

Planungsbericht

Bebauungsplan Geviert GIBZ, Plan Nr. 7514

Berichterstattung nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

07. Februar 2024

Stand 1. öffentliche Auflage



Verfasser:

Bebauungsplan

Stadtplanung Zug, Baudepartement, Gubelstrasse 22, Postfach, 6301 Zug

Harald Klein, harald.klein@stadszug.ch

Esther Ambühl, esther.ambuehl@stadszug.ch (bis Januar 2022)

Silas Trachsel, silas.trachsel@stadszug.ch (ab Februar 2022)

Titelbild: Auszug Orthofoto 2016-21, ZUGMAP mit Bebauungsplanperimeter

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage.....	5
1.1	Anlass und Zielsetzung	5
1.2	Bebauungsplanverfahren	5
1.3	Konkurrenzverfahren (gemäss § 32ter PBG).....	5
1.4	Einbezug der Bevölkerung	5
1.5	Perimeter / Eigentumsverhältnisse	7
2	Bestehende Rechtsgrundlagen	9
2.1	Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)	9
2.2	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS, Denkmalpflege und Ortsbildschutzzonen.....	9
2.3	Kantonaler Richtplan vom 28. Januar 2004, Stand 29. Oktober 2020	11
2.4	Anwendung Übergangsrecht zur Verordnung zum Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (V PBG)	12
2.5	Räumliche Gesamtstrategie 2040 vom 12. April 2022	13
2.6	Konzept Mobilität + Freiraum	14
2.7	Kommunale Richtplanung vom 22. Juni 2010	14
2.8	Kommunaler Zonenplan vom 22. Juni 2010	15
2.9	Preisgünstiger Wohn- und Gewerberaum.....	16
2.10	Zug 2050 – Stadtraumkonzept vom 9. April 2019	16
2.11	Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern vom 29. August 2017	16
2.12	Bestehende Dienstbarkeiten	17
2.13	Baulinien.....	18
3	Weitere Sachthemen.....	19
3.1	Lärmschutz.....	19
3.2	Grundwasser	19
3.3	Versickerung und Retention.....	19
3.4	Altlasten.....	20
3.5	Gewässer	20
3.6	Verkehr.....	20
4	Richtprojekt	24
4.1	Städtebauliches Gesamtkonzept und Gesamtleistungsstudie.....	24
4.2	Richtprojekt	26
4.3	Überarbeitung Richtprojekt Freiraum	27

5	Bebauungsplan	31
5.1	Allgemeine Bestimmungen	31
5.2	Bebauung	31
5.3	Erschliessung.....	37
5.4	Freiraum/Umgebung	42
5.5	Umwelt	43
5.6	Baulinien.....	44
5.7	Spezialbaulinie Gewässer	45
6	Begründung der Abweichungen von der Einzelbauweise.....	46
6.1	Abweichungen von kantonalen und gemeindlichen (Bau-)Vorschriften	46
6.2	Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise	47
7	Verfahren.....	48
7.1	Ordentliches Verfahren gemäss § 39 PBG.....	48
7.2	Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung	48
7.3	Öffentliche Auflage	51
8	Ablauf/Terminplan.....	51
9	Beilagen zum Planungsbericht.....	52

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Eigentümer der Grundstücke im Geviert Baarer-, Göbli-, Industrie- und Mattenstrasse beabsichtigen, ihre Grundstücke neu zu bebauen bzw. auszuloten, welche Verdichtungsmöglichkeiten mit den Bestandesbauten möglich sind. Es soll eine qualitätsvolle, städtebauliche Verdichtung und Freiräumen mit einer hohen Aufenthaltsqualität geschaffen werden

1.2 Bebauungsplanverfahren

Aufgrund der Voraussetzungen ist ein ordentlicher Bebauungsplan vorgesehen. Ordentliche Bebauungspläne können beschossen werden, wenn sie das Ergebnis eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens mit mindestens drei Planungsteams sind.

1.3 Konkurrenzverfahren (gemäss § 32ter PBG)

Die Urban Assets Zug AG, die Vaudoise Versicherung, die Eigentümergemeinschaft Baarerstrasse 94 und der Kanton Zug (vertreten durch das Hochbauamt) haben in Zusammenarbeit mit der Stadt Zug in den Jahren 2018/2019 mit einem Studienverfahren ein städtebauliches Gesamtkonzept parallel zu einer Gesamtleistungsstudie für ein Wohnhochhaus (Projekt Pi) über den Bearbeitungsperimeter erarbeitet. Das Verfahren hatte zum Ziel, die Entwicklungsmöglichkeiten des Bearbeitungsperimeters auszuloten. Es galt, die dem Ort angemessene bauliche Verdichtung unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die angrenzenden Quartiere und die Gesamtstadt zu ermitteln.

Die eingeladenen Planungsbüros waren:

- Boltshauser Architekten, Zürich
- Christ & Gantenbein, Basel
- Dietrich | Untertrifaller Architekten, Bregenz
- Duplex Architekten, Zürich
- Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten, Zürich
- Meili, Peter & Partner Architekten, Zürich

Die Planungsbüros konnten sich selbständig mit allen weiteren nötigen Kompetenzen respektive Fachspezialisten (insbesondere Freiraumplanung) komplettieren.

Der Studienauftrag wurde als moderiertes Verfahren mit einer Zwischenbesprechung und einer Schlusspräsentation durchgeführt. Die Teams stellen jeweils die Ergebnisse zum Studienauftrag für ein städtebauliches Gesamtkonzept sowie die Beiträge zur Gesamtleistungsstudie in einer konsolidierten Präsentation vor. Anschliessend folgte eine Diskussion mit dem Beurteilungsgremium.

Das Projekt von Duplex Architekten, Zürich zusammen mit Westpol Landschaftsarchitektur, Basel wurde von der Jury für beide Verfahren auf dem ersten Platz rangiert.

1.4 Einbezug der Bevölkerung

Bei Abweichungen von dem in der Einzelbauweise zulässigen Nutzungsmass um mehr als 50%, ist die Bevölkerung (die Nachbarschaft) in geeigneter Weise einzubeziehen. Die effektive Mitgestaltungsmöglichkeit der Bevölkerung ist mittels eines partizipativen Verfahrens aufzuzeigen.

Die Mitwirkung fand im Rahmen einer öffentlichen Ausstellung des Richtprojektes vom Freitag, 19. Juni bis Samstag, 27. Juni 2020 im Gewerblich-industriellen Bildungszentrum (GIBZ) statt. Interessierte Besucherinnen und Besucher konnten ihre Wünsche, Kommentare, Fragen vor Ort mit Post-Its oder über ein Online-Formular einbringen. Zudem konnten sie zwei Abendtermine für den Dialog mit Grundeigentümern, Planerinnen und dem Quartierverein Guthirt nutzen. Die Lehrpersonen und die Lernenden des GIBZ wurden als grosse Nutzergruppe des Gevierts speziell eingeladen, die Ausstel-

lung zu besuchen und sich einzubringen. Die Lernenden Zeichner Fachrichtung Architektur im 3. Lehrjahr haben zudem an einem Workshop in der Ausstellung teilgenommen und anschliessend eine Projektarbeit dazu erstellt.

Im Fokus der Mitwirkung standen Fragen zum Aussenraum des Gevierts: Wie er heute gestaltet und genutzt ist und wie er künftig gestaltet und genutzt werden soll.

Die Feedbacks aus der Mitwirkung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- **Heutige Nutzung des Aussenraums:** Der Aussenraum wird heute von der Nachbarschaft – wenn überhaupt – hauptsächlich als Querungsraum genutzt. Jugendliche halten sich teilweise im Aussenraum auf, um Alkohol zu trinken oder zu rauchen.
- **Heutige Gestaltung des Aussenraums:** Der Aussenraum wird als funktional, unattraktiv, heterogen, zerschnitten, abweisend, schlecht beleuchtet und zu wenig begrünt beschrieben.
- **Künftige Gestaltung des Aussenraums:** Es besteht im Quartier Bedarf an grösseren, zusammenhängenden Aufenthalts- und Grünräumen. Im Geviert selbst soll klar zwischen Raumtypen wie Erschliessungsbereichen, Gassenräumen und Aufenthaltsräumen unterschieden werden. Es werden mehr unversiegelte Flächen, der Erhalt von Bäumen, die Schaffung von Wasserelementen, Beiträge zur städtischen Biodiversität, eine verbesserte Aufenthaltsqualität, eine Möblierung für Aufenthalt und Spiel, eine vielfältige Nutzbarkeit des Raums, kinderfreundliche Bereiche, eine erhöhte Sicherheit und eine attraktive und Orientierung bietende Durchwegung gewünscht.

