichen.
17. Die in Bst. 15 definierten anzurechnenden Geschossflächen beziehen sich auf die Geschosse über dem gestalteten Terrain. Darüber hinaus sind in den Untergeschossen max. 60% der darüber liegenden anzurechnenden Geschossfläche zulässig (gemäss § 8 VPBG). Innerhalb der Baubereiche Z1.1 und Z1.2 sowie Z3.1 und Z3.2 sind unter Einhaltung der max. aGF gemäss Art. 15 Verlagerungen zulässig.
18. Für Gebäude in den Baubereichen Z1.1 und Z1.2 sowie Z3.1 und Z3.2 gilt die Pflicht zur geschlossenen Bauweise.

## Nutzweise

19. Auf mindestens 60% der anzurechnenden Geschossflächen gemäss Bst. 15 sind preisgünstige Wohnungen gemäss der jeweiligen Verordnung über die Zone für Preisgünstigen Wohnungsbau zu realisieren. Neben Wohnen sind auch Arbeiten **sowie Bildungs- und Betreuungsnutzungen** zulässig. Zwischen den Baubereichen sind Verlagerungen zulässig, sofern die 60% anzurechnende Geschossfläche für preisgünstigen Wohnungsbau gesamthaft eingehalten wird.
20. Im Erdgeschoss sind überwiegend publikumsorientierte Nutzungen, dazu zählen auch **Bildungs- und Betreuungsnutzungen**, vorzusehen. Es sind keine Wohnungen zulässig.
21. Im Baubereich Z4 darf der Wohnanteil höchstens 20% betragen.

## Gestaltung

22. Bauten, Anlagen und Freiflächen sind sowohl für sich als auch im Bezug zu ihrer baulichen und landschaftlichen Umgebung im Sinne der qualitativen Anforderungen von § 31 BO besonders gut zu gestalten; dies gilt auch für Materialien und Farben.
23. Für die Qualitätssicherung aller Bauten und Anlagen wird vom Stadtrat Zug in Absprache mit dem Gemeinderat Baar ein gemeindeübergreifendes Gremium **mit ausgewiesenen Fachleuten (Ausnahme: ein Mitglied der Planungskommission von Baar)** eingesetzt, welches **die Studienverfahren in Baar und** alle Bewilligungsverfahren innerhalb der Bebauungspläne Unterfeld Baar und Zug beurteilt. **Dieses Gremium besteht aus mindestens sieben Personen inklusive einem neutralen gemeindeunabhängigen Vorsitz.**
24. Im Baubewilligungsverfahren sind für Gebäude ab 25 m Gebäudehöhe zu folgenden Aspekten überdurchschnittlich gute Lösungen nachzuweisen:
  - Volumetrische Gliederung und Proportionen
  - Architektonischer Ausdruck, Fassadenstruktur mit Materialien, Oberflächen und Farben
25. Die Erdgeschosse sind mehrheitlich mit transparenten Fassadenmaterialien auszugestalten. Die Hauptzugänge zu den **Erschliessungskernen Gebäuden** sind parkseitig anzuordnen.
26. Der zentrale Park ist als aufenthaltsfreundlicher Freiraum auszugestalten und gemäss dem Richtprojekt Umgebungsgestaltung vom 9.9.2015 in verschiedene Bereiche mit Wasser-, Spiel- und Rasenflächen zu gliedern, mit Bäumen **und Sträuchern** zu bepflanzen sowie dauerhaft öffentlich zugänglich zu halten. Im Bebauungsplanperimeter sind mindestens 2'200 m<sup>2</sup> ökologisch ausgebildete Flächen anzulegen. Die nach § 8 BO erforderlichen Quartierfreiräume, die nach § 6 BO erforderlichen Spiel- und Freiflächen sowie die ökologisch ausgebildeten Flächen dürfen vollständig oder teilweise im Bebauungsplangebiet Unterfeld Baar realisiert werden. An bezeichneter Lage ist eine offene Wasserfläche anzulegen, die auch der Retention von Meteorwasser dient.
27. An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen sind Hochstammbäume zu pflanzen. Im Bereich von Baumpflanzungen sind in den Untergeschossen vertikal durchgehende Aussparungen für den Wurzelraum vorzusehen. Die bezeichneten Grünstreifen sind extensiv auszugestalten. Im Grünstreifen längs der Nordstrasse sind überdachte Veloabstellplätze zulässig.
28. Die Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden. Die Nutzung als Terrasse ist nur auf den Baufeldern Z1.2 und Z3.2 zulässig.
29. In Abweichung zum Reklamereglement sind auch entlang der SBB-Gleise nur Eigenreklamen zulässig. Die Eigenreklamen sind gemäss den in den städtebaulichen Richtlinien verankerten Grundsätzen anzuordnen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist auf der Basis dieses Gesamtkonzepts pro Baubereich ein Reklamenplan zur Bewilligung einzureichen.

## Erschliessung

30. Das Bebauungsplangebiet der Stadt Zug ist über die Strasse Feldpark zu erschliessen.
31. Für die Nutzungen in den Baubereichen Z1 bis Z4 dürfen insgesamt maximal 350 Tiefgaragenparkplätze erstellt werden, die den einzelnen Baubereichen gemäss Bst. 33 zuzuweisen sind. Die Aufteilung auf die einzelnen Nutzergruppen ist im Mobilitätskonzept gemäss Bst. 32 aufzuzeigen. Die Besucherparkplätze sind zweckmässig zusammenzufassen. Sämtliche Parkplätze (ausser Wohnnutzungen) sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften. Diese Verpflichtungen sind vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken.
32. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist pro Baubereich ein Mobilitätskonzept 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 Modalsplitziels festzulegen
  - die konzeptionellen Überlegungen und Massnahmen bereits bewilligter Mobilitätskonzepte einzubeziehen.

Die Ziele und Massnahmen sind durch die Grundeigentümer umzusetzen und auf die Nutzer und Rechtsnachfolger zu überbinden. Gestützt auf ein durch die Grundeigentümer zu erstellendes Monitoring kann der Stadtrat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.

33. Das zulässige Parkplatzangebot in der Tiefgarage verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baubereiche:

Baubereich	Maximales Parkplatzangebot in der Tiefgarage (Bst. 31)	Davon Besucherparkplätze
Z1.1	83	9
Z1.2	36	5
Z2	50	6
Z3.1	70	8
Z3.2	40	5
Z4	71	15
Total	350	48

Unter Einhaltung der gesamthaft zulässigen Parkplatzzahl sind Parkplatzverlagerungen zwischen den Baubereichen zulässig.

34. Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat an der schematisch bezeichneten Stelle zu erfolgen. Die Tiefgaragenrampe ist in das Gebäude zu integrieren.
35. Zusätzlich zu den Tiefgaragenparkplätzen dürfen maximal **9 18** oberirdische Parkplätze **gemäss Richtprojekt Umgebungsgestaltung** erstellt werden (z.B. bewirtschaftete Kurzzeitparkplätze, Parkplätze für Carsharing-Angebote).
36. Der Bedarf an Veloabstellplätzen ist gestützt auf das Mobilitätskonzept im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen und zu realisieren. Für die Herleitung des Bedarfs ist die VSS Norm 640 065 und für die Projektierung SN 640 066 wegleitend. Langzeitveloabstellplätze dürfen in den Untergeschossen erstellt werden.  
**Für Motorräder sind zusätzlich mindestens 40 Abstellplätze zu erstellen.**
37. Die durch Motorfahrzeuge befahrenen Bereiche sind im Sinne einer Begegnungszone verkehrsberuhigt zu gestalten.

38. An den schematisch bezeichneten Stellen ist mit geeigneten Massnahmen die Durchfahrt für den motorisierten Individualverkehr zu verhindern.
39. Die Erschliessungs- und Entsorgungsanlagen (z.B. oberirdische Parkplätze, Veloparkplätze, Unterflurcontainer etc.) sind im Sinne des Richtprojekts Umgebungsgestaltung in die Umgebung zu integrieren. **Eine Quartiersammelstelle ist zu erstellen.** An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Stellen sind Unterflurcontainern zu errichten.
40. An den schematisch bezeichneten Stellen ist der Raum für Feuerwehr- und für allgemeine Notzufahrten zu sichern. Die Zufahrten sind so auszugestalten, dass diese den Anforderungen von Lösch- und Rettungsfahrzeugen genügen.

## Umwelt

41. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass bei den lärmempfindlichen Räumen der Gebäude in den Baubereichen Z1 bis Z4 die Planungswerte eingehalten sind. In den Baufeldern Z1.1, Z1.2 und Z2 dürfen in der Westfassade sowie in den Nord- und Südfassaden keine offenen Fenster zu lärmempfindlichen Räumen in Wohnungen angeordnet werden. Von dieser Einschränkung kann abgewichen werden, falls im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Planungswerte bei allen Fenstern von lärmempfindlich genutzten Räumen in Wohnungen eingehalten sind oder dank einem akustisch wirksamen Hindernis (z.B. Balkonverglasung) eingehalten werden.
42. Der Stampfibach ist unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben spätestens mit der Fertigstellung eines Bauvorhabens in den Baufeldern Z4 oder Z3 in den im Situationsplan bezeichneten Gewässerraum zu verlegen. Gleichzeitig ist auch das Abstellgleis der SBB auf GS 17 zurückzubauen. Der vollständige Rückbau des Abstellgleises innerhalb des Gewässerraums auf GS 347 hat ab dem Zeitpunkt der Ausserbetriebnahme durch die SBB, aber jedoch spätestens ab Anfang 2026 zu erfolgen. Während der Realisierung eines Bauvorhabens im Baubereich Z4 darf der Stampfibach provisorisch verlegt werden. Der Gewässerraum ist gemäss Art. 41c GSchV naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Innerhalb des Gewässerraums dürfen die im Situationsplan bezeichneten Erschliessungsanlagen erstellt werden. Bis zum vollständigen Rückbau des Abstellgleises innerhalb des Gewässerraums auf GS 347 ist eine provisorische Radwegführung zulässig.
43. Das Gebiet ist unter Beachtung der erforderlichen Retentionsmassnahmen im Trennsystem zu entwässern. Der zentrale Park, die offene Wasserfläche sowie die Dachflächen der Gebäude in den Baubereichen Z1 bis Z4 sind als Retentionsflächen auszubilden.

## Etappierung

44. Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden. In jeder Etappe sind angemessene Spiel- und Freiflächen sowie direkte Zugangswege zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, allenfalls als Provisorien, zu realisieren.
45. Gleichzeitig mit einem Baugesuch für ein erstes Hauptgebäude sind folgende Bauprojektpläne über den gesamten Bebauungsplanperimeter zur Bewilligung einzureichen:
  - Infrastrukturprojekt (Ver- und Entsorgung mit hydraulischer Berechnung und Festlegung der entsprechenden Retentionsmassnahmen)
  - Betriebs-, Gestaltungs- und Materialisierungskonzept der Umgebungsflächen inkl. Höhenkoten sowie vertragliche Sicherstellung des Unterhalts durch die Grundeigentümer
  - Etappierungsplan zur Realisierung der Aussenräume
  - Gewässerprojekt Umlegung Stampfibach mit entsprechendem Etappierungsplan
  - Bewirtschaftungskonzept unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien (Bst. 26) für den zentralen Park, die offene Wasserfläche / Retentionsanlage sowie für die Grünstreifen

46. Im zentralen Park sind provisorische Anlagen zulässig. Der Rückbau ist in der jeweiligen Baubewilligung für provisorische Anlagen zu sichern.

### Schlussbestimmungen

47. Wo der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Stadt Zug massgebend.
48. Der Stadtrat kann im Sinne von § 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) vom 16. November 1999 Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplans gestatten. Bei Änderungen des Zonenplans und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen und gegebenenfalls zu revidieren.
49. Der Stadtrat kann im Baubewilligungsverfahren vorbehältlich den Bestimmungen des Bebauungsplans Unterfeld Schleife sowie des übergeordneten Rechts **gestützt auf die Beurteilung des gemeindeübergreifenden Fachgremiums gemäss Bestimmung 23** Abweichungen von den städtebaulichen Richtlinien vom 9.9.2015 gestatten, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.
50. Das Richtprojekt Umgebungsgestaltung vom 9.9.2015 stellt die grundstücksübergreifende Koordination der Umgebungsgestaltung, Materialisierung, Ausstattung und Bepflanzung sicher und ist für die Beurteilung der Freiraumqualität im Baubewilligungsverfahren massgeblich. Das Richtprojekt setzt sich aus dem Umgebungsgestaltungsplan sowie der dazugehörigen Dokumentation zusammen. Der Stadtrat kann im Baubewilligungsverfahren vorbehältlich den Bestimmungen des Bebauungsplans Unterfeld Schleife sowie des übergeordneten Rechts **gestützt auf die Beurteilung des gemeindeübergreifenden Fachgremiums gemäss Bestimmung 23** Abweichungen vom Richtprojekt gestatten, sofern durch die Grundeigentümer wiederum ein gemeinde- und grundstücksübergreifendes, abgestimmtes Konzept mit mindestens gleich hohen gestalterischen Qualitäten vorgelegt und dessen Realisierung rechtlich gesichert wird.
51. Der Bebauungsplan Unterfeld Schleife wird mit der Rechtskraft der Genehmigung der Bebauungspläne Unterfeld Baar und Unterfeld Schleife Zug verbindlich.

## Protokoll 9/2015

**Bau- und Planungskommission des Grossen Gemeinderates von Zug**  
**Montag, 28. September 2015, 17.00 – 20.00 Uhr,**  
**Sitzungszimmer Hirschen, Zeughausgasse 11, Zug**

### 2. Vorlage Nr. 2369 Gebietsplanung Unterfeld Schleife, 1. Lesung

**Urs Bertschi** hat als Kommissionspräsident zu diesem Traktandum sehr umfangreiche Unterlagen erhalten. Der Umfang dieser Unterlagen zeigt die eigentliche Dimension dieses Projekts auf. Sind diese auch den übrigen BPK-Mitgliedern zur Verfügung gestellt worden?

**Harald Klein:** Nein, aber die gesamten Unterlagen sind auf dem Netz aufgeschaltet. Zudem liegt das Dossier beim Baudepartement zur Einsicht auf.

**Urs Bertschi:** Aufgrund der erheblichen Dimension dieses Projekts und aufgrund des hohen Detaillierungsgrades der Unterlagen fragt sich, in welcher Tiefe die Kommission das Projekt diskutieren will. Seitens der Verwaltung wird vermutlich erwartet, dass die erste Lesung heute von der BPK abgeschlossen wird. Urs Bertschi fragt sich aber, ob allenfalls nicht die Fraktionen oder sogar der GGR an sich im Sinne einer Informationsveranstaltung eingeführt werden sollten.

**Harald Klein:** Am 30. September 2015 findet in Baar eine Informationsveranstaltung mit Diskussionsrunde statt. Dazu haben auch alle GGR-Mitglieder eine Einladung erhalten.

**Urs Bertschi** geht primär davon aus, dass es sich um eine „Verkaufsveranstaltung“ handeln wird, hat doch niemand ein Interesse daran, dass die ganze Planung schlussendlich falliert.

**Harald Klein** widerspricht, es ist eine eigentliche Infoveranstaltung. Es besteht ein Zusammenhang mit der ersten Lesung im GGR und der öffentlichen Auflage in Baar. Die beiden Bebauungspläne in Zug und Baar hängen zusammen. Falliert einer der beiden Bebauungspläne, so ist das gesamte Projekt vom Tisch. Am 30. September 2015 wird daher sehr eingehend über die Planungsinstrumente und die erforderlichen Anpassungen informiert.

**André Wicki:** Mit diesem Projekt soll ein eigentlicher Meilenstein zwischen Baar und Zug entstehen. Die Rede ist von einem urbanen Stadtquartier. Es sind nicht nur Wohnbauten vorgesehen, sondern auch Arbeits- und Freizeitfläche. Von den insgesamt 5,5 ha befinden sich 2/3 auf Baarer- und 1/3 auf Zuger Boden (Korporation). Das Sportband besteht beim Lindenpark und misst 140 m. Die Anzahl der Veloabstellplätze beträgt 1'800. Total ist die Rede von 700 Wohnungen, wovon 380 Wohnungen durch die Korporation auf Zuger Boden geplant sind. Die Korporation beabsichtigt, von ihren 380 Wohnungen mindestens 60% im Bereich des preisgünstigen Wohnungsbaus zu erstellen. Der Zeitplan muss zwischen Baar und Zug einigermaßen synchron ablaufen. Am 12. April 2016 erfolgt die 2. Lesung im GGR. Die Volksabstimmung in Baar ist für den 6. Juni 2016 geplant.

**Harald Klein** stellt das Projekt anhand einer Powerpoint-Präsentation vor.

Zu verschiedenen Bereichen ist ergänzend folgendes auszuführen:

#### *Rückblick*

**Harald Klein:** Mit dem Kantonalen Richtplan wurden die Verdichtungsgebiete festgelegt. Die Implanien hat eine Überprüfung des Masterplans angestrebt. Dabei wurden verschiedene Verdichtungsmöglichkeiten geprüft. Aufgrund des klar strukturierten städtebaulichen Konzeptes waren die Verdichtungsmöglichkeiten beschränkt. Hätte man eine Dichte von 2,5 - 3,5 gemäss kantonaalem Richtplan angestrebt, hätte nochmals von vorne begonnen und ein neuer Studienauftrag erarbeitet werden müssen. Es ist sehr schwierig, ein erarbeitetes Konzept mit Dichten von ca. 1,8 auf ca. 2,8 zu erhöhen. Daher fiel das Resultat der Überprüfung der Verdichtung relativ bescheiden aus. Heute besteht auf Stadtzuger Boden eine AZ von ca. 2,15 und auf Baarer Boden eine solche von 2,0. Die Verdichtung hat zu einer zusätzlichen Ausnützung von 10 – 15% geführt.

#### *Funktion und Verbindlichkeit*

**Harald Klein:** Die Richtprojekte Umgebung und Städtebau sind indirekte Beschlüsse und werden über den Bebauungsplan zu verbindlichen Grundlagen erklärt. Die Bevölkerung von Baar bzw. der GGR in Zug beschliessen jedoch den Bebauungsplan bezüglich ihres Gemeindegebiets. In beiden Gemeinden werden zudem die Bauordnung und der Zonenplan angepasst, damit die Erhöhung der Ausnützung überhaupt zulässig ist. Die Gewässerbaulinien sind durch den Kanton zu regeln. Die Baulinien werden parallel mit der öffentlichen Auflage des Bebauungsplanes öffentlich aufgelegt. Zudem ist eine grosse Anzahl Verträge erforderlich. Die Finanzierung des gesamten Freiraums, der preisgünstige Wohnungsbau, die Verlegung des kantonalen Radweges und die entsprechende Finanzierung, die Bachverlegung usw. sind mit Vorverträgen geregelt. Diese Verträge sind teils privatrechtlich zwischen den Grundeigentümern, teils aber auch öffentlich-rechtlich zwischen den beiden Gemeinden Baar und Zug und den Grundeigentümern. Im Gegensatz zum Bebauungsplan, welchen jede Gemeinde bezüglich ihres Anteils (Baar 2/3 und Zug 1/3) für sich behandelt, sind die städtebaulichen Richtlinien und das Umgebungskonzept gemeindeübergreifend und dienen dem Begleitgremium als Grundlage bei der Beurteilung von Baugesuchen.

**Susanne Giger:** Wie erfolgt die Kostenaufteilung für die Bebauungspläne zwischen öffentlicher Hand und Grundbesitzern?

**Harald Klein:** An den Kosten für das städtebauliche Studienverfahren hat sich die Stadt Zug gemäss § 34 der Bauordnung anteilmässig beteiligt. Die Ausarbeitung des Masterplans, die Verdichtungsstudie, die Erarbeitung des Richtprojektes, des UVB usw. ist von den Grundeigentümern finanziert worden. Die Stadt Zug hat wiederum die Planherstellung sowie das Verkehrsgutachten für den Teil Stadt Zug finanziert.

### *Bebauung*

**Harald Klein:** Im Bebauungsplan gibt es Zwangsbaulinien, auf denen zwingend gebaut werden muss. Nach innen besteht kein Spielraum, hingegen bezüglich Gebäudetiefe und Variabilität nach aussen. Die Mindesthöhe der Erdgeschosses ist vorgegeben.

### *Auskragungen*

**Harald Klein:** Die Vorgaben sind sehr streng. Auf Zugerboden sind die Erker und Auskragungen vorgeschrieben, was die Stadtbildkommission sehr begrüsst. Auf Baarer Boden basieren die Auskragungen auf einem sehr komplizierten Berechnungsmodus, welcher einen Anreiz in Form von zusätzlicher aGF schafft, wenn die Erker erstellt werden.

### *Nutzweise:*

**Harald Klein:** Die Korporation ist bereit, für mindestens 60% der Nutzung preisgünstige Wohnungen zu planen. Es ist ein sehr grosser Unterschied, ob 50% der Einzelbauweise (AZ 1,5) oder 60% einer AZ von 2,15% als Basis gilt. Die Korporation macht damit freiwillig zusätzlich 10'000 m<sup>2</sup> preisgünstigen Wohnungsbau. Grundsätzlich möchte die Korporation den gesamten braun eingezeichneten Bereich auf dem Plan als preisgünstigen Wohnungsbau erstellen. Der entlang des Gleises geplante Baukörper auf Zuger Boden ist für Gewerbe vorgesehen. Im obersten Geschoss sind aber auch Wohnungen möglich. Hier wäre aber auch - falls dies der GGR wünscht - ein Kleinschulhaus platzierbar. Diese Diskussion wird separat im GGR geführt. Die Erdgeschosses müssen Richtung Innenhof 4,5 m Höhe aufweisen. Hier sollen publikumsorientierte Nutzungen stattfinden. Diese Erdgeschossnutzung wird schwer umsetzbar sein, wie bereits die Situation an der südlichen Bahnhofstrasse zeigt. Eine publikumsorientierte Nutzung kann aber auch eine Schulnutzung (Doppelkindergarten, Kinderkrippe usw.) sein. Auf Baarereite ist ein grösserer Anteil Gewerbe vorgesehen. Im Bereich der Stadtbahnhaltestelle Lindenpark hat Baar die Erdgeschossnutzung in Form eines Gastronomiebetriebes vorgeschrieben. Angedacht sind aber auch Nutzungen wie Hotel, Kino usw. Die Nutzfläche auf Zuger Boden beträgt 40'000 m<sup>2</sup>. Davon sind 24 - 30'000 m<sup>2</sup> für den preisgünstigen Wohnungsbau vorgesehen.

### *Quartierfreiraum*

**Harald Klein:** Der geforderte Quartierfreiraum wird mehrheitlich auf Baarergebiet erfüllt. Das ist bereits vertraglich gesichert. Auf Zuger Boden gibt es einen Teich.

**Susanne Giger** sieht den Teich als Verkaufsargument, ist aber für kleine Kinder eine eher fragliche Einrichtung. In Frankreich muss beispielsweise jeder Swimmingpool eingehagt werden. Susanne Giger findet das sehr heikel und könnte sich vorstellen, dass diese Planung im Verlauf der Entwicklung wieder verschwindet.

**Harald Klein:** Nein, das ist vertraglich gesichert. Entlang des Teichs gibt es viele Ausgleichsflächen, weshalb nicht direkt vom Trottoir zum Teich gelangt werden kann. Es gibt aber auch swimmingpoolartige Bereiche. In diesem Teich kann auch geschwommen werden.

**Esther Ambühl:** Der Teich tieft auch nur sehr langsam ab, sodass die Sicherheit gewährt ist.

### *Spielflächen*

**Harald Klein:** Im nördlichen Teil befinden sich die intensiven Spielplatznutzungen, im südlichen Teil eine grosse Spielwiese.

### *Sportband*

**Harald Klein:** Dabei handelt es sich um ein multifunktionales Element, welches vollumfänglich auf Baarer Boden entlang der Gleise steht. Unter den pilzförmigen Strukturen befinden sich gedeckte Veloabstellplätze. Es ist bereits vertraglich gesichert, dass und in welcher Etappe dieses Sportband mit den Veloabstellplätzen erstellt werden muss.

**Richard Rüegg:** Dürfte das Element auch von der Schule genutzt werden?

**Harald Klein:** Das bedingt separate Verträge. Bis anhin war es kein Thema, dass dort ein Schulhaus entstehen soll. Diese Idee ist neu. Es ist rechtlich gesichert, dass ein Schulhaus im Bauvolumen Z4 platziert werden darf. Wenn es Grund gibt, solche Anlagen auch für die Schule zur Verfügung zu stellen, müsste mit der Implenia wieder verhandelt werden.

### *Strassenräume*

**Harald Klein:** Zwischen dem multifunktionalen Ring und dem Grünraum befinden sich eine Strasse mit Tempo 20 und einzelne Kurzzeitparkplätze. Es soll ein Park mit verkehrsberuhigter Ringstrasse entstehen. Die Strassen sind bei der Gemeindegrenze gepförtnernt, sind aber durchgängig für Unterhalt und den Werkhof. Zudem sind als Optionen eine Busachse auf der östlichen sowie eine solche auf der Nordstrasse vertraglich gesichert. Damit zusammenhängend sind entlang der Nordstrasse auch die Fusswegrechte gesichert.

### *Erschliessung*

**Harald Klein:** Die Zufahrt des motorisierten Verkehrs von Baar her erfolgt ab dem Kreisel. Die Haupteinfahrt in die Tiefgarage auf Baarer Seite verläuft im Bereich des Sportbands. Die Zufahrt auf Zugerboden besteht beim Feldpark. Die kantonalen Radwege müssen im Zusammenhang mit den Gleisusbauten der SBB verlegt werden. Die Zahl der Parkplätze ist minimiert und liegt 25% unter den minimalen Vorgaben des VSS. Damit das übergeordnete Verkehrsnetz auch zukünftig leistungsfähig ist, ist in den Verdichtungsgebieten maximal die gleiche Zahl Parkplätze vorzusehen, wie wenn nicht verdichtet würde. Der Verkehr muss auf die Stadtbahn und auf den ausgebauten Bus- bzw. den Langsamverkehr transferiert werden. Ab dem ersten Tag gibt es daher ein Mobilitätskonzept. Beim Knoten wurde eine Lichtsignalanlage vorgeschlagen, jedoch vom Kanton abgelehnt. Möglicherweise muss daher in den Spitzenstunden mit einem Rückstau gerechnet werden. Für die 380 Wohnungen der Korporation gibt es 350 Parkplätze. Davon sind 48 für die Besucher vorgesehen. Die Parkplätze und die Erschliessung wurde mit den Grundeigentümern bereits ausgehandelt. Über die gesamte Bebauung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt.

### *Umwelt*

**Harald Klein:** Für den UVB sind die Themen Lärm, Entwässerung und Stampfbach relevant.

#### *Ökologisch wertvolle Flächen*

**Harald Klein:** Der Stampfbach ist eine Bachlandschaft, bzw. Naturraum und ökologische Ausgleichsfläche, und darf nicht betreten werden. Er muss zu Beginn in einer Etappe realisiert werden. 30% der zentralen Parkfläche muss ökologisch wertvoll sein. Nebst dem Schilfgürtel rund um den Teich können auch beim Kleinkinderspielplatz ökologische Flächen angeboten werden.

#### *Etappierung*

**Harald Klein:** In Baar und Zug gibt es relativ klare Vorgaben, wie viel Freiflächen pro Etappe realisiert werden müssen. Die Etappen an sich sind aber zurzeit noch Annahmen.

#### *Teilrevision Zonenplan Zug*

**Harald Klein:** Da die Stadt Zug noch kein Hochhausreglement hat, ist eine Zone mit speziellen Vorschriften zu erlassen. Die ca. 50 m hohen Häuser wären nach Grundordnung hier nicht zulässig. In der Zone mit speziellen Vorschriften muss klar aufgeführt werden, dass Häuser mit einer Höhe von 54 m zulässig sind. Die Zone mit speziellen Vorschriften ist für dieses Projekt massgeschneidert und tritt nur in Kraft, wenn der Bebauungsplan in Kraft tritt. Ansonsten verbleibt die heutige Zonierung.

#### *Neue Baulinien*

**Harald Klein:** Die Auflage durch die Baudirektion erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren

#### *Haltestelle Lindenpark*

**Harald Klein:** Im Rahmen der Aufwertung der Stadtbahnhaltestelle Lindenpark ist Raum gesichert für einen späteren Ausbau. Der Raum für die Abstellanlage für vier Gleise der SBB, den 4-Spurausbau Zug-Baar sowie eine Überwerfung der vier Spuren (Zeithorizont 2070 – 2080) ist gesichert. Das Sportband muss wie eingezeichnet gebaut werden. Wenn aber für die Haltestelle Lindenpark in 40 bis 50 Jahren mehr Fläche benötigt wird, muss ein Teil wieder abgebrochen werden. Die Grundeigentümer haben ihr Einverständnis bereits schriftlich dazu abgegeben. Der Terrainverlauf vom Eisenbahngleis zur Überbauung zeigt eine leichte Höhenlage auf. Der Bahndamm ist also ca. 1,5 m höher als die Überbauung.

**Esther Ambühl:** Der Park hat die Höhe des heutigen Stadtbahnhaltestellengeländes.

#### *Qualitätssicherung durch Fachgremium:*

**Harald Klein:** Es liegt ein gemeindeübergreifendes Richtprojekt Umgebung und Städtebau vor. Um eine gute einheitliche Siedlung zu ermöglichen, ist ein aus sieben Personen bestehendes gemeindeübergreifendes Fachgremium eingesetzt. Dieses ersetzt auf der Zuger Seite die Stadtbildkommission.

