

# Städtische Urnenabstimmung

vom 3. März 2024

## Bebauungsplan An der Aa II Festsetzung



Der Stadtrat und der Grosse Gemeinderat empfehlen Ihnen einstimmig, dem Bebauungsplan An der Aa II zuzustimmen.

### Urnenöffnungszeiten

#### Vorurne

Donnerstag 29. Februar 2024  
Freitag 1. März 2024  
08.00 bis 12.00 Uhr  
13.30 bis 17.00 Uhr  
Stadthaus/Gubelstrasse 22

#### Haupturne

Sonntag 3. März 2024  
09.00 bis 12.00 Uhr  
Burgbachsaal  
Dorfstrasse 12

## Bebauungsplan An der Aa II

### Festsetzung

- 3 In Kürze
- 4 1. Ausgangslage
- 4 2. Grundstück-Tauschvertrag
- 7 3. Bebauungsplan
- 7 4. Bebauung und Nutzung
- 10 5. Umgebungsgestaltung
- 12 6. Umweltverträglichkeit
- 12 7. Erschliessung und Parkierung
- 14 8. Einwendungen
- 14 9. Debatte im Grossen Gemeinderat (1. und 2. Lesung)
- 18 10. Argumente des Referendumskomitees
- 19 11. Stellungnahme des Stadtrates zu den Argumenten des Referendumskomitees
- 20 Beschlusstext
- 21 Anhang
  - Bebauungsplan An der Aa II, Bestimmungen
  - Bebauungsplan An der Aa II, Situationsplan 1:1000



Hinweis: Die digitale Version der Abstimmungsbroschüre finden Sie über den QR-Code oder unter [www.stadtzug.ch/abstimmungen](http://www.stadtzug.ch/abstimmungen)

### Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Das heutige Dienstleistungszentrum für die Zugerland Verkehrsbetriebe (ZVB) und die Rettungsdienste Zug (RDZ) genügt den betrieblichen Anforderungen nicht mehr. Mit einer verdichteten Bebauung des Areals im südlichen Bereich kann den zukünftigen Bedürfnissen der ZVB, des RDZ und der kantonalen Verwaltung entsprochen werden. Zusätzlich entstehen in zwei nördlich gelegenen Neubauten Dienstleistungsflächen und auf einer Geschossfläche von 10'000 m<sup>2</sup> neuer Wohnraum, davon 40 % oder 4'000 m<sup>2</sup> als preisgünstige Wohnungen.

Das rund 3.4 ha grosse Areal An der Aa II fügt sich mit dem Bebauungsplan ins Stadtgefüge ein. Neue Wege und zwei neue Plätze vernetzen das Areal mit der Umgebung. Sie ergänzen die Fussgängerverbindungen und schaffen Freiräume mit Aufenthaltsqualität. Das Areal kann in Etappen neu bebaut und umgenutzt werden. Dabei entsteht mit der ökologischen Aufwertung des alten Bahndamms und der Öffnung des Siehbachs ein wichtiger Baustein für das Ausgestalten durchgehender Gewässer- und Naturräume.

Verknüpft mit dem Projekt der ZVB ist ein Landabtausch zwischen der Stadt und dem Kanton Zug. Durch diesen Abtausch wird die ZVB Alleineigentümerin des Areals An der Aa und die Stadt Zug erhält eine strategische Reservefläche im Umfang von 12'200 m<sup>2</sup> auf dem ehemaligen Gaswerkareal.

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug hat den Bebauungsplan an seiner Sitzung vom 3. Oktober 2023 einstimmig beschlossen. Sämtliche Parteien haben zugestimmt. In der Folge wurde gegen den Beschluss das Referendum ergriffen, weshalb nun eine Urnenabstimmung durchgeführt wird. Die Forderungen des Referendumskomitees sind nicht realisierbar. Weder die gesetzlichen Grundlagen noch die räumlichen Verhältnisse lassen neben den erforderlichen Infrastrukturbauten von ZVB und RDZ eine Überbauung mit 800 Wohnungen zu.

**Der Kantonsrat genehmigte den Objektkredit für das Bauvorhaben bereits im Jahr 2019 einstimmig. Zusammen mit dem Grossen Gemeinderat empfehlen wir Ihnen ebenfalls einstimmig, der Festsetzung des Bebauungsplans An der Aa II zuzustimmen.**

**Der Stadtrat von Zug**

Das heutige Areal An der Aa ist historisch als Dienstleistungszentrum für den öffentlichen Verkehr und die Abwasserreinigung entstanden und gewachsen. In seiner heutigen Form ist es unternutzt und für einen effizienten Betrieb von ZVB und RDZ nicht mehr zeitgemäss. Der Bebauungsplan ermöglicht einen modernen Stützpunkt für den öffentlichen Verkehr, neue Infrastruktur für den RDZ sowie die Ergänzung von Dienstleistungsflächen für die Kantonale Verwaltung. Zudem sind 10'000 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorgesehen, davon 40% für preisgünstiges Wohnen. Das Projekt erfüllt die Forderung nach baulicher Verdichtung bei hoher städtebaulicher Qualität.

## Bebauungsplan An der Aa II – Festsetzung

### 1. Ausgangslage

Das Areal An der Aa hat sich in den vergangenen 70 Jahren als eigentliches Dienstleistungszentrum für den öffentlichen Verkehr (ÖV) entwickelt. In seiner heutigen Form mit den veralteten Busgaragen, der Werkstatt und den Räumen für den Rettungsdienst RDZ genügt es jedoch den zukünftigen betrieblichen Anforderungen nicht mehr. Schon heute transportiert die ZVB mit über 100 Linienfahrzeugen mehr als 65'000 Fahrgäste pro Tag. Um auch in Zukunft eine ÖV-Versorgung mit zeitgemässen Fahrzeugtechnologien sicherstellen zu können, braucht es eine neue Infrastruktur. Dafür hat die Zugerland Verkehrsbetriebe AG (ZVB) in Zusammenarbeit mit dem Kanton Zug im Jahr 2010 eine Gesamtplanung gestartet.

Im Jahr 2018 legte der Kantonsrat den ÖV-Hauptstützpunkt auf dem Areal An der Aa im kantonalen Richtplan fest. Im Jahr 2019 genehmigte er den Objektkredit für das Bauvorhaben. Auf Grundlage

des Richtprojekts beschloss der Stadtrat am 23. Februar 2021 die Verfahrenseinführung des Bebauungsplans An der Aa II. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine bedarfsgerechte Nutzung gelegt.

Das Areal wird städtebaulich nach den Bedürfnissen der involvierten Grundeigentümer und der Stadt Zug aufgewertet. Der Bebauungsplan und das Richtprojekt sind in hohem Masse auf die spezifischen Bedürfnisse der ZVB und des RDZ ausgerichtet. Die Nutzungs- und Bauvorschriften im Bebauungsplan sind an diese Institutionen gekoppelt.

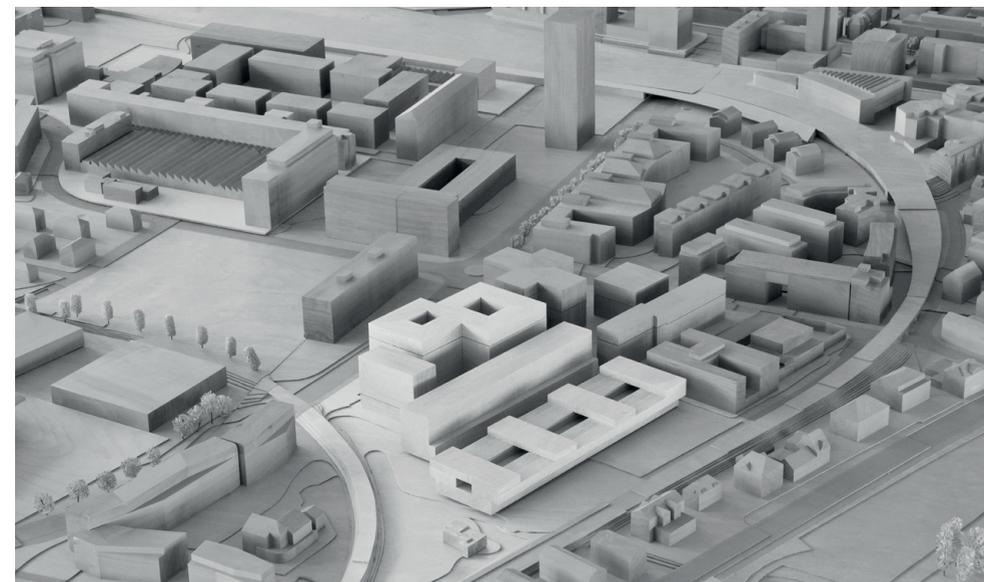
### 2. Grundstück-Tauschvertrag

Dabei überträgt die Stadt Zug dem Kanton Zug die auf dem Areal an der Aa gelegene Parzelle der ehemaligen Kläranlage GS 216 (7'869 m<sup>2</sup>) und erhält vom Kanton Zug gegen einen Aufpreis von 6 Mio. Franken das Gaswerkareal mit einer Fläche von 12'200 m<sup>2</sup> (GS 4709 und teil-



Luftansicht des heutigen Areals (Bildmitte, Quelle: Google Earth).