Weiteren Anmerkungen gab es zu folgenden Aspekten:

- **Städtebau:** Die Nachbarschaft erwartet eine Verdichtung im verträglichen Mass und mit einem Hochhaus, dessen Lage und Höhe sich städtebaulich begründen lässt. Die Verdichtung soll städtebauliche, aussenräumliche und angebotsmässige (Wohnungen und Gastronomie) Mehrwerte generieren.
- **Verkehr:** Es bestehen Befürchtungen, dass es aufgrund der übergeordneten Verkehrsplanung zu Mehrverkehr auf der Industriestrasse kommt. Dies soll verhindert werden.
- **Freiraum:** Es wird eine Offenlegung des Arbachs gefordert. Zudem soll mit der neuen Bewohnerschaft und Beschäftigten nicht noch mehr Druck auf die bestehenden Aussenräume geschaffen werden, insbesondere da diese (Kantonsschule, Schulhaus Guthirt) heute nur eingeschränkt nutzbar sind.

Die Aussagen aus der **Mitwirkung mit den Lernenden der GIBZ** können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Lernenden nutzen hauptsächlich die Dachterrasse auf der Turnhalle von Trakt 2, den Durchgangsbereich zwischen Trakt 1 und 3 und die Wiese mit Bäumen und Sitzgelegenheiten südlich von Trakt 1, welche allerdings vom Schulbetrieb etwas abgelegen ist, als Aufenthaltsraum. Die Baumallee entlang der Mattenstrasse wird ebenfalls gewürdigt.
- Insbesondere die Dachterrasse mit direktem Zugang, einer angenehmen Atmosphäre, Aussicht, Sitzgelegenheiten, Baumbepflanzung, Schatten und Sichtschutz wird geschätzt. Die Lernenden verbringen auf der Terrasse ihre Pause, ihr Mittagessen und lernen oder entspannen sich.
- Insgesamt werden beschattete Räume, Sitzgelegenheiten und weitere Orte zum Mittagessen bzw. zum Sein vermisst. Die Lernenden wünschen sich mehr aufenthaltsfreundliche und attraktiv gestaltete Aussenräume.
- Der Innenhof (Bereich zwischen Trakt 1 und 3) ist zwar der einzige trockene Ort im Aussenraum, bietet Sitzgelegenheiten und Schatten, wird aber als karg und kalt wahrgenommen und hauptsächlich von Rauchern belegt.

- Der Platzraum Richtung Mattenstrasse weist Verbesserungspotenzial auf. Er ist asphaltiert, von einem einsamen Baum bestanden und wird im Sommer heiss.
- Der Aussenraum um den Neubau Trakt 5 bzw. der Zwischenraum zwischen Trakt 4 und 5 wird als leer, karg und unbelebt beschrieben. Es fehlt an Aufenthaltsqualität.
- Der Raum zwischen Roter Post und Trakt 2 wird aktuell durch die Einfahrt der Tiefgarage belegt.

Umsetzung im Freiraumkonzept

Die Aussagen und Anregungen aus der Mitwirkung wurden für die Überarbeitung des Freiraumkonzeptes aufgenommen und so weit wie möglich umgesetzt. So wurde darauf geachtet, dass ein zusammenhängender, vielfältiger, ökologisch hochwertiger und mit hoher Qualität gestalteter Freiraum entsteht. Es wurden möglichst viele Flächen entsiegelt, Wasserelemente geschaffen, die Durchwegung verbessert und eine Möblierung gewählt, die zu Aufenthalt und Spiel einlädt. Auch die Dachlandschaft wird in die Freiraumgestaltung einbezogen, um die verfügbaren Flächen für Ökologie und Aufenthalt zu erweitern. So muss die für die Lernenden wichtige Dachterrasse auch bei einer Aufstockung weiterhin auf dem Schulgelände angeboten werden. Der Aussenraum wird mit der Umsetzung des Freiraumkonzeptes also so gestaltet, dass sowohl die Lernenden als auch die bisherigen und neuen Nutzer der roten Post und des Hochhauses einen hochwertigen Aussenraum zur Verfügung haben.

Mit dem qualitätssicherndem Konkurrenzverfahren und der parallel durchgeführten Gesamtleistungsstudie wurde die städtebauliche und architektonische Qualität des Hochhauses nachgewiesen. Mit dem publikumsorientiert gestalteten Erdgeschoss und dem grossen Anteil an preisgünstigen Wohnungen werden Mehrwerte für das Quartier geschaffen.

Mit der Einschränkung der Parkplatzzahl auf das zulässige Maximum gemäss Regelbauweise wird der Mehrverkehr auf den umliegenden Strassen auf einem verträglichen Mass gehalten.

Nicht umgesetzt worden ist die Forderung nach Offenlegung des Arbachs. Dies ist aus diversen Gründen nicht möglich, siehe Kap. 3.5 / 5.7.

1.5 Perimeter / Eigentumsverhältnisse

Das Geviert GIBZ befindet sich im nördlichen Teil des Zentrums der Stadt Zug. Es liegt an der Baarerstrasse, der Verbindungsachse zwischen Zug und Baar. Die Kreuzung Baarerstrasse/Göblistrasse im Nordwesten des Planungsperrimeters ist eine wichtige verkehrliche und stadträumliche Scharnierstelle. Ein grosser Teil des Gevierts wird durch das GIBZ (Gewerblich-industrielles Bildungszentrum Zug) belegt. Die Anlage stammt aus den 1980er Jahren und wurde mit verschiedenen Trakten erweitert, zuletzt im Jahr 2018 mit dem Trakt 5. Eigentümerin der Schulanlage ist der Kanton Zug.

Auf dem GS 3283 steht heute ein Mehrfamilienhaus aus den 1960er Jahren. Zusammen mit GS 473 bildet dieses den Perimeter für das Wohnhochhaus Pi. Grundeigentümer ist Urban Assets Zug AG UAZ (vormals V-Zug Immobilien AG). Vorgesehen ist ein Hochhaus mit einer Höhe von maximal 80m, vorwiegend sind Wohnnutzungen vorgesehen, im Erdgeschoss sind zusätzlich publikumsattraktive Nutzungen geplant.

Auf den GS 477, 478 und 479 steht heute die sogenannte 'Rote Post', ein Wohn- und Geschäftshaus. Ehemals befand sich in diesem Gebäude die Poststelle Zug 2. Das Gebäude soll durch einen Ersatzneubau mit maximal 30m Höhe mit Wohn- und Arbeitsnutzungen ersetzt werden.

Die Baarerstrasse ist seit Juli 2021 in der Hoheit der Stadt Zug. Vorgesehen ist den Strassenraum aufzuwerten und zu verstetigen.

Industriestrasse und Göblistrasse: Im Zusammenhang mit dem Bau der Tangente und ihren Zufahrten, wird der Verkehr hauptsächlich über die Achse Industriestrasse / Göblistrasse geleitet. Die Industriestrasse wird ab Höhe Göblistrasse südwärts mit Tempo 30 neu projektiert. Diese Planungen laufen parallel zur Planung Geviert GIBZ.

Vom Strassenrand bis zu den Fassaden der Bauten sollen übergangslose Aussenräume entstehen. Daher werden die Randbereiche der entsprechenden Strassengrundstücke in den Perimeter miteinbezogen.