**Esther Ambühl:** Die Stadtbildkommission hat von sich aus die Einsetzung eines solchen Gremiums gewünscht.

**Peter Rütimann:** Wie viele Personen können in diesem Gebiet nach der Realisierung der letzten Etappe wohnen?

**Harald Klein** geht total von ca. 2'500 Personen aus, d.h. 1'300 Bewohner und ca. 1'000 bis 1'200 Beschäftigte.

**Daniel Blank** stellt den **Ordnungsantrag**, das Protokoll in anonymisierter Form zu verfassen.

**Der Ordnungsantrag von Daniel Blank wird mit 7:1 Stimmen gutgeheissen.**

#### **Diskussion/Fragestellung**

- Harald Klein sei herzlich gedankt für die kurze und prägnante Präsentation. Wünschenswert für eine bessere Vorbereitung auf die heutige Sitzung wäre aber gewesen, ein Substrat der Präsentation bereits im Vorfeld zu erhalten.
- Ein Kommissionsmitglied fühlt sich überfordert, den ganzen UVB-Bericht zu studieren und zu verstehen und schlussendlich noch darüber abzustimmen.
- Vorgesehen ist an sich, dass die Vorlage in drei Wochen im GGR zur Debatte steht. Erachtet die BPK dieses Vorgehen als machbar? Angezeigt wäre, dass die BPK Eintreten beschliesst und anschliessend ein Beratungsprozedere festlegt. An sich wird die Vorlage heute wie ein ganz normaler Bebauungsplan präsentiert, obwohl zwischen Zug und Baar eine Mega-City entstehen soll. Auch die damit verknüpften Erwartungen sind enorm. Entsteht wirklich am Schluss eine Zwischenstadt zwischen Zug und Baar?
- Die Planung ist bereits weit fortgeschritten. Für viele ist es ein Naturgesetz, dass ein Gebiet, wenn es eingezont ist und Investoren da sind, auch bebaut wird. Für andere trifft das aber nicht zu. Für sie sieht Bauen und Wohnen etwas anders aus. Hier zeigt sich fast ein Sachzwang, weshalb die Frage erlaubt sei, ob man das überhaupt grundsätzlich will.
- Dieses Projekt - eine sehr grosse Kiste - braucht auch etwas Schluckzeit. Die Meinungsbildung zu diesem Projekt sollte trotzdem angegangen werden. Es erstaunt etwas, dass das Projekt einerseits etwas zur Seite geschoben und das Wachstum gebremst werden soll, andererseits aber der Ruf nach preisgünstigen Wohnungen vorhanden ist. Es wäre empfehlenswert, die Sitzung für eine kurze Pause zu unterbrechen, um sich bilateral über das weitere Vorgehen aussprechen zu können.
- Mit den hier angedachten preisgünstigen Wohnungen lässt sich nicht jede Art der Stadtentwicklung rechtfertigen. Bevor wir auf der grünen Wiese eine solche Zwischenstadt realisieren, braucht es vorerst mehr Klärung in Sachen laufender Stadtentwicklung und angestrebtem Wachstum. Wir müssen genauer hinschauen und uns überlegen, wo wir mit unserer Stadt hin wollen. Das Projekt ist für Zug und Baar eine "Riesen-Kiste". Harald Klein soll das Projekt grössenmässig auf dem Stadtmodell im Verhältnis zu all den geplanten Verdichtungsgebieten aufzeigen.
- Vor einigen Jahren äusserte sich Baudirektor Heinz Tännler dahingehend, dass das Wachstum gebremst werden müsse. Nun kommt dieses Projekt und parallel dazu liegt mit der Lorzenstadt ein weiteres grosses Projekt in der Pipeline.
- Mit dem Wort Investor wird immer ein gewisses Misstrauen verbunden. Damit kommt man aber nicht vorwärts. Hier stellt sich als grosse Bauherrin immerhin die Korporation zur Verfügung.

- Zuerst stellt sich die grundsätzliche Wachstumsfrage und wohin die Stadtentwicklung führen soll. Die BPK als Fachkommission muss über diesen Bebauungsplan hinausdenken.
- Die breite Diskussion sollte jetzt tatsächlich geführt werden. Es müssen die Strukturen aufgezeigt werden, wie die Diskussion über dieses grosse Projekt geführt werden soll. Allenfalls müsste die 1. Lesung auf zwei Sitzungen verteilt werden. Zu empfehlen wären auch Erläuterungen des UVB-Berichts durch eine Fachperson.
- Ein weiteres Kommissionsmitglied fühlt sich ebenfalls nicht in der Lage, heute das Projekt in 1. Lesung zu beschliessen. Zug hat ein völlig anderes System wie Baar. In Zug ist die Vorlage durch das 40-köpfige Parlament zu beraten. Es hat aber von der Grösse her die Dimension einer Ortsplanung. Es fragt sich, ob man als BPK-Mitglied mit einer Kurzpräsentation in den Fraktionen der ganzen Dimension dieser Planung gerecht wird, damit alle in der Lage sind, sich eine eigene Meinung zu bilden. Allenfalls müsste der Erkenntnisprozess etwas breiter geführt werden. Vom Timing her ist auch nicht optimal, dass die heutige BPK-Sitzung vor der öffentlichen Informationsveranstaltung in Baar stattfindet.
- Heute kann die BPK mit dieser Vorlage sicher nicht zum Abschluss kommen. Mit der Aufteilung auf zwei Sitzungen könnte das ganze Werk besser verdaut werden. Die erwähnten 2'500 Personen entsprechen immerhin rund 7 - 8% der Stadtbevölkerung. Es wird daher empfohlen, die Behandlung auf zwei Sitzungen aufzuteilen, damit jedes Kommissionsmitglied in der Lage ist, sich auf die nächste Sitzung ein Urteil zu bilden.
- Mit diesem eigentlichen Schlüsselprojekt wachsen die beiden Städte Baar und Zug zusammen. Es wird damit auch ein neues Zentrum geschaffen.
- Allenfalls kann darüber abgestimmt werden, ob sich alle Kommissionsmitglieder so intensiv damit befassen wollen oder ob jemand eine andere Meinung vertritt.
- Die BPK hat eine gewisse Verantwortung wahrzunehmen, weshalb vor einem Hüftschuss gewarnt wird. Die Bereitschaft, diese Materie vertieft anzugehen, ist durchaus vorhanden. Eine Frage an die Verwaltungsvertreter: Welche weiteren Pfeile in dieser Dimension hat die Stadt Zug noch im Köcher?

**André Wicki** erinnert daran, dass am 3.3.2013 das Raumplanungsgesetz beschlossen wurde. Der hohe Anteil an Ja-Stimmen von 71,4% im Kanton Zug hat damit zu tun, dass Zug ein kleiner Kanton ist und mit diesem Gesetz der Zersiedelung entgegengewirkt werden soll. Dieses Anliegen ist vom Kantonsrat schon frühzeitig angegangen worden. Der Zersiedelung will man hier nun mit einem intelligenten städtebaulichen Projekt entgegenwirken.

**Harald Klein:** Die Grösse des Freiraums entspricht der inneren Altstadt von der Grabenstrasse bis zum Casino bzw. vom Casino bis zum See. Darum herum wird ein Gürtel gebaut. Die Bau- und Planungskommission soll sich die notwendige Zeit nehmen, um diese Vorlage seriös zu beraten. Die Abstimmung zwischen Zug und Baar ist schwierig, weil Zug ein Parlament hat, Baar aber nicht. Wenn sich irgendwelche Komplikationen ergeben - ob in Zug oder Baar - ergeben sich zeitliche Verzögerungen. Dessen ist man sich bewusst. Das ist zusammen mit den Grundeigentümern daher auch so abgestimmt. Der kantonale Richtplan macht Aussagen zur Bevölkerungs- und zur Arbeitsplatzentwicklung. Die Aussagen zur Arbeitsplatzentwicklung

wurden aus dem Richtplan genommen, waren doch praktisch alle früher gemachten Prognosen falsch. Bezüglich Bevölkerungsprognose wurde der Regierungsrat zurückhaltender und stipulierte das Wachstum mit Grenzen. Andererseits sind die Verdichtungsgebiete von der Wachstumsprognose ausgenommen. Die Grundnutzung von 1,5 ist im kantonalen Richtplan eingerechnet, jedoch nicht die angestrebte Verdichtung von 2,15. Die Stadt Zug ist an der Bearbeitung der Entwicklungsgebiete, wie sie der Kanton ausgeschieden hat. Die Äussere Lorzenallmend und das Unterfeld sind heute noch grüne Wiese. Der Rest ist Verdichten nach innen (V-Zug, angrenzendes Gebiet zwischen V-Zug und Baarerstrasse, Bereich SBB-Ost, Siemens-Areal, Bahnhof Ost). Das sind die eigentlichen Hotspots bzw. Verdichtungsgebiete, wie sie im kantonalen Richtplan vorgegeben sind. Dort laufen zurzeit die schwergewichtigen Arbeiten zusammen mit Baar und dem Kanton. Das ist ein erhebliches Potential. Da es sich jedoch um bereits bebauten Gebiete handelt, benötigen sie einen gewissen Zeithorizont. Es ist auch nicht die Intention des Stadtrates, innert der nächsten fünf bis zehn Jahre einen Grossteil der Stadt zu entwickeln bzw. neu zu bebauen. Hier geht es um langfristige Überlegungen. Wenn die BPK es wünscht, kann in einer separaten Diskussion über das Thema der langfristigen Stadtentwicklung gesprochen werden.

#### Diskussion/Fragestellung

- Die Diskussion über die gesamte Stadtentwicklung wäre eine noch grössere Dimension als das heutige Projekt.
- Wenn der GGR über dieses Projekt abstimmt, muss er auch wissen, was alles noch kommt.
- Der Kanton macht die gleiche Planung auch, z.B. Zusammenlegung von Gemeinden usw.
- Es wäre sicher interessant, einen Überblick zu haben. Es fragt sich aber, ob es Sinn macht, zugunsten solcher grundlegender Überlegungen das ganze Projekt zeitlich so weit nach hinten zu verschieben.
- Die Diskussion über die Stadtentwicklung wäre sehr interessant, jedoch müsste daraus auch etwas resultieren.
- Die Schleife Nord (Eigentümerin Korporation) wurde bei der letzten Ortsplanung eingezont. Diese Einzonung erfolgte genau für solche Projekte, wie sie die Korporation in der Regel realisiert. So, wie dieses heutige Mega-Projekt jetzt entstehen soll, hat man sich das nicht vorgestellt. In der ersten Lesung muss bereits sehr viel beschlossen werden, damit das Projekt überhaupt zustande kommt.
- Mit dem Metall wurde ein Anker in der Innenstadt gesetzt. Beim heutigen Projekt besteht unheimliches Potential für das Gewerbe. Hier könnte beispielsweise ein zweites Zugerland entstehen, welches die bestehenden Geschäfte in der Stadt konkurrenziert. Ist das eine mögliche Stadtentwicklung, wie man sie sich aus Sicht des innerstädtischen Gewerbes zwischen Gubelstrasse und Casino vorstellt und auch wünscht?
- Über den grossen Gewerbebereich auf Baarer Gebiet kann die BPK nicht diskutieren.
- Doch, denn die Thematik Gewerbe müsste Gemeinde übergreifend geführt werden.
- In Grossstädten hat es bei solchen Überbauungen auch keine Parkplätze und trotzdem sind die EG mit Läden besetzt.
- Gerade weil das Projekt visionär ist und alle bisherigen Massstäbe sprengt, hat man das Gefühl, man sei hier an einem ganz anderen Ort. Wie hat das im 1997 verabschiedete Leitbild Platz? Wie hat sich das Leitbild gewandelt? Ist es das Zug, das langsam und

qualitätsvoll wächst? Müsste das nicht in Zusammenhang gebracht werden mit dem Hochhauskonzept generell? Daher müsste Struktur in die Diskussion gebracht und vom Grossen zum Kleinen gegangen werden. Es wird aber davor gewarnt, ins Detail zu gehen, bevor nicht das Ganze übergeordnet beurteilt wurde.

- Der Bebauungsvorschlag hat nichts mit dem Ort an sich und mit dem Rest der Stadt zu tun. Der Entwurf bezieht sich nur auf sich selber und will auch nicht mehr sein als Randbebauung und ein Park. Allenfalls wäre es interessant, auch die anderen eingereichten Vorschläge zu sehen. Was war die Faszination des vorliegenden Projekts, weshalb die Jury dies ausgewählt hatte. Für die BPK wäre es auch vorteilhaft, den Jurybericht einsehen zu können.
- Die Implenia hat ein riesiges Projekt. Schlussendlich geht es aber um die Stadt. Die Jury hat den Wettbewerb beurteilt und die BPK hat nun zu beurteilen, wie das Projekt zu dieser Stadt passt. Diese Diskussion muss geführt werden.

**André Wicki:** Die Stadtvision bewegt sich zwischen Moderne und Tradition. In welche Richtung soll es gehen? Durch zahlreiche Diskussionen hat André Wicki gelernt, dass unterschieden werden muss zwischen Verdichtungsgebiet, Hochhausleitbild, Hochhausreglement usw., damit sich schlussendlich ein Gesamtbild ergibt. Die Stadtentwicklung hat das Baudepartement auch als Departementsziel festgesetzt. Es ist daher wichtig, dass beim vorliegenden Projekt in eine gewisse Tiefe gegangen wird, um dieses überhaupt negativ oder positiv würdigen zu können. Die Tiefe der vorliegenden Unterlagen ist beim Stand der Dinge schon sehr detailliert. André Wicki empfiehlt daher, durchaus etwas in die Tiefe zu gehen.

**Harald Klein:** Es muss klar zwischen der Dichte, die gar nicht so dicht ist, und dem städtebaulichen Eindruck unterschieden werden. Es geht hier um eine AZ von 2,15. Das Metall verfügt über eine solche von 2,6, die Altstadt über eine solche von ca. 4,5 und mehr. Städtebaulich wäre auch ein ganz anderes Konzept möglich, z.B. wesentlich tiefere Bauten und dafür mehrere Innenhöfe. Es liegt hier ein städtebaulicher Vorschlag mit hoher Qualität vor. Es sind hier auch nicht so viele Parkplätze geplant, dass ein Einkaufszentrum möglich wäre. Grosse Ladenflächen sind hier nicht geplant oder realisierbar. Die EG-Nutzungen sind relativ klein strukturiert. Die Bespielung dieser EG-Nutzungen ist nicht einfach. Es handelt sich dabei um ein schweizweites Problem, es ist nicht Zug spezifisch.

Zur Zusammensetzung der Jury: Die Jury war sehr hoch dotiert, Stadt Zug und Baar waren vertreten. Es war insgesamt ein durchschnittlicher Wettbewerb. Einige Projekte überzeugten nicht. Daher fand eine Überarbeitungsrunde mit drei Büros statt. Die Projekte wiesen unterschiedliche Massstäbe auf. Die Meinungen in der Jury waren geteilt. Das vorliegende Projekt überzeugte am meisten. Die Stossrichtung des Raumprogramms des Wettbewerbs ging in Richtung eines urbaneren Ansatzes, welcher von den Stadtvertretern unterstützt wurde. Seitens der Stadt hatte man sich ein städtisch orientiertes Projekt vorgestellt (kleinräumiger und menschlicherer Massstab, hohe Dichte, differenzierter Stadtgefüge sowie differenzierter Umgang mit privaten und öffentlichen Aussenräumen, niedriger, unterschiedliche Plätze). Beim Städtebau gibt es jedoch weder Richtig noch Falsch, sondern es gibt verschiedene Auffassungen. Bei jedem Verfahren muss diskutiert werden, welche Siedlungsstruktur man für den Ort als angemessen und richtig erachtet.

#### Diskussion/Fragestellung

- Es wird vorgeschlagen, nun über das Eintreten abzustimmen. Vorgängig wird über eine Grobübersicht über die weitere Stadtentwicklung diskutiert. Dies im Sinne einer Abrundung/Vorinformation und Herleitung des Wettbewerbs. Es stellt sich die Frage, ob kapitelweise durchberaten und ein Beschluss gefasst werden soll. Es gäbe sicher Personen, die Auskunft geben könnten, was solche „Trabantenstädte“ für Inputs haben könnten.
- Der Kanton ist an einer Studie über die Raumentwicklung, wo die Zuger voll integriert sind. Dagegen kann sich die BPK kaum wehren oder auflehnen. Wenn der Kanton meint, das grössere Wachstum soll hier und nicht in Menzingen stattfinden, kann man hier noch lange diskutieren.

**Aufgrund eines gutgeheissenen Ordnungsantrages wird die Sitzung kurz unterbrochen und zur bilateralen Diskussion und Meinungsfindung genutzt.**

**Urs Bertschi** fasst die in der Pause gehörten Meinungen bezüglich dem weiteren Vorgehen kurz zusammen: Danach könnte die Weiterbehandlung für heute unterbrochen werden. Die BPK wünscht, von der Verwaltung über die künftige Stadtentwicklung und über Projekte informiert zu werden im Kontext mit dem Wachstum der ganzen Stadt Zug sowie geplanten kantonalen Projekten, um gewisse Informationen bezüglich der Wirkungen der Verdichtung zu erhalten, welche der Kantonsrat beschlossen hat. Bezüglich Wettbewerb sind Informationen gewünscht über die Herleitung, d.h. wieso hat man nicht ein kleingeteilteres Projekt, sondern gerade das vorliegende ausgewählt?

**Harald Klein:** Der Zeitplan ist zwischen Zug und Baar klar abgesteckt. Wenn sich die BPK mehr Zeit ausbedingt, hat das Auswirkungen auf den gesamten Fahrplan. So wird beispielsweise die Volksabstimmung in Baar später stattfinden. Baar und Zug sind bei diesem Projekt gegenseitig abhängig. Das ist auch den Grundeigentümern bekannt. Diese wären aber froh, wenn die politische Behandlung einigermaßen speditiv abgewickelt werden könnte. Wenn die BPK an der nächsten Kommissionssitzung die übergeordnete Diskussion führt und erst an einer der nächsten Sitzung das Projekt Unterfeld konkret behandelt, ist eine Verschiebung unumgänglich. Wenn aber an der nächsten Sitzung eine Stunde generell und anschliessend konkret über das Projekt Unterfeld gesprochen wird, ist das ok.

#### Diskussion/Fragestellung

- Dieses Bauprojekt bewegt sich in einer völlig anderen Dimension, indem etwas völlig Neues zwischen die beiden Städte gesetzt wird. Es wäre daher zu begrüssen, wenn der GGR als Legislativgremium zusätzliche Informationen haben könnte. Hier geht es für die Stadt Zug um etwas Grundsätzliches. Man sollte daher in bestmöglicher Kenntnis der Ausgangslage zukünftig solche Projekte beurteilen können. Die Grundsatzdebatte, wo diese Stadt hinführen soll, wurde nie geführt.
- Dafür muss man aber nicht unbedingt dieses Projekt verheizen.
- Ein Kommissionsmitglied wünscht eine Zusammenstellung der Kosten für die Vorarbeiten der Stadt Zug zugunsten dieses Projekts.

- Die Wettbewerbsbeiträge gehen alle von einer Dichte von 2.0 aus. Erst nach dem Wettbewerb äusserte der Kanton die Möglichkeit für eine AZ mit 3,5. Gibt es Referenzprojekte über Siedlungen mit dieser Dichte (3,5)?
- Ein Kommissionsmitglied wünscht eine Auflistung, was von den Behörden für dieses Projekt noch geliefert werden muss. Zukunftsvisionen kann die BPK durchaus an der nächsten Sitzung während einer Stunde diskutieren. Neben der Verdichtung ist aber auch die Nordzufahrt eine Frage. Es kann nicht die Lösung sein, Parkplätze zu streichen, damit die Nordstrasse wieder genügend Fassungsvermögen hat.

**Das vorgeschlagene Vorgehen, heute nicht einzutreten, an der nächsten Sitzung zuerst die Debatte über die Stadtentwicklung zu führen und anschliessend die Vorlage zu behandeln, wird von der BPK mit 6:2 Stimmen beschlossen. Für die Debatte über das Projekt Unterfeld bzw. die Strukturierung ist eine detaillierte Traktandenliste zu erstellen.**

**Dr. Nicole Nussberger:** An der nächsten Kommissionssitzung vom 10. November 2015 wird die Stadtentwicklungsdiskussion geführt und anschliessend mit der Eintretensdebatte und Detailberatung des Projekts Unterfeld fortgefahren. Falls diese Beratung nicht abgeschlossen werden kann, wird sie an der übernächsten Sitzung vom 1. Dezember 2015 fortgeführt, mit dem Ziel, dann die erste Lesung auch abschliessen zu können.

**Die Unterlagen der heutigen Powerpoint-Präsentation werden zusammen mit dem Protokoll zur Verfügung gestellt sowie im Extranet aufgeschaltet.**

## Protokoll 10/2015

**Bau- und Planungskommission des Grossen Gemeinderates  
Sitzung vom Dienstag, 10. November 2015, 17.00 bis 20.45 Uhr,  
im Sitzungszimmer HZ Hirschen, Zeughausgasse 11, Zug**

### 1. Vorlage Nr. 2369 Gebietsplanung Unterfeld Schleife, 1. Lesung

**Franz Weiss befindet sich im Ausstand.**

**Urs Bertschi:** Die Mitglieder der BPK sind mit einer speziellen Traktandenliste bedient worden, anhand welcher die nachfolgende Diskussion geführt wird.

**André Wicki:** Aufgrund von Feedbacks aus der BPK bezüglich städtebaulicher Entwicklung wurde für die heutige Sitzung ein Inputreferat vorbereitet. Der Kantonsrat hat 2013 die Verdichtung verabschiedet. Im gleichen Jahr wurde gesamtschweizerisch das Raumplanungsgesetz erlassen. Das war der Startschuss für dieses Projekt. Baar und Zug haben den entsprechenden Auftrag für das Gebiet Unterfeld an die Firma Basler und Partner aus Zürich erteilt. Der Stadtrat hat für das nächste Jahr als Legislaturziel die städtebauliche Strategie Stadt Zug aufgenommen. Das soll unter Beweis stellen, wie wichtig das Anliegen dem Stadtrat ist.

**Harald Klein** führt durch das für die heutige Sitzung vorbereitete Inputreferat anhand einer Präsentation und bringt zu einzelnen Folien ergänzende Erläuterungen an.

#### *Verdichtung Stadtzentrum*

Die im Rahmen des Stadtumbaus 1960 - 1990 erfolgte Verdichtung erfolgte durch Beschlüsse des GGR über Bebauungspläne. Diese Verdichtung war also gesteuert und geplant und war demokratisch abgesichert. Ein Wehrmutstropfen dabei ist, dass man die Stadt Zug heute siedlungshistorisch nicht mehr ganz versteht.

#### *Verdichtung Wohnquartiere*

Der Grosse Gemeinderat hat im Rahmen der Revision der Ortsplanung 1994 entgegen den Empfehlungen sämtlicher Fachleute beschlossen, Arealbebauungen bereits ab 2'000 m<sup>2</sup> zuzulassen, Boni von 40 bis 50% zu gewähren sowie ein zusätzliches Vollgeschoss zu schenken. Hier handelte es sich um eine ungeplante und unkontrollierte Verdichtung für einzelne Bauvorhaben einzelner privater Personen. Der GGR hat 2009 dann aber gemerkt, dass dies nicht zielführend ist, und korrigierte dies im Rahmen der Ortsplanung 2009. Mit den damals vorgenommenen Änderungen nahm der GGR wieder mehr Rücksicht auf die Quartierstrukturen. Wenn schon Verdichtung, dann nicht mehr ungeplant und individuell, sondern geplant.

#### *Kantonaler Richtplan 2004*

Damals hat man die RPG-Revision aus dem Jahre 2013 bereits vorweggenommen, stellte jedoch klar, dass Zug nicht mehr in die Fläche wachsen, sondern innerhalb des Siedlungsgebietes verdichtet werden soll.

#### *Verdichtungsgebiete 2013*

Der Feststellung anlässlich der letzten BPK-Sitzung, wonach die Stadt Zug zufällig und ohne Strukturen wachse, muss entgegnet werden, dass die Planer genau wissen, wo die Stadt wachsen soll und wo nicht. 23% des Landes der Stadt Zug ist Baugebiet bzw. 77 % Nichtbaugebiet. In 22% des Baugebietes soll eine Entwicklung stattfinden. Es wird also einzig auf 5% der Landfläche der Stadt Zug eine Entwicklung angestossen und darüber diskutiert. Mit Baar und der Firma Basler und Partner wurden die verschiedenen Entwicklungsgebiete genauer studiert und die verschiedenen Strukturen geprüft.

### Strategieplan

Gemäss Strategieplan ergibt sich eine durchschnittliche AZ von 2,1, wenn alles umgesetzt wird. Die vom Kantonsrat beschlossene AZ von 3,6 ist gesamthaft gesehen illusorisch, jedoch punktuell möglich. Als Erkenntnis daraus zeigt sich, dass innerhalb der Stadt genügend Reserven für die langfristige Entwicklung der Stadt vorhanden sind, ohne dass in den nächsten 30 - 40 Jahren zusätzlich Land eingezont werden muss. Die Stadt Zug kann sich somit nach innen entwickeln und muss nicht die schöne Landschaft überbauen.

### Hochhausleitbild/Hochhausreglement

Das behördenverbindliche Hochhausleitbild muss in ein grundeigentümergebundenes Hochhausreglement überführt werden, welches parzellenscharf ist und Hochhauszonen beinhaltet. Darüber wird am 4. Dezember 2015 detailliert informiert.

### Fazit:

Man weiss, wo die Stadt Zug entwickelt werden soll. Es müssen klare Vorgaben bezüglich Verfahren bestehen. Die Umsetzung der Entwicklung muss gelenkt werden. Es braucht eine Kommunikation und Einbindung der Bevölkerung, hohes Fachwissen, eine aktivere Rolle der Verwaltung und der Behörden, deutlich mehr Zeit für Entwicklung und Planung und das Ganze läuft über einen langen Zeithorizont.

Der Kanton sieht in den nächsten 30 - 40 Jahre die Hauptentwicklung des Kantons Zug im städtischen Raum, d.h. Zug, Baar, Cham und Risch, nicht aber in Walchwil, Neuheim, Ägeri und Menzingen. Das ist durchaus kompatibel mit den politischen Beschlüssen der letzten Jahre, aber auch im Ausblick auf die weiteren Entwicklungen und Diskussionen, die auf Kantonsseite geführt werden.

## 2. Übersicht Entwicklung Stadt Zug

**Peter Rütimann:** Wie steht Zug mit der geplanten AZ von 2,8 im Verhältnis zu grossen Städten in Europa?

**Harald Klein:** in anderen Städten sind die Ausnutzungsziffern punktuell viel höher. Zürich hat beispielsweise im Zentrum eine durchschnittliche Dichte von 2,2. AZ von 2,5 sind für Schweizer Verhältnisse hoch. Dichten von 3,6, wie sie beim Bahnhof vorgeschlagen werden, oder von 4,0 an der Europaallee in Zürich, sind für Schweizer Verhältnisse schon sehr hoch.

**Urs Bertschi:** Nach den Äusserungen von Harald Klein erfolgte der geplante Umbau seit 1960 über Bebauungspläne. Fehlte damals ein Gesamtkonzept?

**Harald Klein:** Diese Feststellung kann in Zug durchaus gemacht werden. Es ist eine sehr inselhafte Entwicklung erfolgt. Bei der Bahnhofstrasse, Bundesplatz usw. kann dies zwar verneint werden, jedoch bei neueren Entwicklungen wie Feldhof, Feldpark, Herti 6 usw. ist das viel dominanter. Es kommt immer auf die Umsetzung an. Die Bauten an der Bahnhofstrasse sind kleinkörniger und verträglicher als beispielsweise die grossen und einheitlichen Quartiere. Entscheidend ist jeweils die Umsetzung. Herti 6 ist eher gut gelungen, Feldhof aber eher nicht, sind doch dort praktisch alles identische Gebäude.

**Urs Bertschi:** Die Bahnhofstrasse hat an sich keinen städtischen Charakter, wie man sich ihn mit einem gewissen Qualitätsanspruch wünschen würde. Gäbe es heute in diese Richtung noch etwas zu reparieren oder ist der Zug abgefahren? Die heute erwähnten Verdichtungsgebiete sind noch grössere Inseln, die aber auch wieder inselmässig umgesetzt werden.

**Christian Schnieper:** Die Aufgleisung der städtebaulichen Entwicklungsstrategie ist ein Departementsziel, das in dieser Legislatur noch realisiert werden soll. Das hat durchaus Brisanz

und zeitlichen Druck. Es ist an der Zeit, eine städtische Gesamtschau vorzunehmen. Die Stadt Zug ist zurzeit an einem Punkt, wo eine grosse Entwicklung stattfinden wird. Es ist daher sehr wichtig, dass mit entsprechenden Instrumenten in qualitativer Richtung Einfluss genommen werden kann. Es ist die Idee, dass die Entwicklungsstrategie so stark verwurzelt wird, dass auch in 30 oder 40 Jahren Resultate aus dieser Entwicklung festgestellt werden können. Das Baudepartement versucht, noch etwas übergeordnetere Instrumente zu entwickeln, die der Stadt Zug ein besseres Bild verleihen.

**Harald Klein:** Gemäss Idee der V-Zug soll ein grosser zusammenhängender Quartiergestaltungsplan entstehen, bestehend aus einzelnen Bebauungsplänen. Das gleiche Vorgehen wird auch bei der Siemens Planung angewandt. Je nach Realisierungsplan einzelner Eigentümer können auch Teil-Bebauungspläne erarbeitet werden. Das Vorgehen bei den verschiedenen laufenden grossen Gebieten wird von den zahlreichen Grundeigentümern auch akzeptiert.

**Christian Schnieper:** Wichtig sind behördenverbindliche und eigentümergebundene Regelungen, wie im gesamten Stadtgebiet gebaut werden soll. Mit Bebauungsplänen wird die Bauordnung ausgehebelt und es werden eigene Regelungen definiert. Hiefür sollte es eine übergeordnete Ebene geben, welche Anforderungen an den Bebauungsplan und den Quartiergestaltungsplan sowohl qualitativ wie räumlich stellt. Es soll ein Instrument sein, mit dem die Planer genau wissen, in welchem Rahmen sie sich bewegen können.

**André Wicki:** Entscheidend ist die städtebauliche Entwicklung und Nachhaltigkeit. Der Prozess läuft, indem der Kantonsrat die Verdichtungsgebiete, die Abstimmung RPG usw. diskutiert hat. Auch mit dem Hochhausreglement, das am 4. Dezember 2015 präsentiert wird, ist die Stadt Zug soweit, damit in diese Entwicklung und städtebauliche Strategie eingestiegen werden kann.

