

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2086.1

# Bebauungsplan Untermüli, Plan Nr. 7070

## 1. Lesung

**Bericht und Antrag der Bau und Planungskommission vom 30. März 2010**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen in oben erwähnter Angelegenheit gemäss den §§ 14 und 20 GSO nachfolgenden Bericht:

### **1. Ausgangslage**

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

Die aussichtsreichste Variante mit dem höchsten Realisierungspotenzial ist dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde gelegt worden. Das Bebauungskonzept berücksichtigt eine etappierte Realisierung, ausgehend vom Hochhaus an der Baarerstrasse. Dieses weist 18 Geschosse, die hinten liegenden Neubauten jeweils sechs Geschosse auf. Das Erdgeschossniveau der Kistenfabrik stimmt weitgehend mit jenem der Rampenanlage der Liegenschaft Orris überein. Die Neubauten A bis D orientieren sich an dieser oberen Ebene. Diese soll einerseits als attraktiver Aufenthaltsraum ausgestaltet werden und andererseits die Freiräume der Kistenfabrik in Richtung Süden erweitern. Die untere, gewachsene Ebene dient der

Erschliessung, Anlieferung, Tiefgarageneinfahrt und Parkierung.

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

## **2. Ablauf der Kommissionsarbeit**

Unsere Kommission behandelte die gegenständliche Vorlage an der ordentlichen Sitzung vom 30. März 2010 in Elfer-Besetzung in Anwesenheit von Stadträtin Andrea Sidler Weiss, Departementssekretärin Bau Nicole Nussberger und Stadtplaner Harald Klein.

Nach eingehender Diskussion beschliesst die BPK im Rahmen der Schlussabstimmung den abgeänderten BBP in erster Lesung mit 11:0 Stimmen festzusetzen.

## **3. Erläuterung der Vorlage**

Stadträtin A. Sidler erklärt, dass der Bebauungsplan durch das Kantonale Baudepartement bereits vorgeprüft und mit den betreffenden Grundeigentümern vorbesprochen worden sei. Die vorliegende Fassung ist das Resultat langjähriger Studien und intensiver Absprachen mit dem Kanton und allen beteiligten Landbesitzern.

Stadtplaner H. Klein erklärt den Bebauungsplan und im speziellen das geplante Bauvorhaben des Hochhauses anhand des Modells und der Planunterlagen. Entsprechend der ursprünglichen Quartierplanung war die Erschliessung des Gebietes über die Einfahrt des Areals Kistenfabrik geplant.

In Folge der Abklassierung der Baarerstrasse wegen dem Bau der neuen Nordstrasse hat der Kanton nun eine eigene Erschliessung ab der Baarerstrasse bewilligt. Der Perimeter verfügt über zwei Verkehrsebenen. Der nördliche Bereich mit den geplanten Gebäuden A-D liegt auf dem Niveau der Bebauung Kistenfabrik und damit ca. 1 m höher als der südliche Bereich, welcher die Zufahrt und das Gebäude der Orris sowie den Wohnblock Baarerstrasse 115-117 umfasst. Im Westen entlang der Bahn konnte von der Korporation ein Landstreifen hinzugekauft werden, auf welchem die Fuss- und Fahrradverbindung zur S-Bahnhaltestelle Lindenpark verlängert werden kann.

Während heute fast die ganze Freifläche mit Autos überstellt ist, werden diese künftig hauptsächlich in unterirdischen Einstellplätzen abgestellt. Für das Gebiet soll die Reglementierung gemäss dem Sondernutzungsplan Landis & Gyr, welche auch auf dem anschliessenden Areal der Kistenfabrik angewendet wird, gelten. Dies führt zu einer Reduktion der Parkplätze um ca. 10%.

Diese Reduktion ist in den Augen der BPK angesichts der hohen Zahl an Arbeitsplätzen und der optimalen Erschliessung des Gebietes durch öffentliche Verkehrsmittel akzeptabel.

Das Gebäude der Orris steht unter Schutz, der Wohnblock Baarerstrasse 115-117 soll nach Wunsch des Eigentümers sanft saniert werden. Die übrigen Gebäude sollen zumindest mittel- bis längerfristig ersetzt werden. In erster Linie plant der Eigentümer des Grundstücks 3738 entlang der Baarerstrasse den Bau eines 18 Stockwerke hohen Hochhauses. Das Gebäude entspricht in Standort und Höhe den Vorstellungen

der Hochhausstudie und setzt am Knotenpunkt der neuen Ost-West-Verbindung einen städtebaulichen Akzent. Nebst der Verdichtung in die Höhe entsteht auf der Nordseite des Gebäudes gegen den anschliessenden Blockbau des Areals Kistenfabrik ein Platz, welcher die dichte Bebauung entlang der Baarerstrasse unterbricht und auflockert.

#### **4. Beratung**

Die aufgetauchten Verständnisfragen zum Bebauungsplan können umfassend beantwortet werden.

Die Reduktion der Parkplätze wird diskutiert. Sie scheint aber in diesem bestens erschlossenen Gebiet vertretbar. Nicht zuletzt der grosszügige Umgang mit Parkflächen hat dazu geführt, dass die kürzlich beschlossenen Strassenbauvorhaben notwendig wurden. Wir sind daher angehalten in bestens erschlossenen Gebieten mit der Bewilligung von Parkplätzen massvoll zu sein.

Nicht alle der Grundeigentümer sind in absehbarer Zeit bauwillig. Der Bebauungsplan sieht jedoch diese Etappierung vor und ermöglicht jedem Grundeigentümer auch in Zukunft eine sinnvolle Entwicklung.

Obwohl der Eigentümer des Wohnblocks Baarerstrasse 115-117 sein Gebäude vorderhand nur sanft sanieren möchte, schlägt die BPK vor, auch für dieses Gebäude ein Baufeld vorzusehen. Dies schränkt die Eigentümer in keiner Weise ein, es ermöglicht im Gegenteil eine flexible Planung der Bauherrschaft ohne den Bebauungsplan anpassen zu müssen.

#### **Die BPK beantragt darum auf die zweite Lesung folgende Anpassungen am BBP:**

Um den Wohnblock Baarerstrasse 115-117 soll ein dem Bebauungsplan angemessenes Baufeld für die künftige Entwicklung des Gebäudes gelegt werden.

Die BPK befürwortet einstimmig die Festlegung des Bebauungsplanes in erster Lesung.

#### **5. Antrag**

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- der Antrag des Stadtrats zur Festsetzung des Bebauungsplans Untermüli, Plan Nr.7070, sei in 1. Lesung zu verabschieden, und
- für die 2. Lesung seien folgende Anpassungen am Bebauungsplan vorzunehmen:  
Um den Wohnblock Baarerstrasse 115-117 soll ein dem Bebauungsplan angemessenes Baufeld für die künftige Entwicklung des Gebäudes gelegt werden.

Zug, 4. April 2010

Für die Bau- und Planungskommission  
Martin Spillmann, Kommissionspräsident