2 Bestehende Rechtsgrundlagen

2.1 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)

Das wichtigste Ziel des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) ist die haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1). Zudem sind wohnliche Siedlungen und räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (Art. 1 Abs. 2 lit. b). Siedlungen, Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einzuordnen, See- und Flusssufer sind freizuhalten und deren öffentlicher Zugang und Begehung zu erleichtern (Art. 3 Abs. 2 lit. b und c). Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst zu schützen, Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden sowie Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten bleiben (Art. 3 Abs. 3 lit. b, c und e). Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen, insbesondere sollen regionale Bedürfnisse und störende Ungleichheiten abgebaut werden (Art. 4 lit. a). Ausserdem sollen nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden (Art. 4 lit. c).

Mit dem vorliegenden Richtprojekt werden die obengenannten Elemente in qualitativ hochwertiger Weise berücksichtigt. Mit dem innovativen Wohnhochhaus, dem Neubau in verdichteter Weise bei der 'Roten Post' und den Ergänzungen bei der GIBZ sowie der aussenräumlichen Aufwertung des ganzen Gevierts wird eine städtebauliche Aufwertung des Quartiers im Zentrum von Zug möglich. Durch die Parkierung in Tiefgaragen und Zusammenfassung von Anlieferungen kann der gewonnene Platz für die Aufwertung des öffentlich zugänglichen Aussenraums genutzt werden. Mit besser ausgebildeten Wegführungen und attraktiven öffentlich zugänglichen Plätzen und Gassen bringt das Areal für die Bevölkerung einen Mehrwert.

Die Konzepte und Sachpläne des Bundes nach Art. 13 RPG sind in den kantonalen Richtplan eingeflossen (siehe Kap. 2.3)

2.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS, Denkmalpflege und Ortsbildschutzzonen

Das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) bezweckt, das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- und Kulturdenkmäler des Landes zu schonen, zu schützen sowie die Erhaltung und Pflege zu fördern (Art. 1 NHG).

Hierfür erstellt der Bundesrat Inventare von Objekten von nationaler Bedeutung (Art. 5 Abs. 1 NHG). Dazu zählt namentlich das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) gemäss der entsprechenden Verordnung (VISOS, SR 451.12). In deren Anhang werden die einzelnen Objekte festgehalten. Die Umschreibung der Objekte und ihrer Schutzwürdigkeit gemäss Art. 5 Abs. 1 NHG erfolgt in separaten Inventarblättern. Für den Kanton Zug bestehen hierfür zwei Einträge. Ein Eintrag betrifft die ehemalige Hotelanlage Schönfels/Felsenegg und ein zweiter Eintrag „Zug als Stadt“.

Bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben ist der Schutz von Ortsbildern durch kantonales (oder kommunales) Recht zu gewährleisten. Dies ergibt sich verfassungsrechtlich aus Art. 78 Abs. 1 BV, wonach die Kantone für den Natur- und Heimatschutz zuständig sind. Im Rahmen der allgemeinen Planungspflicht der Kantone (Art. 2 RPG) legen diese die Planungsgrundlagen in ihrer Richtplanung im Allgemeinen fest (Art. 6 RPG) und berücksichtigen die Bundesinventare als besondere Form von Konzepten und Sachplänen im Speziellen (Art. 6 Abs. 4 RPG). Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung (Art. 9 RPG) finden die Schutzanliegen des

Bundesinventars auf diese Weise Eingang in die Nutzungsplanung (Art. 14 ff. RPG), insbesondere in die Ausscheidung von Schutzzonen (Art. 17 Abs. 1 RPG) und in die Anordnung von anderen Schutzmassnahmen (Art. 17 Abs. 2 RPG).

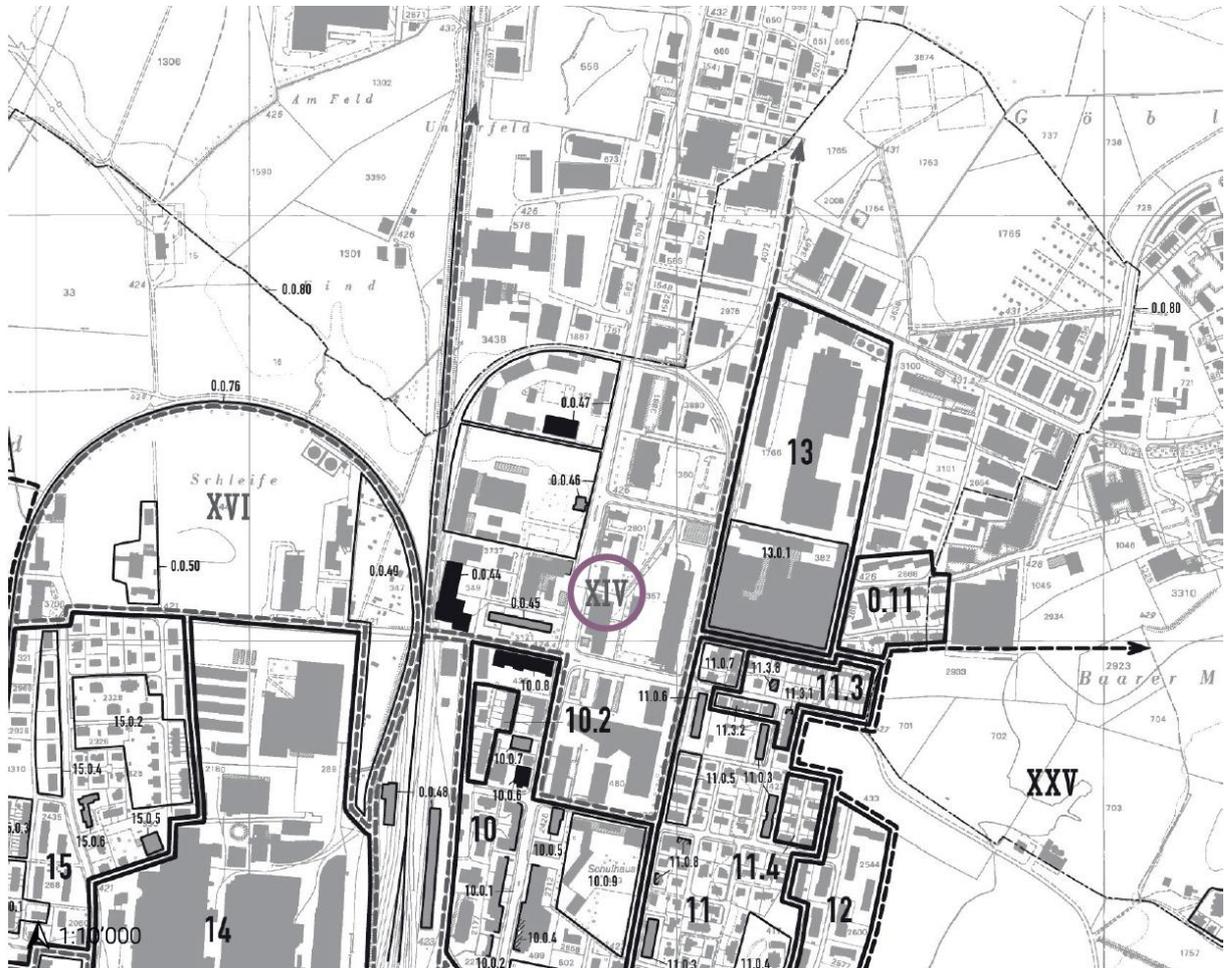


Abbildung 2: Ausschnitt Aufnahmeplan ISOS, 2000

Der Bebauungsplanperimeter liegt in der Umgebungsrichtung XIV gemäss ISOS Aufnahmeplan und wurde dem Erhaltungsziel b zugeordnet. Demgemäss sind die für die angrenzenden Ortsbildteile notwendigen Eigenschaften des Gebiets zu erhalten. Schützenswerte Gebiete/Baugruppen oder Einzelelemente sind im Bebauungsplanperimeter nicht vorhanden.

