

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:	___.__.____

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

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug, in Vollziehung von § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes PBG¹ vom 26. November 1998 sowie gestützt auf § 16 Abs. 2 Best. b der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005², beschliesst:

Kapitel 1 Allgemeine Bestimmungen

Ziff. 1 Geltungsbereich und Bestandteile

- 1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:1'000 festgelegt.
- 2 Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans An der Aa II, Plan Nr. 7517, sind der Situationsplan im Massstab 1:1'000 und diese Bestimmungen.
- 3 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.
- 4 Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplans.

Ziff. 2 Zweck und Ziele

- 1 Der Bebauungsplan An der Aa II sichert die städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten des aus dem Wettbewerbsverfahren ermittelten Siegerprojekts.
- 2 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 Sihbachs;
- Sicherung eines Quartierfreiraums (§ 8 BO).

¹ BGS 721.11

² 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 innenliegenden 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 m² 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 übertreffen.

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-Norm³ 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 m². 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 m² aGF Wohnnutzung zu realisieren. Davon sind mindestens 4'000 m² 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.

³ 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.⁴ 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.

⁴ 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 m² 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 Zwischenutzungen 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.