Stadtmodell mit der geplanten Bebauung des Areals An der Aa (in hellerem Farbton).



weise GS 286) auf dem Gaswerkareal. Der Vorvertrag wird in einen Hauptvertrag überführt, sobald eine rechtskräftige Baubewilligung für das erste Teilprojekt der Bebauung An der Aa II vorliegt. Das Gaswerkareal steht der Stadt Zug

frühestens ab 2032 zur Verfügung. Bis zu diesem Zeitpunkt benötigen die ZVB das Gaswerkareal als provisorischen Stützpunkt während der Bauarbeiten des neuen Stützpunktes auf dem Areal an der Aa II.

Vertraglich ist festgelegt, dass die von der Stadt Zug erworbene Landfläche des Grundstücks GS 286 für eine öffentliche Nutzung oder den Bau von preisgünstigen Wohnungen zu verwenden ist. Durch den Tausch wird die ZVB Alleineigentü-

merin des Areals An der Aa II und die Stadt Zug erhält an zentraler Lage eine Reservefläche im Umfang von 12'200 m<sup>2</sup>. Der Vorvertrag zu einem Tauschvertrag ist kein Element des Bebauungsplans. Bezüglich baulicher Umsetzung ist er jedoch mit diesem verbunden.

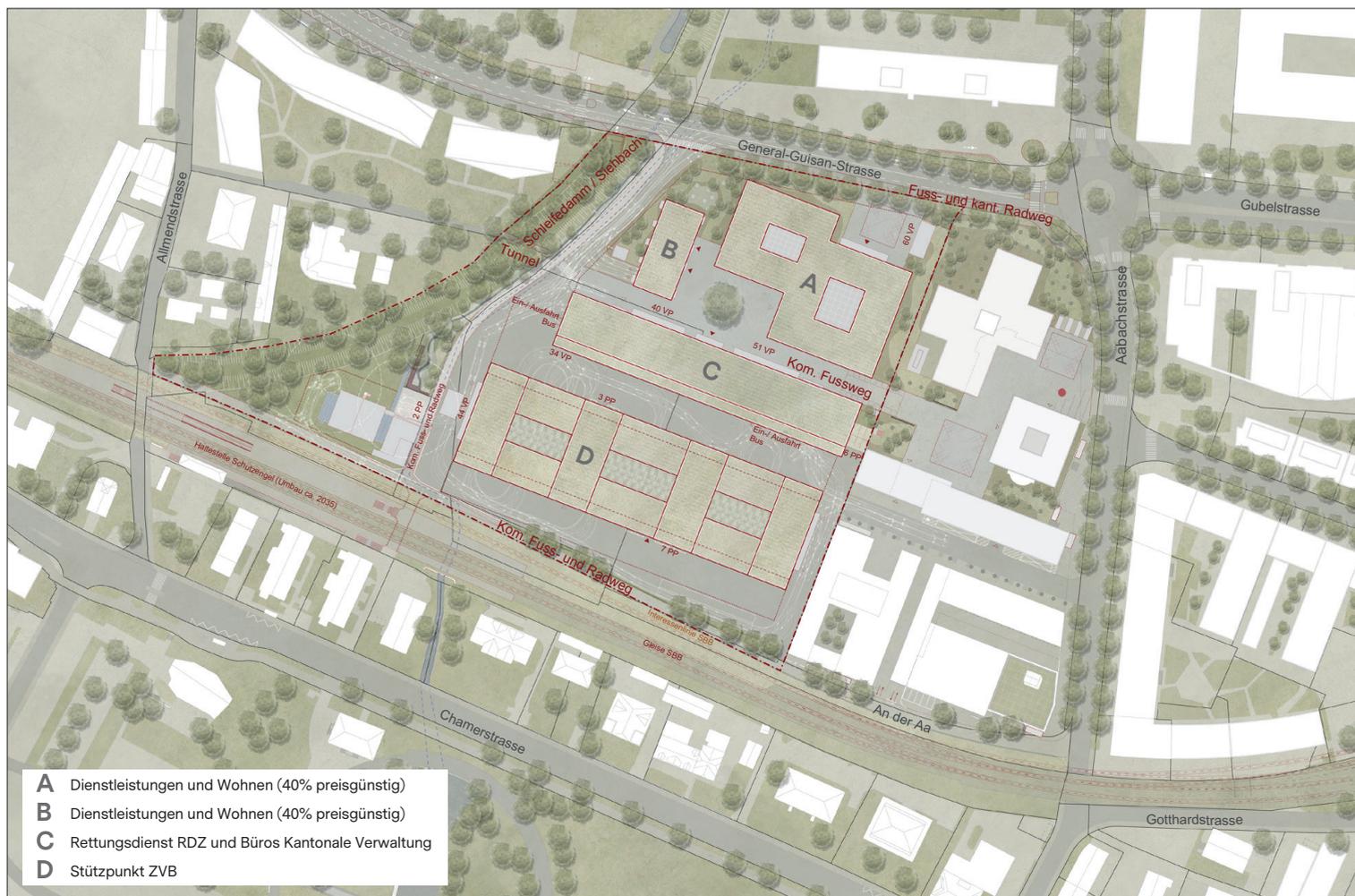
### 3. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus den Bestimmungen und dem Situationsplan (s. Anhang). Weitere erläuternde Unterlagen sind unter folgendem Link verfügbar: [www.stadtzug.ch/an-der-aa](http://www.stadtzug.ch/an-der-aa)

Es sind dies: Richtprojekt mit Freiraumplan, Situation und Entwässerung, Planungsbericht, verkehrstechnisches Gutachten, Lärmgutachten, geologisch-geotechnischer Bericht, Spezialbaulinie Gewässerraum Siehbach: Baulinienplan und Planungsbericht, Umweltverträglichkeitsbericht und Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichts durch das Amt für Umweltschutz des Kantons Zug.

### 4. Bebauung und Nutzung

Die Bebauungsstruktur entwickelt sich aus der rechtwinkligen Anordnung des bestehenden, angrenzenden Verwaltungszentrums des Kantons Zug. Die unterschiedlich grossen Baukörper verbinden sich zu einem Gesamtensemble. Die Bauten im nördlichen Teil des Areals führen das Stadtbild entlang der angehobenen General-Guisan-Strasse weiter. Die Bauten stufen sich in ihrer Höhe Richtung See hin ab, vom dichteren innerstädtischen Raum zur tiefer gehaltenen Bebauung entlang des Seeufers.



- A** Dienstleistungen und Wohnen (40% preisgünstig)
- B** Dienstleistungen und Wohnen (40% preisgünstig)
- C** Rettungsdienst RDZ und Büros Kantonale Verwaltung
- D** Stützpunkt ZVB

Richtprojekt Bebauungsplan An der Aa II: Situationsplan.

Im nördlichen Arealteil entstehen zwei Plätze. Sie schaffen eine Verbindung zur Abfolge vorhandener städtischer Freiräume vom Bahnhof Zug bis zum Stierenmarkt. Für die Stadtbevölkerung und die Nutzerinnen und Nutzer dienen sie als Erholungs- und Aufenthaltsräume. Der neue, ganz im Norden liegende Platz ermöglicht einen attraktiven Zugang zur Bebauung im städtischen Kontext von der General-Guisan-Strasse her.

Die beiden achtgeschossigen Bauten A und B entlang der General-Guisan-Strasse dienen privaten Nutzungen

für Dienstleistungen und Wohnen. Sie werden in der zweiten Etappe erstellt, nach Inbetriebnahme der Stützpunkte ZVB und RDZ (Bauten C und D). In den Bauten A und B werden mindestens 10'000 m<sup>2</sup> für Wohnnutzung realisiert, davon 4'000 m<sup>2</sup> (40%) für preisgünstigen Wohnungsbau.

Mit diesem Anteil preisgünstiger Wohnungen wird die Forderung der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» erfüllt. Für Dienstleistungsflächen stehen in den Bauten A und B maximal 15'067 m<sup>2</sup> zur Verfügung. In den Erdge-

schoffen der Baubereiche A und B sind Nutzungen vorgesehen, die zur Belebung des Aussenraums beitragen (Ausstellungsräume, Gastronomie, Café).

Das sechsgeschossige Gebäude C mit 11'632 m<sup>2</sup> Geschossfläche dient dem RDZ sowie der Kantonalen Verwaltung. Im Erdgeschoss befinden sich auf der Südseite die Ein- und Ausfahrt der Buseinstellhalle der ZVB und die Stellplätze der RDZ-Rettungsfahrzeuge. In den vier Obergeschossen sind Ämter der Kantonalen Verwaltung untergebracht. Der viergeschossige Neubau D

mit 13'046 m<sup>2</sup> Geschossfläche dient der ZVB als Hauptstützpunkt. Im überhohen Erdgeschoss befindet sich die Werkstatt, darüber die ZVB-Büros.

Weitere Bauvolumen auf dem Areal sind das Pumpwerk des GVRZ mit 182 m<sup>2</sup> Geschossfläche und der Hundezwinger für die Hundestaffel der Zuger Polizei über dem Regenüberlaufbecken Siehbach des GVRZ mit 264 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Insgesamt umfasst die Planung 50'100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossflä-



Visualisierung vom Arena-Platz her mit der aufgefüllten Wanne der General-Guisan-Strasse, links im Hintergrund das KBZ.



Visualisierung der Aufwertung des Schleifendamms mit dem offengelegten Siehbach (s. Plan Seite 10).

che, was einer Ausnutzungsziffer von 1.45 entspricht.