Die Stadt Zug hat eine umfassende Interessensabwägung zwischen den bewahrenden und verändernden Aspekten der Weiterentwicklung ihres ISOS-Ortsbildes durchführen lassen (siehe Dokumentation Ortsbilder der Stadt Zug, 2000-2020 vom 25.01.2022). Die Analyse des Ortsbildes in der Umgebungszone XIV ergab, dass das öffentliche Interesse an der Innenentwicklung zugunsten einer baulichen Verdichtung das öffentliche Interesse an der Erhaltung des ISOS-Ortsbildes überwiegt.

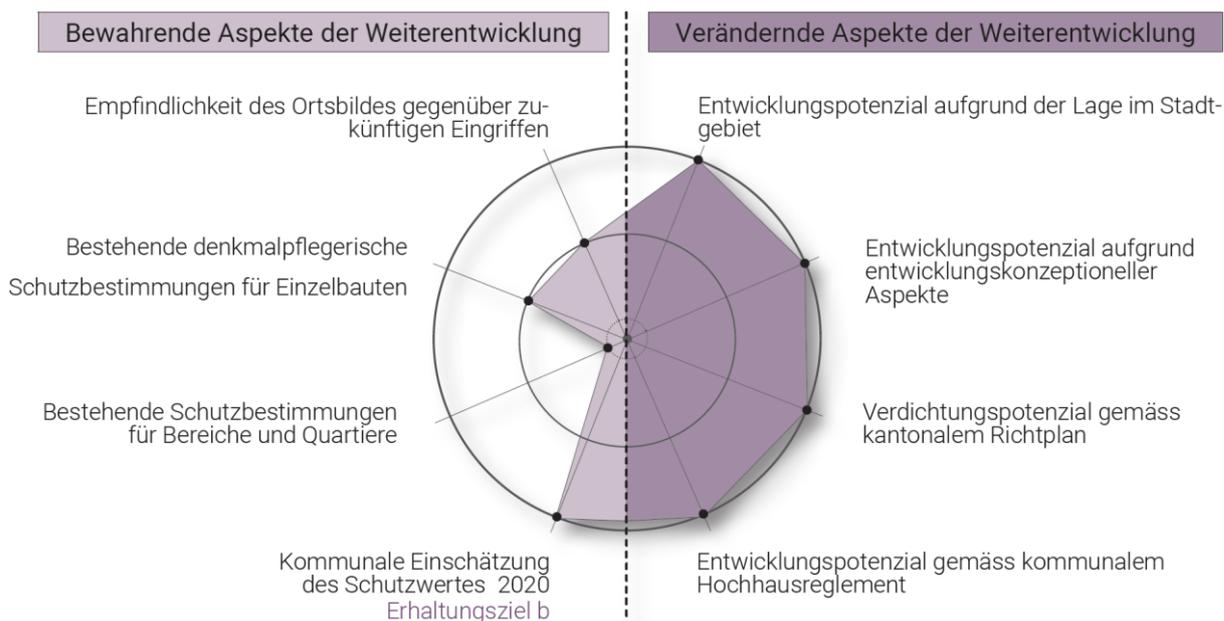


Abbildung 3: Bewertung der bewahrenden und verändernden Aspekte der Weiterentwicklung in der Umgebungszone XIV; Dokumentation Ortsbilder der Stadt Zug, 2000-2020

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG/ZG, kantonale Gesetzessammlung 721.11) definiert für gemeindliche Schutzzonen den genaueren Verwendungszweck (§ 28 PBG). Demnach dienen diese namentlich dem Natur-, Landschafts- und Ortsbildschutz. Näheres bestimmt die Spezialgesetzgebung (Gesetz über Denkmalpflege, Archäologie und Kulturgüterschutz (Denkmalrechtsgesetz) vom 26. April 1990 (BGS 423.11) sowie das Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 1. Juli 1993 (BGS 432.1)). Der Kanton führt im Verzeichnis der geschützten Denkmäler (Denkmalverzeichnis) Objekte, an deren Erhaltung ein sehr hohes öffentliches Interesse besteht. Diese werden unter kantonalen Schutz gestellt. Objekte, deren Schutz erwogen wird, sind im Inventar der schützenswerten Denkmäler festgehalten (§ 4 und § 5 BGS 423.11). Sowohl das Denkmalverzeichnis wie auch das Inventar enthalten keine Einträge für das Bebauungsplangebiet. Angrenzend an das Bebauungsplangebiet sind die schützenswerten Denkmäler Schule Guthirt, Hotel Zugertor und die Wohn- und Geschäftshäuser Baarerstrasse 103 – 109 sowie 115-117a.

Die Gemeinden sind gemäss § 6 des Denkmalschutzgesetzes verpflichtet, im Rahmen ihrer Bauordnung Vorschriften zur Erhaltung der Eigenart und der Schönheit schützenswerter Siedlungsgebiete im Sinne des kantonalen Richtplans zu erlassen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2010 wurden mit dem Entwicklungskonzept die Leitplanken für die künftigen Schutzanliegen im Stadtraum behandelt. Gestützt darauf wurde in Berücksichtigung des ISOS neben der Erweiterung der bestehenden Ortsbildschutzzone um die Altstadt und der Gartenstadt weitere Gebiete, bspw. Schönfels/ Felsenegg, mit einer Ortsbildschutzzone überlagert. Für den Planungsperimeter ist keine Ortsbildschutzzone erlassen worden.

2.3 Kantonaler Richtplan vom 28. Januar 2004, Stand 29. Oktober 2020

Die Konzepte und Sachpläne des Bundes nach Art. 13 RPG sind in den kantonalen Richtplan eingeflossen.

Die Gemeinden sorgen für eine den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Siedlungsqualität. Sie sorgen gemeinsam mit dem Kanton für ökologische Ausgleichsflächen auch in der Siedlung und

achten auf die naturnahe Umgebungsgestaltung. Im Rahmen von Sondernutzungsplänen können sie Regelungen für die naturnahe Umgebungsgestaltung aufnehmen.

Die Ausdehnung der Bauzonen in den rechtskräftigen Zonenplänen mit Stand 2017 wurde als Siedlungsgebiet im Richtplan festgesetzt. Es wird im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung um maximal 10 Hektaren erweitert (Arrondierungen). Ausgenommen sind Zonen für Bauten und Anlagen des öffentlichen Interesses aufgrund eines umfassenden Bedarfsnachweises (maximal 25 Hektaren bis 2040, Handlungsanweisung S 1.1.1). Der kantonale Richtplan erlaubt den Abtausch von rechtskräftig eingezonten Bauzonen. (S 1.1.5).

Das Geviert GIBZ ist im kantonalen Richtplan Teil der Stadtlandschaft und teilweise mit einer archäologischen Fundstätte überlagert. Weiter ist es als "Gebiet für Verdichtung II" ausgewiesen. Am südlichen Perimeter ist eine Radstrecke vorgesehen. Weitere Anweisungen für das Planungsgebiet gemäss kantonaalem Richtplan bestehen nicht.