**Urs Bertschi** kann sich nicht vorstellen, wie das die Stadt dereinst einfordern will, wenn sie heute schon oft im Kleinen bei den Grundeigentümern scheitert. Schlussendlich ist es eine Frage der Grundeigentümergebundene wie auch des Vertrauens der Bevölkerung in die Umsetzung. Wie will man den Dreh in ein funktionelles Entwickeln schaffen? Urs Bertschi versteht den ganzen Mecano der Umsetzung noch nicht ganz.

**Christian Schnieper** versteht diese Bedenken. Auch das ist aus seiner Sicht ein wichtiger Aspekt, weshalb sich Christian Schnieper entschieden hat, von der politischen zur Verwaltungsseite zu wechseln, um behörden- und eigentümergebundene Instrumente zu schaffen. Bei Studienverfahren ist die Diskrepanz zwischen Broschüre zum Bebauungsplan und dem gebauten Gebäude problematisch. Das Instrument muss so definiert werden, dass die Qualität gesichert werden kann. Es ist Qualität zu garantieren und darf nicht nur darüber diskutiert werden. Das ist auch ein klarer Anspruch der Abteilung für Städtebau an das Departementsziel. Es braucht die Unterstützung der Bau- und Planungskommission ebenso wie des gesamten GGR, damit ein solches Instrument auch politisch durchgesetzt werden kann.

**André Wicki** sieht es auch als Chance. Das Hochhausreglement, das am 4. Dezember 2015 präsentiert wird, ist grundeigentümergebunden. Es geht nachher in die öffentliche Diskussion der Bevölkerung und anschliessend in die politische Diskussion im GGR. Für das Hochhausreglement hat sich der Stadtrat extrem viel Zeit genommen und hat zusätzliche Fachleute beigezogen.

**Ignaz Voser** würdigt positiv, was an Gesamtschau und über die einzelnen Bebauungspläne hinaus geschaut wird. Diese Gesamtschau und der Blick fürs Ganze wurden schon lange

gefordert. Bei den grossen Bebauungsplänen wie Unterfeld, V-Zug AG, Lorzenstadt usw. fragt sich, wie das Platz hat in dieser Stadt und wo diese Reise hingeht. Auf diese Frage muss der Bevölkerung eine Antwort gegeben werden können. Ignaz Voser als BPK-Mitglied orientiert sich vor allem immer noch am früheren Entwicklungskonzept. Dazu gibt es eine Bauordnung. Am Entwicklungskonzept haben Vereine, Institutionen, Nachbarschaft usw. mitgearbeitet. In diesem Entwicklungskonzept steht der berühmte Satz, dass sich die Stadt langsam und qualitativ entwickelt, d.h. „Zug wächst massvoll“. Wenn man das liest und mit den grossen Überbauungen in Verbindung bringt, geht das nicht ganz auf, gerade auch bei den Nahtstellen, wo die Bebauungen an die Altstadt und Neustadt anschliessen. Für den normalen Bürger ist eine AZ etwas völlig Abstraktes. Eine AZ sieht der Bürger nicht, jedoch ein schlecht gebautes Hochhaus. Jetzt setzt man auf die Verdichtung nach oben. Andere Städte gehen bei der Verdichtung in Richtung von Baulinien, Einsetzung von Zwangsbaulinien usw. Ignaz Voser hat von städtischer Seite noch nie von einem Konzept gehört, wie über Baulinien verdichtet werden kann. Daran krankt Zug seit Jahren. Bei jedem Entwicklungsschritt wurden die Achsen verändert. Das sind keine Qualitäten. Daran muss gearbeitet werden. Für Ignaz Voser müsste das Hochhausreglement vorliegen bevor über Hochhäuser und Bebauungspläne diskutiert wird. Der Entwurf des Raumordnungskonzeptes ist sehr wichtig. Wie wird das umgesetzt und wieso wird es mit Grossüberbauungen bereits zum Papiertiger gemacht? Bevor nicht diese Fragen gelöst und geklärt sind, muss angepasst werden, bezüglich Mega-Überbauungen Entscheide zu fällen. Für Ignaz Voser ist ein langsamer Zeithorizont eine Generation. Problematisch ist, wenn generationenweise Häuser abgerissen werden, die an sich noch gut sind.

**Andre Wicki:** Man spricht von den 5% Verdichtungsgebieten und nicht von den anderen 77%.

**Dr. Nicole Nussberger:** Das Entwicklungskonzept war Grundlage für die Bauordnung. Inzwischen gab es aber Volksabstimmungen über das eidgenössische Raumplanungsgesetz, den kantonalen Richtplan usw. Die Stadt Zug ist verpflichtet, die Verdichtungsgebiete mit Vorgaben des Kantons zu entwickeln. Hier gibt es keinen Spielraum. Der Kanton hat die Vorgabe, wonach das Wachstum nach innen und nicht mehr nach aussen erfolgen soll, in seinem Richtplan umgesetzt und die verschiedenen Gebiete definiert.

**Peter Rütimann:** Bei den gestarteten Projekten wie z.B. Unterfeld, aber auch bezüglich der gebauten Hochhäuser, entstehen Fragen. Es ist sinnvoll, das Gesamte anzupacken und Szenarien aufzuzeigen. Es ist ein interaktives Verfahren, um die richtige Lösung zu erreichen. Nichts zu machen, das wäre aber das Dummste. Also ist abzuwarten, was die Präsentation am 4. Dezember 2015 bringt.

**Ignaz Voser** schliesst sich an, erachtet es aber als richtig, dass auch die Baulinien in das Konzept einbezogen werden.

**Christian Schnieper:** Um eine Verdichtung von AZ 3,5 zu erreichen braucht es kein Hochhaus. Mit einer Baulinie kann sehr viel an Verdichtung erreicht werden. Das Hochhausreglement hat also nicht direkt mit Verdichtung zu tun. Das Instrument der Baulinien wird sehr genau geprüft. Das ist für das Baudepartement existenziell wichtig. Das zu schaffende Instrument soll die Generationen in der Verwaltung überleben.

**Dolfi Müller** spürt ein grundsätzliches Missbehagen. Gerade beim Ökihof wurden Blockaden aufgebaut. Das Unterschwellige geht mit und ist spürbar. Das Entwicklungskonzept wurde damals gemeinsam entwickelt und diente als Grundlage zur Ortsplanung. Das gilt nach wie vor. Im Rahmen des Prozesses 2016 sollte allenfalls wieder einmal darüber generell diskutiert werden.

Es darf nicht sein, dass das schlechte Bauchgefühl an einem einzelnen Projekt aufgehängt und dieses deswegen bekämpft wird.

**Urs Bertschi:** Das ist die Ursache, aber das Thema dahinter ist, dass die BPK nie begrüsst wurde, sie aber einen Anspruch darauf hat. Das Ganze müsste in ein Entwicklungskonzept 2 mit Grossgruppenveranstaltungen usw. ausmünden. Urs Bertschi geht nicht davon aus, dass das RPG zur generellen Entwicklung zwingt. Wer schreibt beispielsweise den Mix zwischen Arbeitsplätze und Wohnen fest? Das müsste allenfalls ins Verhältnis zu Steuererträgen, Infrastrukturkosten, Verkehrsbelastungen usw. gesetzt werden. Solche Rechnungen möchte Urs Bertschi einmal sehen.

**Dolfi Müller:** Die Prozesse, welche genau diese Fragen beantworten, sollen jetzt aufgegleist werden. Das Stadtbild 2035 muss weiter gedacht werden. Dort müssen Fragen auf den Tisch kommen und nicht beim einzelnen Exempel. Die Sache der Stadt Zug ist entscheidend und nicht das Missbehagen der Einzelnen.

**Louis Bisig** nennt als Beispiel die Bossard Arena. Diese hat bereits gespalten. Beim Weitergehen sieht man den Tower und nun das Gebiet Unterfeld. Louis Bisig ist überzeugt, dass das vorhandene Bauchgefühl sehr gut ist. Will man das überhaupt?

**Dolfi Müller** findet das Bauchgefühl auch wichtig und es zeigt das Wohlbefinden oder Nichtwohlbefinden. Es muss aber in einen ordentlichen Prozess eingeführt werden. Für so etwas ist aber immer der falsche Zeitpunkt. Das bereits Erarbeitete muss zu Ende geführt werden. Für den nächsten Prozess ist es dann sehr gut, da die Grundsatzdiskussion bereits geführt ist. Der Stadtrat ist dann eingebunden. Die Strategien haben den Vorteil, dass, wenn der GGR beispielsweise 2016 einen Stopp und ein massvolles Vorgehen fordert, auch der Stadtrat eingebunden ist.

**Louis Bisig:** Die vier Jahre, während denen gearbeitet wurde, sind das eine. Wenn aber die Bevölkerung nicht abgeholt wird, um zu zeigen, wie das Ganze laufen kann, besteht ein zu grosser Abstand. Das gibt Unbehagen.

**André Wicki:** Seitens des Baudepartementes wurde versucht, bis in die 60er Jahre zurückzuschauen. Es gibt gute und weniger gute Projekte. Die Zeichen der Zeit sind erkannt. Es muss und will Qualität eingefordert werden. Dafür braucht es aber Zeit. Jetzt geht es darum, das Ganze in einen Qualitätsrahmen zu bringen. Vieles ist schon erarbeitet worden.

**Susanne Giger** bezieht sich auf die praktische Umsetzung dieser Verpflichtung und fragt, ob die Grundeigentümer selber auf die Idee kommen oder wie der Prozess läuft?

**André Wicki:** Der Stadtrat aktiviert die Eigentümer nicht, sondern er setzt Rahmenbedingungen.

**Harald Klein:** Die Eigentümer kommen von sich aus auf die Stadt Zug zu. Vielfach sind es auch Investoren und Firmen, welche die Entscheide des Kantonsrates kennen. Von der Stadt her werden klare Rahmenbedingungen gesetzt, was möglich ist und was nicht bzw. dass keine Verdichtung über nur ein oder zwei Parzellen geprüft werden kann, sondern nur gesamthaft. Das führt zu einer Verlangsamung des Prozesses. Verdichtung geht nur über grössere zusammenhängende Gebiete, braucht einen Prozess und Zeit. Die Entstehung erfolgt zudem in Etappen. Aufgrund des Kantonsratsbeschlusses gehen die Bauwilligen davon aus, dass sie Anspruch auf eine AZ von 3,6 hätten. Aufgabe der Stadt ist es dann, klarzulegen, dass man von einer durchschnittlichen Dichte von 2,1 spricht.

**Ignaz Voser** staunt, dass der Kantonsrat nichts aus der Ortsplanung 1994 gelernt hat. Aufzonungen sind wie ein Geschenk. Damit können aber ganze Quartiere relativ schnell gemacht werden.

**Harald Klein:** Die Ortsplanung 1994 war tatsächlich ein Fehler. Jeder Einfamilienhausbesitzer konnte seine Parzelle mit einem Bonus von 50% verdichten. Das ist aber in der Stadt Zug nicht mehr zulässig. Der Stadtrat fordert dank § 34 der Bauordnung die städtebaulichen Konkurrenzverfahren über grössere zusammenhängende Gebiete.

**Manfred Pircher** sieht durchaus die Notwendigkeit von Verdichtungen. Die Verbindung von Zug und Baar ist auch klar. Die Investoren wollen jetzt bauen. Manfred Pircher geht es aber bei der Gebietsplanung Unterfeld etwas schnell. Es geht jetzt um die 1. Lesung. Will das Volk die Verdichtung und das Wachstum überhaupt? Das ist die wichtigste Frage. Man muss sich daher ernsthaft überlegen, ob es gut ist, das Projekt so schnell durchzuwinken. Irgendwann werden Zug und Baar ohnehin zusammenwachsen. Das braucht aber Qualität. Dafür ist das Baudepartement verantwortlich. Das städtebauliche Konzept muss nur richtig angewendet und interpretiert werden, dann funktioniert es auch. Wenn nicht, verkommt es zu einem Papiertiger.

**Christian Schnieper:** Interpretieren kann man es schon anders. Ziel ist aber, dass zwar ein gewisser Interpretationsspielraum vorhanden ist, aber auch beispielsweise an Baulinien festgehalten wird.

**Manfred Pircher:** Das ist alles gut gemeint, wird dann aber, wie sich schon öfters gezeigt hat, vom Kanton nicht akzeptiert.

**Ignaz Voser:** Das Entwicklungskonzept ist gut und breit abgestützt. Es muss nur aktualisiert werden. Auf das Hochhausreglement wartet man aber schon lange. Stadtbau ist immer emotional, wenn man betroffen ist. Das Bauchgefühl ist manchmal gar nicht das schlechteste. Bei Stadttunnel und Kantonsspital hat beispielsweise das Bauchgefühl entschieden. Hier beim Unterfeld müssten nun aber breit abgestützt Gespräche geführt werden, damit auch ein Konsens gefunden werden kann.

**Dolfi Müller** findet das Bauchgefühl ebenfalls sehr wichtig. Will man dieses aber so einsetzen, dass ein Exempel statuiert wird, das abgeschossen wird, oder soll ein geordneter Prozess gestartet werden? Dann kann es wirklich sein, dass nachher die Botschaft kommt: massvoll ist, wenn es noch massvoller wird.

**Susanne Giger** erachtet es nicht als richtig, dass der Sachzwang besteht, dass Ja gesagt werden muss, nur weil schon viel gearbeitet wurde.

**Manfred Pircher:** Diese riesige Kiste bedingt auch mehr Schulhäuser, Infrastruktur usw. Jeder Miststock zieht Fliegen an. Was für Leute werden mit solch grossen Kisten angezogen?

**Peter Rütimann:** Man kann die Prozesse laufen lassen oder schauen, dass rechtzeitig eingewirkt werden kann, damit das Ganze in geordneter Struktur durchgeführt wird. Genau das will die BPK.

**Manfred Pircher:** Nachdem jetzt vier Jahre geplant wurde, kann die BPK in 1. Lesung nur noch Ja oder Nein sagen.

**Ignaz Voser:** Willi Vollenweider hat im Standpunkt geschrieben: Zug hat die Kontrolle verloren. Jetzt muss diese Kontrolle wieder zurückerobert werden. Wie und in welchem Ausmass gebaut wird, dazu soll die BPK durchaus noch etwas sagen können.

**Urs Bertschi:** Nach Definition der BO gibt es im Unterfeld praktisch alles Hochhäuser (25 m Höhe). Arbeitsplätze in Zug haben auch für den Kanton gewisse Auswirkungen bezüglich Infrastrukturkosten, Verkehrsbelastung usw. Kann dazu noch etwas gesagt werden?

**Harald Klein:** Die Überlegungen von Basler und Partner haben gezeigt, dass bei einer sehr starken Verdichtung städtischere Bebauungen entstehen mit teilweise stärkerer Beschattung, städtischerer Ausprägung der Bausubstanz usw. Das gibt teilweise Probleme bezüglich Wohnanteil. In der Schweiz rechnet man heute für Arbeiten mit einer Fläche von 18 m<sup>2</sup>/Person, für Wohnen mit einer solchen von 50 m<sup>2</sup>. Bei einem Wohnanteil von 50% besteht immer der 2,5fache Anteil an Arbeitsplätzen. Zug will generell den Anteil Wohnen erhöhen, da heute bereits ein Übergewicht an Arbeitsplätzen besteht. Die Verdichtung in den nächsten 30 - 50 Jahren soll daher stärker in Richtung Wohnen führen. Das hat auch einen anderen Vorteil: Verkehrsprobleme verursacht vor allem der Pendlerverkehr in Spitzenzeiten. Ein starkes Wachstum der Arbeitsplätze führt also zu Verkehrsproblemen. Ein Bevölkerungswachstum führt nach einer gewissen Zeit auch zu einem Wachstum an Schulanlagen. Ein Wachstum per se heisst nicht einfach nur mehr Steuereinnahmen, sondern auch ein Anstieg bei den Infrastrukturen. Das muss man sehr genau im Auge behalten. All dies wurde aber bereits studiert und in die Überlegungen miteinbezogen. Wenn die Region Zug wächst, muss der gesamtschweizerisch gesehen sehr schlechte Modalsplit geändert werden, indem der MIV auf mindestens 50 % reduziert wird, andererseits aber der ÖV und Langsamverkehr gestärkt wird. Es ist nicht die Idee, bedeutend Verkehrsbauten auszubauen, sondern andere modernere Lösungen zu suchen.

**Manfred Pircher:** Wie viele Arbeitsplätze hat Zug? Wie viele braucht es noch? Wurde das schon mal geprüft? Wie viel steigen die Arbeitslosenzahlen in nächster Zeit? Ein Wachstum erzeugt auch Mehrverkehr. Mit einem grösseren Volumen, das gebaut wird, werden auch die Autobahnen wieder mehr verstopft sein. Manfred Pircher glaubt nicht, dass die 5'000 Arbeitsplätze in Zug so schnell gefüllt werden können.

**Harald Klein:** Die BPK hat eine Klärung gewünscht, was das Entwicklungskonzept 2006 zum Unterfeld sagt. Harald Klein zitiert die entsprechenden Passagen:

- attraktives Quartier für Arbeiten und Wohnen
- Lärmschutz nach aussen gegenüber Nordstrasse und Bahn
- grosszügige Aussenräume im Quartierinnern
- städtebaulich akzentuierte Stadtbahnhaltestelle
- Hochhäuser
- Sichtfenster zur Lorzenebene

Das aus dem Wettbewerb siegreich hervorgegangene Projekt setzt diese etwas abstrakten Vorgaben des Entwicklungskonzeptes durchaus um.

### 3. Städtebauliches Konkurrenzverfahren

**Harald Klein:** Im Programm zum Studienauftrag wurden folgende Vorgaben gegeben:

- einheitliche Bebauung über die Gebiete von Zug und Baar
- einheitliche Struktur
- Quartier mit eigenständiger Identität, das sich von einem Bild einer verstädteten Landschaft abhebt
- Klärung der Frage der Anzahl Hochhäuser und Setzung der Hochhäuser
- hohe qualitative Ausgestaltung des öffentlichen Freiraums

- attraktiver Nutzungsmix
- städtebauliche Schwerpunkte mit der Stadtbahn
- siedlungsverträgliche Erschliessung
- Abmilderung der Parkplatzzahl
- Etappenweise Realisierung
- Langfristige Ausbaumöglichkeiten der SBB berücksichtigen

Von den sechs Projektteilnehmern wurden mit drei Planungsteams Überarbeitungen durchgeführt. Schlussendlich wurde ein klarer Entscheid zugunsten von HF Architekten gefällt. Harald Klein fasst die wesentlichsten Positionen des Juryberichtes kurz zusammen. Im Gegensatz zum siegreichen Projekt konnten sich die anderen in der Überarbeitungsrunde nicht mehr steigern.

**Urs Bertschi:** Bevor nun Traktandum 3 behandelt wird, wäre die Eintretensfrage zu klären. Gegenüber der letzten Sitzung liegen der BPK noch mehr Infos vor, und man konnte sich mit dem Projekt noch länger damit auseinandersetzen. Will die BPK heute auf das Projekt eintreten? Falls nicht, was geschieht dann bzw. wie geht es weiter?

**Dr. Nicole Nussberger:** Nichteintreten bedeutet zurück auf Feld 1. Dann wird auch die Entwicklung auf Baarer Gebiet verhindert, da die beiden Bebauungspläne miteinander verschränkt sind. Der GGR kann kaum ein Geschäft ohne vorberatende Kommission beraten und wird nicht bereit sein, ein solches Geschäft auf die Reise zu schicken.

**Ignaz Voser** kann nicht mit gutem Gewissen etwas zustimmen, ohne beispielsweise die Rahmenbedingungen des Hochhauskonzeptes zu kennen. Ignaz Voser möchte daher zuerst den Prozess auf dem Tisch haben.

**Urs Bertschi:** Nichteintreten muss nicht per se ein Zurück auf Feld 1 für das Unterfeld bedeuten, sondern eine Verzögerung in der Abwicklung.

**Dolfi Müller:** Dann handelt es sich aber um eine Sistierung und nicht um ein Nichteintreten.

**Urs Bertschi:** Hat ein solches Projekt in einem mutmasslichen städtebaulichen Konzept Platz? Urs Bertschi ist nicht ganz sicher, ob die anwesenden städtischen Angestellten das richtige Gremium für die Beantwortung dieser Frage sind. Für Urs Bertschi gibt es in diesem Projekt Aspekte wie beispielsweise der Park, der auf der grünen Wiese geschaffen wird. Er ist etwas widersinnig. Bei der Eisbahn hätte ein solcher eine ganz andere Qualität bezüglich der Stadt. Wenn das Projekt nicht so schick umgesetzt wird wie in der Präsentation und man sich eine Alfred Müller Fassade vorstellt, wird es sehr öd. Ist es das richtige Projekt an dem Standort bezüglich der Stadtentwicklung? Diese Fragen muss man losgelöst von Baar beantworten.

**Dolfi Müller:** Das Entwicklungskonzept 2006 ebenso wie die Zonenplanung 2010 decken das Projekt weitgehend ab. Dazu kommt die kantonale und die Bundesgesetzgebung, die im Projekt verwirklicht sind. Natürlich kann man sich auf den Standpunkt stellen, seitens der Stadt das Projekt zu stoppen, die Zeit anzuhalten und bei Punkt Null zu beginnen. Wenn die BPK das aber nicht will - was Dolfi Müller sehr begrüßen würde - muss heute weiter gearbeitet werden.

**Dr. Nicole Nussberger:** Das Rad kann nicht gestoppt werden. Dort wo realisiert werden kann, wird auch realisiert. Wo Baufelder und Möglichkeiten bestehen, nehmen die Eigentümer möglicherweise aufgrund der Unsicherheit lieber den Spatz. Ob dadurch gute Lösungen möglich sind, ist eine andere Frage. Es ist keinem Eigentümer verboten, sein Haus abzureissen, solange es nicht unter Denkmalschutz steht.

**Daniel Blank:** Kann die BPK auf die Vorlage eintreten, das Geschäft behandeln und dem GGR anschliessend trotzdem Nichteintreten empfehlen?

**Manfred Pircher:** Das ist ein Trick, das kann nicht gemacht werden. Entweder wird eingetreten oder nicht.

**Urs Bertschi:** Wenn schon, müsste die BPK das Geschäft sistieren. Davon geht Urs Bertschi auch eher aus.

**Ignaz Voser** macht beliebt, für das Entwicklungskonzept 2016 eine Rohfassung vorlegen zu lassen. Möglicherweise ist eine solche bis im Dezember realisierbar, damit ersichtlich ist, wo die Reise hinführt. Ignaz Voser möchte nicht bremsen, sondern das ganze Vorgehen etwas beschleunigen.

**Roman Burkard** spürt etwas, dass einzelne Mitglieder der BPK mit solchen Geschäften dieser Grössenordnung überfordert sind.

**Urs Bertschi:** Roman Burkard hat die Gabe, gewisse Vorfragen auszublenden, die für ihn nicht wichtig sind, für andere aber schon.

**Roman Burkard** verneint das und ist überzeugt: Wenn die BPK das Geschäft bis zur Vorlage des Hochhausreglementes sistiert, dann werden mit Sicherheit wieder Fragen zur Gesamtentwicklung auftreten. Dann müsste aber die gesamte Zonenordnung überdenkt werden.

**Ignaz Voser:** Das sind aber die entscheidenden Fragen. Wenn schon von einem Zeitrahmen von 30 Jahren ausgegangen wird, muss die Kommission auch nicht innert zwei Monaten einen Entscheid über das Knie brechen. Es wäre tragisch, wenn sich die BPK mit dem Vorwurf konfrontiert sehen müsste, warum sie nicht genauer hingeschaut habe. Einen solchen Vorwurf möchte Ignaz Voser nicht auf sich sitzen lassen. Das gleiche Problem zeigte sich schon bei der Behandlung des Altstadtreglementes. Dieses wurde auch ausgesetzt bis klarere Vorgaben vorhanden waren. Beim heutigen Geschäft ist Ignaz Voser nicht in der Lage, ohne die Rahmenbedingungen mit gutem Gewissen so schnell zu beurteilen. Ignaz Voser hat wichtige Fragen bereits aufgeworfen: wie haben die Hochhäuser im Hochhausreglement Platz? Wie sieht es mit dem Wachstum aus, ist er kompatibel mit den Vorgaben? Usw. usw.

**Dolfi Müller:** Der Stadtrat kennt das Hochhausreglement. Dolfi Müller stellt klar: Wenn das Projekt plus/minus unverändert so übernommen wird, hat es bestens Platz im Hochhausreglement.

**Harald Klein** hat bereits aufgezeigt, in welche Richtung die Verdichtung geht. Sie geht nicht in Richtung einer AZ von 3,6, sondern von durchschnittlich 2,1. Das Konzept Unterfeld weist eine solche von 2,1 aus. Es liegt also von der Quantität her genau im umsetzbaren Bereich. Es hat einen deutlich höheren Wohnanteil. Der Gewerbeanteil wurde reduziert. Als die Implanien und die Korporation nochmals Überlegungen für eine weitergehende Verdichtung machten, wuchs das Projekt in der Höhe. Daraufhin intervenierte die Stadt Zug in Baar, dass dies nicht akzeptiert werde, weil es nicht ins Hochhausreglement passe. Anschliessend wurden die Gebäudehöhen wieder auf die heutige Vorlage reduziert.

**Ignaz Voser** hat gut zugehört und hat kein Problem mit der Verdichtung, jedoch mit der Höhe der Häuser. Er möchte klar sehen, wie das Ganze Platz hat.

**Daniel Blank** glaubt nicht, dass mit dem Hochhausreglement das Projekt noch mehr plausibilisiert wird. Das Projekt hat eine gewisse Qualität und gewisse Bestandteile, die vom Rest des Stadtbildes etwas abweichen.

**Dolfi Müller** verspricht, dass er sich beim Stadtrat dafür einsetzen wird, dass eine saubere Wachstumsdebatte stattfinden kann, auch für das Stimmvolk. Dann wird das Resultat des Prozesses für alle zukünftigen Projekte berücksichtigt. Letztlich geht es um eine gewisse Rechtssicherheit. Man muss darauf achten, dass Zug nicht als schwieriger Partner in Erscheinung tritt, der aus politischen Gründen Projekte blockiert, obwohl dies auf andere Weise viel erwachsener ausgetragen werden könnte. Wenn das abgelehnt wird, findet hier ein Stellvertreterkrieg statt, indem man dem Missbehagen auf einem indirekten Weg Ausdruck verleihen will. Dolfi Müller diskutiert lieber Face to Face und sagt die Meinung des GGR auch offen gegenüber jedem Investor.

**Dr. Nicole Nussberger:** Gewisse Sachen werden mit weichen und andere mit harten Faktoren gesteuert. Wenn die Stadt Zug beschliesst, nicht mehr zu verdichten, sondern den Status quo einzufrieren, werden sich Probleme ergeben.

**Ignaz Voser:** Verdichten ist ein Schlagwort. Verdichten ist sowohl in die Breite wie auch in die Höhe möglich.

**Harald Klein:** Die Lauriedbebauung hat beispielsweise eine wesentlich höhere AZ als das Projekt Unterfeld, nämlich 2,6, d.h. sechs Vollgeschosse mit 20 m Gebäudehöhe. Dies entspricht einer klassischen Stadt des 19. Jahrhunderts. Die städtebauliche Diskussion muss geführt werden.

**Urs Bertschi:** Diese Diskussion ist aber nicht möglich, wenn der Bebauungsplan jetzt einfach durchgewinkt wird. Urs Bertschi unterbreitet folgenden Vorschlag zur Güte: Die BPK kann das Projekt heute sistieren und nach Möglichkeit an ihrer nächsten Sitzung das Hochhausreglement zur Kenntnis nehmen.

**Harald Klein** schlägt vor, an der BPK-Sitzung vom 1. Dezember 2015 das Hochhausreglement zu erläutern, jedoch nicht abzugeben. Die Abgabe erfolgt erst an der offiziellen Präsentation vom 4. Dezember 2015.

**Urs Bertschi:** Demnach könnte die BPK am 1. Dezember 2015 in Kenntnis des Hochhausreglementes Eintreten, Sistieren oder Nichteintreten beschliessen. Wenn Eintreten beschlossen wird, beginnt die Beratung der 1. Lesung.

**Manfred Pircher:** Muss die 1. Lesung noch dieses Jahr verabschiedet werden oder wäre das auch noch anfangs nächstes Jahr möglich?

**Dolfi Müller:** Es wäre gut, wenn die 1. Lesung noch dieses Jahr abgeschlossen werden könnte.

**Harald Klein:** Der Stadtrat hat eine GGR-Vorlage vorgelegt. Die BPK bestimmt, wie lange und wie oft sie darüber diskutieren will. Eine Verschiebung auf nächstes Jahr ist möglich. Wenn die BPK mehr Zeit für die Beratung beansprucht, müssen im Gegenzug die Baarer ihre Volksabstimmung verschieben.

**Urs Bertschi** hält zuhanden des Protokolls verbindlich fest: An der nächsten Sitzung vom 1. Dezember wird die BPK über das Hochhausreglement informiert. Gestützt auf diese Information legt die BPK in Form einer Abstimmung verbindlich fest, ob das Projekt sistiert werden soll, ob darauf eingetreten werden soll oder ob Nichteintreten beschlossen wird.

## Protokoll 11/2015

Bau- und Planungskommission des Grossen Gemeinderates  
Sitzung vom Dienstag, 1. Dezember 2015, 17.00 bis 21.40 Uhr, im Sitzungszimmer HZ Hirschen,  
Zeughausgasse 11, Zug

### 4. Information: Die Grundeigentümer zur Gebietsplanung Unterfeld Schleife

**Franz Weiss** befindet sich im Ausstand.

**Werner Schächli** stellt das Gesamtprojekt mittels einer Powerpoint-Präsentation vor. Das Projekt befindet sich an einem Standort, wo Wachstum wirklich Sinn macht. Hier wachsen die beiden Siedlungsgebiete Baar und Zug zusammen, andererseits ist die Verkehrserschliessung ideal. Vom Kanton wird gefordert, dass in hoher Dichte gebaut wird. Die Vorarbeiten waren sehr intensiv. 2013 sollte das Projekt präsentiert werden. An einer Ausstellung in Baar wurden sämtliche Wettbewerbsarbeiten präsentiert. Nach Gesprächen mit dem Kanton entschied man sich aber dafür, eine nochmalige Nachverdichtung des ausgewählten Projektes ins Auge zu fassen. Das war mit einer Projektverzögerung von 1 bis 2 Jahren verbunden. Die erreichte Nachverdichtung liegt bei rund 10%. **Werner Schächli** erläutert das nachverdichtete Projekt anhand verschiedener Pläne. Die Architektur steht noch nicht fest, jedoch soll der Park mit dem anschliessenden Weiher tatsächlich so gestaltet werden, wie er sich auf dem Plan zeigt.