### 5. Umgebungsgestaltung

Durch die Umgebungsgestaltung wird das neu bebaute Areal und die bestehende Umgebung von Kantonalen Verwaltung, Gericht, Strafanstalt, Polizei und Wohnüberbauung Schutzengel zu einer städtebaulichen Einheit. Ein wichtiges Element dazu sind die Wegführungen für den Fuss- und Radverkehr – u. a. vom Bahnhof in Richtung Stierenmarkt-areal und weiter nach Westen zur neuen Wohnbebauung Herti Süd und zur Schulanlage Letzi. Die bisher nur in Teilen vorhandene kommunale Fusswegverbindung wird vollendet und führt zwischen

den privaten Dienstleistungs- und Wohnbauten A und B und dem Verwaltungsbau C hindurch. An dieser Fusswegachse ist auch der öffentlich zugängliche Quartierfreiraum angeordnet. Eine langgezogene Rampe verbindet das Areal An der Aa mit der bestehenden Kantonalen Verwaltung im Osten. In westlicher Richtung verläuft die Fussgängerverbindung unter dem alten Bahndamm hindurch zum Gebiet um die Jugendherberge.

Eine neue Fuss- und Radwegverbindung entsteht in Nord-Süd-Richtung. Sie führt entlang des neu geöffneten Siehbachs und verbindet die General-Guisan-Strasse mit der Stadtbahnhaltestelle Schutzengel. Beim östlichen Zugang zur

Haltestelle entsteht eine neue Unterführung, die eine Verbindung zur Chamerstrasse und zum Seeufer schafft. Bei der Erstellung des dritten Gleises der SBB dient diese Unterführung zusätzlich zur Erschliessung des neuen Mittelperrons.

Mit der Aufwertung des Schleifendamms und dem offengelegten Siehbach entsteht ein grösserer, zusammenhängender, ökologischer Raum. Der neue Gewässerraum wird naturnah gestaltet und der Schleifendamm selbst ökologisch aufgewertet. Das Areal weist trotz der baulichen Dichte grosszügige und zusammenhängende Grünflächen auf. Hinzu kommen umfangreiche Dachbegrünungen. Damit leistet das Projekt

einen wichtigen Beitrag zum innerstädtischen ökologischen Ausgleich und zur Verbesserung des Stadtklimas. Die Dächer der Bauten werden extensiv oder intensiv begrünt. Die extensive Begrünung erfolgt in Kombination mit aufgeständerten Photovoltaikmodulen.

Die Verkehrsadern nördlich und südlich des Areals werden von Baumreihen begleitet. Entlang der General-Guisan-Strasse wird die bestehende Allee der Gubelstrasse weitergeführt. Entlang der Bahnlinie zwischen dem Hauptstützpunkt der ZVB und dem kommunalen Rad- und Fussweg werden schattenspendende Baumgruppen auf einem grünen Band mit Hecken gepflanzt.



Richtprojekt Bebauungsplan An der Aa II: Ökologie und Nachhaltigkeit (Aufwertung des Schleifendamms, offengelegter Siehbach).



Richtprojekt Bebauungsplan An der Aa II: Wege durch das Areal.

## 6. Umweltverträglichkeit

Da sich die Grösse und Anzahl der Fahrzeuge der ZVB in Zukunft verändern können, kamen Kanton und Stadt Zug überein, die maximale Parkplatzzahl im Bebauungsplanperimeter auf 583 festzulegen und bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen. Gemäss UVP werden die Umweltschutzvorschriften beim Bau und Betrieb der neuen Überbauung mit den vorgesehenen Massnahmen eingehalten. Die Erkenntnisse aus dem Umweltverträglichkeitsbericht wurden im

Bebauungsplan in der Bestimmung Ziffer 15 (s. Anhang) zusammengefasst. Die planerischen Vorgaben gewährleisten die Umweltverträglichkeit.

## 7. Erschliessung & Parkierung

Das Areal An der Aa II ist bezüglich Fuss- und Veloverkehr wie auch durch den öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. In unmittelbarer Fusswegdistanz befinden sich mehrere Bushaltestellen sowie der Bahnhof Zug und die Haltestelle Schutzengel. Der Bebauungsplan verbessert die Erreichbarkeit für den Fuss- und Veloverkehr. Die Erschlies-

sung für den motorisierten Verkehr erfolgt grundsätzlich über die General-Guisan-Strasse.

Für Betriebsfahrzeuge werden insgesamt 288 Parkplätze benötigt, davon 266 Parkplätze für Busse, Werkstattfahrzeuge und Dienstfahrzeuge der ZVB, 20 Parkplätze für den RDZ und je ein Betriebsparkfeld für den GVRZ und die Zuger Polizei. Für Beschäftigte sowie Bewohnerinnen und Bewohner sind 250 Parkplätze und für Kunden, Besucherinnen und Besucher 45 Parkplätze vorgesehen. Dies ergibt insgesamt maximal

583 Parkfelder. Die Bauherrschaft hat im Rahmen von Baubewilligungsverfahren für die jeweiligen Etappen in einem Mobilitätskonzept aufzuzeigen, wie die Parkplätze auf die Nutzungen und Baubereiche aufgeteilt werden. Die Parkplätze für Besucherinnen und Besucher, Kundschaft und Beschäftigte werden ab der ersten Minute kostenpflichtig bewirtschaftet.

Auf dem Areal werden mindestens 490 Veloabstellplätze für die verschiedenen Nutzergruppen realisiert. 225 sind oberirdisch als Kurzzeitabstellplätze und 265



Visualisierung der Wegverbindung Richtung Schleife/Siebach mit dem Platz zwischen den Gebäuden A und B.



Visualisierung Hauptstützpunkt ZVB (Gebäude D) und dem kommunalen Fuss- und Radweg (links) entlang des Bahndamms.

als Langzeitabstellplätze in den Untergeschossen beim Gebäude B geplant.

## 8. Einwendungen

Der Bebauungsplan An der Aa II mit den zugehörigen Unterlagen wurde nach der 1. Lesung des Stadtparlaments vom 13. April 2023 bis und mit 12. Mai 2023 öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt publiziert. Während der Auflagefrist ging eine Einwendung mit zwei Anträgen ein. Diese betrafen einerseits Erhöhung der Nutzfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau auf 10'000 bis 15'000 m<sup>2</sup>, andererseits die Begrünung des Areals und die Reduktion der Flächen im Untergeschoss. Gestützt darauf beantragte der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat, in den Baubereichen A und B den Mindestwohnanteil von 2'600 m<sup>2</sup> auf 10'000 m<sup>2</sup> zu erhöhen. Gestützt darauf erklärte sich die ZVB bereit, von diesem höheren Wohnanteil 40% als preisgünstigen Wohnraum zu realisieren. Der Grosse Gemeinderat votierte einstimmig für diesen Antrag. Beim zweiten Antrag argumentierte der Stadtrat, dass es sich bei Areal An der Aa um eine hoch verdichtete Infrastrukturanlage handle, die entsprechende Verkehrsflächen benötige. Diese könnten für einen reibungslosen Betrieb nicht mehr reduziert werden. In der Folge wies das Stadtparlament den zweiten Antrag mit 25:9 Stimmen ab.

Das kantonale Amt für Umwelt beantragte in seiner Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichts, die Parkierung sei in den Bestimmungen zum Bebauungsplan anzupassen, und die Park-

plätze für Besucherinnen und Besucher, Kundschaft und Beschäftigte seien von der ersten Minute an kostenpflichtig zu bewirtschaften. Diesen Antrag befürwortete der Grosse Gemeinderat mit 18:16 Stimmen.

## 9. Debatte im GGR (1. und 2. Lesung)

Die *Bau- und Planungskommission* (BPK) stimmte dem Bebauungsplan zu, stellte jedoch die Anträge, im Baubereich A neben Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben auch Wohnnutzungen zu erlauben sowie die Infrastruktur für die Elektromobilität konzeptionell zu planen und bedarfsgerecht umzusetzen. Die *Geschäftsprüfungskommission* (GPK) stellte sich hinter diese Anträge. Der GGR befürwortete die Anträge ebenfalls.

In der **1. Lesung** stellte die *SP-Fraktion* den Antrag, auf das Geschäft sei nicht einzutreten. Das zentral gelegene Areal sei eine Perle und ideal für eine dichte, personenintensive Nutzung mit viel Wohnen und etwas Arbeiten. Der Bebauungsplan sehe kaum Wohnnutzungen vor. Auch der Aussenraum überzeuge nicht. Der GGR lehnte den Antrag auf Nichteintreten mit 26:4 Stimmen bei 6 Enthaltungen ab. Den Antrag der *SP-Fraktion*, auf den Hauptdächern neben der Begrünung auch Photovoltaikanlagen zu installieren, befürwortete der GGR mit 20:16 Stimmen. Den Antrag der *SP-Fraktion*, der Quartierfreiraum müsse frei von Durchgangswegen sein und der Bebauungsplan habe eine hohe Qualität aufzuweisen, wurde im Stimmenver-

hältnis 17:17 Stimmen bei 1 Enthaltung mit dem Stichtscheid des Präsidenten abgelehnt.

Die *FDP-Fraktion* unterstützte die Vorlage und auch die Anträge der BPK. Weiterführende Anträge, insbesondere im Bereich des Wohn- und Gewerbeanteils, fanden bei der FDP keine Zustimmung.