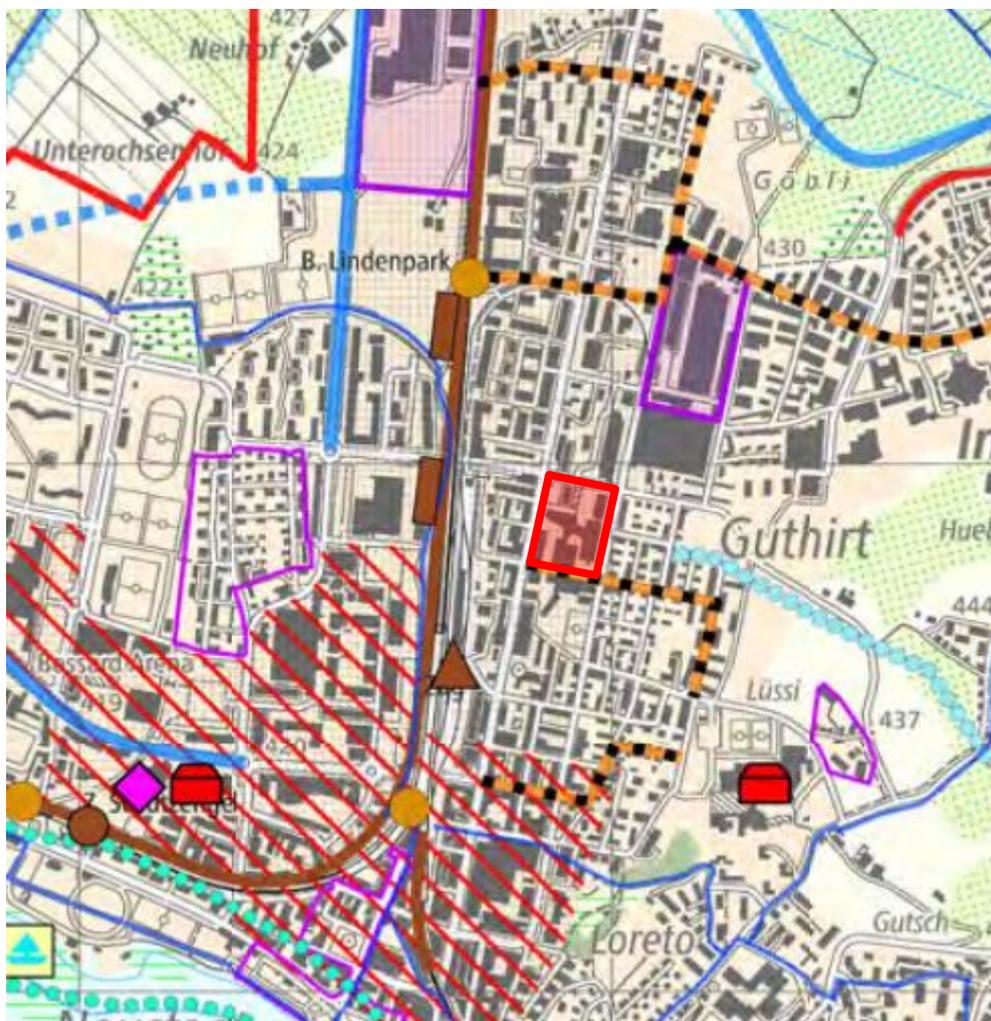


Abbildung 4: Ausschnitt aus kantonalem Richtplan 2004, Stand 29. Oktober 2020

2.4 Anwendung Übergangsrecht zur Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (V PBG)

Am 1.1.2019 wurde die Totalrevision der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (V PBG) rechtskräftig. Damit wurden die Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vollzogen. Aus diesem Grund sind neue Sondernutzungspläne ab 1. Januar 2019 nach neuem Recht mit den neuen Begrifflichkeiten zu erlassen.

2.5 Räumliche Gesamtstrategie 2040 vom 12. April 2022

Die Stadt Zug hat im April 2022 im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine Strategie der räumlichen Entwicklung in fünf Kapiteln erarbeitet.

Mit der vorgeschlagenen Entwicklung im Bebauungsplan Geviert GIBZ werden die 12 Ziele der Gesamtstrategie berücksichtigt:

- 1 Zug entwickelt sich nachhaltig und ressourcenschonend.
- 2 Zug setzt auf die Weiterentwicklung der dichten, kompakten Stadt sowie die Stärkung städtebaulicher Qualitäten.
- 3 Zug wertet mit der Gestaltung der Trilogie «Bahnhof–Seeufer–Altstadt» die Innenstadt auf.
- 4 Zug fördert mit der Neuorganisation des Verkehrs im Stadtzentrum eine flächensparende und multimodale Mobilität.
- 5 Zug setzt sich für eine innovative Stadt- und Quartierentwicklung mit hohen sozialen und städtebaulichen Ansprüchen ein.
- 6 Zug steigert mit Verdichtungsprojekten und Projekten im öffentlichen Raum die Qualität bestehender Strukturen.
- 7 Zug verfolgt die «Stadt der kurzen Wege» ambitioniert weiter.
- 8 Zug stimmt die Weiterentwicklung der Mobilität auf die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer und Verkehrsteilnehmerinnen ab. Dabei stimmt sie sich mit Kanton und Nachbargemeinden ab.
- 9 Zug setzt sich für eine ausbalancierte Aufteilung und für eine auf den jeweiligen Ort zugeschnittene Gestaltung der Verkehrs- und Aufenthaltsbereiche ein.
- 10 Zug schützt die unterschiedlichen Landschaftsräume, wertet sie qualitativ auf und vernetzt sie miteinander.
- 11 Zug stärkt seine Grün- und Freiräume konsequent und nachhaltig.
- 12 Zug hält bei den Freiräumen mit dem Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum Schritt und erweitert diese an den Brennpunkten der Entwicklung.

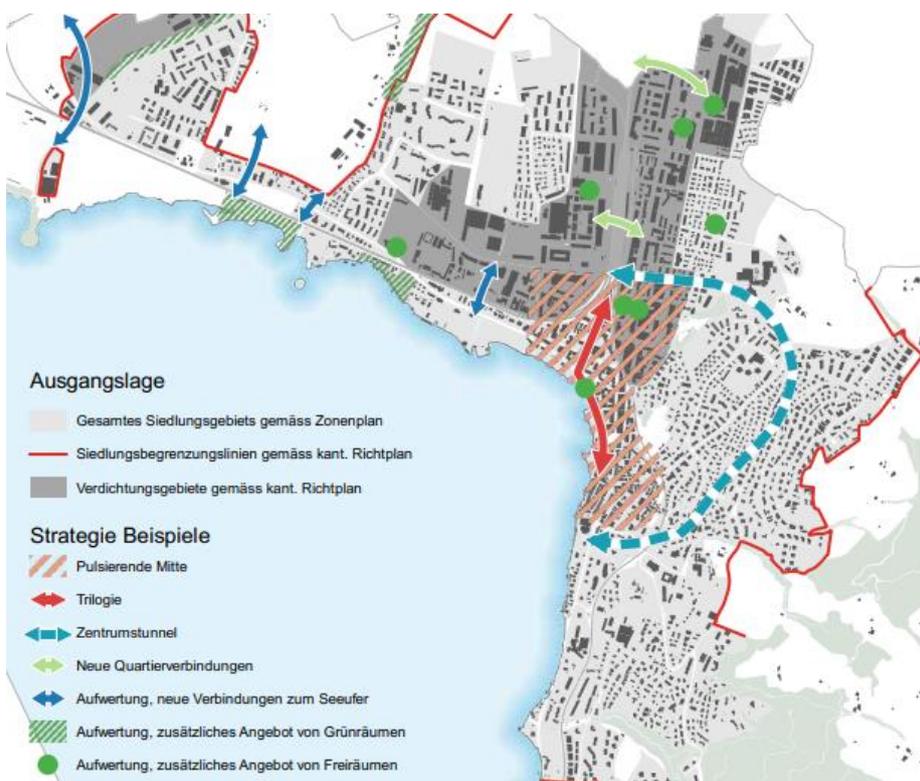


Abbildung 5: Ausschnitt aus der räumlichen Gesamtstrategie Zug 2040 vom 12. April 2022

2.6 Konzept Mobilität + Freiraum

Parallel zur räumlichen Gesamtstrategie 2040 wurde das Konzept Mobilität + Freiraum erarbeitet. Dieses formuliert mögliche Handlungsansätze und Strategien für die langfristige Entwicklung des motorisierten und des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs im Stadtgebiet und zeigt konzeptionelle Lösungsansätze auf. Es thematisiert die Qualität und Quantität der öffentlichen Stadt- und Verkehrsräume wie Strassen und Plätze ebenso wie die der öffentlichen Frei- und Grünanlagen.

