

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Gebietsplanung Technologiecluster Zug, 2. Lesung

- Bebauungsplan Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7506, einschliesslich Umweltverträglichkeitsbericht
- Zonenplanänderung Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7809
- Änderung Bauordnung § 36 Grundmasse, § 39 Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen, § 48 Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 13. März 2018

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan Technologiecluster Zug, 2. Lesung, bestehend aus Bebauungsplan Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7506, einschliesslich Umweltverträglichkeitsbericht, Zonenplanänderung Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7809, Änderung Bauordnung § 36 Grundmasse, § 39 Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen, § 48 Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Behandlung der Einwendung
3. Stellungnahme des Stadtrats zur Einwendung
4. Antrag

1. Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat die Gebietsplanung Technologiecluster Zug am 12. Dezember 2017 in 1. Lesung beraten. Die Unterlagen sind von Freitag, 12. Januar, bis und mit Montag, 12. Februar 2018 öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt des Kantons Zug am 12. Januar und 19 Januar 2018 publiziert worden. Während der Auflagefrist sind fristgerecht zwei Einwendungen eingegangen.

Die Einwendung mehrerer Grundeigentümer der unmittelbar an den Bebauungsplan Technologiecluster Zug angrenzenden Reiheneinfamilienhäuser an der Göblistrasse wurde zurückgezogen. Diese hatten die geplanten neuen Gebäudevolumen auf der Westseite ihrer Grundstücke (Baufeld VIII) kritisiert. In direkten Gesprächen zwischen Vertretern der V-ZUG Immobilien AG und den Einwendern konnte eine Lösung gefunden werden. Diese erfolgte auf privatrechtlicher Ebene mit dem Ergebnis, dass die Einwendung zurückgezogen wurde. Die privatrechtlichen Abmachungen tangieren die Bestimmungen und Festlegungen des Bebauungsplans Technologiecluster nicht.

Die Einwendung der Inprom Verwaltungen AG wird nachstehend behandelt.
Mit der Behandlung der Einwendungen kann die Gebietsplanung Technologiecluster Zug dem Grossen Gemeinderat zum Beschluss unterbreitet werden.

2. Behandlung der Einwendung der Inprom Verwaltungen AG

Im Namen der Inprom Verwaltungen AG haben Stefan Iten und Karin Müller am 8. Januar 2018 eine Einwendung mit folgendem Antrag eingereicht: "Die Liegenschaften Ibelweg 1, 3 und 5 sollen neu in die Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5) aufgenommen werden."

Sie begründen ihren Antrag damit, dass ihre Liegenschaften Ibelweg 1 bis 5 durch den Bebauungsplan Einschränkungen und Nachteile erfahren. Sie unterstützten das Bauprojekt Technologiecluster zwar grundsätzlich, die Liegenschaften am Ibelweg würden jedoch zu einer Insel werden. Richtung Norden, Osten und Süden seien ganz andere Ausnutzungen erlaubt. Die Liegenschaften am Ibelweg seien der Wohnzone W2C zugeordnet. Die V-ZUG könne neu direkt neben der Liegenschaft der Inprom Verwaltungen AG ein Hochhaus erstellen. Im neuen Bebauungsplan Technologiecluster Zug seien Bauten bis zu einer Höhe von 40 Meter gestattet. Auf der Fläche von Baar Richtung Norden, Zone WA5, seien Bauten bis zu einer Höhe von 20 Meter erlaubt.

3. Stellungnahme des Stadtrats zur Einwendung der Inprom Verwaltungen AG

Die Liegenschaften der Inprom Verwaltungen AG liegen ausserhalb des Perimeters des Bebauungsplans Technologiecluster. Die Grundeigentümer unterstützen grundsätzlich die Gebietsplanung Technologiecluster Zug; sie beantragen keine Änderung der vorliegenden Planung. Sie verlangen im Gegenzug eine Aufwertung der eigenen Liegenschaften in Form einer Änderung des Zonenplans (Aufzoning von einer Zone W2C in eine Zone WA5).