Die *Fraktion ALG-CSP* kritisierte den tiefen Wohnanteil. Jede Chance zur Schaffung von Wohnraum solle genutzt werden. Den Bau der ZVB und das Verwaltungsgebäude stellte die Fraktion nicht in Frage, auch wenn Verbesserungspotential bestehe. Der nördliche Baubereich könne jedoch optimiert und der Wohnanteil massiv gesteigert werden. Die Fraktion stellte u.a. den Antrag, den nördlichen Baubereich im Anschluss an den Bebauungsplan im Rahmen eines Wettbewerbs nochmals neu zu planen. Dabei solle ein Mindestwohnanteil von 50% realisiert werden, wovon mindestens 50% als preisgünstiger Wohnraum. Der Antrag wurde mit 20:16 Stimmen abgelehnt.

Die *Mitte-Fraktion* begrüsst das gelungene, ausgereifte Projekt. Sie unterstützte die Anträge der BPK und der GPL grossmehrheitlich und stellte zusätzlich den Antrag, Dachgärten auf einem Hauptdach zu erlauben. Dies sei ein Mehrwert für die zukünftigen Wohnungsmieter, müsse jedoch entsprechend geplant werden. Dieser Antrag wurde mit 34:1 Stimmen angenommen.

Die *SVP-Fraktion* vertrat die Ansicht, dass es nach einer so langen Planungsphase seitens Kanton und Stadt Zug keinen Sinn mache, über Höhen der verschiedenen Gebäude und günstigen Wohnungsbau zu befinden. Das würde nur eine Verzögerung des dringend nötigen Neubaus mit sich bringen und der Sache nicht dienlich sein. Die Fraktion befürwortete den Bebauungsplan.

Die *GLP-Fraktion* zeigte sich nicht sehr glücklich über das, wie sie sagte, uninspirierte Projekt. Der Bebauungsplan beinhalte ein veraltetes Konzept. Sie bemängelte u.a. das Missverhältnis zwischen den Anteilen von Dienstleistungs- und Wohnflächen. Dies müsse man im jetzigen Zeitpunkt ausgleichender gestalten, später gehe das nicht mehr.

Während der Auflagefrist des Bebauungsplans nach der 1. Lesung ging eine Einwendung ein. Der Einwender stellte einen 1. Antrag, dass der Wohnanteil, beziehungsweise die Nutzfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau, gemäss kantonaler Wohnbauförderung auf 10'000 bis 15'000 m<sup>2</sup> zu erhöhen sei. Der Stadtrat beantragte dem GGR, den Antrag gutzuheissen. Der 2. Antrag verlangte, dass der Grünanteil und die Anzahl der Bäume deutlich zu erhöhen seien. Gleichzeitig seien die versiegelten Flächen markant zu reduzieren. Weiter sei das Unterniveaувolumen zu verringern. All dies diene einem besseren Wasserhaushalt. Der Stadtrat beantragte, diesen Antrag abzulehnen. Denn der Hauptnutzungen am Standort An der Aa II bilde der

Hauptstützpunkt der ZVB mit Busdepot und Werkstatt sowie Infrastrukturen für den RDZ. Es handle sich um eine hoch verdichtete Infrastrukturanlage, die entsprechende Verkehrsflächen benötige. Diese könnten für einen reibungslosen Betrieb nicht reduziert werden. Es seien aber verschiedene Massnahmen für eine klimaangepasste Umgebungsgestaltung vorgesehen. Zu berücksichtigen sei, dass zudem rund 80% der Dachflächen extensiv oder intensiv begrünt und somit für die Regenwasserspeicherung aktiviert würden. Der Anteil an ökologischen Ausgleichsflächen (unversiegelte Flächen, Dachbegrünung) an der gesamten Arealfläche betrage rund 56%. Der geplante Anteil an Asphaltbeläge werde im Vergleich zur heutigen Bebauung deutlich um 40% reduziert.

Die *BPK* unterstützte die Anträge des Stadtrates und stimmte dem Bebauungsplan mit 10:0 Stimmen zu.

Einleitend zur **2. Lesung** wies Stadträtin Eliane Birchmeier, Vorsteherin des Baudepartements, darauf hin, dass die Forderung des GGR auf die 2. Lesung hin erfüllt werden konnte: Der Wohnanteil wurde auf 10'000 m<sup>2</sup> erhöht, indem im 5. bis 7. Obergeschoss Wohnen nun auch möglich ist. Gleichzeitig konnte der preisgünstige Wohnanteil, der aufgrund der Initiative zusätzlich neu gefordert ist, erbracht werden. 40%, also 4'000 m<sup>2</sup> seien nun preisgünstig. Damit sei die Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» erfüllt.

Die *Mitte-Fraktion* stimmte den Anträgen der *BPK* und des Stadtrates zu.

Die *Fraktion ALG-CSP* begrüsst das Entgegenkommen der Bauherrschaft nach der Debatte der 1. Lesung. Die Fraktion betonte, dass sie gerne einen noch einen höheren Wohnanteil von mindestens 50% gesehen hätte. Die Fraktion wolle deshalb die Bauherrschaft darauf hinweisen, dass der Anteil von jetzt 10'000 m<sup>2</sup> als Minimum definiert sei und sie ermutigen, einen höheren Anteil umzusetzen. Die Fraktion unterstützte die Anträge des Stadtrates.

Auch die *SP-Fraktion* begrüsst die Nachbesserungen der Bauherrschaft und dankte ihr dafür. Diese zeigten, dass die Umsetzung der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» im Grundsatz rasch möglich sei. Das Projekt in den Baufeldern A und B sei primär auf Arbeitsnutzungen ausgelegt und bringe weder städtebaulich noch für die Bevölkerung einen tatsächlichen Mehrwert. Zudem der Beitrag an Ökologie und Nachhaltigkeit kaum über das gesetzlich vorgeschriebene Minimum hinaus und es würden grosse, unterbaute und befestigte Flächen geschaffen. Es bleibe ein grosser Wermutstropfen bezüglich der vergebenen Chance.

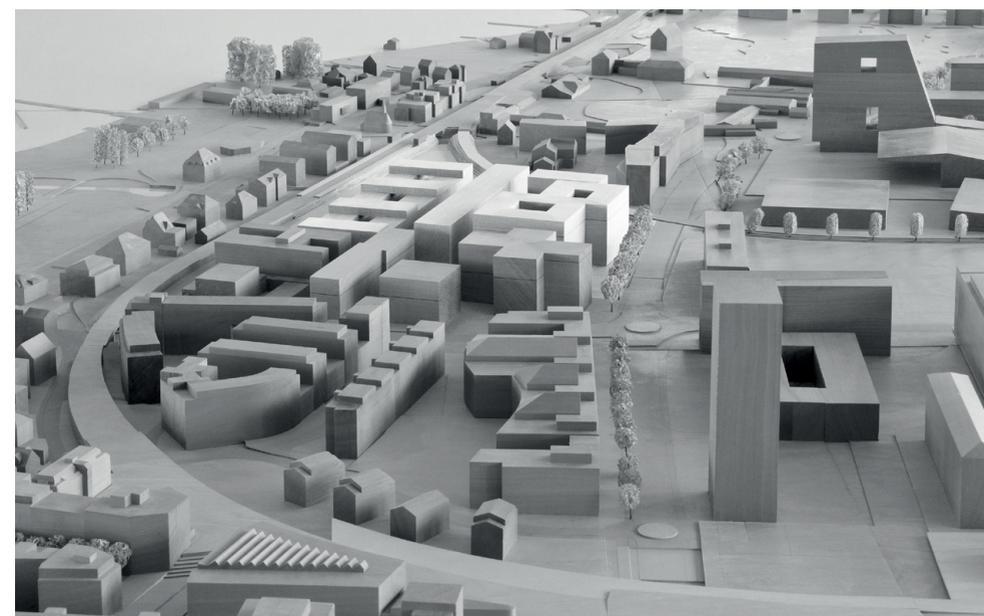
Die *FDP-Fraktion* nahm zur Kenntnis, dass der Wohnanteil auf dem Areal erhöht werden soll. Entsprechend werde der Volkswille aufgenommen und umgesetzt. Dem stimme die Fraktion zu.

Die *FDP-Fraktion* lehnte die Anpassungen im Umgebungsbereich ab, auch der Antrag aus der kantonalen Vorprüfung wurde kritisch beurteilt. Die ZVB sei sehr wohl in der Lage, ein Parkraumbewirtschaftungssystem zu betreiben.

Die *GLP-Fraktion* wies darauf hin, dass sie schon in der 1. Lesung geäussert habe, dass es städtebaulich keine überzeugende Sache sei, da einen Bushof hinzustellen. Der Fehler sei aber eigentlich schon vor zehn Jahren im Kantonsrat passiert, als man da darauf beharrt habe, da eine Busgarage hinzustellen. Insofern habe die ZVB jetzt eine Vorlage gemacht, bei der ziemlich viel unterirdisch untergebracht sei, so weit wie es eben gehe.

Die *SVP-Fraktion* stimmte dem Bebauungsplan inklusive fast aller Anträge zu. Nicht einverstanden zeigte sie sich mit dem Antrag des Kantons, die Parkierung generell ab der ersten Minute für alle kostenpflichtig zu gestalten. Die Beschäftigten der ZVB müssten die Möglichkeit haben, gratis zu parkieren. Die Frühschicht und die Spätschicht hätten ja keine Möglichkeit, die öffentlichen Verkehrsmittel zu benutzen. Hoffentlich werde die ZVB das lösen.