Das Richtprojekt resp. der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt folgende Grundsätze bezüglich Mobilität und Freiräumen:

- a) Optimierung der Qualitäten für den Fuss- und Veloverkehr
- b) Verbesserung der stadträumlichen Aufenthalts- und Begegnungsqualität; Erhöhung der Sicherheit, Durchlässigkeit und Barrierefreiheit
- c) Optimierung des Verkehrsverhaltens und der Nutzung der Verkehrsinfrastruktur
- d) Optimierung der Parkraumbewirtschaftung der öffentlich zugänglichen Parkplätze
- e) Hochwertige, stadökologische Freiraumversorgung mit hohem Gestaltungs- und Gebrauchswert sowie guter Anbindung und Zugänglichkeit
- f) Optimierte Vernetzung der Quartiere
- g) Realisierung nachhaltiger und stadökologisch wertvoller Bepflanzungen und Begrünungen mit Bäumen zur Reduzierung klimatischer Belastungen; Förderung thermisch wirksamer Oberflächen und Ausstattungselemente; Förderung der Biodiversität im Stadtgebiet

2.7 Kommunale Richtplanung vom 22. Juni 2010

Die vom Stadtrat am 20. Oktober 2009 beschlossenen Richtplankarten „Verkehr ÖV-Langsamverkehr“, „Verkehr Motorisierter Individualverkehr“, „Siedlung und Landschaft“ sowie der Richtplangentext, Handlungsanweisungen, wurden am 20. Juni 2010 vom Amt für Raumplanung im Auftrag der Baudirektion mit einer Änderung und Auflagen genehmigt.

Ergänzend zur Fortschreibung des kantonalen Richtplans sind folgende Handlungsanweisungen im Planungsgebiet relevant:

V1 Umklassierung der Strassenfunktion / Sammelstrasse / Erschliessungsstrasse

- Umklassierung Baarerstrasse (bereits umgesetzt)
- Umklassierung Industriestrasse

V4 Verkehrsdosierungssystem (Pfortneranlage)

- Industriestrasse

V8 Verkehrsberuhigter, siedlungsorientierter Strassenabschnitt

- Baarerstrasse
- Industriestrasse

V12 Bushaltestelle

- Bushaltestelle Göbli (Ausgangslage)

V14 Kommunale Radstrecke

- Radstrecke Göblistrasse (Ausgangslage)
- Radstrecke Industriestrasse (Ausgangslage)

V15 Kommunale Fussgängerverbindung

- Fussverbindung Areal GIBZ (Ausgangslage)

Der Teil Siedlung und Landschaft des kommunalen Richtplans macht keine Aussagen zum Bearbeitungsperimeter.

Die Vorgaben der kommunalen Richtplanung wurden, soweit sie innerhalb des Bearbeitungsperimeters liegen, vollumfänglich berücksichtigt.

2.8 Kommunalen Zonenplan vom 22. Juni 2010

Die Nutzungsplanung (Bauordnung, Zonenplan, Gefahrenzonenplan) wurde vom Regierungsrat am 22. Juni 2010 unter Vorbehalt und mit Auflagen genehmigt. Das Planungsgebiet liegt in der Wohn- und Arbeitszone 4 (WA5) und in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB). Die zulässige Ausnützung in Einzelbauweise beträgt in der WA5 1.5, der Wohnanteil hat mindestens 50% aufzuweisen. Die Bauvorschriften der OeIB in Einzelbauweise werden vom Stadtrat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall festgelegt.

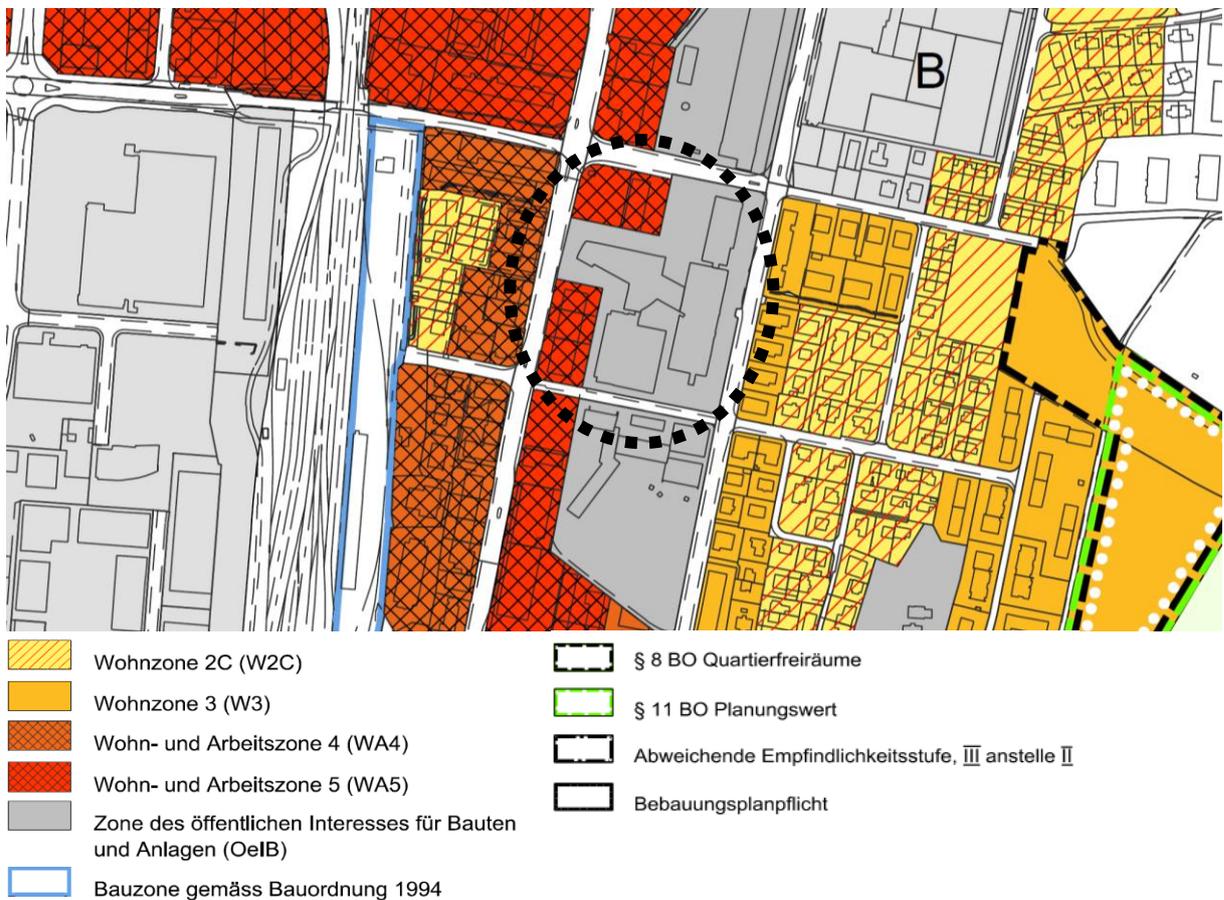


Abbildung 6: Auszug Kommunalen Zonenplan (nachgeführt bis Dezember 2019), Quelle: Baudepartement Stadt Zug

2.9 Preisgünstiger Wohn- und Gewerberaum

Der Stadtrat hat sich im Rahmen der Ortsplanungsrevision (Zone für preisgünstigen Wohnungsbau), aber auch im Zusammenhang mit Verdichtungsprojekten bzw. der Ausarbeitung neuer Bebauungspläne mit dem Thema des preisgünstigen Wohnungsbaus auseinandergesetzt. Auf Basis von § 18 Abs. 4 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes fordert die Stadt Zug generell die Einhaltung respektive Aufnahme folgender Rahmenbedingungen in Bebauungspläne:

- Bei ordentlichen Bebauungsplänen ist auf mindestens 20 % der zusätzlich anrechenbaren Geschossfläche (gegenüber der aktuellen Rechtsgrundlage: Einzelbauweise bzw. bestehender Bebauungsplan) preisgünstiger Wohnraum zu schaffen.
- Die höchstzulässigen Mietzinse richten sich nach der Berechnungsmethode der kantonalen Wohnraumförderungsgesetzgebung (Wohnraumförderungsgesetz und Wohnraumförderungsverordnung).
- In besonderen Fällen kann anstelle von preisgünstigem Wohnraum auch preisgünstiger Gewerberaum geschaffen werden.