Die Einwendung der Inprom Verwaltungen AG hat keine Auswirkung auf die Gebietsplanung Technologiecluster Zug. Die vorliegenden Planungsinstrumente können vom Grossen Gemeinderat unverändert beschlossen werden.

Der Stadtrat ist bereit, das Anliegen der Grundeigentümer Ibelweg 1 bis 5 im Rahmen der anstehenden Revision der Ortsplanung der Stadt Zug zu prüfen. Das Gebiet im Südosten der V-ZUG AG (Göblistrasse, Oberallmendstrasse, Eichweg, Ibelweg) ist einheitlich zoniert (Wohnzone W2C); das gesamte Areal liegt innerhalb des Perimeters des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (Gebiete 11.3 sowie 0.11) und ist dem Erhaltungsziel A zugewiesen (siehe Planungsbericht Seite 15 und 16).

Antrag des Stadtrats: Der Stadtrat beantragt, die Einwendung zur Kenntnis zu nehmen und das Anliegen im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu prüfen.

4. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- Auf die Vorlage einzutreten,
- die Einwendung der Inprom Verwaltungen AG zur Kenntnis zu nehmen und im Rahmen der Revision der Ortsplanung zu prüfen,
- den Bebauungsplan Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7506, einschliesslich Umweltverträglichkeitsbericht festzusetzen,
- die Zonenplanänderung Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7809, festzusetzen und
- die Änderung der Bauordnung § 36 Grundmasse, § 39 Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen und § 48 Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug zum Beschluss zu erheben.

Zug, 13. März 2018

Dolfi Müller
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Entwurf Änderungserlass Bauordnung
3. Synopsis Änderung Bauordnung
4. Zonenplanänderung, Plan Nr. 7809 (Verkleinerung auf A4)
5. Bestimmungen Bebauungsplan Technologiecluster Zug
6. Bebauungsplan Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7506 (Verkleinerung auf A3)

Beilagen (abgelegt auf der Homepage der Stadt Zug):

7. Planungsbericht vom 28.06.2016, rev. 06.01.2017, nachgeführt 06.03.2018

Die weiteren Beilagen gemäss Bericht und Antrag des Stadtrats vom 9. Mai 2017 betreffend 1. Lesung der Gebietsplanung Technologiecluster Zug im Grossen Gemeinderat haben keine Änderungen erfahren. Sie sind auf der Homepage der Stadt Zug unter der GGR-Geschäftsnummer 2445 abrufbar.

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtratsvizepräsident André Wicki, Departementsvorsteher, Tel. 041 728 21 51.

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

betreffend Gebietsplanung Technologiecluster Zug; Festsetzung

- Bebauungsplan Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7506, einschliesslich Umweltverträglichkeitsbericht,
- Zonenplanänderung Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7809,
- Änderung Bauordnung Technologiecluster Zug.

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2445 vom 9. Mai 2017 (1. Lesung) und Nr. 2445.3 vom 13. März 2018 (2. Lesung):

1. Der Bebauungsplan Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7506, wird bei gleichzeitiger Feststellung der Umweltverträglichkeit festgesetzt.
2. Die Zonenplanänderung Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7809, wird festgesetzt.
3. Die Änderung der Bauordnung § 36, § 39 Abs. 2 und § 48 wird zum Beschluss erhoben.
4. Die Zonenplanänderung und die Änderung der Bauordnung werden nur wirksam, wenn der Bebauungsplan Technologiecluster Zug rechtskräftig wird.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
6. Das Baudepartement wird gestützt auf § 41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Verbindung mit § 7 Abs. a lit. A des Einführungsgesetzes zum Umweltschutzgesetz (EG USG) beauftragt, diesen Beschluss nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder nach einer allfälligen Urnenabstimmung zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.
7. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug mit Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er wird in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
8. Gegen diesen Beschluss kann gemäss § 17^{bis} des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,
Hugo Halter, Präsident

Martin Würmli, Stadtschreiber

Referendumsfrist: (bei obligatorischem Referendum: Datum der Urnenabstimmung)

ÄNDERUNGSERLASS ZUM BESCHLUSS des Grossen Gemeinderats von Zug Nr. betreffend Änderung der Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Vollziehung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 26. November 1998¹ sowie gestützt auf § 16 Abs. 2 Bst. b der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005²

I.