In der Schlussabstimmung stimmte der GGR dem Bebauungsplan An der Aa II mit 36:0 Stimmen zu.



Stadtmodell mit der geplanten Bebauung des Areals An der Aa (in hellerem Farbton).

## 10. Argumente des Referendumskomitees

«Der heutige Mietenwahnsinn ist hausgemacht. Die Stadt Zug hat sich vor Jahrzehnten bewusst dafür entschieden, mit tiefen Steuern attraktiv für internationale Unternehmen und wohlhabende Neuzuzüger zu sein. Gleichzeitig hat sie es verpasst, dafür genügend Wohnraum zu schaffen.

**Wer A sagt, der muss nicht zwingend B sagen. Er kann auch erkennen, dass A falsch war.**

Die Notlage auf dem Wohnungsmarkt erfordert einen Noteingriff in den Bebauungsplan An der Aa: Die Stadt Zug muss über ihren Schatten springen und noch den letzten Schritt gehen. Nachdem jahrelang keine Wohnungen auf dem Areal geplant waren, wurden im Januar 2023 zuerst 30 und im Herbst 2023 100 Wohnungen geplant. Die Stadt Zug kann mit gutem Beispiel vorangehen und aus 100 Wohnungen 800 machen. Die Toplage An der Aa, in Gehdistanz zum Bahnhof, zur Metalli, zum See und zu den Sportanlagen, verpflichtet dazu.

**Der vorliegende Bebauungsplan An der Aa ist eine Baulandverschwendung im Herzen von Zug.**

Auf dem 35'000 m<sup>2</sup> grossen Areal im Stadtzentrum sind aktuell 51'000 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche vorgesehen, was einer Ausnützungsziffer von (AZ) 1.45 entspricht. Davon entfallen

rund 25'000 m<sup>2</sup> auf die ZVB, den RDZ sowie die Kantonsverwaltung. Das ändert sich mit dem Referendum nicht. Lediglich soll die AZ von 1.45 auf 3.5 erhöht werden, wodurch bis zu 800 bezahlbare Wohnungen, Restaurants, Läden, Kitas, Fitnessstudios oder Alterswohnungen im Herzen von Zug entstehen können. Solche Ausnützungsziffern im Stadtzentrum sind uns bestens vertraut: Das Metalli hat eine AZ von rund 3.5.

**Das Verzögerungsargument der Befürworter ist scheinheilig.**

Erstens: Das Projekt verzögert sich nunmehr seit 14 Jahren und hat mehr als 30 Millionen Franken Steuergelder verschlungen. Für die dritte Runde zur Planung von mehr Wohnraum auf dem Areal sollten wir uns die notwendige Zeit nehmen, soviel sind wir den Zuger Wohnungssuchenden schuldig.

Zweitens: Für die Dauer des Neubaus An der Aa müssen ZVB und RDZ sowieso ein Provisorium auf dem Gaswerkareal beziehen.

Mit diesem Referendum zum Bebauungsplan wird der Grundstein für die Entwicklung hin zu einer lebenswerten, internationalen Kleinstadt gelegt, in welcher nicht der tägliche Pendlerfrust im ÖV oder auf der Strasse dominiert.

[www.leben-in-zug.ch](http://www.leben-in-zug.ch)

## 11. Stellungnahme des Stadtrates zu den Argumenten des Referendumskomitees

Die Forderungen des Referendumskomitees sind nicht realisierbar. Weder die gesetzlichen Grundlagen noch die räumlichen Verhältnisse lassen neben den erforderlichen Infrastrukturbauten von ZVB und RDZ eine Überbauung mit 800 Wohnungen zu.

**Kein Platz für 800 Wohnungen**

Als Vergleich: Im mit 80 Metern aktuell höchsten Hochhaus der Stadt Zug fänden 200 Wohnungen mit einer Durchschnittsfläche von 70 m<sup>2</sup> inkl. Nebenträume, Erschliessung etc. Platz. Bei 800 Wohnungen würde es auf dem Areal an der Aa mehr als vier solcher Hochhäuser bedingen. Die Stützpunkte der Zuger Verkehrsbetriebe ZVB und der RDZ beanspruchen mit den dafür notwendigen Infrastrukturbauten, Räumlichkeiten und Erschliessungsanlagen sowie den ökologischen Freiflächen rund zwei Drittel des Areals. Selbst wenn das gesamte Areal für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen würde, wäre die Grundstückfläche zu klein.

**Keine Hochhauszone**

Neben den räumlichen Verhältnissen sprechen aber auch die gesetzlichen Rahmenbedingungen gegen die Forderungen des Referendumskomitees. Das Areal an der Aa II ist einerseits gemäss kantonalem Richtplan nur dem Verdich-

tungsgebiet I (mit dem Richtwert einer AZ von 2.0) zugewiesen, andererseits liegt es gemäss des von der Stimbevölkerung 2017 verabschiedeten Hochhausreglements ausserhalb der Hochhauszone. Entsprechend ist die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 30 Meter beschränkt.

Hinzu kommen die qualitativen Vorgaben, die in der kantonalen Gesetzgebung insbesondere für verdichtetes Wohnen bewusst hoch gesetzt sind. So sind nicht nur umfangreiche Frei- und Aussenräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität zur Verfügung zu stellen, in Zentrumslagen, bzw. im Umfeld von verkehrsintensiven Infrastrukturanlagen wie den Stützpunkten von ZVB und RDZ sind Wohnnutzungen vor Lärmimmissionen zu schützen. Dies bedeutet, dass Wohnungen nicht in allen Bereichen der Bauten zulässig sind.

**Beschlusstext**

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2773 vom 25. Oktober 2022 (1. Lesung) und Nr. 2773.3 vom 27. Juni 2023 (2. Lesung):

- «1. Der Bebauungsplan An der Aa II, Plan Nr. 7517, wird festgesetzt.
- 2. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
- 3. Das Baudepartement wird gestützt auf § 41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) beauftragt, diesen Beschluss nach unbenützlichem Ablauf der Referendumsfrist oder nach einer allfälligen Urnenabstimmung zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.
- 4. 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.
- 5. Gegen diesen Beschluss kann gemäss § 17bis des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungs-

gesetzes 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 Beschwerde-schrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.»

Wer diesen Beschluss des Grossen Gemeinderates annehmen will, schreibe JA, wer ihn ablehnen will, schreibe NEIN..

**Bebauungsplan An der Aa II**

im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG

**Bestimmungen**

Stand: Beschluss GGR 2. Lesung

Plan Nr. 7517	Datum: 26.09.2022 Rev.: 06.02.2023 Rev.: 31.10.2023
Beschluss Stadtrat Einleitung Vorprüfung:	09.11.2021
Vorprüfungsbericht Baudirektion des Kantons Zug:	14.03.2022
Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. 2773	Bericht und Antrag des Stadtrats vom 25.10.2022
1. Lesung im Grossen Gemeinderat von Zug:	24.01.2023
1. Publikation im Amtsblatt:	Nr. 2023/15 vom 13.04.2023 und Nr. 2023/16 vom 20.04.2023
1. öffentliche Auflage:	13.04.2023 – 12.05.2023
Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. 2773.3:	Bericht und Antrag des Stadtrats vom 27.06.2023
2. Lesung / Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug: Der Präsident: Roman Burkard	Nr. 1779 vom 03.10.2023 Der Stadtschreiber: Martin Würmli
2. Publikation im Amtsblatt:	Nr. __ vom __.__.____
2. öffentliche Auflage:	__-__-____ - __-__-____
Genehmigung:	__-__-____

<b>KAPITEL 1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>3</b>
Ziff. 1 Geltungsbereich und Bestandteile	3
Ziff. 2 Zweck und Ziele	3
<b>KAPITEL 2 BEBAUUNG</b>	<b>4</b>
Ziff. 3 Gestaltung	4
Ziff. 4 Baubereiche	4
Ziff. 5 Massgebendes Terrain, Fassadenhöhen/ Gesamthöhen	4
Ziff. 6 Dachgestaltung	5
<b>KAPITEL 3 NUTZUNG</b>	<b>5</b>
Ziff. 7 Nutzungsmass	5
Ziff. 8 Art der Nutzung	5
<b>KAPITEL 4 ERSCHLIESSUNG</b>	<b>6</b>
Ziff. 9 Arealerschliessung	6
Ziff. 10 Parkierung	6
Ziff. 11 Veloabstellplätze	7
<b>KAPITEL 5 FREIRAUM</b>	<b>7</b>
Ziff. 12 Gestaltungsgrundsätze	7
Ziff. 13 Plätze und Grünräume	7
Ziff. 14 Bäume	8
<b>KAPITEL 6 UMWELT</b>	<b>9</b>
Ziff. 15 Umweltbestimmungen	9
Ziff. 16 Lärm	9
<b>KAPITEL 7 SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>9</b>
Ziff. 17 Etappierung	9
Ziff. 18 Änderungen	9

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug, in Vollziehung von § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes PBG<sup>1</sup> vom 26. November 1998 sowie gestützt auf § 16 Abs. 2 Best. b der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005<sup>2</sup>, beschliesst:

## Kapitel 1 Allgemeine Bestimmungen

<b>Ziff. 1 Geltungsbereich und Bestandteile</b>	1
<b>Ziff. 2 Zweck und Ziele</b>	1

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:1'000 festgelegt.
- Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans An der Aa II, Plan Nr. 7517, sind der Situationsplan im Massstab 1:1'000 und diese Bestimmungen.
- Das Richtprojekt Bebauungsplan An der Aa II vom 31.10.2023 sowie der dazugehörige Freiraumplan im Massstab 1:500 sind für die Beurteilung der kubischen Gliederung und der gestalterischen Qualität der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung im Bewilligungsverfahren wegleitend. Von diesem Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Bebauungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.
- Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplans.