2.10 Zug 2050 – Stadtraumkonzept vom 9. April 2019

Das Stadtraumkonzept wurde durch den Stadtrat am 1. Mai 2019 veröffentlicht. Es basiert auf diversen Grundlagen der Stadt Zug und beschreibt Zukunftsbilder und Gestaltungsziele für eine global vernetzte und lokal verwurzelte Kleinstadt. Die Entwicklungsziele für die Stadt Zug 2050 werden in sechs Themenschwerpunkten anhand von Texten, Skizzen und Plänen beschrieben und diskutiert. Ziele des Konzepts sind, die Qualität des öffentlichen Raums sicherzustellen und mit einer konsequenten Innenentwicklung die umliegenden Landschaftsräume von Zugersee, Zugerberg und Lorzenebene langfristig vor Zersiedlung zu schützen und zu erhalten.

Der Bebauungsplan entspricht den Zukunftsbildern des Stadtraumkonzeptes. Die Baarerstrasse als Hochhausboulevard erfüllt die Aufgabe eines lesbaren Stadtraumes mit feinmaschigem Wegnetz und qualitativen Aussenräumen.

2.11 Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern vom 29. August 2017

Mit dem Reglement über das Verfahren zur Planung und Erstellung von Hochhäusern verfügt die Stadt Zug über ein wirkungsvolles und rechtsverbindliches Instrument zur qualitativen Beurteilung von Hochhausprojekten. Es orientiert sich an den Vorgaben des kantonalen Richtplans, welcher in den Kapiteln S 3.1.1 und S 3.1.3 des Richtplantextes die hohen Anforderungen bezüglich Städtebau, Architektur, Nutzung, Verkehrsinfrastruktur, Ökologie und Umwelt an ein Hochhausprojekt definiert. Weiter werden die Hochhauszonen und die maximalen Gebäudehöhen definiert und das Verfahren festgelegt. In weiten Teilen sind die Hochhauszone deckungsgleich mit den Verdichtungsgebieten gemäss kantonalen Richtplan. Damit ist sichergestellt, dass die in den Verdichtungsgebieten angestrebte hohe Ausnutzung umgesetzt werden kann und sich die Zentrumslagen durch die Anordnung von Hochhäusern prägnanter auszeichnen. Das Reglement ermöglicht eine konsistente Weiterentwicklung der Hochhausgebiete in der Stadt Zug. Ein Gebäude gilt als Hochhaus ab einer Gebäudehöhe von 30 m.

Die vorliegende Zoneneinteilung stärkt die Zentrumslagen, erlaubt einen rücksichtsvollen Weiterbau von städtebaulich prägnanten Quartieren aus den 1970er und 1980er Jahren. In den übrigen Baugebieten der Stadt Zug ist keine intensive Entwicklung vorgesehen. Hier gelten die Bestimmungen der Bauordnung.

Das Hochhausreglement definiert das Gebiet entlang der Baarerstrasse und des LG-Areals als Hochhausgebiete. Hier dürfen Hochhäuser in Kombination mit der angestrebten Verdichtung und der Zentrumsnutzung errichtet werden. Es gelten folgende drei Hochhauszonen:

- Hochhauszone I (Gebäudehöhe max. 60 / 80 m)
- Hochhauszone II (Gebäudehöhe max. 60 m)
- Hochhauszone III (Gebäudehöhe max. 50 m)



Abbildung 7: Gebieteinteilung gemäss Hochhausreglement. Das Bebauungsplangebiet ist rot gestrichelt. Quelle: Baudepartement Stadt Zug

Der westliche Teil des Planungsgebiets Geviert GIBZ ist der Hochhauszone I gemäss Hochhausreglement zugeteilt. Daher kann in diesem Teilbereich eine Gebäudehöhe bis maximal 80 Meter gewährt werden, sofern das Projekt besonders gute städtebauliche Lösungen nachweist.

Das Projekt hält diese Vorgaben ein. Damit ist, in Kombination mit dem vorliegenden Bebauungsplan, § 10b PBG (Hochhausparagraph) erfüllt.

2.12 Bestehende Dienstbarkeiten

Aus dem Bebauungsplan und dazugehörigen Bestimmungen ergeben sich gewisse öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Beziehungen zwischen den Grundeigentümern und der Einwohnergemeinde Zug. Diese Beziehungen werden mittels eines Dienstbarkeitsvertrags geregelt. Inhalt des Vertrags sind unter anderem die Nutzungsrechte der Umgebung, die Entsorgungsanlagen sowie die Erschliessung der Tiefgarage zu Lasten der Grundeigentümer.

In separaten Vereinbarungen¹ zwischen den betroffenen Grundeigentümern werden die Modalitäten für die Aussenräume und deren Unterhalt sowie weitere Themen wie Anlieferung und preisgünstiger Wohnraum geregelt. Die Abschlüsse der Hauptverträge erfolgen, sobald der Bebauungsplan Nr. 7514 in Rechtskraft erwachsen ist.

Das Kapitel wird auf die 2. Lesung im Grossen Gemeinderat hin ergänzt. Bis dann wird der Vorvertrag zum Dienstbarkeitsvertrag, welcher die öffentlich-rechtlichen Dienstbarkeiten regelt, vorliegen.

2.13 Baulinien

Auf dem Bebauungsplangebiet bestehen verschiedene Bau- und Unterniveaubaulinien. Die Baulinien im Norden, Osten und Süden des Gevierts (RRBs aus den Jahren 1992, 1903, 1933, 1997 und 1974) sind kommunale Baulinien und liegen somit in der Zuständigkeit der Gemeinde.

Neben den Baulinien der Gemeinde verlaufen entlang der Baarerstrasse eine ehemals kantonale Unterniveaubaulinie (RRB aus dem Jahr 1974) und eine ehemals kantonale Baulinie aus dem Jahr 1992. Mit der 2021 erfolgten Umklassierung der Baarerstrasse in eine Gemeindestrasse gingen diese Baulinien ebenfalls in kommunale Zuständigkeit über.



Abbildung 8: Bestehende Baulinien im Geviert GIBZ. Quelle: ZugMap

¹ Vorvertrag zu einem Dienstbarkeitsvertrag, Vereinbarung betreffend Bebauungsplanverfahren (allen Grundeigentümer) und Vorvertrag zu einem Dienstbarkeitsvertrag zwischen V-ZUG Immobilien AG und Kanton Zug

3 Weitere Sachthemen

3.1 Lärmschutz

Die Grundstücke 473 und 3286 (Projekt Pi) und 477, 478 und 479 (Projekt Rote Post) sind im Zonenplan der Wohn- und Arbeitszone WA5 und somit der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Das Gebiet der Schule GIBZ liegt in der Zone des öffentlichen Interesses für öffentliche Bauten und Anlagen und somit der ES II. Das Bebauungsplangebiet befindet sich zwischen der stark befahrenen Baarerstrasse im Westen, der Göblistrasse im Norden und der Industriestrasse im Osten.

Im Lärmgutachten vom 19.04.2023 wurde die Lärmbelastung (Strassenverkehr, Industrie-, Gewerbe- und Gastronomielärm) überprüft. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan die Vorgaben der Lärmschutzverordnung grundsätzlich erfüllt. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte wurden bei den Gebäuden GIBZ 4a und GIBZ 6 festgestellt. Im Rahmen der weiteren Projektierungen müssen Massnahmen ergriffen werden, damit die Grenzwerte eingehalten werden können (Grundrissoptimierung). Weiter sind die Aussenbereiche der Gastronomie so auszugestalten, dass die Grenzwerte eingehalten werden können.

Die Industriestrasse und die Baarerstrasse sind gemäss Lärmschutzverordnung sanierungspflichtig und werden mit den aktuellen Planungen saniert (voraussichtlich mittels Temporeduktionen und Belagsersatz).