Die Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009³, in der vom Regierungsrat mit Beschluss vom 22. Juni 2010 genehmigten Fassung, wird wie folgt geändert:

§ 36

Grundmasse der Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Bezeichnung:	Abkürzung	Vollgeschosshöhe (V PBG)	Min. Wohnanteil (§ 18 BO)	Wohnen zulässig	Nicht störende Betriebe zulässig	Mässig störende Betriebe zulässig	Stark störende Betriebe zulässig	Empfindlichkeitsstufe	Ausnützungsziffer (AZ gemäss V PBG) und § 17 BO	Baumassenziffer (BZ gemäss V PBG)	Freiflächenziffer (FZ gemäss V PBG)	Max. Gebäudelänge in m (gemäss V PBG)	Firsthöhe in m (V PBG) ¹⁾	Grenzabstand in m (V PBG)		Ergänzungsparagrafen (§)
														klein (min.)	gross (min.)	
Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug A	BsV TCZ A		§ 48 Abs. 4 BO	-	X	X	X	IV	-	§ 48 Abs. 2 BO	0.15	frei	50	5	5	
Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug B	BsV TCZ B		§ 48 Abs. 4 BO	X	X	X	-	III	-	§ 48 Abs. 2 BO	0.15	frei	60 ²⁾	5	5	
Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug C	BsV TCZ C		§ 48 Abs. 4 BO	X	X	X	-	III	-	8.0	0.15	frei	20	5	5	

¹⁾ Gebäudehöhe siehe § 12 BO, Dachgeschosse siehe § 13 BO

²⁾ Max. 1 Hochhaus mit einer Firsthöhe von 60 m zulässig. Weitere Hochhäuser dürfen eine max. Firsthöhe von 50 m nicht überschreiten.

¹ BGS 721.11

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

³ Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 12, S. 161

§ 39

Zulässige Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen

¹ In allen Bauzonen sind neue Verkaufsflächen bis zu einer Fläche von 500 m² pro Objekt und kleinere Freizeiteinrichtungen mit lokalem Einzugsgebiet zulässig. Dies gilt auch für Nutzungen im Rahmen von Bebauungsplänen.

² Verkaufsflächen von mehr als 500 m² pro Objekt sowie publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem Einzugsgebiet sind nur in den Kernzonen, in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Landis + Gyr (§ 47) und Technologiecluster Zug A und B (§ 48) sowie in dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet Chollermüli zulässig.

³ Der Bestand und die angemessene Erweiterung bestehender Nutzungen bleiben gewährleistet.

§ 48

Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug ist prioritär für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sowie für das Wohnen bestimmt. Für Neubauten besteht Bebauungsplanpflicht.

² Die maximale Baumasse über alle Teilgebiete (A-C) der Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug beträgt 990'000 m³.

³ Mindestens 330'000 m³ sind für Produktion und Logistik bestimmt.

⁴ Der Wohnanteil über alle Teilgebiete (A-C) der Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug beträgt mindestens 55'000 m³ und maximal 160'000 m³. Im Teilgebiet A ist nur betriebsnotwendiger Wohnraum zulässig.

⁵ Verkaufsflächen gemäss § 39 BO dürfen maximal 10'000 m³ einnehmen.

II.

¹ Diese Änderung tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug mit der rechtsgültigen Genehmigung durch den Kanton am _____ in Kraft.

² Sie wird im Amtsblatt des Kantons Zug bekannt gegeben und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.

Zug,

Hugo Halter
Präsident

Martin Würmli
Stadtschreiber