- Der Bebauungsplan An der Aa II sichert die städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten des aus dem Wettbewerbsverfahren ermittelten Siegerprojekts.
- Mit dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:
  - Sicherstellung eines Hauptstützpunkts für den Busbetrieb und die Rettungsdienste;
  - Sicherstellung von Verbindungen zu den angrenzenden Gebieten für den Langsamverkehr;
  - Sicherstellung eines Angebots an Wohnflächen zur Kostenmiete;
  - Sicherstellung einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung und Ausbildung der Randbereiche sowie der ökologischen Aufwertung des Siehbachs;

– Sicherung eines Quartierfreiraums (§ 8 BO).

<sup>1</sup> BGS 721.11

<sup>2</sup> Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 11, S. 151

## Kapitel 2 Bebauung

### Ziff. 3 Gestaltung

Bauten und Anlagen sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten. Sie haben die wesentlichen Vorzüge gemäss § 32 Abs. 2 PBG zu erfüllen.

### Ziff. 4 Baubereiche

- 1 Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den im Situationsplan und den Schnitten definierten Mantellinien für die Baubereiche A bis D. Anbauten und auskragende Bauteile wie Vordächer u. dgl. dürfen die Mantellinien nur innerhalb der bezeichneten Bereiche über die gesamte Länge und Tiefe beanspruchen. Ansonsten gelten § 21 und § 27 V PBG.
- 2 In den Baubereichen A und D sind an den schematisch bezeichneten Lagen innenliegende Freiräume (Innenhöfe/Lichthöfe) zu realisieren. Anstelle der innenliegende Freiräume können im flächengleichen Mass aufenthaltsfreundlich gestaltete Frei- und Ruheräume an den Fassaden realisiert werden (Fassadenrücksprünge).
- 3 Die Anzahl Vollgeschosse ist in allen Baubereichen innerhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe frei.
- 4 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen die im Situationsplan bezeichnete Abgrenzungslinie für Untergeschosse nicht überschreiten.
- 5 Kleinbauten bspw. für Veloabstellplätze, Tiefgaragenzufahrten, Tiefgaragenzugänge, u. dgl. sowie technische Anlagen mit einer Nebennutzfläche (bspw. Tankstellenanlagen) bis 300 m<sup>2</sup> sind unter Beachtung der durch Baulinien gesicherten Räume auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- 6 Im Bereich für Pumpwerk, Regenüberlaufbecken und Hundezwinger sind ausschliesslich die genannten Nutzungen zulässig. Die genaue Dimensionierung und Höhenentwicklung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

### Ziff. 5 Massgebendes Terrain, Fassadenhöhen/ Gesamthöhen

- 1 Die Kote 419.00 m ü. M. gilt innerhalb der Baubereiche als massgebendes Terrain.
- 2 Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten definieren die maximalen Fassadenhöhen und Gesamthöhen der Gebäude. Technisch bedingte Dachaufbauten sind zulässig und dürfen diese Koten überragen.

### Ziff. 6 Dachgestaltung

- 1 Die Hauptdächer in den Baubereichen A bis D sind als Flachdächer zu gestalten. Attikageschosse sind nicht erlaubt.
- 2 Technisch bedingte Dachaufbauten sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Sie sind räumlich zusammenzufassen und mindestens um das Mass ihrer Höhe von den Fassadenfluchten zurückzusetzen.
- 3 Die Hauptdächer, die nicht als begehbare Dachterrasse genutzt werden, sind mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auszustatten und zusätzlich extensiv zu begrünen. Wegleitend ist die SIA-Norm<sup>3</sup> zur Begrünung von Dächern.
- 4 Auf den Hauptdächern sind Dachgärten erlaubt.

## Kapitel 3 Nutzung

### Ziff. 7 Nutzungsmass

Im Geltungsbereich gilt eine maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 50'100 m<sup>2</sup>. Die Nutzfläche im Untergeschoss ist nicht beschränkt.

### Ziff. 8 Art der Nutzung

- 1 Die zulässige Nutzweise in den Baubereichen A bis D richtet sich nach der jeweils gültigen Bauordnung und dem Zonenplan, wobei in der Mischzone WA4 lediglich in den Baubereichen A und B ein minimaler Wohnanteil zu beachten ist.
- 2 In den Baubereichen A und B sind Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen erlaubt.
- 3 In den Baubereichen A und B sind mindestens 10'000 m<sup>2</sup> aGF Wohnnutzung zu realisieren. Davon sind mindestens 4'000 m<sup>2</sup> aGF als preisgünstiger Wohnraum zu realisieren und dauerhaft zu erhalten. Der preisgünstige Wohnraum ist dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz oder der kommunalen Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau oder durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger, der ohne Gewinnabsichten dem Prinzip der kostendeckenden Miete verpflichtet ist, zu unterstellen.
- 4 In den Erdgeschossen der Baubereiche A und B sind an den speziell bezeichneten Lagen Nutzungen anzuordnen, die zur Belebung der Platzfläche beitragen (bspw. Ausstellungsräume, Gastronomie (Kantine, Cafeteria, Pausenräume u. dgl.).
- 5 In den Baubereichen C und D sind Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sowie Stützpunkte für Betriebsfahrzeuge zulässig, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

<sup>3</sup> Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein, SN 564 312 Begrünung von Dächern, Ausgabe 2013

- 6 Im speziell bezeichneten Bereich ist der Betrieb eines Pumpwerks mit Regenüberlaufbecken sowie der Bau eines Hundezwingers für Diensthunde erlaubt. Die Grösse der technischen und betrieblichen Anlagen richtet sich nach dem jeweiligen Bedarf. An bezeichneter Lage ist ein Werkplatz für den Unterhalt und der Zugang zu den Anlagen sicherzustellen.

#### Kapitel 4 Erschliessung

##### Ziff. 9 Arealerschliessung

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat grundsätzlich ab der General-Guisan-Strasse zu erfolgen. Die im Situationsplan weiss dargestellten Flächen dienen der Arealerschliessung.
- 2 Die Zu- und Wegfahrt durch den motorisierten Verkehr zu und von den Tiefgaragen hat über die im Situationsplan schematisch bezeichneten Stellen zu erfolgen.
- 3 Für die Anlieferungen und den Güterumschlag sind mindestens an den im Situationsplan bezeichneten Lagen die erforderlichen Flächen freizuhalten.
- 4 Die bezeichneten Fuss- und Radwege sowie der Quartierfreiraum sind allgemein zugänglich zu halten. Die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit ist privatrechtlich sicherzustellen.
- 5 An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen sind Aufstellflächen für die Feuerwehr freizuhalten.
- 6 An bezeichneter Lage an der General-Guisan-Strasse ist die Erschliessung einer ausserhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden Überbauung zulässig.

##### Ziff. 10 Parkierung

- 1 Zur Parkierung gelten folgende Vorgaben:
  - a) Es sind insgesamt max. 583 Parkplätze zulässig. Dieses zulässige Angebot verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Nutzergruppen:
 

Betriebsparkfelder	max. 288
Parkfelder für Bewohner / Beschäftigte / Kunden / Besucher	max. 295

 Davon dürfen max. 18 Parkplätze oberirdisch im Aussenbereich angeordnet werden.  
 Die Infrastruktur für Elektromobilität ist konzeptionell zu planen und bedarfsgerecht umzusetzen. Für unterirdische Parkfelder ohne Zugang zu einer Ladestation sind im Minimum Leerrohre oder eine vergleichbare Infrastruktur vorzusehen.

- b) Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren für die jeweiligen Etappen zeigt die Bauherrschaft in einem Mobilitätskonzept die Verteilung der Parkplätze auf die Nutzungen und Baubereiche sowie die Etappierung der Parkieranlagen auf. Im Mobilitätskonzept sind die betrieblichen und organisatorischen Massnahmen zur Verkehrslenkung aufzuzeigen. Die Stadt sichert die Massnahmen bei Bedarf mit Auflagen im Baubewilligungsverfahren.
- 2 Stellplätze, die im Zusammenhang mit Fahrzeug-Werkstattbetrieben benötigt werden, zählen nicht zu den Parkplätzen.
- 3 An bezeichneter Lage um das Gebäude D sind oberirdische Parkfelder nur für die Anlieferung und Besucher als Kurzzeitparkplätze zulässig.
- 4 Die Parkplätze für Besuchende, Kundschaft und Beschäftigte sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften.

##### Ziff. 11 Veloabstellplätze

- 1 Das zu schaffende Angebot an Veloabstellplätzen ist in den Mobilitätskonzepten (Ziffer 10.1 lit. b) herzuleiten. Als Berechnungsbasis und für die Ausgestaltung gelten die VSS-Normen.<sup>4</sup> Es sind insgesamt mindestens 490 Veloabstellplätze zu erstellen. Davon sind 225 als Kurzzeitabstellplätze oberirdisch und 265 Langzeitabstellplätze unterirdisch anzuordnen. Die räumliche Verteilung und Ausgestaltung der Veloabstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren in einem Detailkonzept aufzuzeigen. Die unterirdischen Veloabstellplätze sind einfach zugänglich zu gestalten.
- 2 Mindestens an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen sind oberirdische, überdachte Kurzzeitparkplätze anzuordnen.