**Andreas Jäger** erläutert den Bereich auf Baarer-Gebiet mit den angedachten verschiedenen Nutzungen. Die Gebäude auf Baarer Gebiet sind auf dem Plan jeweils mit einem „B“ versehen, diejenigen auf Zuger Gebiet mit einem „Z“. Die Familie Stocker hat der Implania ein Baufeld verkauft, jedoch ein 5'000 m<sup>2</sup> grosses Landstück mit dem Stocker-Hof behalten. Gesamthaft sind also bei diesem Projekt mit der Korporation Zug, der Implania und der Familie Stocker drei Grundeigentümer involviert. Alle Erdgeschosse sind einer publikumsorientierten Nutzung vorbehalten. Die Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe sollen möglichst sinnvoll im Areal verteilt werden, dass nicht die eine Hälfte reine Wohnnutzung und die andere Hälfte reine Gewerbenutzung beinhaltet. Es wurde bewusst versucht, eine Mischnutzung in den verschiedenen Gebäuden zu platzieren. Entlang der Stadtbahnhaltestelle Lindenpark wird eine eigentliche Schiene mit Gewerbenutzung vorgesehen, da sie dort am meisten Sinn macht. Mit der Pensionskasse der Zuger Kantonalbank wurde bereits ein Vertrag abgeschlossen. Sie wird in den entsprechenden beiden Baukörpern Wohnungen erstellen. Vor zwei Monaten wurde mit der Gemeinde Baar ein Vorvertrag abgeschlossen, wonach auf dem einen Baufeld preisgünstiger Wohnungsbau gemäss kantonalen Anforderungen realisiert werden soll. Eine weitere Anfrage an die Gemeinde Baar wie auch an den Kanton, auch den angrenzenden Baukörper für preisgünstigen Wohnungsbau zu planen, ist noch pendent. Für den Kanton wäre der Tausch von ursprünglicher Gewerbenutzung zu preisgünstigem Wohnungsbau an sich in Ordnung. Der Gemeinderat in Baar wird darüber noch dieses Jahr entscheiden. Bezüglich der publikumsorientierten Nutzungen laufen Gespräche mit verschiedenen Partnern und Interessenten.

**Urban Keiser** informiert über den Bereich der Korporation auf Zuger Seite: Bei der Bahnlinie ist Gewerbenutzung vorgesehen, der restliche Teil bleibt preisgünstigen Wohnungen vorbehalten. Bezüglich öffentlicher Nutzungen in den Erdgeschossen laufen Verhandlungen mit dem

Schulamt für einen Doppelkindergarten, eine Kindertagesstätte und allenfalls ein Primarschulhaus.

**Andreas Bähler:** Das Projekt ist in Baar bereits öffentlich aufgelegt. Daraufhin sind acht Einsprachen eingegangen. Eine Einsprache verlangt mehr preisgünstigen Wohnraum. Auf der Zuger Seite sind Einsprachen betr. Sportband entlang der Bahnlinie eingegangen. Grund dafür war insbesondere der auf den Plänen eingezeichnete Tennisplatz. Die Tennisplätze sind aber nicht sakrosankt. Mit den Einsprechern werden in nächster Zeit Gespräche geführt werden. Die Idee des Projekts ist ein gemischtes Quartier mit verschiedenen Sozialklassen und Familien. Zum Thema Nachhaltigkeit hat Toni Affentranger an der Veranstaltung in Baar ein Referat gehalten. Er hat im Anschluss die Vertreter der Implania kontaktiert, da er den Eindruck erhalten hatte, es fehle irgendwo noch etwas Sinn. Nach einer weiteren Besprechung kam man zum Ziel, dass beim Charakteristikum des Baarer Teils bezüglich Nachhaltigkeit noch etwas ergänzt werden soll. Die Nachhaltigkeit in allen drei Dimensionen (Ökologie, Ökonomie und Soziales) soll als Prozess erfolgen. Mit allen interessierten Gruppen wird nun nochmals darüber gesprochen, was Nachhaltigkeit bedeutet. Dabei werden die Teilnehmer nach deren Bedürfnissen befragt, es wird aber auch aufgezeigt, was Nachhaltigkeit an sich überhaupt bedeutet. Für die Implania soll hier ein neues Referenzprojekt in Sachen Nachhaltigkeit entstehen. Auf Baarerseite wird ein 2000 Watt-Standard angestrebt. Ein noch härterer Standard ist zurzeit in Prüfung.

**Werner Schächli:** SNBS ist der Standard für Nachhaltiges Bauen Schweiz. Der neue Standard wird im Januar präsentiert. Zurzeit wird geprüft, ob das Projekt Unterfeld unter das Label SNBS gestellt werden soll.

**Andreas Bähler:** Die Schlussfolgerung aus der Diskussion und den Reaktionen an der öffentlichen Veranstaltung in Baar ist, dass heute nicht beantwortet werden kann, ob die Region Zug Baar weiter wachsen soll und wird. Dieses Projekt ist aber sicher eine gute Antwort darauf. Es befindet sich am richtigen Standort und weist die richtige Form auf.

**Ignaz Voser:** Wann und wie hat die Nachverdichtung stattgefunden?

**Urban Keiser:** Die Form vor und nach der Nachverdichtung ist die gleiche. Der Kantonsrat hat verschiedene Verdichtungsgebiete ausgeschieden. Das Unterfeld war eines dieser Gebiete. Der Kantonsrat legte dabei eine Ausnutzung von bis zu 3,5 fest. Auf dem Zugerteil beträgt diese 2,1. Es wurde auch ein Test mit einer AZ von 3,5 durchgeführt. Mit einer Erhöhung der Sockelgeschosse hätte sich schlussendlich eine Gebäudehöhe von 80 m ergeben. Dies wird aber seitens der Korporation als zu hoch erachtet. Es wurden auch Auskragungen gemacht. Die Sockelgeschosse erreichen die heutige Hochhaushöhe von 25 m.

**Andreas Jäger:** Es sind auch in den Tiefen der Baukörper Nachverdichtungen erfolgt. Das ist aber nicht unendlich möglich, weil sich irgendwann Probleme mit der Belichtung ergeben. Im Verlauf des sehr langen Prozesses wurden alle möglichen Positionen und Varianten überprüft. Das Ergebnis liegt nun mit der genannten Nachverdichtung von 10% vor.

**Peter Rütimann:** Wenn für die ganze Überbauung von einem 2000Watt-Standard ausgegangen wird, ist dieser höher als bisher bekannt. Ist davon auszugehen, dass auf den verschiedenen Gebäuden Fotovoltaikzellen gesetzt werden, oder wie soll das gelöst werden?

**Urban Keiser:** Ein 2000Watt-Areal ist auf Stadtgebiet nicht vorgesehen. Im Gegensatz zur Implania hat die Korporation einen anderen Ansatz, nämlich die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen, die auch preisgünstig gehalten werden können. Geplant ist aber der Minergie P

Standard. Angemeldet hat sich die Korporation auch beim Anergienetz, welches auch in das 2000Watt-Raster passt. Abgeschreckt hat die Korporation jedoch ein Anlass der Stadt im Casino betr. 2000Watt-Areal, als seitens der Green-City zu hören war, dass dies pro Mietwohnung CHF 300.00/Monat ausmache. Das schliesst sich daher mit preisgünstigen Wohnungen aus.

**Andreas Jäger** zur Frage von Peter Rütimann betr. Fotovoltaikzellen: In den Bestimmungen zum Bebauungsplan ist geregelt, dass die entsprechende Lösung auch gestalterisch passt, aber auch Potential hat, einen Beitrag bezüglich Nachhaltigkeit zu leisten. Aktuell wird die Frage geklärt, wie die Energieversorgung geregelt werden soll. Eine grosse Chance besteht mit der Nutzung von Seewasser. Es laufen momentan auch Gespräche mit den WWZ. Der Fächer steht aber noch relativ weit offen. Dazu gehört auch die Möglichkeit, Grundwasser auf dem eigenen Areal zu nutzen.

**Peter Rütimann** würde ein Konzept wie bei der Überbauung Suurstoffi in Rotkreuz begrüßen. Die Gestaltung muss aber diskret sein, und es darf keine Verschandelung durch Solarzellen erfolgen.

**Andreas Jäger:** Es wird sicher nicht geschehen, dass die einzelnen Gebäude mit Solarzellen zugeklebt werden.

**Richard Rüegg:** Was heisst kostengünstiger Wohnungsbau konkret?

**Urban Keiser:** Die Miete für eine 4,5 Zimmerwohnung beträgt ab CHF 1'500.00 ohne Zuschuss. Die preisgünstigen Wohnungen werden nicht nach dem städtischen, sondern nach dem kantonalen Reglement gebaut. Bei der Herti erhalten beispielsweise 15% der Mieter der Korporationswohnungen den Zuschuss. Die restlichen Mieter bezahlen den normalen Mietzins. Gemäss Vermietungsreglement sollen vornehmlich Stadtzuger oder Personen, die in Zug aufgewachsen sind oder hier arbeiten, solche Wohnungen erhalten. Die Korporation bleibt Besitzerin der Wohnungen und ist somit auch verantwortlich für die Belegung. Das Areal ist an sich ideal, um kleinere Wohnungen oder Wohngemeinschaften für Junge anzubieten. Sollte jedoch hier ein Schulhaus entstehen, so verfügt die Korporation auch über genügend Flexibilität bezüglich Wohnungsgrössen, d.h. grössere Wohnungen für Familien mit Kindern. Die Grundrisse sind noch nicht bestimmt.

**Urs Bertschi:** Baar ist offenbar offen bezüglich Mitwirkung und Ideen von aussen. Wie stellt sich die Korporation Zug dazu, ist sie ebenfalls offen für Einflüsse von aussen?

**Urban Keiser:** Natürlich ist die Korporation offen dafür, schliesslich muss auf Bedarf reagiert werden. Die Schwierigkeit zeigt sich oftmals aber bezüglich dem Gegenüber - so kommt beispielsweise vom Stadtrat her hierzu relativ wenig. Wenn aber jemand Unterstützung bieten will, ist die Korporation selbstverständlich bereit dazu.

**Urs Bertschi** erinnert daran, dass der Stadtrat beauftragt ist, in der Stadt Zug den preisgünstigen Wohnungsraum zu fördern. Also kann er auch dazu aufgefordert werden.

**Urban Keiser:** Das geschieht bereits.

**Urs Bertschi:** Gibt es schon Aussagen zum prozentualen Anteil zwischen Wohnen und Gewerbe? Das ist für die Stadt Zug ein wichtiges Kriterium.

**Urban Keiser:** Der Anteil Wohnungen auf dem Stadtzuger Bereich liegt bei 90%.

**Andreas Bähler:** Auf der Baarereite halten sich die beiden Nutzungen mit 50/50% in etwa die Waage, nachdem gegenüber der ursprünglichen Aufteilung bereits eine Veränderung erreicht werden konnte.

**Urban Keiser:** Die Implanen möchte am liebsten nur Wohnen erstellen, obwohl die Einzonung anders ist. Eine Ausnahme ist bereits, dass die Hotelnutzung zum Gewerbe gezählt wird.

**Werner Schächli:** Die Nachverdichtung erfolgte zugunsten der Wohnungen.

**Andreas Jäger:** Ursprünglich betrug das Verhältnis 60% Dienstleistungen und 40% Wohnen.

**Urban Keiser:** Das Grundstück ist noch nicht so lange eingezont. Die Einzonung erfolgte im Rahmen der letzten Ortsplanung zulasten von zwei Grundstücken in der Herti 8 und 7. Der Abtausch erfolgte auch mit der Bedingung, dass preisgünstiger Wohnungsbau zu schaffen ist.

**Peter Rütimann** erkundigt sich nach dem Realisierungszeithorizont?

**Urban Keiser:** Die erste Etappe des Teils der Korporation umfasst die Häuser, wo u.a. der Kindergarten und das Schulhaus geplant sind. Vorher muss aber der Stampfbach umgeleitet werden. Sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist, wird die Baueingabe gemacht. Anschliessend kann die erste Etappe realisiert werden. Die Realisierung der zweiten Etappe erfolgt nach Bedarf. Im Rahmen der ersten Etappe muss bereits ein Teil des Parks realisiert werden, der Rest inkl. Weiher hat dann im Rahmen der zweiten Etappe zu erfolgen.

**Andreas Jäger** erläutert die Etappierung auf Baarereite. Ausgenommen davon ist die Liegenschaft Stocker. Nach rechtskräftigem Bebauungsplan ist davon auszugehen, dass mit der ersten Etappe im 2018 begonnen wird (Gebäude Pensionskasse Zuger Kantonalbank sowie Dienstleistungsgebäude). Für das Hochhaus ebenso wie für die Häuser über 30 m ist ein Architekturwettbewerb vorgeschrieben.

**Willi Vollenweider:** Wie sieht die finanzielle Schnittstelle zwischen Bauherrschaft und Gemeinde/Kanton Zug aus? Es sollte eine eigentliche Mittelflussrechnung ersichtlich sein. Willi Vollenweider geht davon aus, dass die Erschliessungskosten für die Werkleitungen sowie die Zufahrtsstrassen neutral sind. Es gibt aber sicher Infrastrukturbauten, die ausserhalb des Perimeters von Gemeinden oder Kanton realisiert werden müssen, um die Zufahrten/Zugänge zu ermöglichen. Wie wird das Thema Mehrwertabschöpfung behandelt? In welcher Grössenordnung und in welche Kasse fliessen diese Mittel? Ist sie zweckgebunden oder kann darüber frei verfügt werden? Auch wenn diese Frage nicht jetzt beantwortet werden kann, muss sich die Stadt Zug gegen diese Risiken absichern, bevor der GGR das Projekt gutheisst.

**Urban Keiser** zur Infrastruktur: Alle Infrastrukturen auf dem Areal werden von den Grundeigentümern bezahlt werden. Dazu gehören auch die kantonalen Radwege und die Erschliessung. Die Grundeigentümer müssen sogar auf eigene Kosten das Gleis provisorisch verlegen. Zur Mehrwertabschöpfung: Für den preisgünstigen Wohnungsbau gelten die Richtlinien des Kantons. Gemäss diesen Vorgaben liegt der Landwert, welcher für die Verzinsung der Wohnungen eingesetzt werden kann, bei CHF 615.00/m<sup>2</sup>. Die in der letzten Ortsplanungsrevision ausgezonten 4 ha mit einem geschätzten Wert von ca. CHF 1'600.00/m<sup>2</sup> müssten auch in die Mehrwerberechnung einbezogen werden.

**Dolfi Müller:** Aufgrund einer Initiative in den 80er Jahren wurde der Stadtrat beauftragt, 400 städtische Wohnungen zu bauen. Diese Realisierung nahm 30 Jahre in Anspruch. Die Zahlen der Korporation zeigen, dass innert Kürze 300 Wohnungen realisiert werden. Der Stadtrat ist gerne bereit, mit der Korporation das Thema vermehrt zu diskutieren. Im Rahmen des ganzen Bebauungsplanverfahrens fand eine permanente Debatte zwischen Stadt und den Grundeigentümern statt. Die Verantwortung, ob die Wohnungen so realisiert werden, ist mittlerweile vom Stadtrat zu einem anderen Gremium gewechselt. Wenn der Stadtrat aber noch mehr dafür manchen kann, macht er das sehr gerne. Gemäss den gehörten Voten will die Implenia auf der Baarseite ein Leuchtturmprojekt bezüglich Nachhaltigkeit realisieren. Diese Botschaft kommt bei Dolfi Müller an. Das hat bei ihm auch etwas mit Glaubwürdigkeit zu tun.

**André Wicki:** Vor zwei Jahren wurden die Bebauungspläne Lüssi/Göbli sowie Rank im GGR beraten. Jetzt geht es um den zur Diskussion stehenden Bebauungsplan Unterfeld. Innerhalb von ein paar Jahren ging es also um weit mehr als 400 Wohnungen. Nächstes Jahr folgt zudem die V-Zug mit über 300 Wohnungen, davon ca. 100 preisgünstige.

**Urban Keiser:** Für Kindergarten und Schulhaus wurden Studien erarbeitet. Es ist nicht vorgesehen, dass diese Investitionskosten die Stadt Zug tragen muss. Diese Einrichtungen stellt auch die Korporation zur Verfügung.

**Urs Bertschi:** Bezüglich Qualitätssicherung ist schon sehr viel im Bebauungsplan festgeschrieben. Wie kann dem entgegen gewirkt werden, dass am Schluss ein Feldpark-Glasfassaden-Einheitsbrei entsteht? Wie viel architektonische und bauliche Qualität ist zu diesem Preis realistischere möglich?

**Urban Keiser:** Gute Architektur und teures Bauen haben nichts miteinander zu tun. Die ausgewählten Architekten haben bereits schöne Projekte realisiert. Sie werden sich pro Haus mit den anderen Architekten zusammensetzen, damit kein Einheitsbrei entsteht. Diese Zusicherung liegt schriftlich vor.

**Harald Klein:** Bei beiden Bebauungsplänen wird die Vorgabe enthalten sein, dass ein gemeindeübergreifendes Gestaltungsgremium besteht, welches die Stadtbildkommission ersetzt. Alle Baugesuche seitens Zug und Baar laufen über die gleiche Gestaltungskommission, damit bis zur letzten Bauetappe die Vielfalt und Qualität gewährleistet ist.

**Urs Bertschi:** Wie erhält man die Garantie, dass am Schluss etwas Gutes entsteht (Leuchtturm)?

**Andreas Bähler:** Bezüglich Nachhaltigkeit wird im Frühling eine qualifizierte Aussage erfolgen. Jetzt ist es dafür noch zu früh. Die Implenia ist nicht Investor, sondern Entwickler und Ersteller. Die Produkte müssen auch verkauft werden können. Mit SNBS besteht ein sehr hohes und messbares Label. Es besteht daher kein Ermessensspielraum.

**Harald Klein:** Sowohl das Gestaltungshandbuch „städtebauliche Richtlinien“ wie auch das Richtprojekt Umgebung sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

**Manfred Pircher:** Ist das auf dem Stadtteil geplante Schulhaus auch für Baarer Schüler vorgesehen?

**Urban Keiser:** Die Stadt Zug hat mit der Gemeinde Baar vertraglich geregelt, dass sie hier bis 40 Schulkinder aus Baar aufnehmen kann.

**Dolfi Müller:** Das ist so. Das kann aber im Unterfeld oder im Herti sein. Diese Lösung erfolgt zu Vollkosten pro Schüler. Andersorts bietet Baar bei Inwil zu gleichen Bedingungen eine umgekehrte Lösung an.

**André Wicki** geht maximal von 24 Kindern aus Baar aus.

**Urs Bertschi:** Der Stampfibach wird zwar zum Erholungsraum geschlagen, stellt aber schlussendlich verbotenes und nicht zugängliches Gebiet dar. Wieso ist das so und wieso kann das nicht geändert werden?

**Urban Keiser:** Gemäss Gewässerschutzgesetz ist die Zugänglichkeit nicht möglich.

**Harald Klein:** Gemäss den übergeordneten Gesetzgebungen von Bund und Kanton muss bei einer solchen Grossüberbauung ein prozentualer Anteil ökologische Ausgleichsfläche geschaffen werden. Der Stampfibach ist Bestandteil davon. Auch wenn der Kanton die Vorgabe macht, dass dies kein Erlebnisbach sein soll, ist es doch gelungen, mit dem Projekt sehr viele Möglichkeiten der Naherholung zur Verfügung zu stellen (Schwimmteich, Sportband usw.). Es besteht hier keine grosse Handhabe.

**Urs Bertschi** Die Bautiefe der Baukörper und die Nutzung für Wohnungsbau sind relativ anspruchsvoll. Wie geht man damit um?

**Urban Keiser:** Auf der Zugerseite ist das Gebäude Z4 breiter, die anderen nicht.

**Andreas Jäger:** Beim Baarerteil sind die tiefsten Bauten nur mit Wohnungen zu belegen (Baufeld 1, 2 und 3.) Sie weisen Tiefen bis zu 21,80 m auf. Die anderen Zeilen haben Tiefen bis 19 m. Bis 19 m sind auch gute und anständig vermietbare Wohnungen möglich.

**Urs Bertschi** bedankt sich bei den drei Gästen für ihre interessanten Erläuterungen und verabschiedet sie aus der Sitzung.

## 5. Beratung Vorlage Nr. 2369: Gebietsplanung Unterfeld Schleife, 1. Lesung

**Urs Bertschi beantragt**, die Protokollierung wie bei der ersten Beratung wieder anonymisiert zu führen.

**Die BPK erklärt sich einstimmig damit einverstanden.**

**Urs Bertschi beantragt**, heute über Eintreten auf die Vorlage Unterfeld zu beschliessen und anschliessend noch Traktandum 6 zu behandeln.

**Roman Burkard beantragt**, Eintreten und Detailberatung durchzuführen.

**Daniel Blank** erkundigt sich, wie wichtig es für die Verwaltung ist, bezüglich des Projekts V-Zug heute „Fieber zu messen“.

**Christian Schnieper** würde dies sehr begrüßen.

**Manfred Pircher beantragt**, jetzt über Eintreten auf die Vorlage Unterfeld abzustimmen und den Rest auf die nächste Sitzung zu verschieben.

**Urs Bertschi:** Idee ist offenbar, dass bezüglich V-Zug im Vorfeld gewisse Vorbehalte an die Adresse der Verwaltung angebracht werden.

**André Wicki** möchte aus den Voten der Bau- und Planungskommission gerne spüren, ob man auf dem richtigen Weg ist. Für die heutige Diskussion sind dazu verschiedene Fragestellungen erarbeitet worden.

**Urs Bertschi beantragt**, jetzt über Eintreten Unterfeld abzustimmen und anschliessend noch die Vorlage V-Zug zu behandeln.

**Mit diesem Vorgehen erklärt sich die Bau- und Planungskommission mit 10:0 Stimmen bei 10 anwesenden Kommissionsmitgliedern einstimmig einverstanden.**

#### Diskussion

- Besteht die Möglichkeit, heute nicht auf die Vorlage einzutreten, um allenfalls eine Verdichtung mit höherer Ausnützung zu erreichen?
- Dann wäre eher eine Sistierung das richtige Vorgehen.

**Harald Klein:** Das Projekt ist das Wettbewerbsergebnis mit einer gewissen Ausnützung. Bei den Verdichtungsüberlegungen zeigte sich, dass sich dieses Projekt aber für eine stärkere Verdichtung nicht eignet. Würde eine solche verlangt, müsste das Projekt an den Stadtrat zurückgewiesen und ein neues Projekt erarbeitet werden. Die Gebäudetiefen ebenso wie die Höhenentwicklung sind ausgereizt.

#### Eintretensdebatte

- Viel entscheidender als die bauliche Dichte ist die Belegungsdichte.
- Es ist schade, dass dort, wo Wachstum zur Verfügung gestellt werden könnte, dies nicht gemacht wird. Es ist nirgends anders möglich als hier.
- Wieviel m<sup>2</sup> pro Person/Arbeitsplatz wird beim Unterfeld gerechnet?
- Es ist sehr zweifelhaft, wenn am bestehenden Grundkonzept geschraubt wird und nochmals verdichtet werden soll. Das schwächt mit Sicherheit den städtebaulichen Aspekt des Siegerprojektes.
- Das heute vorliegende Projekt ist mit Sicherheit nicht mehr identisch mit dem damaligen Siegerprojekt. Die Gemeinde Baar und der Kanton wollten offenbar eine höhere Dichte. Wäre es möglich, für die Januar-Sitzung diese Frage noch zu klären?
- Wieso ist die Korporation nicht vermehrt in die Tiefe gegangen?
- Es wird **beantragt**, darüber abzustimmen, ob die BPK Wert auf eine gewisse Verdichtung legt.
- Es wird **beantragt**, jetzt über Eintreten abzustimmen. Ein Zurück auf Feld 1 macht keinen Sinn.

**André Wicki:** Das damalige Siegerprojekt wurde während 1,5 Jahren durch Fachleute geprüft und 10% nachverdichtet. Der Hauptpunkt ist nicht die städtebauliche Qualität, sondern sind die gemischten Nutzungen. Sobald man nun beginnt, diese nochmals zu erhöhen, erfolgt die Verdichtung nach innen. 3,6 AZ mit der entsprechenden Qualität ist aber dort nicht möglich.

**Harald Klein:** Die Anzahl m<sup>2</sup> pro Person hängt von der Vermietung ab. Herti 6 weist eine hohe Belegungsdichte aus, d.h. wenig Wohnfläche pro Person. Beim Feldpark ist es diametral anders. Das kann aber nicht mit dem Bebauungsplan geregelt werden, sondern es ist Sache der

Grundeigentümer. Die Korporation ging aufgrund der Wohnnutzung bei der Verdichtung weniger in die Tiefe der Bauten, sondern mehr in die Höhe.

**Christian Schnieper:** Bei weitergehender Verdichtung müsste der Park überbaut werden. Dann müsste neu begonnen werden.

**Harald Klein:** Eine weitere Verdichtung ergibt andere Rahmenbedingungen, das heisst, nochmals von vorne beginnen.

**Der Antrag aus der Kommission, es sei bezüglich Verdichtung mit den zuständigen Instanzen auf die nächste Sitzung im Januar nochmals Rücksprache zu nehmen, wird mit 1:9 Stimmen abgelehnt.**

**Eintreten auf die Vorlage wird mit 10:0 Stimmen beschlossen.**

**Die Detailberatung folgt an der Januar-Sitzung anhand der separaten Traktandenliste. Die Themen Erschliessung und Verkehrsgutachten UVB werden zu Beginn behandelt und dazu Herr Merlo eingeladen.**

## Protokoll 01/2016

Bau- und Planungskommission des Grossen Gemeinderates  
Sitzung vom Montag, 18. Januar 2016, 17.00 bis 20.40 Uhr, im Sitzungszimmer HZ Hirschen,  
Zeughausgasse 11, Zug

### 6. Vorlage Nr. 2369 Gebietsplanung Unterfeld Schleife, 1. Lesung

Traktandum 6, Erschliessung, gemäss spezieller Traktandenliste

#### Verkehrsbericht

**Cecile Dietschi** erläutert den Verkehrsbericht anhand einer ausführlichen Powerpoint-Präsentation.

Die Präsentation wird in schriftlicher Form als Anhang zum Protokoll zur Verfügung gestellt sowie im Extranet aufgeschaltet.

**Peter Rütimann:** Ist mit der Fahrtenannahme eine Fahrt in die Tiefgarage gemeint oder die Ein- oder Ausfahrt gemeint?

**Cecile Dietschi:** Es geht hier um eine Ein- oder Ausfahrt.

**Roman Burkard:** Ist schon ein UG-Plan skizziert?

**Cecile Dietschi:** Ja, er ist von den Architekten bereits aufgezeichnet, liegt aber heute nicht vor.

**Manfred Pircher:** Es gibt zwei Tiefgaragen, eine im Norden und eine im Süden. Warum werden sie nicht zusammenhängend realisiert? Damit könnte viel Geld gespart werden. Das Mobilitätsmanagement ist wichtig, d.h. man muss zuerst wissen, ob die Nordstrasse das zu erwartende Verkehrsaufkommen überhaupt schlucken kann. Welche Massnahmen sind hiefür geplant? Diese Frage scheint für Manfred Pircher noch nicht gelöst zu sein. Oberirdisch sind zu wenige Parkplätze vorgesehen, andererseits erscheint die Zahl der geplanten Veloabstellplätze doch sehr hoch.

**Harald Klein:** Die Separierung der Tiefgarage ist von den Bauherren so gewünscht. Das kann aber immer noch geändert werden.

**Manfred Pircher:** Kann eine solche Änderung noch diskutiert werden oder ist das sakrosankt?

**Harald Klein:** Mit dem Bebauungsplan kann vorgegeben werden, dass die Tiefgarage durchgehend sein müsste. Es hat genügend Ein- und Ausfahrten, weshalb die Tiefgarage unabhängig betrieben werden kann.

**Peter Rütimann** begrüsst mehrere Ein- und Ausfahrten, insbesondere im Hinblick auf zu erwartende mögliche Rückstaus. Gegen eine unterirdische Verbindung spricht nichts.

**Harald Klein:** Aus der Zugeroptik und der nachbarrechtlichen Optik ist zu beachten: Wenn beide Garagen zusammengehängt werden, werden mehr Fahrzeuge im Süden ausfahren, weil im Norden bei der Einfahrt in die Nordstrasse in Spitzenstunden mit einem Rückstau zu rechnen ist. Dann fahren alle über die Feldparkstrasse, weshalb mit Einsparungen seitens der hier wohnhaften Stockwerkeigentümer wegen des deutlich höheren Verkehrsvolumens zu rechnen wäre. Mit dem jetzigen Vorschlag besteht die starke Einschränkung, indem nur die 350 Parkplätze auf der Zugerseite von der Feldparkstrasse ins Unterfeld fahren dürfen. Bei einer Zusammenschliessung der Tiefgarage wird Tür und Tor geöffnet, und die Fahrten können nicht mehr kontrolliert werden.

**Cecile Dietschi:** Auch wenn es sich bei den vorgelegten Zahlen um Annahmen handelt, wird es mit Sicherheit im Norden zum Kreisel Nordstrasse einen Rückstau geben.

**Manfred Pircher:** Es ist nicht einzusehen, dass das Projekt Unterfeld realisiert wird und nur ein Kreisel zur Verfügung steht, der das Verkehrsaufkommen nicht zu schlucken vermag. Hier sind die Fachleute gefragt, die das Mobilitätsmanagement erarbeiten.