#### Kapitel 5 Freiraum

##### Ziff. 12 Gestaltungsgrundsätze

Grünräume und Plätze müssen eine besonders gute gestalterische Qualität aufweisen und den verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht werden.

##### Ziff. 13 Plätze und Grünräume

Innerhalb des Areals sind Freiräume gemäss Situationsplan wie folgt zu realisieren:

- Die bezeichneten Platzflächen sind aufenthaltsfreundlich zu gestalten.

<sup>4</sup> Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, SN 40 065 Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkieranlagen

- Zwischen den Baubereichen A, B und C ist ein öffentlich zugänglicher Quartierfreiraum mit punktuellen Grünelementen anzulegen. Es ist mindestens ein grosskroniger Baum zu pflanzen, der nicht unterbaut werden darf. Der Quartierfreiraum muss mindestens eine Fläche von 1'730 m<sup>2</sup> aufweisen. Zusammen mit einem Bauvorhaben ist eine klimaangepasste Gestaltung (Baumpflanzungen, Beschattungselemente, nicht befestigte Beläge etc.) nachzuweisen.
- Der Grünraum nördlich und westlich des Baubereichs B ist als parkartiger Grünbereich auszugestalten und standortgerecht zu bepflanzen.
- Der ehemalige Bahndamm Schleife ist in seinem Charakter und seiner Ausdehnung zu erhalten und ökologisch aufzuwerten. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Aufwertungs- und Pflegekonzept nachzuweisen. Der bestehende Fussweg ist zurückzubauen. Die Umgebungsflächen auf dem Grundstück GS Nr. 215 sind mehrheitlich unbefestigt auszubilden. Der im Situationsplan bezeichnete Parkplatz WP ist als Schotterrasen auszugestalten.
- Der Siehbach ist im bezeichneten Abschnitt zu renaturieren. Der mit einer Spezialbaulinie gesicherte Raum gilt als Gewässerraum. Es gelten die bundesrechtlichen Vorgaben (GschV).
- Der bestehende Siehbachkanal darf verlegt werden. Unter Beachtung der technischen Anforderungen an den Kanal darf er mit Kleinbauten und Anlagen überbaut werden.
- Entlang der Bahnlinie zwischen Rad- und Fussweg und Vorplatz ist ein Übergangsbereich mit Hecken und Bäumen zu gestalten.
- Für die Begrünung sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Rasen- und Wiesenflächen sind als artenreiche Vegetationsflächen zu erstellen und zu unterhalten.

---

**Ziff. 14 Bäume**

An schematisch bezeichneten Lagen sind Baumpflanzungen vorzusehen. Sie sind vorzugsweise ausserhalb von Untergeschossen anzuordnen. Im Bereich von Bäumen auf Untergeschossen muss eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 1.5 m gewährleistet werden.

## Kapitel 6 Umwelt

---

**Ziff. 15 Umweltbestimmungen**

- 1 Spätestens mit dem ersten Baugesuch ist nachzuweisen, wie bei den Neubauten die Kriterien und Indikatoren des jeweils gültigen Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder eines gleichwertigen Standards erfüllt werden.
- 2 Das Areal ist im Trennsystem zu entwässern. Mit einem ersten Bauvorhaben sind die erforderlichen Retentionsanlagen nachzuweisen.
- 3 Die Entsorgung von Siedlungsabfällen der Baubereiche A und B hat an der im Situationsplan eingetragenen Stelle in Unterflurcontainern (UFC) zu erfolgen. Die UFC haben sich gut in die Umgebung einzuordnen.
- 4 Der Stadtrat legt gestützt auf den Umweltverträglichkeitsbericht An der Aa II vom 26.9.2022 im Baubewilligungsverfahren die erforderlichen umweltrechtlichen Auflagen fest.

---

**Ziff. 16 Lärm**

Im Baubewilligungsverfahren ist ein Lärmgutachten zur Bewilligung einzureichen. Der Stadtrat legt gestützt auf das Lärmgutachten im Baubewilligungsverfahren die erforderlichen umweltrechtlichen Auflagen fest.

## Kapitel 7 Schlussbestimmungen

---

**Ziff. 17 Etappierung**

Die Überbauung darf in Etappen realisiert werden. Jede Etappe hat zumindest einen Baubereich und die daran angrenzende Umgebung zu beinhalten. Im Rahmen der Entwicklungsphase und für Zwischennutzungen kann der Stadtrat zeitlich befristete Abweichungen von den Bebauungsplanbestimmungen bewilligen.

---

**Ziff. 18 Änderungen**

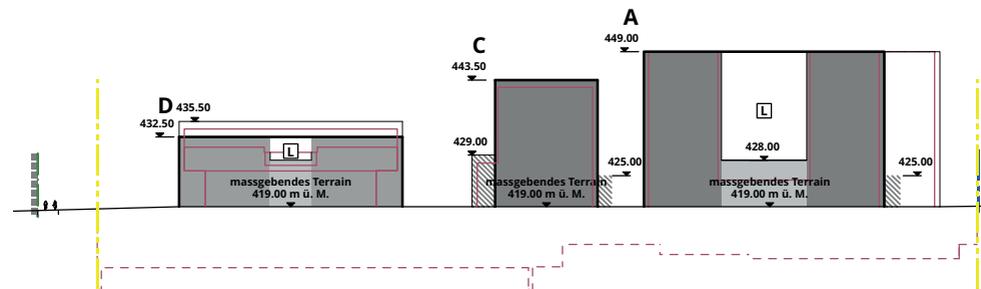
Bei der Änderung des Zonenplans und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen. Eintragungen ausserhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nicht verbindlich.

## Bebauungsplan An der Aa II

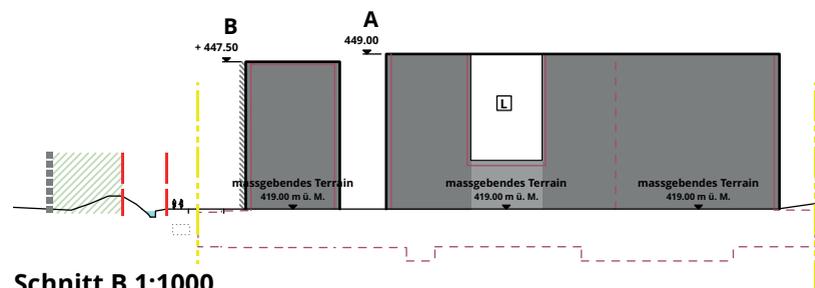
im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG

### Situationsplan 1:1000

Stand: Beschluss GGR 2. Lesung



Schnitt A 1:1000



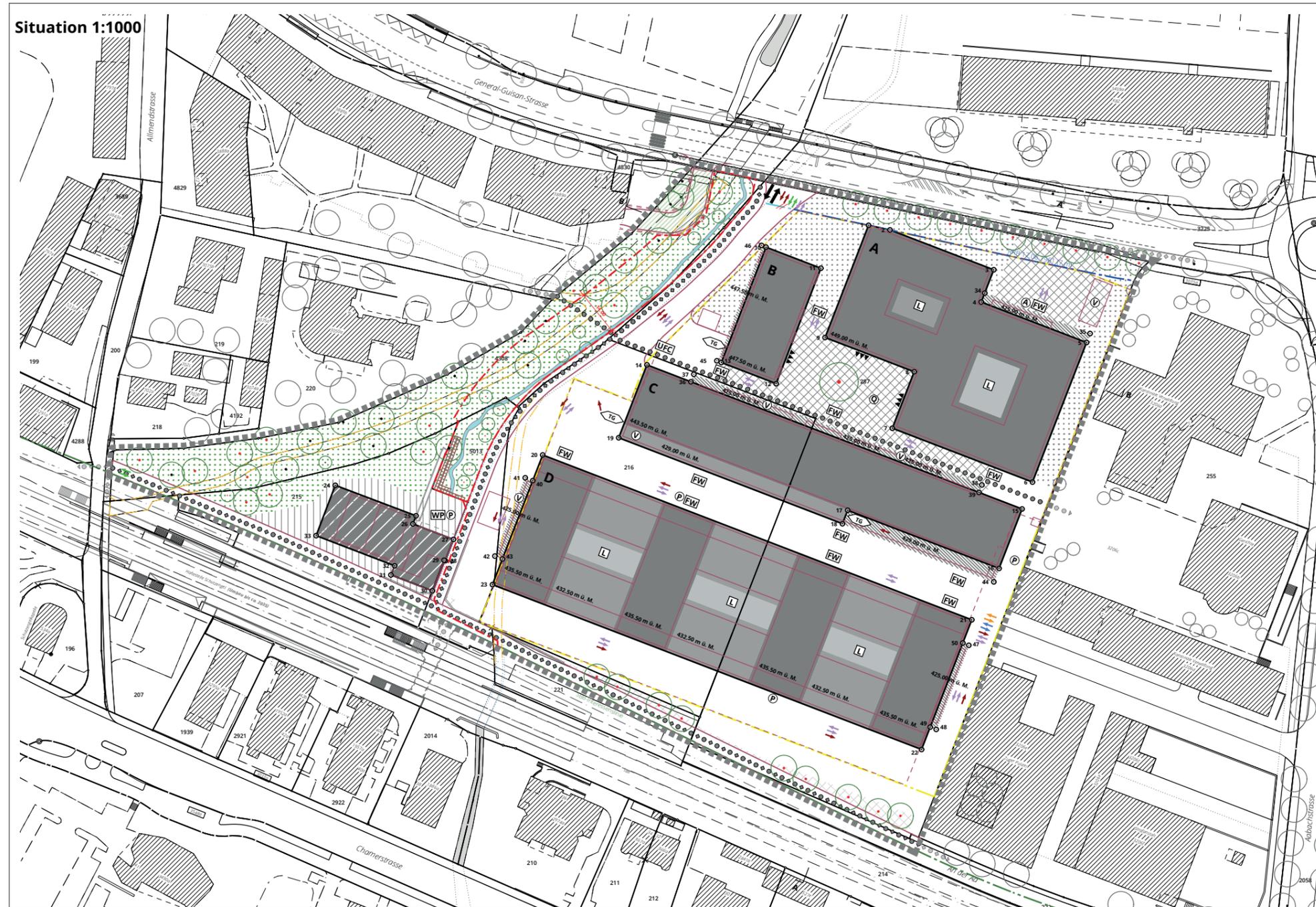
Schnitt B 1:1000

Plan Nr. 7517	Datum: 26.9.2022
	Rev.: 6.2.2023
	Rev.: 31.10.2023
Beschluss Stadtrat Einleitung Vorprüfung:	9.11.2022
Vorprüfungsbericht Baudirektion des Kantons Zug:	14.3.2022
Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. 2773	Bericht und Antrag des Stadtrats vom 25.10.2022
1. Lesung im Grossen Gemeinderat von Zug:	24.1.2023
1. Publikation im Amtsblatt:	Nr. 2023/15 vom 13.4.2023 und Nr. 2023/16 vom 20.4.20
1. öffentliche Auflage:	13.4.2023 - 12.5.2023
Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. 2773.3	Bericht und Antrag des Stadtrats 27.6.2023
2. Lesung / Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug:	Nr. 1779 vom 3.10.2023
Der Präsident: Roman Burkard	Der Stadtschreiber: Martin Würmli
2. Publikation im Amtsblatt:	Nr. .. vom .... und Nr. .. vom ....
2. öffentliche Auflage:	.... - ....
Genehmigung Baudirektion des Kantons Zug:	....

Koordinaten LV95		
Nr.	X	Y
1	2'681'170.97	1'225'440.52
2	2'681'177.63	1'225'439.08
3	2'681'209.91	1'225'426.63
4	2'681'206.02	1'225'416.56
5	2'681'238.77	1'225'403.92
6	2'681'221.95	1'225'360.34
7	2'681'178.36	1'225'377.15
8	2'681'185.16	1'225'394.78
9	2'681'157.45	1'225'405.47
10	2'681'139.10	1'225'433.69
11	2'681'156.16	1'225'427.11
12	2'681'142.25	1'225'391.08
13	2'681'125.20	1'225'397.66
14	2'681'102.07	1'225'396.94
15	2'681'218.71	1'225'351.94
16	2'681'211.55	1'225'333.37
17	2'681'164.47	1'225'351.53
18	2'681'162.85	1'225'347.33

Koordinaten LV95		
Nr.	X	Y
19	2'681'093.29	1'225'374.17
20	2'681'069.66	1'225'368.80
21	2'681'203.07	1'225'317.33
22	2'681'187.45	1'225'276.84
23	2'681'054.04	1'225'328.31
24	2'681'005.17	1'225'359.33
25	2'681'030.27	1'225'349.81
26	2'681'029.31	1'225'347.28
27	2'681'041.92	1'225'342.44
28	2'681'039.38	1'225'335.78
29	2'681'038.99	1'225'335.93
30	2'681'035.34	1'225'326.39
31	2'681'022.47	1'225'331.34
32	2'681'023.62	1'225'334.20
33	2'680'999.21	1'225'343.61
34	2'681'207.10	1'225'419.36
35	2'681'239.85	1'225'406.72
36	2'681'115.75	1'225'391.66

Koordinaten LV95		
Nr.	X	Y
37	2'681'116.65	1'225'393.99
38	2'681'206.21	1'225'359.44
39	2'681'205.31	1'225'357.11
40	2'681'066.57	1'225'360.79
41	2'681'064.23	1'225'361.67
42	2'681'054.80	1'225'337.23
43	2'681'057.13	1'225'336.33
44	2'681'209.93	1'225'329.17
45	2'681'123.80	1'225'398.20
46	2'681'137.70	1'225'434.23
47	2'681'202.15	1'225'309.37
48	2'681'192.02	1'225'283.11
49	2'681'190.15	1'225'283.83
50	2'681'200.28	1'225'310.09



### Legende

#### BESCHLUSSINHALT

	Geltungsbereich	Ziff. 1 / Abs. 1
	Baubereiche mit max. Höhenkote in m.ü.M.	Ziff. 4 / Abs. 1
	Bereich für Auskragungen und Anbauten	Ziff. 4 / Abs. 1
	Innenhof / Lichthof (Lage schematisch)	Ziff. 4 / Abs. 2
	Abgrenzungslinie für Untergeschosse	Ziff. 4 / Abs. 4
	Bereich für Pumpwerk, Regenüberlaufbecken und Hundezwinger	Ziff. 8 / Abs. 6
	Werkplatz für Unterhalt Pumpwerk und Zugang zum Hundezwinger (Lage schematisch)	Ziff. 8 / Abs. 6
	EG-Nutzungen abgestimmt auf den Quartierfreiraum (Lage schematisch)	Ziff. 8 / Abs. 4
	Arealerschliessung (MIV, Fuss- und Radwege)	Ziff. 9 / Abs. 1
	Arealerschliessung (befestigte Flächen)	Ziff. 9 / Abs. 1
	Ein- und Ausfahrt Tiefgarage (Lage schematisch)	Ziff. 9 / Abs. 2
	Anlieferung (Lage schematisch)	Ziff. 9 / Abs. 3
	Öffentlicher Fussweg (Lage schematisch)	Ziff. 9 / Abs. 4
	Öffentliche Fuss- und Radwege, lichte Breite 4 m (Lage schematisch)	Ziff. 9 / Abs. 4
	Aufstellfläche Feuerwehr (Lage und Anzahl schematisch)	Ziff. 9 / Abs. 5
	Erschliessungsbereich für Überbauung Schutzengel gemäss separatem Bewilligungsverfahren	Ziff. 9 / Abs. 6
	Oberirdische Parkplätze (Lage schematisch)	Ziff. 10 / Abs. 3
	Veloabstellplätze (Lage schematisch)	Ziff. 11 / Abs. 2
	Kanal bestehend / Verlegung	Ziff. 13
	Rückbau bestehender Fussweg / Kanal	Ziff. 13
	Quartierplatz	Ziff. 13
	Gestaltete Platzfläche / Gestalteter Übergangsbereich	Ziff. 13
	Grünraum	Ziff. 13
	unbefestigte, wasserdurchlässige Fläche	Ziff. 13
	Siehbach offengelegt (Lage schematisch)	Ziff. 13
	Ökologische Fläche	Ziff. 13
	Baum projektiert (Lage und Anzahl schematisch)	Ziff. 14
	Unterflurcontainer (Lage und Anzahl schematisch)	Ziff. 15

#### ZU BESCHLIESSENDE BAULINIE

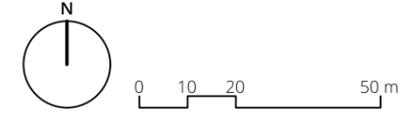
	Aufzuhebende Baulinie	Technische Anpassung ohne spezifische Bestimmung
--	-----------------------	--

#### INFORMATION ZU BAULINIEN

	Genehmigte Baulinie	
	Neue Spezialbaulinie (Gewässerraum)	Beschlussfassung im separaten Verfahren

#### WEITERE INFORMATIONENINHALTE

	Koordinaten zur Definition der Baubereiche	
	Abmessungen Richtprojekt Hochbauten	
	Abmessungen Richtprojekt Untergeschosse	
	Abmessungen Richtprojekt Fischtreppe	
	Gebäude bestehend ausserhalb Geltungsbereich	
	Baum bestehend (Lage und Anzahl schematisch)	
	Baum projektiert / bestehend ausserhalb Geltungsbereich (Lage und Anzahl schematisch)	
	Erschliessung Richtprojekt projektiert / projektiert ausserhalb Geltungsbereich	
	Interessenlinie SBB	
	Feuerwehr Zu-/Wegfahrt (Lage schematisch)	
	Polizei Zu-/Wegfahrt (Lage schematisch)	
	Rettungsdienst Zu-/Wegfahrt (Lage schematisch)	
	ZVB Zu-/Wegfahrt (Lage schematisch)	
	GVRZ Zu-/Wegfahrt (Lage schematisch)	
	Öffentlicher Fussweg ausserhalb Perimeter (Lage schematisch)	
	Öffentliche Fuss- und Radwege ausserhalb Perimeter (Lage schematisch)	



Bearbeitung: Jennifer Zürcher  
 Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.  
 Grundlagedaten

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

Stadt Zug, Stadthaus  
Gubelstrasse 22, 6300 Zug  
[info@stadtzug.ch](mailto:info@stadtzug.ch)

Stadt  
**Zug**