**Cecile Dietschi:** Das Mobilitätsmanagement sieht keinen Strassenausbau vor. Damit soll aufgezeigt werden, dass das Strassennetz nicht für alle Autos ausreicht, weshalb mehr der öffentliche Verkehr oder der Langsamverkehr genutzt werden soll. Der Kanton hat auch geprüft, welche Auswirkungen ein Ausbau dieses Kreisels, eine Lichtsignalanlage, mehr Spuren auf der Nordstrasse usw. zur Folge hätten. Dabei zeigte sich, dass es immer irgendwo zu einer Stausituation kommt. Das ganze Problem verlagert sich dann mehr gegen die Autobahn. Das führt schlussendlich zur Feststellung, dass der Ausbau der Strasse nicht die Lösung sein kann. Daher soll hier möglichst wenig zusätzlicher Verkehr auf der Strasse abgewickelt werden, sondern diese Leute sollen animiert werden, auf den öffentlichen Verkehr oder den Langsamverkehr zu wechseln.

**Daniel Blank** wünscht noch nähere Erläuterungen zu den offenbar vom Kanton gemachten Vorgaben bezüglich Fahrten zum Kreisel.

**Cecile Dietschi:** Das Strassennetz wird ausgebaut, jedoch weiss man heute noch nicht wie und wie die Auswirkungen auf den Kreisel sind. Es wurde daher berechnet, welche Anzahl Fahrzeuge man zum Kreisel zulassen kann, damit der Ablauf noch funktioniert. Dabei kam man auf die Grössenordnung der 1'400 Parkplätze. Das betrifft aber nur den nördlichen Teil bezüglich Bebauungsplan Baar, nicht aber den Zugerteil.

**Daniel Blank:** Gibt es Beispiele von Massnahmen, was ein solches Mobilitätskonzept bedeutet?

**Cecile Dietschi:** Es gibt relativ viele verschiedene Massnahmen, die aber jetzt noch nicht festgeschrieben werden können. Als eine mögliche Massnahme können die Veloabstellplätze genannt werden. Wenn schon weniger Verkehr auf der Strasse gewünscht wird, so müssen auch genügend Veloabstellplätze zur Verfügung gestellt werden. Alle anderen Varianten sind weiche Massnahmen, z.B. Preis für einen Parkplatz, Möglichkeit, einen Parkplatz überhaupt zu erhalten usw. Möglicherweise können die Bewohner auch im Mietvertrag unterschreiben, dass sie keinen Parkplatz benötigen, und bezahlen dadurch die tiefere Miete. Eine Möglichkeit ist auch, günstiger das ÖV-Abo durch den Arbeitgeber zu erhalten usw. Aufgrund einer Vorgabe im Bebauungsplan muss nachgewiesen werden, dass man mit der zur Verfügung stehenden Anzahl Parkplätze auch auskommt.

**Urs Bertschi:** Von der Zugerseite her erfolgt die Ausfahrt aus der Tiefgarage über den Feldpark in die Feldstrasse, die Baarer fahren über die Baarerseite weg. Trifft das zu?

**Cecile Dietschi:** Das ist so.

**Urs Bertschi:** Ist die Feldstrasse in der Lage, dieses Verkehrsaufkommen auch aufzunehmen?

**Cecile Dietschi:** Ja, das wurde berechnet. Der untere Kreisel wurde leistungsmässig jedoch nicht geprüft.

**Urs Bertschi:** Wie aktuell sind die vom Kanton zur Verfügung gestellten Daten?

**Cecile Dietschi:** Die Daten sind sehr aktuell und wurden letztes Jahr veröffentlicht.

**Urs Bertschi** verweist auf Seite 28 der Broschüre, wonach als Grundbelastung die Zahlen des Jahres 2012 verwendet werden. Demnach hat der Kanton Zug gar keine aktuellen Zahlen.

**Cecile Dietschi** bestätigt dies. Der Verkehrsbericht basiert daher auch nicht auf aktuellen Zahlen, obwohl er aktuell ist.

**Urs Bertschi:** Es wird die Annahme getroffen, dass es sich beim Nordkreisel um einen dreiarmligen Knoten handelt, der heute keine Friktionen erfährt. Jetzt ist aber noch der Ökihof mit einem relativ hohen Verkehrsaufkommen angeplant. Ist er nicht berücksichtigt?

**Cecile Dietschi:** Der Ökihof ist nicht berücksichtigt. Man geht jeweils von den Abendspitzenstunden aus. Die Spitzenstunden beim Ökihof stimmen aber kaum mit den allgemeinen Abendspitzenstunden überein.

**Urs Bertschi** zitiert aus der Broschüre: „Durch den Anschluss des Gebietes Unterfeld an den Kreisel entstehen Konfliktströme, welche sich gegenseitig behindern. Die Qualitätsstufe auf der Nordstrasse fällt in eine völlig ungenügende Qualitätsstufe F.“ Aus Sicht der Verkehrsplaner darf man daher zum Schluss kommen, dass unter den heutigen Gegebenheiten und ohne Ausbau der Nordstrasse das Unterfeld ungenügend erschlossen ist.

**Cecile Dietschi:** In Spitzenstunden ist das tatsächlich so.

**André Wicki** ergänzt, dass der Ökihof während der Woche bis 16.30 Uhr geöffnet ist. Er tangiert also dies nicht.

**Roman Burkard:** Wenn der untere vierarmige Kreisel ein grösseres Verkehrsaufkommen schlucken kann, müsste dies auch der obere Kreisel können.

**Cecile Dietschi:** Das wurde nicht genauer geprüft.

**Peter Rütimann:** Hätte die Umfahrung Zug Nord - Baar eine entlastende Wirkung auf die Nordstrasse?

**Cecile Dietschi:** Sie ist bereits im Bericht des Kantons berücksichtigt.

**Urs Bertschi:** Wie äussert sich der Kanton zu dieser unschönen Mehrbelastung, welche sein Strassennetz zum Kollabieren bringt?

**Cecile Dietschi:** Die Raumplanung stellt fest, dass dies der richtige Ort ist, um dieses Projekt zu bauen. Es wird darauf geachtet, dass man die verkehrliche Auswirkung so gut wie möglich in den Griff bekommt.

**Urs Bertschi:** Die Grundeigentümer könnten dafür sorgen, dass es gar nicht soweit kommt. Beispielsweise könnte man die Parkplätze noch mehr ausdünnen.

**Cecile Dietschi:** Das ist theoretisch möglich. Es fragt sich dann aber, ob eine weitere Ausdünnung der Parkplätze fair wäre gegenüber den früheren Bauherren.

**Harald Klein:** Wenn eine Arealbebauung oder nach Einzelbauweise gebaut wird, erfolgt dies nach Regelbauweise. Sie sind frei, wie viele Parkplätze sie erstellen wollen. Wenn direkt daneben mit einem Bebauungsplan so starke Auflagen gemacht werden, führt das zu starken Ungleichbehandlungen.

**Urs Bertschi** hält dem folgendes entgegen: Im Verdichtungsgebiet ist der Grundeigentümer per se schon privilegiert, weil er so dicht bauen kann.

**Harald Klein:** Hier geht es um etwas anderes: Die Gemeinde Baar schreibt dem Grundeigentümer nicht die verdichtete Bauweise vor. Wenn ein Grundeigentümer nach Bauordnung baut, fällt er nicht unter die Verdichtungsauflagen. Das führt zu Ungleichbehandlungen. Dieses Bauvorhaben kommt gar nicht in die politische Diskussion, sondern es handelt sich dabei um einen reinen Bewilligungsakt.

**Manfred Pircher:** Die Parkplatz-Situation soll nicht mit der Verkehrssituation vermischt und gegeneinander ausgespielt werden. Im Unterfeld werden die meisten mit dem Auto arbeiten kommen. Die anderen Bebauungspläne weisen auch eine minimale Anzahl Parkplätze auf. Wird nun noch mehr reduziert, dann kann man es auch gleich sein lassen.

**Harald Klein:** Eine andere Möglichkeit als die Vorgabe der Anzahl Parkplätze ist die Beschränkung der Fahrtzahlen in den Spitzenstunden. Eine solche Lösung ist in anderen Städten, aber auch in der Kistenfabrik Zug bereits Praxis.

**Susanne Giger:** Wieso gibt es keine Steuerungsmöglichkeit, um grösstenteils die Wohnungen an Menschen zu vermieten, die auch hier arbeiten? So könnten die hohen Pendlerzahlen reduziert werden.

**Harald Klein:** Dafür fehlen in der Baugesetzgebung die entsprechenden Mittel. Man ist in der Stadt Zug bemüht, relativ viele Wohnungen zu bauen, um ein ausgeglichenes Verhältnis zur hohen Arbeitsplatzzahl zu erhalten. Das ist aber noch keine Garantie, dass diese Bewohner auch hier arbeiten. Der Wohnanteil im Unterfeld beträgt zwischen 70 und 80%, was deutlich mehr ist als vorgeschrieben wäre. Die Korporation ist zudem bereit, alle Wohnungen preisgünstig zu erstellen. Damit erfolgt ein Schritt in die richtige Richtung.

**Urs Bertschi:** Es werden hier auch hochqualifizierte Arbeitsplätze geschaffen, die jedoch nicht zwangsläufig mit preisgünstigen Wohnungen korrelieren. Von daher ist davon auszugehen, dass die dereinstigen Bewohner der Korporationswohnungen wohl kaum zugleich auf diesem Areal arbeiten werden.

**Harald Klein:** Andererseits werden beim Werkhof und vis à vis bei der Siemens andere Arbeitsplätze geschaffen.

**Peter Rütimann:** Es ist durchaus einer der Trümpfe dieses Projekts, dass Wohnen und Arbeiten auf dem gleichen Areal angeboten werden.

**Urs Bertschi:** Wird nicht schlussendlich der Pendler abgestraft, wenn er in den Abendspitzenstunden bis zur Autobahn anstehen muss?

**Harald Klein:** Der Grossraum Zug mit 70'000 bis 100'00 Einwohner hängt an zwei Kreuzungen, nämlich Neufeld und Alpenblick. Die verkehrsmässige Leistungsfähigkeit der ganzen Stadt hängt an diesen beiden Kreuzungen. Wenn also optimiert werden will, müssen diese beiden Knoten ausgebaut oder ein dritter Autobahnanschluss generiert werden. Alles andere fällt unter kosmetische Massnahmen, die von der Kapazität her nicht viel bringen.

**Manfred Pircher:** Die Rede ist nur vom Ausbau der Strassen, nicht aber von den Pendlern. In einigen Jahren kann auf den Strassen nicht mehr gefahren werden. Das Beispiel zwischen Lugano und Chiasso zeigt das bereits heute, wo die 60'000 Pendler jeden Morgen und jeden Abend im Stau stehen. Manfred Pircher hätte hier schon lange eine Buslinie eingeführt. Es müssten daher auch in Zug Überlegungen angestellt werden, wie zukünftig das Problem der Pendler angegangen werden will.

**Daniel Blank:** Ist gemäss Buslösung etwas angedacht?

**Harald Klein** ist in regem Kontakt mit dem Amt für öffentlicher Verkehr. Es gibt mehrere Lösungsvarianten. Eine Variante ist die Führung des Busses auf der Nordstrasse. Gemäss Bestimmungen im Bebauungsplan können entlang der Nordstrasse Bushaltestellen eingeplant werden. Die entsprechenden Fusswegrechte auf den privaten Grundstücken, um zu den Bushaltestellen gelangen zu können, sind bereits gesichert. Im Zusammenhang mit der Tangente Zug-Baar, die in rund drei Jahren fertig sein sollte, sind Überlegungen angedacht, um gewisse Buslinien nach Ägeri auf die Tangente zu verlegen. In erster Linie wird geprüft, wo die Buslinien anders gelegt und geführt werden können, um so zusätzliche Buslinien zu vermeiden. Diese Möglichkeiten werden intensiv geprüft, sind aber zurzeit noch nicht spruchreif.

#### ***Umweltverträglichkeitsbericht***

**Beat Sägesser** hat den Auftrag, einen UVB zu erstellen, von der Implanzia und der Korporation Zug erhalten. Zu Beginn der Planung bestand ein durchgängiges Erschliessungssystem, welches den funktionalen Zusammenhang zwischen den beiden Bebauungsplänen Zug und Baar gewährleisten sollte. Daher wurden die geplanten Parkplatzzahlen zusammengezählt. Da die Parkplatzzahl zusammengezählt mehr als 500 betrug, kam man zum Schluss, dass dieses Projekt UVP-pflichtig sei. Die Korporation hat zurzeit eine relativ günstige Erschliessung über den Feldpark. Bei einer durchgängigen Erschliessung reduziert sich hier die Erschliessungsqualität zugunsten der Baarer. Von daher wurde inzwischen vor allem auf Drängen der Korporation entschieden, die Erschliessung nicht durchgängig zu machen, sondern zwischen Baar und Zug aufzuteilen. Der Zugerteil wäre mit den geplanten 359 Parkplätzen nicht UVP-pflichtig. Die Korporation hätte also als eigenständige Bauherrschaft in der heutigen Situation gar keinen UVB in Auftrag geben müssen. Es wäre aber aus Umweltsicht geschuldbürgert, wenn ein solches Projekt künstlich getrennt würde, da es sich hier sowohl architektonisch wie auch planerisch um eine Einheit handelt und mit zwei Verkehrsuntereinheiten funktioniert. Von daher hat Beat Sägesser sich dafür eingesetzt, dass ein UVB erarbeitet und die Umweltverträglichkeit integral

über das ganze Projekt abgeklärt wird. Das Amt für Umweltschutz kontrolliert jeweils, wie die Gemeinden die berechnete Parkplatzzahl festlegen. Das Amt für Umweltschutz tendiert immer zu tieferen Zahlen. Mit den heute zur Diskussion stehenden Zahlen bewegt man sich auf relativ tiefem Niveau, auch verglichen mit Bebauungen ohne UVB, aber auch mit Bebauungsplänen mit UVP wie z.B. Feldhof und dem Feldpark. Die Problematik am Projekt ist nicht, dass proportional zur Fläche sehr viele Parkplätze realisiert werden, sondern dass es sich von der Nutzung her um ein sehr grosses Projekt handelt, trotzdem aber pro Fläche Nutzung relativ wenig Parkplätze zugestanden werden und dies immer noch zu relativ hohen Verkehrsbelastungen führt. Aus Umweltsicht wird der DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr) als Basis genommen. Heute erfolgen auf der Nordstrasse täglich zwischen 12'000 bis 18'000 Fahrten. Aus dem Bebauungsplan Unterfeld entstehen 3'800 Fahrten im Jahresdurchschnitt. Das ist die Grundlage für die Abklärungen bezüglich Lärm- und Luftschadstoffbelastungen auf den angrenzenden Strassenabschnitten. Für diese beiden Parameter gibt es klare Vorgaben. So darf durch den Verkehr der Lärm nicht wahrnehmbar zunehmen. Wegen dieses Projekts darf auch ein bestehendes Haus nicht über die Immissionsgrenzwerte hinaus belastet werden. Im UVB ist nachgewiesen, dass dies bei keinem der Strassenabschnitte, der vom Verkehr aus dem Unterfeld befahren wird, ein Problem darstellt. Daher können die Vorgaben der Lärmschutzverordnung eingehalten werden. Für die Luftschadstoffberechnung ist ein Perimeter definiert, um zu berechnen, wie sich die Luftbelastung durch das Projekt verändert. Die Luftbelastung nimmt mit dem Projekt um ca. 30% zu. Bei den Luftschadstoffen gibt es aus der schweizerischen Gesetzgebung keine Regelung, wieviel zulässig ist. Als einziges gibt es die sogenannten Immissionsgrenzen. Die Luftqualität nimmt aufgrund dessen geringfügig ab (ca. 1 Mikrogramm Zunahme der Stickoxydbelastung pro m3). Es konnte im UVB aber auch belegt werden, dass diese Stickoxydbelastung deutlich unter dem Jahresmittelgrenzwert liegen wird. Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass auch im Bereich Luftschadstoffe die Vorgaben der schweizerischen Umweltschutzgesetzgebung eingehalten werden können. Beim Projekt zeigen sich einzelne kleinere Probleme im Gewässerbereich. So fliesst der Stampfibach durch das Areal. Er wird gegenüber heute länger offen gelegt und erfährt von der Gestaltung her eine deutliche Aufwertung. Das zweite kleinere Problem ist die Siedlungsentwässerung. Man hat normalerweise bei der Realisierung von so grossen und dichten Bebauungen das Problem, dass zu viel Regenwasser anfällt. Dieses muss mit Retentionsmassnahmen zurückgehalten werden, damit die Kanalisation nicht überlastet wird. Bei diesem Projekt mit dem Teich in der Mitte und mit Retentionsmassnahmen auf dem Dach zeigen sich keine Probleme und die städtischen Vorgaben des GEP können eingehalten werden. Der UVB kommt grundsätzlich zum Schluss, dass das Projekt in allen Bereichen die Vorgaben der Umweltschutzgesetzgebung erfüllt. Beat Sägesser kann es sich nicht leisten, in seinem Bericht etwas hineinzuzinterpretieren, das nicht zutrifft, und betont dies aus folgenden Gründen: Im schweizerischen System der Umweltverträglichkeitsprüfung gibt es die eigentliche Prüfung und den Bericht. Das Ingenieurbüro erarbeitet hiezu einen Bericht im Auftrag der Bauherrschaft und zeigt die Auswirkungen auf. Anschliessend führt das Amt für Umweltschutz die Umweltverträglichkeitsprüfung durch. Das Amt für Umweltschutz hat im vorliegenden Fall im Juni 2015 eine Beurteilung abgegeben und kommt im Wesentlichen zur Aussage, dass der UVB inhaltlich vollständig und nachvollziehbar ist. Es ist wichtig, dass unterschieden wird, ist doch der UVB ein vom Bauherr erstelltes Parteigutachten, die UVP wird durch den GGR schlussendlich beurteilt. Als Hilfsmittel dazu steht dem GGR nicht nur der UVB der Bauherrschaft, sondern auch die Beurteilung des Amtes für Umweltschutz zur Verfügung. Das Amt für Umweltschutz kommt zum Schluss, dass das Vorhaben umweltverträglich ist unter Berücksichtigung verschiedener Anträge. Diese Anträge wurden in der Vorprüfung mitgeteilt. Diese sowie die beiden involvierten Gemeinden haben daraufhin den Bebauungsplan und die Bestimmungen des Bebauungsplanes entsprechend angepasst. Praktisch alle Anträge seitens des Amtes für Umweltschutz sind damit umgesetzt. Bei den Empfehlungen ist dies nicht ganz der Fall. Das ist

alles im Planungsbericht dokumentiert. Die beiden Anträge des Amtes für Umweltschutz, die als Vorbehalte aus der Vorprüfung eintrafen und zwingend erfüllt werden müssen, sind:

- Es ist ein Platz für die Entsorgung zu schaffen. Das ist mit einer entsprechenden Bestimmung im Bebauungsplan erfolgt. Dabei ist schematisch aufgezeigt worden, wo UFC zu erstellen sind.
- Die Parkplätze müssen von Anfang an monetär bewirtschaftet werden. Beide Bauherrschaften und beide Gemeinden haben sich darauf geeinigt, dass diese Vorgabe in die Bestimmungen des Bebauungsplanes aufgenommen wird, mindestens bezüglich Parkplätze für Gewerbe und Besucher, nicht aber für die Wohnungen.

**Urs Bertschi** findet grundsätzlich die Kohlenmonoxyd-Zunahme um 40% relativ hoch, weiss aber nicht, wie sie eingereicht werden muss.

**Beat Sägesser:** Diese Siedlungsdichte führt automatisch zu dieser Zunahme. Beat Sägesser hat sich dabei auf den relativ kleinen Bereich zwischen Nordstrasse und Feldstrasse bezogen. Auf die ganze Stadt gerechnet wären das ca. 2 bis 5%. Dieser Wert ist insofern fassbar, weil bei diesem Projekt von 500 bis 800 Arbeitsplätzen und von 500 bis 700 Wohnungen ausgegangen wird. Es ist davon auszugehen, dass nicht alle Wohnungen mit Menschen besetzt werden, die nicht Auto fahren, aber auch nicht alle mit dem Velo zur Arbeit gehen. Wenn vom gleichen Verhalten wie bisher ausgegangen wird, führt das zu dieser Mehrbelastung. Grundsätzlich müsste der Richtplan hinterfragt werden, indem man sich die Frage stellt, ob der erwünschte Zuwachs in den nächsten zehn Jahren auf 130'000 Bewohner im Kanton Zug die richtige Vorgabe ist.

**Urs Bertschi** zu Ziff. 9 des UVB, wonach die Untersuchungen zum Bebauungsplan Unterfeld in Zug/Baar zeigen, dass die Umweltverträglichkeit in einzelnen Bereichen erst in einer späteren Projektphase abschliessend sichergestellt werden könne. Also besteht in einem gewissen Sinn noch etwas eine black box. Unter welchen Prämissen könnte das ganze am Schluss doch noch kippen?

**Beat Sägesser:** Kippen kann das Ganze nicht, weil die Umweltbaubegleitung voraussichtlich eine Auflage im Rahmen der Genehmigung des Bebauungsplanes sein wird. Zu diversen Punkten werden aber jetzt bewusst noch gar keine Aussagen gemacht. Gerade im Hinblick auf die ganze Energieerzeugung wird auf der Stufe des Bebauungsplanes nicht geregelt, wie ein einzelnes Haus oder eine Überbauung beheizt werden soll. Daher musste beim UVB von konventionellen Gasfeuerungen ausgegangen werden, obwohl beide Bauherren sich einig sind, dass sie das nicht wollen. In diesem Sinne besteht hier eine black box. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass diese Belastungen grösstwahrscheinlich deutlich kleiner ausfallen werden. Bestrebungen in Richtung von Wärmepumpen, Holzsplitheizung usw. sind im Gange. Auf der Stufe des Bebauungsplanes kann noch nicht alles geregelt werden. Bei einzelnen Bereichen kann auf der Stufe der Baubewilligung Einfluss genommen werden, bei anderen Bereichen wird im Verlauf der Realisierung sichergestellt werden, dass z.B. während der Bauzeit dannzumal die richtigen Maschinen mit Partikelfilter oder die richtigen Verfahren für die Fundierung eingesetzt werden. Das Thema Strassenlärm ist abschliessend geregelt. Hier gilt wie folgt zu unterscheiden: Das Projekt verursacht mehr Lärm in der Nachbarschaft und muss daher gewisse Vorgaben einhalten. Die Beurteilung mit der Regelung der Parkplatzzahl ist abschliessend. Im Bebauungsplan wird auch das Volumen der Baukörper festgelegt, jedoch keine Grundrisse. Innerhalb der zu genehmigenden Baukörper kann mit ungeschickten Grundrissen die Lärmschutzverordnung verletzt werden. Das muss aber auf der Stufe Baubewilligung geregelt werden.

**Ignaz Voser** zu Ziff. 8.6, Bauökologie: Wann erfolgt die hier erwähnte Überprüfung? Was ist unter der Umweltbegleitung zu verstehen und wie findet sie statt?

**Beat Sägesser:** Die Grundeigentümer werden verpflichtet, eine Umweltbaubegleitung zu installieren und dafür eine Person zu bezeichnen. Diese Person wird gegenüber dem Amt für Umweltschutz Rechenschaft ablegen müssen und braucht daher eine fachliche Qualifikation, über die ein „normaler“ Bauleiter aber üblicherweise nicht verfügt. Es braucht also eine entsprechende Fachperson, die entsprechende Anträge einbringen wird. Idealerweise läuft diese Begleitung schon vor der Baubewilligung oder spätestens mit der Baubewilligung. Im UVB wird eine sogenannte Gesetzesverträglichkeit beurteilt. Beim Lärmschutz gibt es klare Randbedingungen, bei der Luftreinhaltung etwas weniger. Bei der Bauökologie wird kein Bauherr verpflichtet. Es ist sehr schwierig, im Rahmen einer Umweltbaubegleitung den Bauherrn dazu zu bringen, etwas zu unternehmen, wofür er keine Gesetzesgrundlage sieht.

**Urs Bertschi.** Wie weit bleibt die Umweltbaubegleitung ein Papiertiger oder kann sie tatsächlich korrigierend eingreifen, wenn etwas aus dem Ruder läuft?

**Beat Sägesser:** Diese Frage ist durchaus berechtigt, da die Handhabung der Umweltbaubegleitung sehr schwierig ist.

**Susanne Giger:** Das Energiekonzept ist auch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Wie müsste dieses festgesetzt werden?

**Beat Sägesser:** Das Energiegesetz gilt sowieso und kommt auf der Stufe der Baubewilligung zum Einsatz.

**Harald Klein:** Nach Meinung des Regierungsrates ist das mit dem kantonalen Energiegesetz abschliessend geregelt. Die Gemeinden dürfen hier keine verschärfenden Massnahmen bestimmen.

**Peter Rütimann:** Warum ist mit der Renaturierung des Stampfibachs der Zugang aus Gewässerschutzgründen nicht mehr öffentlich?

**Beat Sägesser** kann das zwar nicht bestätigen, kann es sich aber teilweise aus Sicherheitsgründen vorstellen.

**Esther Ambühl** begründet dies mit der sehr harten Auslegung des Gewässerschutzgesetzes, wonach die Ökologie der Gewässer nicht gestört werden darf durch menschliche Eingriffe.

**André Wicki:** Wie weit ist der Energieverbund ein Thema?

**Beat Sägesser** kann diese Frage nicht beantworten. Der UVB ist seit der materiellen Bearbeitung rund 1,5 jährig. Seither wurde er immer nur am Rand überarbeitet. Die ganze Energiefrage ist seitens der Bauherrschaft ausgeklammert worden, weil zuerst die Genehmigung des Bebauungsplanes abgewartet werden wollte.

**Urs Bertschi** bedankt sich bei den beiden Gästen für ihre wertvollen Informationen und verabschiedet sie aus der Sitzung.

**Urs Bertschi beantragt**, wie bei der bisherigen Beratung dieses Geschäfts die Protokollierung ab jetzt in der anonymisierten Form durchzuführen.

**Der Antrag von Urs Bertschi wird einstimmig gutgeheissen.**

### **Anfrage aus der Nachbarschaft**

Eine Vertreterin der Anwohnerschaft im Eschenring fragte an, ob die BPK bereit wäre, die Nachbarschaft zu diesem Projekt ebenfalls anzuhören. An sich entspricht dieses Vorgehen nicht der Usanz. Es fragt sich auch, wozu das bei zukünftigen Projekten führt.

**Harald Klein** stellt klar, dass es hier nicht um die Nachbarschaft an sich oder den Quartierverein geht, sondern um die Anhörung von auf Stadtgebiet wohnenden Personen, die Einwendungen gegen den Bebauungsplan der Gemeinde Baar eingereicht haben. Diese Personen wurden in Baar von der Exekutive eingeladen. In Baar entscheidet die Exekutive über Einwendungen, in Zug obliegt dies jedoch dem Grossen Gemeinderat.

**André Wicki:** Diese Personen waren schon zur Einwendungsbehandlung durch die Behördendelegation von Baar und Zug eingeladen. Bei den Einwendungen geht es um den Schattenwurf und um Lärmimmissionen durch das Sportband.

### **Diskussion**

- Hier stellt sich auch die Frage der Gleichbehandlung gegenüber dem Investor, der sie aus Sicht der Anwohner negativ belasten könnte. Daher könnte sich die BPK auch die Argumente der Einwender direkt anhören.
- Es macht keinen Sinn, hier in der BPK jeden anzuhören, der dazu etwas zu sagen hat. Zudem geht es nicht um die Nachbarschaft, sondern um Anwohner. Irgendwo muss die Grenze gezogen werden. Es ist schon fraglich, ob ein Bauherr hier sein Werk vertreten soll.
- Die Mitglieder der BPK sind Volksvertreter. Wenn sich Nachbarn an die BPK wenden und fragen, ob sie ihre Anliegen hier vertreten dürfen, ist das durchaus legitim. Was die BPK damit macht, ist ihr selbstverständlich frei gestellt.
- Völlig problemlos wäre das Anliegen, wenn es sich um den Quartierverein handeln würde. Bei Einzelpersonen ist das aber eher schwierig.
- An sich ist schon problematisch, wenn ständig die Bauherrschaften eingeladen werden. Eine Implenia oder V-Zug vertreten hier auch ihr eigenes Geschäft. Das ist eine Beeinflussung dessen, was hier in der BPK beraten wird. Je weiter dieser Fächer geöffnet wird, umso mehr Beeinflussungen erfolgen.
- Zudem fragt sich, wohin ein solches Vorgehen führen würde und ob diese Möglichkeit auch bei anderen Projekten zukünftig gewährt würde.

**Harald Klein** schlägt als Variante vor, die Einwendungen gegenüber dem Bebauungsplan Baar sowie die Antwort des Gemeinderates Baar mit der Einladung zur nächsten Sitzung zu verschicken und zugleich von einer Einladung der Einwender abzusehen.

### **Diskussion**

- Allenfalls ist zu überlegen, ob speziell für Zug noch eine weitere öffentliche Veranstaltung durchgeführt werden sollte.
- Ein mögliches Vorgehen wäre auch, die Einwender zur Sitzung einzuladen, ihre Anliegen vortragen zu lassen und zur Kenntnis zu nehmen, jedoch ohne dazu Stellung zu nehmen. Zugleich wäre aber eine Zeitgrenze von einer halben Stunde zu setzen.
- Anstatt die Einwendungen durch Gäste erläutern zu lassen, können sie auch selber durchgelesen werden. Es fragt sich wirklich, wohin das sonst führen könnte.
- Es ist auch damit zu rechnen, dass noch weitere Einwendungen folgen werden.
- Es wird daran erinnert, dass niemand hier beim Salesianum in der ersten Runde die Nachbarn anhören wollte.

- Nachdem die Einwendungen zum Bebauungsplan Baar schon vorliegen, ist ein solcher Besuch nicht mehr zwingend. Das würde auch bedeuten, dass zukünftig jemand, der einen Antrag stellt, auch hier angehört werden soll.

**André Wicki:** Bei den Einwendern handelt es sich um Stockwerkeigentümer, die ihre beiden bereits erwähnten Hauptanliegen einbringen wollen. Im Sinne der Transparenz ist aber sicher gut, entweder diese Personen einzuladen oder zumindest die Einwendungen durchzulesen.

**Harald Klein:** Auf die eingegangenen Einwendungen hat die Stadt Zug keinen Einfluss, da sie den Bebauungsplan Baar betreffen. Diese Einwendungen sind rechtlich nicht relevant, jedoch nachbarrechtlich schwierig und heikel. Mit Einwendungen auf der Zugerseite wird zugewartet, bis die öffentliche Auflage erfolgt ist.

**Die Kommission beschliesst folgendes Vorgehen: Urs Bertschi teilt den Einwendern mit, dass sich die BPK auf den Zuger Bebauungsplan beschränken wird. Nachdem die Einwendungen jedoch den Baarer Bebauungsplan betreffen, wird zurzeit auf eine Einladung in die BPK verzichtet.**

**Peter Rütimann** möchte anhand einer Powerpoint-Präsentation das Projekt der BPK noch etwas näher bringen und erläutert dies anhand einer Zusammenfassung der Fakten.

**Die Präsentation wird dem Protokoll beigelegt und im Extranet aufgeschaltet.**

### **Beratung Bebauungsplan betr. Erschliessung/Umwelt/Etappierung**

#### Ziff. 30

- Die vorgesehene Zu- und Wegfahrt ist nicht sehr glücklich gewählt. Die verkehrstechnische Erschliessung muss so gewählt werden, dass sie auch funktioniert. Auch die Lösung der Tiefgarage ist nicht sehr gut gelungen. Der Verkehrsspitze muss entgegengewirkt werden, indem anderswo aus dem Quartier hinausgefahren werden kann. Benachteiligt vom Mehrverkehr ist schlussendlich der Befahrer der Nordstrasse morgens und abends.
- Wo werden die Tiefgaragen entstehen?

**Harald Klein:** Die Stadt Zug ist bei diesem Projekt einzig über den Süden erschlossen. Ein durchgängiges Verkehrssystem erzeugt zusätzlichen Verkehr und Schleichverkehr. Hier wäre das heikel. Insbesondere bietet der Knoten zur Nordstrasse Probleme. An einer zweiten Ausfahrt ist die Korporation nicht interessiert. Zudem sind auch die Bewohner im Feldpark nicht begeistert, wenn der Verkehr aus dem Unterfeld zu ihnen durchführt wird. Der Verkehr soll möglichst aus den Wohnquartieren herausgenommen und auf den Hauptstrassen geführt werden. Die Strassen werden zwar durchgängig gebaut und sollen auch für die Unterhaltsfahrzeuge durchlässig sein, jedoch nicht für den motorisierten Verkehr. Es gibt auch die Eigeninteressen der Korporation, da sie sonst etwas an die Strasse bezahlen müsste. Die Tiefgaragen werden im Baubereich der Baufelder, nicht aber im Parkbereich erstellt werden. Der Grünraum wird nicht unterbaut. Hier bleibt normales Erdbereich bestehen. Im mittleren Bereich beim Quartierspavillon und bei den Wegbeziehungen gibt es aber eine Verbindung von der anderen Tiefgarage.

#### **Ziff. 30 gilt so als beschlossen**

#### Ziff. 31:

**Harald Klein:** Von den total unterirdischen 350 Parkplätzen sind 302 für die Bewohner und Beschäftigten und 48 für Besucher vorgesehen. Dazu kommen 9 oberirdische

Besucherparkplätze. Nach Vorgabe des Regierungsrats müssen alle Beschäftigtenparkplätze ab Beginn bewirtschaftet sein. Das Mobilitätskonzept muss mit dem Baugesuch vorgelegt werden. Darin sind all die möglichen Massnahmen aufgeführt, damit die ganze Bebauung auch funktioniert. Das wurde von Anfang an von der Korporation so mitgetragen.

#### Diskussion

- Stand völlig autofreies Wohnen nie zur Diskussion? Wurde das mit der Korporation diskutiert? Es könnte auch Geld gespart werden, wenn dank eines solchen Modells keine Tiefgarage gebaut werden müsste.
- Auch wenn die berechnete Anzahl Parkplätze für 300 Wohnungen bereits ein mutiger Schritt ist, fragt sich, ob hier ohne Not auch mehr Parkplätze realisierbar wären?
- Anstelle von zusätzlichen unterirdischen könnten auch oberirdisch einige Parkplätze mehr vorgesehen werden. Oberirdisch werden die Parkplätze ohnehin bewirtschaftet.

**Esther Ambühl:** Für zusätzliche Parkplätze wäre ein drittes UG erforderlich. Heute sind auf Zuger Seite zwei UG vorgesehen.

**Harald Klein:** Für völlig autofreies Wohnen fehlte der Mut. Trotzdem geht man bei diesem Projekt schon relativ weit. Man bewegt sich hier noch innerhalb des städtischen Parkplatzreglementes. Für Autoarmes Bauen gemäss § 10 der Zuger Bauordnung muss man, wenn keine Parkplätze erstellt werden, mit der Stadt Zug einen Vertrag abschliessen und auch den Nachweis erbringen, wo die Parkplätze zur Verfügung gestellt würden, falls das Vorhaben nicht funktionieren sollte. Das ganze Thema Parkierung wurde mit dem Grundeigentümer eingehend diskutiert. Dabei war auch das Fahrtenmodell ein Thema. Betriebswirtschaftlich ist es ein Unsinn, 600 Parkplätze zu bauen, jedoch nachher nur 400 vermieten zu können, da die Einschränkungen mit den Ein- und Ausfahrten zu gross sind. In der Region Zug mit entsprechender Grundwassersituation sollte wenn immer möglich kein drittes UG vorgesehen werden. Es handelt sich hier mit dem Innenhof, dem Parkbereich und der Begegnungszone um ein sehr austariertes gemeinsames Projekt mit sehr wenigen oberirdischen Kurzzeitparkplätzen. Diese Parkplätze sollen auch für Mobility usw. zur Verfügung stehen. Die eigentlichen Besucherparkplätze sollen sich in der Tiefgarage befinden. Es wurde auch eingehend darüber diskutiert, ob es oberirdisch überhaupt Parkplätze haben soll. Man kam aber zu einem anderen Schluss, soll man doch auch zufahren können, um etwas auszuladen, jedoch nachher wieder wegfahren müssen.

#### Diskussion

- Fehlende oberirdische Parkplätze wären auch für die funktionierende Erdgeschossnutzung ein zusätzliches Erschwernis.
- Auf Zugerboden gibt es noch nirgends autoarmes Wohnen. Es wird daher **beantragt**, das Projekt in Richtung autoarmes Wohnen zu optimieren und mit der Korporation nochmals nachzuverhandeln.
- Die vorgesehene Anzahl Parkplätze bewegt sich bereits an der unteren Grenze, weshalb der gestellte Antrag abgelehnt wird.
- Gibt es Richtzahlen, was eine autoarme Siedlung ausmacht? Haben diese Bewohner gar keine Parkplätze?
- In solchen Siedlungen haben die Bewohner keine Parkplätze. Parkplätze sind einzig für Zulieferer, Ambulanz usw. vorhanden.
- Es könnte möglicherweise vorgegeben werden, dass z.B. 10% der zu erstellenden Wohnungen für autofreies Wohnen reserviert sein soll und die Parkplatzzahl dem anzupassen ist.

- Es muss ein Weg gefunden werden, um diesem Anliegen zu begegnen. Es gibt Leute, die weder ein Auto haben noch eines wollen. Ihnen müsste man entgegenkommen. Sie wollen nicht über die Miete an die Garage mitbezahlen.
- An sich ist ok, wenn dieser Auftrag der Korporation auf den Weg gegeben werden möchte. Dann muss man aber das Handling wissen und den Rahmen setzen für Nachverhandlungen, damit die Korporation gezwungen wird, eine gewisse Anzahl Wohnungen dafür zu reservieren.
- Für den angestrebten Nutzungsmix müssen auch Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Das Projekt muss auch gewerbeattraktiv sein.
- Wenn beispielsweise im Baufeld 2 eine Öko-Community angesiedelt werden könnte mit Bioladen im EG usw., wäre das sicher eine gute Möglichkeit.

**André Wicki:** Die Korporation ging von einem grösseren Parkplatzbedarf aus. Der Grenzbedarf lag bei 535 Parkplätzen. Mit 350 Parkplätzen liegt man bei 70% der VSS-Norm.

**Esther Ambühl:** Autoarmes Wohnen bedeutet ungefähr einen halben Parkplatz pro Wohnung.

#### Diskussion

Es müsste schlussendlich zum Verkaufsargument der Korporation werden, ein solches Modell anzubieten. Der Grundeigentümer kann nicht verpflichtet werden, ein zusätzliches erhöhtes Mietrisiko zu tragen, weil keine Parkplätze angeboten werden. Das beantragte Anliegen ist zwar legitim, es ist aber nicht klar, wie dies festgeschrieben werden soll.

**Der Antrag betr. Nachverhandlung mit der Korporation in Richtung autoarmes Wohnen wird mit 3:6 Stimmen abgelehnt.**

**Ziff. 31 ist damit beschlossen.**

#### Ziff. 32:

**Harald Klein:** Die Grundeigentümer werden für die Erstellung des Mobilitätskonzeptes ein privates Büro beauftragen. Diese Bestimmung ist identisch mit der entsprechenden Bestimmung der Gemeinde Baar. Sie gilt also über das Gesamtgebiet. Damit eine solche Siedlung auch funktioniert, ist das Mobilitätskonzept zwingend. Das wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft.

#### Diskussion

- Gibt es bereits solche Beispiele in Zug?
- Das ist eine Bevormundung für die Bewohner, weshalb diese Bestimmung nicht aufzunehmen ist.
- Es wird hiermit die rechtliche Grundlage geschaffen, dass der Grundeigentümer das machen kann. Es steht ihm aber frei, ob er das auch will.
- Wer hat die Verordnungshoheit? Das Konzept müsste tatsächlich ein Anreizsystem bieten und dürfte nicht zum Papiertiger verkommen. Der Grundeigentümer will zuerst seine Parkplätze finanziert haben.
- Da das Mobilitätskonzept nicht obligatorisch ist, wird **beantragt**, Ziff. 32 zu streichen.

**Harald Klein:** In Zug gibt es noch keine Beispiele mit Mobilitätskonzepten, jedoch ist dies schweizweit bereits Realität. Nach der heutigen Lebensform ist die vorgesehene Anzahl Parkplätze relativ. Damit das funktioniert, braucht es gewisse Anreize, um auf das Auto ganz zu verzichten oder einen anderen Umgang damit zu tätigen. Diese Verhaltensveränderungen werden mit einem solchen Mobilitätskonzept vorgegeben.

**Der Antrag für Streichung von Ziff. 32 wird mit 3:6 Stimmen abgelehnt.**

**Ziff. 32 gilt somit als beschlossen.**

Ziff. 33:

Keine Bemerkungen

Ziff. 34:

Keine Bemerkungen

Ziff. 35:

Es wird der **Antrag** gestellt, die Zahl der oberirdischen Parkplätze auf maximal 18 zu verdoppeln.

**Der Antrag für eine Verdoppelung der oberirdischen Parkplätze auf maximal 18 wird mit 5:4 Stimmen gutgeheissen.**

Ziff. 36

- Wieso wird hier keine Parkplatzzahl genannt?
- Wurde auch eine Studie gemacht, wie viel Mehrverkehr durch diese Anzahl Veloabstellplätze erfolgt? Das Befahren der Kreisel mit dem Velo ist sehr gefährlich. Bei so vielen Fahrrädern wird die Situation noch verschlimmert.
- Was ist mit sonstigen Zweiradfahrzeugen vorgesehen (z.B. Motorräder?)

**Harald Klein:** Die Zahl dieser Parkplätze ist nutzungsabhängig und wird zusammen mit dem Baugesuch berechnet. Das Abstellen von Motorrädern wird nicht festgelegt, weil üblicherweise in der Tiefgarage dafür einige Parkplätze angeboten werden.

**Diskussion**

- Es wird vorgeschlagen, eine Empfehlung abzugeben, dass für die benzinbetriebenen Motorräder Parkplätze zur Verfügung gestellt werden.
- Wie wird ein Kurzzeit- und wie ein Langzeitveloabstellplatz definiert?

**Harald Klein:** Gemäss VSS-Norm geht es bei einer Parkdauer von bis zwei Stunden um Kurzzeitabstellplätze. Die für Mieter angebotenen Veloparkplätze sind gedeckt und abschliessbar und befinden sich mehrheitlich im UG, teilweise aber auch im EG beim Hauseingang. Mit der VSS-Norm ist es möglich, am Anfang nicht gleich 100% dieser Parkplätze zu bauen. Der Bauherr muss den Nachweis erbringen, dass sie auch tatsächlich benötigt werden. Der Bedarf muss beim Baugesuch nachgewiesen werden.

Harald Klein wird für die nächste Sitzung einen Vorschlag unterbreiten, wie die Motorräder angeordnet werden können.

**Ziff. 36 gilt so als beschlossen.**

Ziff. 37

Keine Bemerkungen

Ziff. 38:

Keine Bemerkungen

Ziff. 39:

- Wäre nicht angezeigt, ein Trennsystem zu verlangen, damit eine siedlungsinterne Entsorgung vorgenommen werden kann?
- Nachdem schon UFC geplant sind, müsste diese Entsorgung aufgrund der Lärmintensität unterirdisch vorgesehen werden.

**André Wicki** wird die technischen Möglichkeiten abklären und die BPK wieder informieren.

**Ziff. 39 gilt so als beschlossen.**

Ziff. 40:

Keine Bemerkungen

Ziff. 41

**Harald Klein:** Das Amt für Umweltschutz prüft die Angemessenheit. Allenfalls sind auch Erleichterungen möglich.

**Ziff. 41 gilt so als beschlossen.**

Ziff. 42

**Harald Klein:** Auf die zweite Lesung kann allenfalls eine Anpassung bei dieser Bestimmung erfolgen. Heute ist vorgegeben, dass mit dem ersten Baugesuch der Korporation der Stampfibach vollumfänglich umgelegt werden soll. Beim Bau von Z4 ist aber ein Provisorium zulässig. Das SBB-Gleis kann aufgrund der Nutzung in einem gewissen Umfang zurückgebaut werden, damit zumindest die Erschliessung gebaut werden kann, jedoch nicht soweit, dass der kantonale Radweg nicht tangiert ist. Inzwischen haben Verhandlungen mit den SBB stattgefunden. Jetzt zeigt sich, dass bereits von Anfang an das Gleis rückgebaut und die definitive Abstellanlage erstellt wird. Damit erübrigen sich Provisorien und Zwischenschritte. Korporation und SBB werden entsprechende Verträge abschliessen. Sie werden nach Möglichkeit bis zur zweiten Lesung vorliegen.

**Diskussion**

- Was ist unter einer extensiven Bewirtschaftung des Gewässerraumes zu verstehen?
- Wird der Stampfibach eingehagt?

**Harald Klein:** unter einer extensiven Bewirtschaftung des Gewässerraumes ist zu verstehen, dass jährlich ein bis zwei Schnitte pro Jahr getätigt werden - ähnlich wie bei einem Naturschutzgebiet.

**Esther Ambühl:** Aus ökologischen Gründen muss der Stampfibach so gestaltet werden, dass er gegen das Betreten geschützt ist. Gemäss Konzept sollen das Spielen und der Aufenthalt primär im Park erfolgen und nicht hier.

**Ziff. 42 gilt so als beschlossen.**

Ziff. 43

Keine Bemerkungen

Ziff. 44:

**Harald Klein:** Hier konnte mit den Grundeigentümern eine Optimierung erreicht werden. So wird bei der 1. und 2. Etappe schon angemessen Freiraum erstellt. Die Bushaltestellen sind noch

nicht definiert, die Wegrechte bezüglich Zugang zu den Bushaltestellen sind auf der ganzen Länge hierfür bereits gesichert.  
Der Teich ist für das Projekt zwingend vorgegeben.

**Ziff. 44 gilt so als beschlossen.**

Ziff. 45:

**Harald Klein:** Mit der 1. Bauetappe muss schon sehr viel geleistet und mit den begonnenen Materialien muss zu Ende gebaut werden. Eine noch einzusetzende Begleitkommission wird alle Baugesuche jeweils prüfen, damit die verlangte einheitliche Gestaltung tatsächlich realisiert wird.

**Ziff. 45 gilt so als beschlossen.**

Ziff. 46:

**Harald Klein:** Das hängt mit der Etappierung zusammen. Am Anfang darf noch eine Verbindungsstrasse durch den Park gemacht werden. Später befindet sich hier der Quartierpark.

#### **Diskussion**

Muss nicht ergänzt werden, dass nach Fertigstellung der Rückbau erfolgen muss? Aus diesem Satz ist nicht klar, wann dieser Rückbau zu erfolgen hat. Es muss deutlicher formuliert werden, dass nach der Fertigstellung das Provisorium entfernt werden muss.

**Harald Klein:** Der Rückbau wird im Rahmen der Baubewilligung verlangt.

**Harald Klein** wird aber auf die nächste Sitzung einen entsprechenden Formulierungsvorschlag erarbeiten.

**Ziff. 46 gilt so als beschlossen.**

## **Protokoll 02/2016**

**Bau- und Planungskommission des Grossen Gemeinderates**  
Sitzung vom Dienstag, 2. Februar 2016, 17.00 bis 21.15 Uhr, im Sitzungszimmer HZ Hirschen,  
Zeughausgasse 11, Zug

### **4. Vorlage Nr. 2369 Gebietsplanung Unterfeld Schleife, 1. Lesung**

**Zweck:**

Ziff. 1:

**Harald Klein:** Der Anteil der preisgünstigen Wohnungen kann auch auf 70% erhöht werden, jedoch nicht höher, ohne dass die Gewerbenutzung in Wohnen umgewandelt werden müsste.

**Esther Ambühl:** Gemäss Bauordnung müssen mindestens 50% der Wohnungen preisgünstig sein.

**Harald Klein:** wir haben 12300 m<sup>2</sup> mehr Ausnützung als gemäss Regelbauweise zulässig wäre. 10'000 m<sup>2</sup> gibt preisgünstigen Wohnungsbau.

**Urs Bertschi** beantragt einen Anteil von 70% preisgünstigen Wohnungen.

#### **Diskussion**

- 60% werden als richtig erachtet, muss doch auch eine Durchmischung zwischen preisgünstigen und nicht preisgünstigen Wohnungen stattfinden.
- In der Stadt gibt es fast keinen anderen Bauträger, welcher in diesem Segment tätig sind.
- Aufgrund dessen, dass Baar eine andere Nutzung hat, ist die Durchmischung bereits gegeben.
- An sich können 60% belassen bleiben, denn die Korporation wird diese 10% trotzdem relativ günstig zur Vermietung stellen. Zudem ermöglicht das eine feine Justierung bei der Preisgestaltung.

**Der Antrag für 60% preisgünstige Wohnungen wird dem Antrag von Urs Bertschi für 70% gemeinnützige Wohnungen gegenübergestellt und obsiegt mit 6:4 Stimmen.**

#### **Diskussion**

- Was bedeutet die Feststellung konkret, dass man sich an den Zielsetzungen der 2000 Watt-Gesellschaft orientiert? Heute werden total zwischen 5'000 und 6'000 Watt Energie verbraucht. Die vorgeschriebene Reduktion auf 2'000 Watt bedeutet eine massive Einschränkung in der Lebensqualität. Dann muss in diesen Häusern ein System installiert werden, welches sowohl den Wärmeverbrauch wie auch die Leistungszufuhr in die Räume (Wärme, Strom usw.) je nach Anzahl Personen, die in dieser Wohnung leben, regelt. Was passiert, wenn nach einzelnen Tagen der Energiekonsum bereits konsumiert ist?
- Es handelt sich demnach um einen eigentlichen Etikettenschwindel, wird doch behauptet, dass die 2000 Watt-Gesellschaft umgesetzt sei. Wenn sie doch nicht durchgesetzt wird, ist das etwas irreführend.
- Es besteht ein stadträtliches Strategiepapier, wonach sich dieser für die 2000 Watt-Gesellschaft einsetzt. Darin steht auch, dass er in Bebauungsplänen darauf hinweist.

- Da hier versucht wird, für einen Jahrhundertirrtum eine Vorschrift zu machen, sollte das ausgeklammert werden.
- Die Durchsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft soll als Ziel und als moralisches Versprechen beibehalten werden.
- Die 2000 Watt-Gesellschaft will erreicht werden. Von daher soll der Vermerk im Bebauungsplan belassen bleiben. Dieses Ziel wurde klar deklariert.
- Der Etikettenschwindel wird aufgedeckt und muss korrigiert werden.
- Es ist kein Etikettenschwindel, wird doch die 2000 Watt-Gesellschaft bei dieser Baumasse und dem Energieverbrauch eingehalten. Die 2000 Watt-Gesellschaft hat nichts zu tun mit dem Energieverbrauch des reinen Gebäudes, sondern der ganzen Gesellschaft und deren Energieverbrauch. Zudem wird diese Vorgabe auch mit dem Minergiestandard, der zudem noch verschärft wird, problemlos eingehalten. Der Vermerk kann daher durchaus stehen gelassen werden.

**Harald Klein:** Bei der Feststellung betr. 2000 Watt-Gesellschaft handelt es sich um eine Absichtserklärung, die für die Grundeigentümer nicht verbindlich ist. Die Energievorgaben sind im kantonalen Energiegesetz geregelt. Dieses ist abschliessend. Die Gemeinden können keine strengeren Regelungen im Umgang mit Energie sowohl in einem Bebauungsplan wie auch in einer Bauordnung festsetzen. Nachhaltigkeit betrifft nicht nur den Energieverbrauch, sondern auch die Mobilität und den Umgang mit Freiraum. Da ist diese Überbauung relativ gut (tiefe Parkplatzzahl, Mobilitätsmanagement, grosser unbebauter Bereich, Bachrenaturierung usw.). In diesem Bereich, jedoch nicht im Bereich Energie lebt man demnach der 2000 Watt-Gesellschaft nach. Wenn der Grundeigentümer freiwillig weiter geht, dann darf er das.

**Harald Klein:** In einer Arbeitsgruppe mit Juristen wird geprüft, was es braucht, um die 2000-Watt-Gesellschaft durchzusetzen (z.B. Ergänzung der Bauordnung oder des kantonalen Plan- und Baugesetzes usw.). Jetzt ist es aber unverbindlich.

#### **Bestandteile**

Keine Bemerkungen

#### **Bebauung**

##### Ziff. 3:

- Sind Massnahmen geplant, damit das Regenwasser nicht einfach abläuft, sondern aufgefangen und wieder verwendet wird? Auch wenn dies offenbar schwierig ist, gibt es sicher Beispiele, wo es funktioniert. Das ist aber nur eine Anregung an die Fachleute.
- Die Wiederverwendung von Regenwasser ist sehr aufwändig, weil damit in den Häusern ein drittes Wasserleitungsnetz gebaut werden muss.

**Harald Klein:** Bezüglich Nutzung von Regenwasser ist im Bebauungsplan keine Aussage enthalten. Das Regenwasser wird aber in der Wasserfläche gespeichert.

##### Ziff. 4

**Harald Klein:** Es wird nicht nur eine maximale, sondern auch minimale Gebäudehöhe vorgeschrieben. Wie viele UGs es gibt, ist nicht festgehalten, jedoch ist mit Linien aufgezeigt, wo sich diese UGs befinden dürfen.

##### Ziff. 5

- Wie ist das zu verstehen, dass die Liftüberfahrten die Ebene der realisierten Dachhaut nicht überragen dürfen?

- Der Dachrand ist nicht definiert und zählt nicht zur Gebäudehöhe. Wenn beispielsweise ein Lift gebaut werden muss, der 2 m höher ist, wird der Dachrand entsprechend angepasst.
- Dadurch ergeben sich aber Abweichungen bei der minimalen und maximalen Gebäudehöhe. Ist es üblich, dass die Oberkante Dachrand nicht definiert wird?
- Es müsste auch eine Aussage zur fünften Fassade geben. Besonders bei den tieferen Häusern ist es wichtig, dass diese fünfte Fassade stimmt.

**Harald Klein:** Der Lift hat sich unterhalb der Brüstungshöhe zu befinden. Als Dachrandabschluss ist die Oberkante der Brüstung zu verstehen. Die Gebäudehöhe ist eine baurechtliche Definition, nämlich von Oberkante Erdgeschoss roh bis Oberkante Dachgeschoss roh. Die Gebäudehöhe ist von aussen nicht sichtbar. Es ist üblich, dass der Dachrand nicht definiert ist.

**Christian Schnieper:** Aus architektonischer Sicht wäre sicher angezeigt, ein Maximalmass festzulegen.

**André Wicki:** Oftmals weiss man im Vorfeld noch nicht genau, wie die technischen Dachaufbauten aussehen werden. Das ist in der Bauordnung geregelt.

**Harald Klein** zur Frage betreffend fünfter Fassade: Die tieferen Häuser verfügen über eine Dachterrasse oder einen Dachgarten. Es ist genau definiert, um welche Gebäude (25 m Gebäude) es sich dabei handelt. Die Dachgärten sind von den angrenzenden Wohnungen erschlossen. Die städtebaulichen Richtlinien sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Darin (Bestimmung Nr. 28) wird dies genau definiert. Nach diesen Richtlinien darf 1 m vom Dachrand entfernt nichts über den Dachrand hinausragen, ab 1 m darf es 50 cm sein und ab 2 m maximal 1 m. Eine begehbare Dachterrasse muss eine Brüstungshöhe von 1,2 m aufweisen. Die nicht begehbaren Dächer sind zu begrünen.

#### **Diskussion**

- Wie ist die Situation architektonisch vorzustellen, wenn auf einem Gebäude hinter der Dachmauer eine Dachterrasse sowie auch technische Aufbauten bestehen? Gibt es hier einen Einschnitt in den umlaufenden Dachrand mit einer Glasbrüstung? Damit würde die Gebäudeerscheinung völlig durchschnitten.

**Christian Schnieper:** Zur Materialisierung wird hier nichts ausgesagt. Ob es sich um eine feste Brüstung oder eine Glasbrüstung handelt, steht noch nicht fest. An sich ist der Dachrand ein fester Gebäudeteil, auf den eine Glasbrüstung gesetzt werden könnte.

**Harald Klein:** Es ist ganz klar eingegrenzt, was höher sein darf als die Dachhaut, nämlich Kamin, Liftüberfahrt und Solaranlage. Lüftungsanlagen müssen ins oberste Vollgeschoss oder in die Untergeschosse integriert werden. Wegen der Thematik der fünften Fassade erfolgen die Einschränkungen auf das Minimum. So sollen auch genauere Vorschriften bezüglich Brüstung gemacht werden. Liftüberfahrten, Kamin und Solaranlage befinden sich grundsätzlich auf dem Dach. Weitere Eingrenzungen sind nicht möglich.

#### **Diskussion**

- Es wird angeregt, eine klare Formulierung zu wählen, wonach die maximale Höhe des Dachrandabschlusses sich am höchsten technischen Aufbau orientiert.
- Die Höhe des Dachrandes hat auch Einfluss auf das Schattenwurfdiagramm. Das muss daher definiert werden.

- Die Ausschliesslichkeit ist heikel. Nicht berücksichtigt sind dabei Antennen. Auf dem Areal wird es mit Sicherheit mindestens auf einem Gebäude eine Mobilfunkantenne geben. Irgendwo auf einem Gebäude wird eine Polikom-Antenne angebracht, um das ganze Areal abzudecken. Die jetzigen Gebäude produzieren Funkschatten. Die jetzige Formulierung verbietet das Anbringen solcher Antennen aber. Sie dürfen aber nicht a priori ausgeschlossen werden.

**Christian Schnieper** nimmt das Anliegen betr. Antennen auf. Die angeregte Formulierung betreffend maximale Höhe des Dachrandabschlusses wäre bei den Hochhäusern möglich, jedoch müsste bei den begehbaren Dachterrassen eine klare Höhe der Absturzsicherung gewährleistet werden. Die Oberkante der gesamten Dachkonstruktion müsste maximal eine absturzsichere Brüstung haben.

**Harald Klein:** Die Liftüberfahrhöhe ist gemäss städtebaulichen Richtlinien auf 1 m definiert. Harald Klein wird jedoch die zulässige Höhe des Dachrandes noch klarer definieren.

#### Ziff. 6

Keine Bemerkungen

#### Ziff. 7

**Harald Klein:** Diese Bestimmung betrifft Zwangsbaufuchten, indem die Gebäudefluchten im Hof klar fixiert und eingehalten werden müssen. Mit Gebäudetiefen kann nur aussen gespielt werden. Säulen würden auf der Zwangsbaulinie stehen.

#### **Diskussion**

- Gebäudevorsprünge müssen nicht per se schlecht sein. Kann das mögliche Drittel an Vor- und Rücksprüngen auch in der Vertikale realisiert werden?
- Von welcher Geschosshöhe wird ausgegangen?
- Ist der letzte Satz so zu verstehen, dass die Bestimmungen 10 und 11 über der Bestimmung 7 stehen?

**Harald Klein:** Solche Variationen an Gebäudevorsprüngen sind möglich, nicht aber über 100%. Beim EG wird von einer Geschosshöhe von mindestens 4,5 m ausgegangen. Bei den 25 m hohen Gebäuden geht man von acht Geschossen aus, was in den oberen Geschossen eine Geschosshöhe von ca. 3 m ergibt. Auf der Innenhofseite verfügen alle Häuser zwingend über ein fliegendes Vordach oder bis dreigeschossige Auskragungen. Dadurch soll bei den ersten vier Geschossen eine Abwechslung entstehen, jedoch oben ruhige Baukörper. Im Plan ist detailliert vorgeschrieben, wo ein Vordach und wo eine Auskragung vorgesehen ist.

**Esther Ambühl:** Die Geschosshöhe ist auch von der Nutzung abhängig. Sie ist bei Gewerbenutzung eher höher als bei Wohnnutzung. Im Gegensatz zu Baar sind die Auskragungen in Zug zwingend vorgeschrieben.

**Harald Klein:** 2,4 m dürfen im Licht aber gemäss Bauordnung nicht unterschritten werden. Bezüglich der Auskragungen hat Baar einen sehr komplizierten Mechanismus, erhält doch ein Eigentümer durch die Erstellung der Auskragung eine Mehrausnützung. Davon sah Zug aber ab. Bei den Auskragungen wird von einer Gebäudetiefe von 19,5 m bis 21,5 m ausgegangen.

#### Ziff. 8

Keine Bemerkungen

#### Ziff. 9

**Harald Klein:** Die Ausdehnung der Erdgeschosse ist überall mit Baulinien definiert. Sie sind mehrheitlich zurückgesetzt und müssen möglichst transparent gestaltet werden.

#### Ziff. 10

Keine Bemerkungen

#### Ziff. 11

Keine Bemerkungen

#### Ziff. 12

**Harald Klein:** Die ganze Siedlung ist parkintern orientiert. Die Hauseingänge befinden sich auf der Parkseite. Von der Parkseite her können die Häuser ebenerdig a niveau begangen werden. Da sich das Areal leicht im Gefälle befindet, können nach aussen Differenzierungen erfolgen. Diese sind teilweise mit Böschungen oder teilweise mit unterschiedlichen Raumhöhen vorgesehen. Die Höhe des Parks ist definiert und alle Häuser müssen sich mit ihren Eingängen daran orientieren. Der erste Einreicher eines Baugesuches kann daher extrem viel bestimmen, definiert er doch damit gleich die Höhe des Innenhofes.

#### Ziff. 13

Keine Bemerkungen

#### Ziff. 14

Keine Bemerkungen

#### Ziff. 15

- Auf welcher Höhe wurden die Schattenwurfdiagramme erstellt?
- Zu Ziff. 15 wird es vor allem in der Öffentlichkeit Diskussionen geben, werden doch hier die massiven Baukörper festgesetzt. 52 m hohe Gebäude bzw. das Gebäudevolumen der gesamten Bebauung sind immens. Hat die BPK überhaupt Spielraum, zu sagen, es sei Mass zu halten bzw. die Gebäude seien beispielsweise von 52 auf 40 m zu reduzieren?

**Harald Klein:** Die Schattenwurfdiagramme wurden auf den Gebäudehöhen ohne den Dachrand von 1,2 m erstellt. Der 2 Stundenschatten wird nicht grösser, wenn ein Hochhaus höher ist, da hierfür nicht die Höhe massgeblich ist. Das ganze Projekt ist von der Architektur her sehr austariert. Es handelt sich um ein Spiel von unterschiedlichen Gebäudehöhen. Ein Antrag für eine tiefere Gebäudehöhe hätte zur Folge, dass das Projekt an die Bauherrschaft zuhanden ihrer Architekten zurückgegeben und ein neuer Vorschlag entwickelt werden müsste.

**André Wicki:** Die städtebauliche Diskussion ist sehr intensiv geführt worden, auch auf politischer Ebene zwischen dem Stadtrat von Zug und dem Gemeinderat von Baar. Die ursprünglich vorgesehenen Maximalhöhen von 80 m konnten dabei auf 60 m reduziert werden.

#### **Diskussion**

- In Baar kann das Stimmvolk über das Vorhaben abstimmen. Die Stadtzuger haben diese Möglichkeit nur, wenn das Referendum ergriffen wird. Welche Chance besteht, eine Volksabstimmung mit diesen für die Stadt Zug aussergewöhnlichen Gebäudehöhen positiv zu überstehen?
- Das muss abgewartet werden. Entweder funktioniert es mit diesen Höhen oder es falliert. Veränderungen am Projekt sind aber nicht zu empfehlen. Von daher ist es richtig, dass die Höhen klar festgesetzt werden.

Ziff. 16

**Harald Klein:** Baufeld B betrifft ein Baarer Baufeld, von dem die Auskragung auf den Zuger Gemeindeboden hineinragt.

Ziff. 17:

**Harald Klein:** Nutzungen im Untergeschoss gehören nicht zu den oben eingetragenen Nutzungszahlen. So zählen z.B. Erschliessungen von Tiefgaragen, Lagerräume im UG usw. nicht zu den anrechenbaren Ausnutzungen. Die anrechenbaren Geschossflächen ergeben sich daher nur oberirdisch.

Ziff. 18:

**Harald Klein:** Für die Baukörper Z1.1 und Z1.2 sowie Z3.1 und Z3.2 ist die geschlossene Bauweise zwingend vorgegeben.

**Nutzweise:**

Ziff. 19:

- Der Chef der Korporation hat festgehalten, dass er sowieso nach den kantonalen Vorgaben baue. Inwieweit ist diese Bestimmung hier für die Korporation überhaupt erstrebenswert?
- Inwieweit spielt der Ausnützungsbonus der städtischen Verordnung mit?
- Wie kann sichergestellt werden, dass die Korporation am Schluss punkto Mietpreisgestaltung nicht auf die städtischen Vorgaben ausweicht?

**Harald Klein:** Diese Bestimmung ist für die Korporation relevant, wenn man Mieterzuschüsse vom Kanton verlangen will. Diese sind nur erhältlich, wenn bauliche Rahmenbedingungen des Kantons eingehalten sind. Diese sind aber in der Verordnung für preisgünstigen Wohnungsbau der Stadt Zug nicht enthalten. Mit der Einhaltung der Kantonsvorgaben werden aber zugleich auch diejenigen der Stadt Zug eingehalten. Der Ausnützungsbonus ist mit der Erhöhung der Ausnutzung in diesem Bebauungsplan mehr als erfüllt. Der GGR hat es explizit nicht gewünscht, bestimmte Spezialitäten für die Verordnung für preisgünstigen Wohnungsbau aufzunehmen. Ziff. 19 ist wertneutral formuliert für die Diskussion im GGR betr. Schulnutzung.

**Esther Ambühl.** Der Zuschuss ist zudem nicht in der Verordnung, sondern in der Bauordnung geregelt. Es ist in der Verordnung geregelt, dass alle Bauten und Umbauten nach kantonalem Gesetz automatisch der Verordnung entsprechen. Die Sicherstellung punkto Mietpreisgestaltung der Korporation kann nicht beeinflusst werden.

Ziff. 20:

**Harald Klein:** Hier ist keine Wohnnutzung zulässig. Nach Möglichkeit sollen hier publikumsintensive Nutzungen, aber auch Bildungsnutzungen wie Kitas usw. in Frage kommen.

**Diskussion**

Konsequenterweise müsste auch bei Ziff.19 Bildungseinrichtung statt Schulen stehen, z.B. Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Das müsste auch in Ziff. 20 wiederholt werden.

**Harald Klein** nimmt das Anliegen entgegen.

Ziff. 21:

**Harald Klein:** Hier wird bewusst der Wohnanteil aufgrund der Nähe zu den Bahnanlagen auf maximal 20% beschränkt.

**Gestaltung**

Ziff. 22

Keine Bemerkungen

Ziff. 23

**Harald Klein:** Speziell ist, dass ein gemeindeübergreifendes Gremium anstelle der Stadtbildkommission sämtliche Baugesuche beurteilt und seine Empfehlungen zuhanden des Gemeinderates von Baar bzw. des Stadtrates von Zug abgibt. Dies ist im Sinne der Qualitätssicherung so geregelt.

**Diskussion**

- Könnte allenfalls bei einem solchen Gremium auch eine gewisse Befangenheit bestehen im Zusammenhang mit einem Investor, indem der Baufortschritt höher gewichtet wird als die Qualität?
- Entscheidend ist die Zusammensetzung dieses Gremiums.
- Welche Interventionsmöglichkeiten hat dieses Gremium?

**Esther Ambühl:** Bei diesem Gremium soll es sich um ein gemeindeübergreifendes Gremium handeln, das immer mit den gleichen Personen besetzt ist, um so die Kontinuität zu sichern. Für Zug sind z.B. hierfür der Stadtarchitekt, ein Mitglied der Stadtbildkommission usw. vorgesehen. Das Gremium verfügt über die gleichen Interventionsmöglichkeiten wie die Stadtbildkommission.

**Diskussion**

- Wer stoppt allenfalls den angefahrenen Zug, falls er Richtung Sackgasse fährt?

**Christian Schnieper** hat als Stadtarchitekt die Möglichkeit der Intervention. Das Problem besteht einfach darin, dass es sich um ein beratendes und nicht um ein entscheidendes Gremium handelt. Einen Stopp kann grundsätzlich aber nur der Stadtrat verfügen.

**Diskussion**

- Es geht um Qualitätssicherung und nicht um Qualitätsbegleitung. Sicherung bedeutet, dass notfalls interveniert werden muss, wenn es nicht richtig läuft.

**Christian Schnieper:** Vorgesehen ist ein Gremium von sechs Personen, je drei Mitglieder aus Baar und Zug. Der Zuger Stadtarchitekt als Vertreter der Stadt Zug kann durchaus auch eine Aussage zur Qualitätssicherung in Baar im Rahmen der Kompetenz des Gremiums machen. Der eigentliche Entscheid liegt aber beim Stadtrat von Zug oder dem Gemeinderat von Baar.

**Diskussion**

- Was genau prüft dieses Gremium? Bei der Qualitätssicherung müssten die Architekten ebenfalls beigezogen werden.
- Bei hiesigen Personen stellt sich möglicherweise die Frage der Befangenheit. An sich sollte konkreter aufgezeigt werden, wie das Gremium zusammengesetzt ist und welche Kompetenzen vertreten sind.
- Zudem tickt Baar etwas anders als die Stadt Zug. Schlussendlich geht es um massive Grundeigentümer- und Investoreninteressen.

**Harald Klein:** Das Thema wurde auch mit den Juristen der Baudirektion geprüft. In einer Gemeinde ist die Erteilung einer Baubewilligung Exekutivaufgabe und kann nicht delegiert

werden. Wer welche Rolle hat, ist in der baurechtlichen Gesetzgebung klar vorgegeben. Ein Fachgremium ist immer ein begleitendes Gremium. Man ist aber völlig frei, ob man ein solches Gremium mit hiesigen oder mit auswärtigen Fachpersonen bestücken will.

**André Wicki:** Ein Stadtbildkommissionsmitglied ist ein unabhängiges Mitglied, das ein Projekt fachlich beurteilt.

**Esther Ambühl:** Die Zusammensetzung wurde lange diskutiert. Thematisiert wurde dabei auch, ob eventuell die ehemalige Jury einbezogen werden soll. Das Gremium wird aber oft tagen müssen, weshalb es bei internationaler Besetzung schwierig wäre, innert nützlicher Frist Termine zu finden.

**Harald Klein:** Das Gremium hat sich an die Richtlinien von Baar und Zug zu halten. Die beiden Broschüren (baurechtliche Richtlinien) sind Bestandteil der Bebauungspläne Zug und Baar.

**Esther Ambühl:** Bezüglich Kommission bestehen auf Baarseite ähnliche Bedenken. Man hat sich zusammengerauft, indem ein austariertes Gremium besteht, das die Besonderheiten der beiden Gemeinden abdeckt. Dieses Vorgehen stammt aus der Stadtbildkommission und wird von ihr sehr begrüsst.

#### Diskussion

- Vor der Erteilung einer Baubewilligung sollten beide Gemeinden diese prüfen und darüber entscheiden können.
- Allenfalls könnte anstelle von „begleiten“ besser „beurteilen“ aufgeführt werden.
- Ziff. 24 stellt eine faktisch ausformulierte Aufgabe des Beurteilungsgremiums dar. Also werden Gebäude über 25 m bezüglich architektonischer Qualität, Fassadenstruktur usw. beurteilt. Es muss also gemeindeübergreifend das Ziel bestehen, das bestmögliche Ergebnis zu erreichen. Ist ein Gemeindevertreter von Baar beispielsweise in solchen Fragen nicht so versiert, kann er dazu auch nicht sehr viel beitragen. Es stellt sich daher die Frage, ob schlussendlich sechs Fachleute darüber urteilen oder ob dies gewählte Exekutiv- oder Verwaltungsmitglieder sind. Dafür braucht es einen Leistungsausweis. Dieser gemeinsame Bebauungsplan soll ein Ganzes zu seiner Blüte bringen. Also muss es ein Anliegen für das Ganze sein, das Bestmögliche mit einem solchen Begleit- oder Beurteilungsgremium zu erreichen. Von daher müssen dort Fachleute Einsitz nehmen.

**Harald Klein** schlägt vor, die Formulierung aufzunehmen, dass ausgewiesene Fachleute für dieses Gremium berücksichtigt werden müssen.

**Christian Schnieper:** Zug bewilligt den Zugerteil des Bebauungsplanes, hat aber trotzdem die Möglichkeit, über den Gesamtbebauungsplan auf die Gesamtbebauung Einfluss zu nehmen.

#### Diskussion

- Allenfalls könnte hier ein gleicher Mecano bezüglich Verfahren wie beim Hochhausreglement festgelegt werden. Anstelle der Stadtbildkommission käme aber das gemeindeübergreifende Gremium zum Zug.
- Ist ein Sechser-Gremium fix? Allenfalls könnte eine ungerade Zahl mit einem neutralen und einem aussergemeindlichem Vorsitz besser sein.
- Problem ist, dass es gemeindeübergreifend ist. Wir in der Stadt Zug haben die entsprechenden Mechanismen.

- Die Vorschläge des Projekts stammen von den Architekten als ausgewiesene Fachleute. Das Fachgremium beurteilt diese. Es bestehen daher nicht diesbezüglich Bedenken, sondern eher bei der Durchsetzung, wenn man nicht einverstanden ist.

**Harald Klein:** Die Stadtbildkommission beurteilt die Veränderungen gegenüber dem Wettbewerb und klärt, ob diese zu Verbesserungen geführt haben. Sie nimmt keine Nachjurierung vor.

**Esther Ambühl:** Angedacht ist auch, ein Mitglied der ehemaligen Jury, z.B. Beat Aeberhard, für das Gremium vorzusehen.

**Harald Klein:** Ein Sechser-Gremium ist nicht fix vorgegeben. Es ist auch ein Siebner-Gremium unter neutralem Vorsitz möglich.

**Christian Schnieper:** Ein Fachgremium kann auf einen Missstand hinweisen, die Exekutive hat aber Entscheidungskompetenz.

#### Diskussion

Allenfalls könnte mit Baar ein Kommitment gefunden werden bezüglich Qualitätssicherung. Es geht vor allem darum, ein unabhängiges Gremium zu haben, das sich auch getraut, bei Unklarheiten auf diese hinzuweisen und allenfalls auch einen Architekten zurück zu pfeifen. Ein Siebner-Gremium mit neutralem Vorsitz macht aber mehr Sinn als ein Sechser-Gremium.

**André Wicki** schlägt vor, das Gremium hier in der BPK zu gegebener Zeit zu präsentieren.

**Harald Klein:** Mit der Gemeinde Baar wird noch abgesprochen, dass die gemeindeübergreifenden Bestimmungen sowohl in Baar wie auch in Zug aufgenommen werden.

**Ziff. 23 wird mit den angeregten Änderungen mit 8:1 Stimmen gutgeheissen.**

#### Ziff. 24

Keine Bemerkungen

#### Ziff. 25

- Geht man bei den transparenten Fassadenmaterialien vorwiegend von Glas aus?
- Eine Fassade ist per se ein Schutz und nicht eine Fensterfläche. Ist es klar, dass es grösstmögliche Fensterflächen sein müssen?
- Da innerhalb immer wieder eine Wand besteht, sieht man zwar hinein, jedoch nicht durch.
- Bei den Kitas wird meistens ein Papier angebracht zum Schutz der Kinder. Transparenz wird nicht als durchsichtig, sondern als lichtdurchlässig empfunden.
- Macht es Sinn, dass Fassadenmaterialien erwähnt werden? Besser wäre allenfalls, dass sie mehrheitlich transparent ausgestaltet werden müssen.
- Die jetzige Formulierung sollte so belassen bleiben. Wichtig für die Bebauung ist, dass es attraktive EGs sind, auch wenn sie vielleicht nicht ganz durchsichtig sind.
- Ist es wirklich anzustreben, dass Hauptzugänge parkseitig angeordnet sein sollen? Leute von der Haltestelle Lindenpark her müssten dann immer um das Gebäude zu den Eingängen gelangen. Diese Einschränkung sollte daher nicht gemacht werden. Der Zugang Lindenpark ist auch ein Hauptzugang. Allenfalls könnte der Eingang aber auch als Durchgang gestaltet werden.

- Die Zugangssituation muss möglichst offen gelassen werden. Es muss verhindert werden, dass man sich als attraktive Geschäftsnutzung etwas verbaut.
- Grundidee ist, dass der Publikumsverkehr auf der Innenseite erfolgen soll und nicht auf der Bahnseite.

**Christian Schnieper** verweist bezüglich der transparenten EGs auf die städtebaulichen Richtlinien Seite 25. Der Bebauungsplan macht keine Vorgaben zur Nutzung. Hier geht es um die Hülle. Bezüglich Zugangssituation geht es hier um eine Grundsatzaussage, dass Häuser sich zum Park entleeren. Es kann trotzdem ein gleich grosser Eingang auf der Parkseite wie auch zur ÖV-Haltestelle gemacht werden.

**Harald Klein:** Es geht hier um den Zugang zu einem Haus und nicht zu einem Laden. Das kann durchaus präziser formuliert werden.

#### Ziff. 26

**Harald Klein:** Bezüglich Quantitäten und Anordnung sind privatrechtliche Regelungen bereits unter den Grundeigentümern abgeschlossen.

#### **Diskussion**

Warum ist hier explizit von Bäumen und nicht von Bäumen und Sträuchern die Rede?

**Harald Klein** wird das ergänzen. Massgebend ist der Umgebungsplan.

#### Ziff. 27:

Keine Bemerkungen

#### Ziff. 28:

Keine Bemerkungen

#### Ziff. 29

**Harald Klein:** Diese Regelung ist auf Wunsch der Grundeigentümer aufgenommen worden und stellt eine Verschärfung des Reklamereglements dar.

#### **Diskussion**

Müssten nicht Eigenreklamen etwas genauer umschrieben werden? Ist damit ein Geschäft in diesem Gebäude oder ein solches im ganzen Komplex gemeint?

**Christian Schnieper:** Gemäss der Regelung auf Seite 34 der Richtlinien sind Reklamen im Quartier als Eigenwerbung möglich. Es soll grundsätzlich eine ruhige und saubere Reklamierung entstehen.

**Die Richtlinien werden allen Kommissionsmitgliedern per Post zugestellt.**

## **Protokoll 03/2016**

**Bau- und Planungskommission des Grossen Gemeinderates**  
Sitzung vom Dienstag, 8. März 2016, 17.00 bis 20.20 Uhr, im Sitzungszimmer HZ Hirschen,  
Zeughausgasse 11, Zug

- 2. Vorlage Nr. 2369 Gebietsplanung Unterfeld Schleife, 1. Lesung**  
**Zonenplanänderung Schleife Nord, Plan Nr. 7802**  
**Bebauungsplan Unterfeld Schleife, Plan Nr. 7505, einschliesslich**  
**Umweltverträglichkeitsbericht**  
**Änderung der Bauordnung § 54b Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord**

**Franz Weiss befindet sich im Ausstand**

#### **Zonenplanänderung Schleife Nord, Plan Nr. 7802**

**Harald Klein:** Die heutige Zone WA5 muss wegen der geplanten Verdichtung und der vorgesehenen Hochhäuser mit einer Gebäudehöhe von bis zu 50 m angepasst werden. Der Bebauungsplan weist eine zu hohe Abweichung von der Grundordnung auf. Neu gibt es eine Zone mit speziellen Vorschriften, zu der entsprechende Bestimmungen in der Bauordnung festgehalten werden. Der Bebauungsplan muss nicht deckungsgleich mit der Grundordnung sein, soll aber gemäss Gerichtspraxis nicht mehr als 20 bis 30% davon abweichen. Die Stadtplanung vertritt die Philosophie, dass die vom Kantonsrat ausgeschiedenen Verdichtungsgebiete nicht auf Vorrat, sondern nur aufgrund eines konkreten Projekts aufgezont werden. Diese Aufzonungen werden dem Parlament jeweils zusammen mit einem Bebauungsplan unterbreitet. Das ist auch hier der Fall.

**4 Kommissionsmitglieder stimmen für die Verdichtungen und die Schaffung einer Sonderbauzone, 4 Kommissionsmitglieder sind dagegen. Dies jeweils unter dem Vorbehalt des Zustandekommens des Bebauungsplanes.**

**Da die Kommission zurzeit nur in 8er Besetzung anwesend ist, wird auf die Abstimmung durch Stichentscheid verzichtet und die definitive Abstimmung noch ausgesetzt.**

#### **Bebauungsplan Unterfeld Schleife, Plan Nr. 7505, einschliesslich Umweltverträglichkeitsbericht**

**Harald Klein:** An der letzten Sitzung wurden sämtliche Bestimmungen durchberaten. Heute gilt es, noch formell über die eingebrachten Änderungen abzustimmen.

#### **Bebauung**

##### Ziffer 5:

**Harald Klein** erläutert die angepasste Bestimmung. Bei der Höhe der Dachrandabschlüsse wurde die gleiche Formulierung wie in der Gemeinde Baar genommen.

#### **Diskussion**

- Gibt es bezüglich Ausgestaltung und Materialisierung noch irgendwelche Rahmenbedingungen? An sich könnte ein Staketenzaun, ein Mauerwerk oder ein Glasabschluss gemacht werden. Von der Gebäudeansicht her ist es unterschiedlich, ob eine

Brüstung gemacht wird, mit der die Fassade weitergespielt wird oder ob ein silbriges Geländer gemacht wird. Die Absturzsicherung von 1,2 m ist maximal. Theoretisch könnte aber auch nachträglich nachgerüstet und eine Konstruktion oben draufgelegt werden, die bei der Gestaltung kein Thema war.

- Das Problem besteht nicht in der Gestaltung, sondern bei der Formulierung vorher, indem sich die Höhe der technischen Installationen auf die Höhe des Dachrandabschlusses bezog. Es war aber nirgends definiert, wo er aufhört.
- Bei einem Geländer redet man auch eher von einer Terrasse und nicht von einem Dachrandabschluss. Bei Dachterrassenabschlüssen wäre das Anliegen der Nutzungsdefinition aber richtig. Dann wäre es sinnvoll, zu definieren, was dort als Abschluss möglich ist.
- Als Beispiel einer solchen Lösung mit zurückversetztem Geländer wird das Hochhaus in Baar genannt, auf dem vor einiger Zeit das BPK-Essen abgehalten wurde. Ungefähr so wird es auch hier aussehen.
- Worauf ist der Dachrandabschluss konstruktiv bedingt?
- Das Gebäude muss an der Oberkante abgeschlossen und definiert sein.

**Harald Klein:** Weitere Rahmenbedingungen bezüglich Ausgestaltung und Materialisierung gibt es nicht, dazu ist das Gestaltungshandbuch da. Im Rahmen des Baugesuches nimmt sowohl in Zug wie auch in Baar immer die gleiche Kommission die Beurteilung vor. Es war der BPK ein Anliegen, festzulegen, wie hoch der Dachrandabschluss maximal sein kann.

**Ziffer 5 wird mit 8:0 Stimmen einstimmig beschlossen**

*Nutzweise*

Ziff. 19:

**Urs Bertschi beantragt**, „Bildungs-“, zu streichen und bei Betreuungsnutzungen zu belassen. Es ist nicht kindergerecht, in einem Gewerbebau ein Schulhaus entstehen zu lassen. Primär werden hier private Anbieter und nicht die öffentliche Hand gesehen. An sich kann aber auch mit „sowie private Bildungs- und Betreuungsnutzungen“ ergänzt werden. Eine Lösung mit einem Schulhaus rentiert hier für die Stadt nicht und gibt keinen Return.

**Nicole Nussberger:** Private Bildungsnutzung ist auch unter der gewerblichen Nutzung möglich. Eine private Sprachschule, die hier eingemietet wird, fällt beispielsweise unter die gewerbliche Nutzung. Wenn „private Bildungs-...“ aufgenommen wird, muss weniger ausgelegt werden.

**Diskussion**

- In diesem Gebiet fehlt grundsätzlich ein Schulhaus. Wenn schon die Lösung für ein Schulhaus besteht, ist nicht verständlich, weshalb man dagegen sein kann, nur weil sich die Baarer weigern. Wenn man dieses Projekt Schule nicht kennt, wird ein solches mit diesem Antrag vorgängig unterbunden. Man kann durchaus gegen das Schulhausprojekt sein, wenn es dann detailliert vorliegt. Ein solches konnte aber noch gar nicht eingesehen werden.
- Dann müsste fairerweise zugewartet werden bis eine Alternative auf dem Tisch liegt.
- Möglicherweise gehen die Vorstellungen auch weniger in Richtung Grossschulhaus Herti, sondern eher wieder Richtung Quartiersschulhäuser.
- Die Fachleute von Bildungsseite her sind primär nicht im GGR zu suchen. Es wird hier auch kein schulgerechtes Umfeld entstehen, hat doch das Schulhaus auch schlicht keinen Aussenraum.
- Das stimmt nicht, ist doch von der Korporation bei der SBB bereits genügend Aussenraum für die nächsten 30 Jahre zugemietet worden.

- Unter dieser Voraussetzung wird die Abtraktandierung dieses Themas beantragt bis auch die BPK in Kenntnis sämtlicher Fakten ist.
- Es gehören tatsächlich alle Fakten auf den Tisch, schliesslich steht dies in engem Zusammenhang mit dem Bebauungsplan. Offenbar werden bereits Details geplant. Es drängt sich daher auf, durch die Korporation eine Powerpointpräsentation vorzuführen und der BPK alle noch nicht bekannten Fakten aufzuzeigen.
- Die Korporation hat für diesen Standort einen Schulhausplan mit Studien erarbeitet.

**Harald Klein:** Es geht um zwei unterschiedliche parlamentarische Geschäfte. Einerseits geht es um die Motion, welche der Stadtrat beantworten wird. Dazu werden die Abklärungen der Korporation mit detaillierten Pläne vorliegen. Dann entscheidet das Parlament, ob es als sinnvoll erachtet wird, hier im Unterfeld eine Schulanlage zu erstellen oder ob eine Erweiterung der Schulanlage Herti bevorzugt wird. Andererseits geht es um den Bebauungsplan. Darin wird festgelegt, welche Nutzungen in welchem Bauvolumen realisiert werden dürfen. Hier steht daher die Aussage, dass im Baufeld Z4 entweder eine Gewerbenutzung oder allenfalls Bildungs- und Betreuungsnutzungen platziert werden. Das heisst nicht, dass hier unbedingt ein Schulhaus kommen muss. Es kann auch ein Bürogebäude sein. Das sind zwei unterschiedliche parlamentarische Vorlagen. Die Planung des Unterfeld läuft bereits seit vier bis fünf Jahren. Damals sprach auch im GGR niemand davon, eine Schulnutzung im Unterfeld zu prüfen.

**Diskussion**

- Wenn schon darüber abgestimmt werden muss, sollen auch alle Fakten vorliegen. Also drängt es sich auf, dass Urban Keiser der BPK aufzeigt, was bei der Korporation genau angedacht ist.
- Mit dieser Bestimmung im Bebauungsplan wird nicht die Ampel auf Grün gestellt für ein Schulhaus, sondern einfach die Möglichkeit dafür geschaffen.

**Harald Klein:** Die gewünschten Informationen folgen mit der Motionsbeantwortung, welche dem GGR gleichzeitig mit der 1. Lesung des Bebauungsplanes vorgelegt wird.

**Der Antrag Urs Bertschi, Ziff. 19 entweder mit „private Bildungs-“, zu ergänzen oder „Bildungs-“ zu streichen, wird mit 3:5 Stimmen abgelehnt. Ziff. 19 ist somit mit 5:3 Stimmen gutgeheissen.**

Ziff. 20:

**Ziff. 20 wird diskussionslos mit 5:3 Stimmen gutgeheissen.**

*Gestaltung*

Ziff. 23:

**Harald Klein:** Baar und Zug haben sich auf ein 7er Gremium als gemeindeübergreifende Fachkommission geeinigt, welche sämtliche Baugesuche (Baar und Zug) prüft. Es ist auch austariert, wer hier Einsitz nimmt. Baar hat einen externen architektonischen Begleiter, welcher Einsitz in diese Kommission nimmt. Traditionellerweise nimmt auch ein Mitglied der Planungskommission Einsitz. Darauf hat die Stadt Zug keinen Einfluss. Die Mitglieder der Planungskommission sind mehrheitlich nicht Fachleute. Dem Wunsch der BPK kann insofern gefolgt werden, als diesem Gremium ausgewiesene Fachleute (Ausnahme: ein Mitglied der Planungskommission Baar) angehören. Baar ist auch einverstanden, dass der Vorsitz durch eine neutrale und gemeindeunabhängige Person übernommen wird. Damit ist der Antrag der BPK mit dieser einen Ausnahme betr. Planungskommission Baar umgesetzt. Auch später nachfolgende Baugesuche (z.B. Baufelder B4) werden durch diese gemeindeübergreifende Kommission beurteilt. Das ist eine wichtige Massnahme für die Qualitätssicherung.

**Ziff. 23 wird mit 7:1 Stimmen beschlossen.**

**Urs Bertschi stellt Rückkommensantrag** auf Ziff. 19: betr. Anteil preisgünstiger Wohnungsbau. Hier wird ein grosser Mehrwert geschaffen. Die Bereitschaft der Korporation ist vorhanden, den Anteil an Wohnungen auf 70% zu erhöhen. Das wäre ein kleines Entgegenkommen an die Schulnutzung. Einer solchen stünde dann nichts entgegen, wenn das Konzept überzeugend ist und sich rechnet. Im Bereich des preisgünstigen Wohnungsbaus muss das realisiert werden, was möglich ist. Wenn schon ein Player vorhanden ist, der diese Chance bietet, kann dies auch im Bebauungsplan festgeschrieben werden.

#### **Diskussion**

- Hier bei dieser sehr grossen Überbauung ist ein Nutzungsmix sehr anzustreben. Hier soll ein Quartier entstehen können, das lebt und nicht eine zweite Riedmatt mit nur Wohnungen und ohne einen einzigen Laden oder Büros.
- Im EG ist Wohnen per se verboten.

**Harald Klein:** 70% Wohnnutzung ist absolut deckungsgleich mit anderen Bestimmungen wie Erdgeschossnutzung, wo Wohnen nicht zulässig ist, einem Gewerbeanteil von 80% im Bauvolumen Z4 oder schulische Betreuung. 70% Wohnungsanteil ist durchaus akzeptabel, es fragt sich einfach, ob der ganze Wohnanteil preisgünstig sein soll. Der Antrag von Urs Bertschi stellt daher keine Veränderung der Wohnnutzung zu Gewerbebau oder zur Erdgeschossnutzung dar. 70% Wohnen bedeutet total 28'000 m<sup>2</sup>. Das Volumen Z4 beinhaltet 9'500 m<sup>2</sup> Gewerbebau. Höher als 70% ist nicht möglich. 70% sind ein politischer Entscheid, der durchaus getroffen werden kann. Die Korporation strebt an, alle Wohnungen im preisgünstigen Bereich zu erstellen.

**Urs Bertschi** ändert seinen **Antrag** zur Güte von 70 auf 65% ab.

**Der Antrag Urs Bertschi für 65% wird mit 5:3 Stimmen abgelehnt.**

**Daniel Blank stellt Rückkommensantrag** bezüglich Gebäudehöhen: Die Erdgeschosskote des Parks wird mit dem ersten Baugesuch fixiert. Es fragt sich nun, ob das eine so gute Idee ist. Gerade im Zuger Teil muss die ganze Differenz der Terrainhöhe im Hausinnern aufgefangen werden. Die Korporation ist daher von der Festlegung dieser Kote sehr stark betroffen. Wenn das erste Baugesuch im oberen Bereich (Implenia) kommt, ist die Ausgangslage für die Korporation sehr schlecht. Am oberen Rand ist das Interesse, die Kote in eine andere Richtung zu bewegen, viel grösser. Der wichtigste Bezugspunkt im ganzen Projekt ist der Nullpunkt des Parks. Wenn das erste Gesuch auf Baarseite erfolgt, verliert die Korporation eine Höhendifferenz von 2 m. Die Bezugskoten Park werden auf das ganze Projekt austariert. Ist man sich sicher, dass diese Regelung so belassen bleiben soll?

**Harald Klein:** Zug und Baar liegen nicht auf der gleichen Höhe. Die Höhendifferenz liegt bei ca. 2 m. Bei den Häusern im nördlichen Bereich weist der Hauseingang zwischen Nord- und Südseite eine Differenz von 1 m auf. Die Gestaltungsrichtlinien sind verbindlich und in Bestimmungen entsprechend enthalten. Hier sind die Schnittskizzen enthalten. Darin sind auch die Höhen angegeben, von diesen Richtlinien kann nur durch eine Verbesserung des Gesamtprojektes abgewichen werden.

**Daniel Blank beantragt**, dass von der EG-Kote von 425,50 nur maximal 10 cm abgewichen werden darf.

**Harald Klein nimmt das Anliegen gemäss Antrag Daniel Blank entgegen und unterbreitet auf die nächste Sitzung einen Vorschlag.**

Ziff. 25:

**Ziff. 25 wird diskussionslos mit 8:0 Stimmen gutgeheissen.**

Ziff. 26:

- Wie verbindlich ist geregelt, dass von Anfang an relativ hohe Bäume gepflanzt werden?
- Wer unterhält die Parkanlage und auf wessen Kosten? Was kann unternommen werden, wenn die Pflege vernachlässigt wird?
- Es wird hier eine Sonderbauzone mit vielen Vorteilen geschaffen. Wer sanktioniert, wenn die Bedingungen bezüglich Park nicht eingehalten werden?
- Wenn schon keine klassische Mehrwertabschöpfung erfolgt, sondern diese in Form von „Goodies“ wie Park gewährt wird, muss das auch auf irgendeine Art eingefordert werden.

**Harald Klein:** Die Vorgabe, dass so grosse Bäume gepflanzt werden, ist verbindlich. Der Unterhalt der Parkanlage erfolgt auf Kosten der Eigentümer. Das ist in umfangreichen Verträgen geregelt. Es ist weder die Stadt Zug noch Baar beteiligt. Sanktionen bei einer Verwahrlosung des Parks mangels Pflege können nicht in einem Bebauungsplan geregelt werden. Irgendwo ist die Grenze erreicht bezüglich Einfluss des Staates. Ansonsten müsste das Ganze der Öffentlichkeit abgetreten werden. Das wollte man aber bewusst nicht. Daher haben die Grundeigentümer gegenseitige Vereinbarungen in Form von detaillierten Dienstbarkeitsverträgen abgeschlossen.

**Ziff. 26 wird stillschweigend beschlossen.**

*Erschliessung*

Ziff. 35

**Ziff. 35 wird diskussionslos mit 6:2 Stimmen gutgeheissen.**

Ziff. 36:

**Harald Klein:** Nach Prüfung auch durch die Motorfahrzeugkontrolle wird von einem Anteil 10% Motorräder ausgegangen. Gemäss Parkplatzreglement zählen Motorräder zu den Fahrzeugen. Wenn also 10% Motorräder-Abstellplätze gewünscht werden, sind diese innerhalb der 350 Parkplätze für Motorwagen zu erstellen. Die BPK kann aber auch verlangen, dass zusätzlich zu den 350 Parkplätzen noch solche für die Motorräder zu erstellen sind. Der Auftrag der BPK war nicht ganz klar. Je nachdem müsste daher die vorliegende Formulierung angepasst werden. Vom benötigten Raum her wird von 2 Motorrädern für einen Autoparkplatz ausgegangen. Oberirdisch wird es aber eng, wenn zusätzlich Töff-Parkplätze geschaffen werden sollen. Zudem wären sie dort auch nicht geschützt vor Witterungseinflüssen.

#### **Diskussion**

- Bei den oberirdischen Parkplätzen müssten die Töffparkplätze in die Anzahl von 18 Parkplätzen integriert werden.
- Das Motorrad ist meist Hobby neben einem Auto und befindet sich somit in der Garage. Diese Fläche müsste daher zusätzlich vorgesehen werden.

**Harald Klein:** In dieser Bebauung haben viele Leute eher einen Töff oder eine Vespa, weil nicht für jede Wohnung ein Autoparkplatz eingeplant ist. 35 Töffparkplätze entsprechen zirka 10 bis 16 Auto-Abstellplätzen.

**Peter Rütimann beantragt**, 40 Töffparkplätze zusätzlich zu den 350 bereits geplanten Abstellplätzen einzuplanen.

**Der Antrag von Peter Rütimann wird mit 7:1 Stimmen beschlossen.**

#### Ziff. 39

- Hier wird eine etwas verbindlichere Formulierung gewünscht, „zu prüfen“ ist etwas zu unverbindlich.
- Gemäss dieser Formulierung müssen Unterflurcontainer erstellt werden. Wenn sich zeigt, dass durch ein gutes Entsorgungskonzept diese UFC gar nicht nötig sind, müssen sie dann trotzdem erstellt werden?
- Bei Entsorgungsstellen ist die separierte Platzierung problematisch, da dadurch die soziale Kontrolle fehlt.

**Harald Klein:** Das Entsorgungssystem liegt nicht in der Zuständigkeit der Stadt, sondern der ZEBA. Wo diese Sammelstelle vorgesehen werden soll, muss zusammen mit der Gemeinde Baar geprüft werden, da sie sich auf dem Baarer Teil des Bebauungsplans befinden soll. Wenn schon, so muss sie dem ganzen Quartier dienen und daher am richtigen Ort platziert werden.

**André Wicki:** Die UFC sind nur für die Kehrriechsäcke vorgesehen und nicht mit einer Quartiersammelstelle vergleichbar. Diese ist so zu verstehen wie diejenige, die heute bereits beim Zugerland vorhanden ist. André Wicki schlägt vor, anstelle von „zu prüfen“ als neue Formulierung „zu erstellen“ vorzusehen.

**Mit dem Vorschlag von André Wicki erklärt sich die BPK einverstanden und stimmt einstimmig mit 8:0 Stimmen Ziff. 39 in dieser Form zu.**

**Zum Umweltverträglichkeitsbericht an sich wird das Wort nicht verlangt.**

#### **Änderung Bauordnung § 54b:**

Das Wort wird hierzu nicht verlangt.

#### **Generelle Fragen**

- Besteht die Möglichkeit, den zu diesem Projekt verfassten Bericht der Stadtbildkommission zu erhalten oder durch eine Delegation der Stadtbildkommission hier erläutern zu lassen?
- Da heute nur acht von zehn bei diesem Geschäft stimmberechtigten Mitgliedern an der Kommissionssitzung teilnehmen können, fragt sich, ob nicht besser die Abstimmung auf die nächste Sitzung vertagt werden soll, um so in Vollbesetzung und in Kenntnis des SBK-Berichtes beschliessen zu können. Bei einer Abstimmung in der heutigen Zusammensetzung besteht zudem auch das Risiko, dass die Zonenplanänderung mittels Stichentscheid nicht gutgeheissen würde. Andernfalls würde heute der Bebauungsplan in 1. Lesung beschlossen.

**André Wicki:** Die Umzonung ist im kantonalen Richtplan für die Verdichtungsgebiete enthalten. Mit einer Ablehnung würde die BPK den kantonalen Richtplan, welcher von einer Verdichtung von 3,6 ausgeht, nicht würdigen. Bei diesem Projekt ist eine Verdichtung von 2,15 vorgesehen.

**Harald Klein:** Es macht absolut keinen Sinn, die Zonenplanänderung abzulehnen und dem Bebauungsplan zuzustimmen.

**André Wicki:** Gemäss Terminplan ist die 1. Lesung im GGR am 12. April 2016 und die Abstimmung in Baar im September 2016 vorgesehen. Natürlich kann ein solcher Terminplan auch verändert werden, aber die Baarer haben sich darauf bereits eingestellt. In der Behördendelegation wurde darüber abgestimmt. Die BPK behandelt dieses Geschäft heute das sechste Mal. Zusätzlich wurden auch verschiedene externe Personen zu den Sitzungen eingeladen. Der Bericht der Stadtbildkommission kann der BPK durchaus zugestellt werden. Es fragt sich aber, was es bringt, zusätzlich noch ein Mitglied der Stadtbildkommission einzuladen und anzuhören. Nach Meinung von André Wicki sollte die BPK heute in der Lage sein, über dieses Geschäft abzustimmen.

#### **Diskussion**

- Grundsätzlich bestimmt die BPK das weitere Vorgehen. Die Aussetzung des Beschlusses wurde vorgeschlagen, weil heute nur 8 von 10 (ein Mitglied ist im Ausstand) Kommissionsmitgliedern anwesend sind. Das Geschäft verdient aber die vollständige Anwesenheit. Der bereits bestehende Fahrplan kann jederzeit wieder aus dem Lot gehoben werden.
- Der SBK-Bericht wird für das Abstimmungsverhalten der BPK-Mitglieder keine neuen Erkenntnisse bringen.
- Offenbar hat kein BPK-Mitglied etwas gegen den Bebauungsplan, sondern nur gegen die Zonenplanänderung.
- Es ist das berechtigte Anliegen, ein solches Geschäft in der gesamten Breite zu erfassen und die Meinungen zu kennen. Dafür ist die Meinung der Stadtbildkommission wichtig. Ob dieses Projekt schlussendlich das richtige Teil am richtigen Ort ist, ist nach wie vor offen. Schlussendlich gibt es ein Konglomerat an Argumenten, das jeder für sich sorgfältig beurteilen muss. Es genügt absolut, den Bericht der Stadtbildkommission zu erhalten. Eine Anwesenheit einer Delegation der Stadtbildkommission in der BPK ist dafür nicht erforderlich.
- Besteht die Möglichkeit, dass der Stadtrat den Bebauungsplan freiwillig der Volksabstimmung unterstellt?

**Nicole Nussberger:** Die Frage, ob der Stadtrat dieses Geschäft freiwillig der Volksabstimmung unterstellt, müsste vom Büro des GGR geklärt werden. Eine entsprechende Fragenstellung wurde bezüglich Streethockeyplatz schon durch den damaligen Stadtschreiber beantwortet. Damals hätte man gerne nochmals die Meinung des Stimmvolks abgeholt, bevor viel Zeit und Geld in ein aussichtsloses Projekt gesteckt wird. Die Antwort war klar. Es gibt keine freiwilligen Volksabstimmungen. Aus dieser Optik und dieser Erfahrung kann davon ausgegangen werden, dass es diese Möglichkeit auch bezüglich dem Bebauungsplan Unterfeld nicht gibt. Nicole Nussberger gibt diese Frage weiter.

**Harald Klein:** Der Stadtrat kann das dem GGR zwar vorschlagen, letztendlich entscheidet aber der GGR über das Behördenreferendum.

#### **Diskussion**

- Baar hat eine öffentliche Veranstaltung durchgeführt. Würde eine solche der Stadt Zug nicht auch gut anstehen? Bisher wurde beispielsweise nie eine Antwort auf die Frage des Wachstums abgeholt. Diese ist aber sehr wichtig, weil hier ein unheimliches Wachstum inszeniert wird.
- Es ist nicht ein Thema, das in der Stadt Zug kultiviert wird, sondern es wird im Hinterzimmer vier Jahre gearbeitet und dann eine solche „Kiste“ präsentiert. Das Parlament kommt dadurch in Zugzwang. Es wird keine Diskussion zu diesem Thema geführt. Das irritiert.

**Harald Klein** präzisiert: Die in Baar durchgeführte öffentliche Veranstaltung war eine gemeinsame von Zug und Baar. An diesem Abend haben praktisch nur Zuger Bewohner Fragen gestellt. Die Zuger Bewohner in dieser Umgebung wurden zudem auch direkt angeschrieben. Es steht tatsächlich eine relativ grosse „Kiste“ an. Gerade deswegen wird die BPK über Projektentwürfe und Wettbewerbsergebnisse orientiert, um so die Projekte möglichst früh bekannt zu machen und nicht etwas während Jahren im stillen Kämmerlein wachsen zu lassen. Das Baudepartement ist froh, ein entsprechendes Echo von der BPK zu erhalten. Es ist nicht das Ziel, ein Projekt im stillen Kämmerlein zu kreieren, welches anschliessend von der Politik „abgeschossen“ wird.

#### Diskussion

- Beim Entwicklungskonzept wurden Grossveranstaltungen durchgeführt, um so die interessierte Bevölkerung abzuholen. Das jetzige Projekt hat eine absolut vergleichbare Dimension, weshalb es angezeigt wäre, nicht nur die Hinterlieger einzubinden.
- Die BPK hat in dieses Projekt schon sehr viel Zeit investiert und auch Gäste an die Kommissionsitzungen eingeladen. Mit einer Ablehnung der Zonenplanänderung würde dieses Projekt gleichzeitig aber begraben. Dieser Entscheid ist nicht ganz einfach zu treffen, weshalb es richtig ist, sich nochmals die nötige Zeit zu nehmen und die Abstimmung auf die nächste Sitzung zu vertagen.

**Der Antrag von Urs Bertschi, den Entscheid über die Umzonung und den Bebauungsplan auf die nächste Sitzung zu vertagen, wird mit 5:3 Stimmen unter der Voraussetzung gutgeheissen, dass die Kommission dann in Vollbesetzung anwesend ist. Auf der Einladung wird ein entsprechender Vermerk angebracht.**

## Protokoll 04/2016

**Bau- und Planungskommission des Grossen Gemeinderates**  
**Sitzung vom Dienstag, 29. März 2016, 17.00 bis 19.55 Uhr, im Sitzungszimmer HZ Hirschen,**  
**Zeughausgasse 11, Zug**

1. **Vorlage Nr. 2369 Gebietsplanung Unterfeld Schleife, 1. Lesung**  
**Zonenplanänderung Schleife Nord, Plan Nr. 7802**  
**Bebauungsplan Unterfeld Schleife, Plan Nr. 7505, einschliesslich Umweltverträglichkeitsbericht**  
**Änderung der Bauordnung § 54b Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord**

#### Franz Weiss befindet sich im Ausstand

**Urs Bertschi** hat vor Beginn der eigentlichen Beratungen folgende Vorbemerkung anzubringen: Urs Bertschi sah sich seitens von André Wicki dem Vorwurf ausgesetzt, er verzögere das Geschäft Unterfeld. Diesen Vorwurf fand er relativ happig, ist Urs Bertschi doch immerhin nur eines von elf Kommissionsmitgliedern. Der Entscheid wurde an der letzten Sitzung nicht zuletzt vor dem Hintergrund gefällt, damit sich Urs Bertschi als Kommissionspräsident um den Stichentscheid „mogeln“ konnte. Der Präsident dieser Kommission kann nicht machen, was er will. Dafür gibt es in dieser Kommission genügend kritische Mitglieder, die ihn unterstützen oder nicht. Wenn schon, dann arbeitet die ganze Kommission im Spargang. Persönlich ist Urs Bertschi überzeugt, dass die Kommission versucht hat, eine möglichst umfassende Sichtweise zum Bebauungsplan zu gewinnen. Dazu gehört nicht zuletzt die heutige Diskussion betreffend die Haltung der SBK. Wenn die Verwaltung nicht von sich aus in diese Richtung arbeitet, ist es das Recht der Bau- und Planungskommission, das Geschäft so zu prüfen, wie es die BPK für richtig hält.

**Urs Bertschi** legt offen, dass er nächstens einmal ein Gespräch mit der Kommunikationsbeauftragten der Implenia führen und anschliessend darüber die BPK informieren wird.

#### SBK-Protokolle

**Harald Klein:** Die Stadtbildkommission hat sich an verschiedenen Sitzungen mit der Gebietsplanung Unterfeld Schleife befasst. Harald Klein erläutert schwergewichtig das aktuellste Protokoll der Sitzung vom 15. Januar 2015. Die vorherigen Protokolle beziehen sich auf einen früheren und auf ganz anderen Plänen basierenden Planungsstand. An der ersten Sitzung vom 5. September 2013 lehnte die Stadtbildkommission die von der Implenia und der Korporation erläuterten Weiterentwicklungen und Überarbeitungen des Wettbewerbsprojektes bezüglich Verdichtung ab. Ihrer Meinung nach erreichte dadurch das Projekt nicht mehr die gleiche Qualität wie das Wettbewerbsprojekt. U.a. wurde das 80 m hohe Gebäude moniert, welches auf Baarer Boden im Bereich der Stadtbahnhaltestelle vorgesehen war. Die damit verbundene Verdichtung und die starke Erhöhung der Gebäudevolumen wurde nicht mehr als stadtverträglich erachtet, weshalb das Ganze in Richtung Wettbewerb zurückbuchstabiert werden müsse. Am 3. April 2014 beurteilte die Stadtbildkommission die inzwischen erfolgte Überarbeitung als erfolgreich. Die Umgebungsgestaltung musste aber nochmals genauer gewürdigt werden. Am 3. Juli 2014 fand eine Sitzung der SBK explizit betr. Umgebungsgestaltung statt. Diese Kritik findet sich auch in den letzten Überarbeitungsschritten. An der Sitzung vom 15. Januar 2015 hat sich die SBK letztmals mit den Grundlagen des

Bebauungsplanes, wie er nun vorliegt, auseinandergesetzt. Harald Klein fasst die wesentlichen Themen kurz zusammen:

- *Umgebungsgestaltung/Parklandschaft:* Kritisiert wurde vor allem, dass der verträumte Charakter und Charme des Wettbewerbsprojekts etwas verloren gegangen ist. Die Kritik wurde aufgenommen, indem nun deutlich mehr Baumpflanzungen vorgesehen sind. Die Kritik der SBK wurde in einem detaillierten Umgebungsplan verarbeitet. Harald Klein erläutert am Plan, welche Veränderungen explizit vorgenommen wurden. Die Kritik der SBK wurde auch in der Behördendelegation diskutiert. Die jetzt vorliegende Lösung wird als guter Kompromiss beurteilt.
- *Terrainveränderungen:* Die Kritik wurde aufgenommen. Die EG-Höhen wurden in Ziff. 13 definiert. An der letzten Sitzung wünschte die BPK zudem eine deutlichere Definition der EG-Koten. Diese ist nun ebenfalls in Ziff. 12 aufgenommen worden. Da der ganze Park als Retention der Gesamtüberbauung dient, ist er horizontal und nicht geneigt.
- *Teich:* Auf Anregung der SBK wurde die Umgebung nochmals im Detail geprüft und weiter bearbeitet. Das Richtprojekt ist in den Bestimmungen Nr. 2 und Nr. 50 des Bebauungsplans als verbindlich erklärt. Der Teich wird auf drei Seiten gegenüber dem Gehweg und der Strasse abgegrenzt, damit sich die ökologischen Ausgleichsflächen ergeben. Demgegenüber ist der Badeteich mit Holzrost ausgeführt.
- *Begrenzung Unterbauten:* Diese Kritik hat ebenfalls Eingang in den Bebauungsplan gefunden, indem die Linien festgelegt wurden, bis wohin Unterniveaubauten realisiert werden dürfen. Es sind keine solchen im Grünraum zulässig.
- *Veloabstellplätze:* Diese Kritik betrifft vor allem den Bereich Baar. Die Distanz zu den Wohngebäuden wird teilweise als zu gross erachtet. Implanien und Baar haben aber daran festgehalten. Auf der Zuger Seite gibt es in der Tiefgarage sowie unmittelbar bei den Hauseingängen Veloabstellplätze.
- *Etappierung:* Die SBK war mit der ursprünglichen Etappierung nicht einverstanden. In den Städtebaulichkeitslinien ist diese nun festgehalten. So muss in möglichst früher Phase ein Grossteil des Parks erstellt werden. In der Phase 2 muss demnach ein Grossteil der Spielweise fertig gestellt sein.
- *Architektonische und städtebauliche Gestaltungsregeln:* Betreffend der Auskragungen war die SBK nur teilweise erfolgreich. Auf der Stadtzuger Seite sind alle Vordächer und Auskragungen zwingend 1- bis 3-geschossig. Das wurde von der SBK sehr begrüsst. Baar hat ein Bonussystem. Um mehr Ausnützung zu erhalten, müssen die Auskragungen gebaut werden. Die SBK wünschte, dass Baar das Zuger System übernimmt. Baar hat aber das Bonussystem beibehalten.
- *Qualitätsmanagement:* Dieses ist vollumfänglich auf Wunsch der SBK umgesetzt. So wurde ein aus 7 Personen interkommunal zusammengesetztes Gremium mit einem neutralen Präsidium eingesetzt. Der Wunsch der SBK betreffend Konkurrenzverfahren für Hochhäuser ist in den Bebauungsplan Baar eingeflossen. In Zug ist dies nicht im Bebauungsplan, sondern im übergeordneten Hochhausreglement enthalten.

## Diskussion

- Im Protokoll vom 5. September 2013 kritisiert die SBK den städtebaulichen Grossblock. Sie spricht von einem enormen Massstabsprung. Die Dichte wurde nochmals thematisiert. Trotzdem verflüchtigt sich die relativ massive Kritik bzw. man nimmt dazu gar nicht mehr Stellung.
- Es heisst SBK, d.h. es sollte sich mindestens jemand noch um das Bild dieser Stadt kümmern. Im Protokoll vom 5. September 2013 hat sie zumindest zur Stadtbildung eine kleine Aussage gemacht. Nachher äusserte sie sich nur noch über Details. Im ersten Protokoll wird u.a. von der Stadtkrone gesprochen. Die damaligen Erläuterungen der SBK sind so zu verstehen, dass die Stadtzentren von Baar und Zug damit konkurrenziert und optisch abgewertet werden. Man fühlt sich damit bezüglich der Bedenken der Grobheit und Grossvolumetrie bestätigt.
- Die SBK hat auch die Aufgabe, zur redimensionierten Version eine Aussage zur städtebaulichen Setzung zu machen. Gespräche mit Fachleuten haben gezeigt, dass sie dieses Projekt das falsche am falschen Ort finden. Es liegt auch bis heute keine Aussage der SBK bezüglich städtebaulicher Gesamtlösung zwischen Zug und Baar vor.
- Die SBK hat ihren Auftrag durchaus wahrgenommen. Es handelt sich hier zwar um ein grosses, aber durchaus ausgewogenes Projekt.
- Effektiv wachsen hier zwei Städte mit je einem Zentrum zusammen. Dadurch verliert in der Regel eines der beiden Zentren. Es ist davon auszugehen, dass dies für Baar der Fall sein wird. Dadurch wird Baar identitätsstiftend zur Vorstadt von Zug. Gab es in Baar solche Überlegungen?
- Das Verkehrsproblem der ganzen Überbauung ist nach wie vor nicht gelöst.

**Harald Klein:** Die Stadtbildkommission macht keine Nachjurierung. Ihre Kritik anlässlich der Sitzung vom 5. September 2013 betraf die Weiterbearbeitung des Verdichtungsprojektes. Nach Meinung der SBK sprengte dies den Rahmen, die Stadtkrone werde zu gross. Der grosse Block verliere durch diese Verdichtung seine Massstäblichkeit. Das Projekt verliere dadurch deutlich gegenüber dem Wettbewerb. Die Implanien hat daraufhin das Projekt überarbeitet und reichte ein Jahr später eine reduzierte Variante ein. Diese Überarbeitung wurde als gelungen beurteilt. An der Schlussitzung wurde zu diesem Thema explizit nichts mehr gesagt. Damals betraf die Kritik mehrheitlich den Grünraum. Wie bereits erläutert, wurde aber diese Kritik ebenfalls aufgenommen. An den Sitzungen in den Jahren 2013 und 2014 hat man um die städtebaulich verträgliche Dimension dieses Projektes gerungen. Die SBK hat das redimensionierte Projekt der Grossform mit Park positiv gewürdigt. Über das Mass der kräftigen Wirkung wurde mit der SBK lange diskutiert. Schlussendlich wurde sie als verträglich und gut gelungen bezeichnet. Baar ist es ein grosses Anliegen, die Chance der Stadtbahnhaltestelle zu nutzen. Es soll in diesem Umfeld versucht werden, Hotel und Kinos sowie Restaurant vorzusehen. Hier gibt es auch viele Arbeitsplätze. Hier sollte demnach ein kleines Quartierzentrum entstehen. Das ist keine Konkurrenz zum Zentrum von Baar oder Zug. Was das Verkehrsproblem betrifft, sei festgehalten, dass ein umfangreiches Verkehrsgutachten erarbeitet wurde.

**Harald Klein:** Grundsätzlich wird bei Gebieten, die verdichtet werden sollen, nicht auf Vorrat aufgezonzt. Es wird punktuell zusammen mit dem Bebauungskonzept und dem Bebauungsplan die Umzonung vorgeschlagen. Diese braucht es beim vorliegenden Projekt, weil auf Zuger Boden eine AZ von 2,1 anstatt 1,5 gemäss Bauordnung vorgesehen ist. Das sind mehr als 20% Abweichung. Zudem sind im Bereich des Zuger Bebauungsplans Hochhäuser geplant, was einer Abweichung von deutlich mehr als 20% der Geschosshöhe entspricht. Damit die Grundordnung in etwa mit dem Bebauungsplan übereinstimmt, muss sie angepasst werden.

#### Abstimmungen in 1. Lesung:

- Die Zonenplanänderung und Bauordnung § 54 B werden mit 3:6 Stimmen abgelehnt.
- Der Bebauungsplan wird mit 3:6 Stimmen abgelehnt.

#### Persönliche Meinungen aus der Kommission:

- Der Bebauungsplan ist bezüglich Inhalt etwas vom Besten, was hier je diskutiert wurde. Städtebaulich ist es aber nicht das richtige Projekt an diesem Ort. Die ganzen Erdgeschossnutzungen werden voraussichtlich nicht funktionieren. Die Überbauung ist unter dem Aspekt der Wohnbarkeit und Menschlichkeit nicht unbedingt das, was bezüglich Massstäblichkeit dieser Stadt zuträglich ist. Die Kommission hat ernsthafte Arbeit geleistet und muss sich vor diesem Ergebnis nicht verstecken.
- Die Dimension sprengt den Rahmen. Es wird ein Park mit Zaun gemacht ins offene Feld hinaus. Das ist absolut künstlich und technokratisch. Bei allem Verständnis für nötige Verdichtung gibt es noch ein Mass dazwischen.

#### Frist für die Verfassung des Kommissionsberichtes:

**Donnerstag, 27. April 2016, 10.00 Uhr**

## Protokoll 05/2016

### Bau- und Planungskommission des Grossen Gemeinderates

Sitzung vom Dienstag, 26. April 2016, 12.00 bis 14.45 Uhr, im Sitzungszimmer HZ Hirschen, Zeughausgasse 11, Zug

#### 4. Diverses

*Schlussbestimmungen Bebauungsplan Unterfeld Ziff. 47 bis 51*

**Die BPK erklärt sich damit einverstanden, dass dies als Protokollergänzung formuliert wird (Ziff. 47 bis 51 der Bestimmungen zum Bebauungsplan).**

**Harald Klein** erläutert kurz die verschiedenen allgemeinen Bestimmungen. Ziff. 48 könnte auch weggelassen werden. Aussergewöhnlich sind die Ziff. 49 und 50 und nehmen auf Ziff. 23 betr. gemeindeübergreifendes Gremium Rücksicht. Das gemeindeübergreifende Gremium könnte hier an sich ergänzend aufgeführt werden, es ist aber nicht nötig, weil es bereits in Ziff. 23 steht. Weder der Gemeinderat Baar noch der Stadtrat von Zug können ohne Einverständnis des Gremiums Baubewilligungen erteilen. Bei der etappenweisen Realisierung sind aber durchaus noch Abweichungen möglich. Das Fachgremium ist analog der Stadtbildkommission zu sehen.

**Urs Bertschi beantragt** folgende Ergänzung: „...und gestützt auf die Empfehlungen des Fachgremiums...“. Letztlich beurteilt der Stadtrat in eigener Kompetenz, was besser oder schlechter ist.

**Harald Klein:** SBK-Empfehlungen werden meistens nachvollzogen, es gibt aber auch Ausnahmen. Schlussendlich entscheiden durchaus der Gemeinderat Baar oder der Stadtrat Zug. Bei einer Anfechtung hätte es aber der Stadtrat schwierig, wenn er anders entschieden hätte als das Fachgremium.

**Der Antrag von Urs Bertschi wird mit 5:2 Stimmen gutgeheissen**

**Die Ziffern 47 bis 51 sind demnach in dieser Form beschlossen.**