3.2 Grundwasser

Gemäss Gewässerschutzverordnung Anhang 4, Ziffer 211, Abs. 2, dürfen in den nutzbaren Grundwasservorkommen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. In Ausnahmefällen kann die zuständige Behörde Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird. Im Baubewilligungsverfahren ist dabei eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung für Bauten und Anlagen im Grundwasser erforderlich. Darin ist der Nachweis zu erbringen, dass ohne bauliche Kompensationsmassnahmen 90 % der ursprünglichen Durchflusskapazität erhalten bleibt.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au tief. Das Grundwasser liegt unter einer mehrere Zehnermeter mächtigen Überdeckung von undurchlässigen Deckschichten und ist artesisch gespannt. Aufgrund der Mächtigkeit der wasserundurchlässigen Deckschicht ist die Anzahl Untergeschosse nicht beschränkt. Aufgrund der artesischen Spannung ist zur Erhaltung der Druckspiegel eine Grundwassernutzung beispielsweise zur Wärmegewinnung jedoch nur mit gleichzeitiger Wasserrückgabe (zirkuläre Wärmeenergienutzung) möglich.

3.3 Versickerung und Retention

Gemäss Art. 7 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) ist nicht verschmutztes Regenwasser nach Möglichkeit zu versickern. Das Regenwasser soll dabei möglichst am Ort seines Anfalls über grosse Flächen und in kleinen Mengen abgeführt werden. Optimal ist die Versickerung über natürliche, unbefestigte Flächen sowie über wasserdurchlässige Anlagen wie Kiesplätze, Schotterrasen und Pflastersysteme. Den besten Schutz für das Grundwasser bietet eine belebte und begrünte Humusschicht über dem gewachsenen Boden. Deshalb ist die Versickerung über den bewachsenen Boden dem Versickern in einer unterirdischen Versickerungsanlage generell vorzuziehen. Ist die Versickerung nicht möglich, kann das Regenwasser - wo nötig mit Rückhaltmassnahmen (Retention) - in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden.

3.4 Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte sind für das Bebauungsplangebiet keine Belastungen verzeichnet.

3.5 Gewässer

Der Planungssperimeter wird vom Arbach durchflossen, welcher heute eingedolt in rund 2.2 m Tiefe geführt wird. Der Arbach gilt gem. § 9 GewG als privates Gewässer.

Im kantonalen Richtplan (Festlegung L 8.1) ist derzeit im Planungssperimeter keine Renaturierung des Arbachs vorgesehen. Gemäss Art. 38a GschG sowie der Festlegung L 8.1 im kantonalen Richtplan sind indes ohnehin bei allen Gewässern ökologische und landschaftliche Aufwertungen zu prüfen, was auch eine Ausdolung beinhalten kann. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des separaten, mit dem Bebauungsplanverfahren koordinierten Baulinienplanverfahren geprüft, ob der Arbach ausgedolt werden kann.

Das eingeholte Gewässergutachten zeigt, dass eine Ausdolung technisch grundsätzlich machbar ist, jedoch gegenüber dem Richtprojekt mit einer weiterhin eingedolten Gewässerführung sowohl gewichtige Vor- wie auch Nachteile aufweist. Es wurde deshalb im Gutachten keine abschliessende Beurteilung vorgenommen. Aufgrund dessen wurde eine umfassende raumplanerische Interessensabwägung vorgenommen, welche im beigelegten Planungsbericht «Baulinienplan Geviert GIBZ» vom 25. April 2023 abgehandelt wird. Der Bericht kommt zu folgendem Fazit:

«Die gesamtheitliche Interessenabwägung zeigt, dass ein Überhang an Interessen besteht, die gegen eine Ausdolung des Arbachs auf dem Areal sprechen. Aufgrund der Güterabwägung kann eine Ausdolung nicht zweck- und verhältnismässig umgesetzt werden und soll deshalb nicht weiterverfolgt werden. Entsprechend soll auf die Festlegung des Gewässerraums nach Bundesrecht verzichtet werden.»

Mit dem Verzicht auf eine bundesrechtliche Gewässerraumfestlegung wird eine Spezialbaulinie Gewässer notwendig, welche den minimalen Gewässerabstand für Bauten und Anlagen auf 0 Meter festlegt (siehe Kapitel 5.7).

3.6 Verkehr

Verkehrsgutachten

Für das Vorhaben wurde gemäss den Berechnungen des Verkehrsgutachtens (TEAMverkehr Zug AG, 17.04.2023) für die MIV-Parkierung im Geviert ein Grenzbedarf von 458 Parkfeldern (nach PPR Zug, Regelbauweise) berechnet. Diese Zahl wird aufgrund der zentralen Lage in der Zone A Zentrum gem. PPR reduziert, weshalb insgesamt zwischen 109 und 287 Abstellplätze zu erstellen sind. Die Abstellplätze teilen sich folgendermassen auf die einzelnen Baubereiche auf:

- Projekt Pi: 9-40 Parkfelder
- Projekt rote Post: 8-93 Parkfelder
- GIBZ: 92-154 Parkfelder

Insgesamt können somit mehr Abstellplätze erstellt werden, als heute im Areal vorhanden sind. Die Auswirkungen auf das Strassennetz sind jedoch gering, wie das Verkehrsgutachten ebenfalls nachweist.

Bei den Veloabstellplätzen liegt der Grenzbedarf gemäss dem Parkplatzreglement der Stadt Zug bei 848 Veloabstellplätzen, gemäss der VSS-Norm bei 1'164 Abstellplätzen. Das Richtprojekt sieht 1'234 Abstellplätze vor.

Der Bedarf an MIV- und Veloabstellplätzen kann mit dem im Richtprojekt vorgesehenen Angebot abgedeckt werden.

Umgestaltung der umgebenden Strassenräume

Das Geviert GIBZ wird von den drei Strassenzügen Baarerstrasse, Göblistrasse und Industriestrasse tangiert. Im Zusammenhang mit der Eröffnung der Tangente und den daraus resultierenden Zufahrten ist eine Anpassung der Strassenquerschnitte und Temporegime nötig, um den Verkehr auf die dafür vorgesehenen Strassen lenken und bewältigen zu können. Um das Geviert GIBZ ist die Umgestaltung der Strassen in Planung.

Fuss- und Radwegnetz

Die Baarer- und die Industriestrasse dienen als Veloroute. Durch das Geviert führt hingegen keine Veloroute. Das Geviert ist jedoch Teil der Fusswegverbindung von Süd nach Nord (Fortsetzung der Lauriedstrasse bis auf Höhe Grienbachstrasse wird angestrebt). Für die Stadt ist zudem die Querungsmöglichkeit der Baarerstrasse auf Höhe des Bebauungsplans in Ost-West-Richtung wichtig (Projektierung durch Stadt).

BGK Göbli- und Industriestrasse

Der Abschnitt der **Göblistrasse** wird mit der Eröffnung der Tangente eine noch zentralere Rolle im Strassennetz als Bindeglied zwischen Baarerstrasse und Industriestrasse übernehmen. Die Planung Göblistrasse ist weitgehend abgeschlossen. Die Umsetzung ist ab 2023 / 2024 vorgesehen. Zentrale Elemente für das Geviert GIBZ sind die Veloquerung und die Ausfahrt auf die Göblistrasse. Entlang der Göblistrasse sind strassenbegleitende Bäume als Allee vorgesehen. In den Zwischenbereichen sind im Westen vier und im Osten zwei öffentliche Kurzzeitparkfelder vorgesehen. Diese können auch von Kunden des Gevierts GIBZ genutzt werden.

Die **Industriestrasse** wird im Rahmen des Lärmsanierungs- und Verkehrsberuhigungskonzeptes umgestaltet. Vorgesehen ist, dass ab dem Kreuzungsbereich Göblistrasse/Industriestrasse Tempo 30 eingeführt wird. Die Planung ist weitgehend abgeschlossen. In dem Zusammenhang wird auch das Vorgelände zum GIBZ in die Planung und Umsetzung miteinbezogen. Die Planungen zum Strassenraum sind deshalb mit dem Bebauungsplan abzustimmen. Es wird ein Raum entstehen, der den Ansprüchen der Passanten (daran vorbeigehen), der ÖV-Nutzenden (im geschützten Bereich warten), aber auch den Lernenden der GIBZ (Aufenthalt, Atmosphäre, Bewegung) besser gerecht wird, als dies heute der Fall ist. Die Funktion als Anlieferungsbereich für die GIBZ wird der Bereich weiterhin erfüllen.

Die Kosten für die Umgestaltung des BGK's werden von der Stadt getragen.

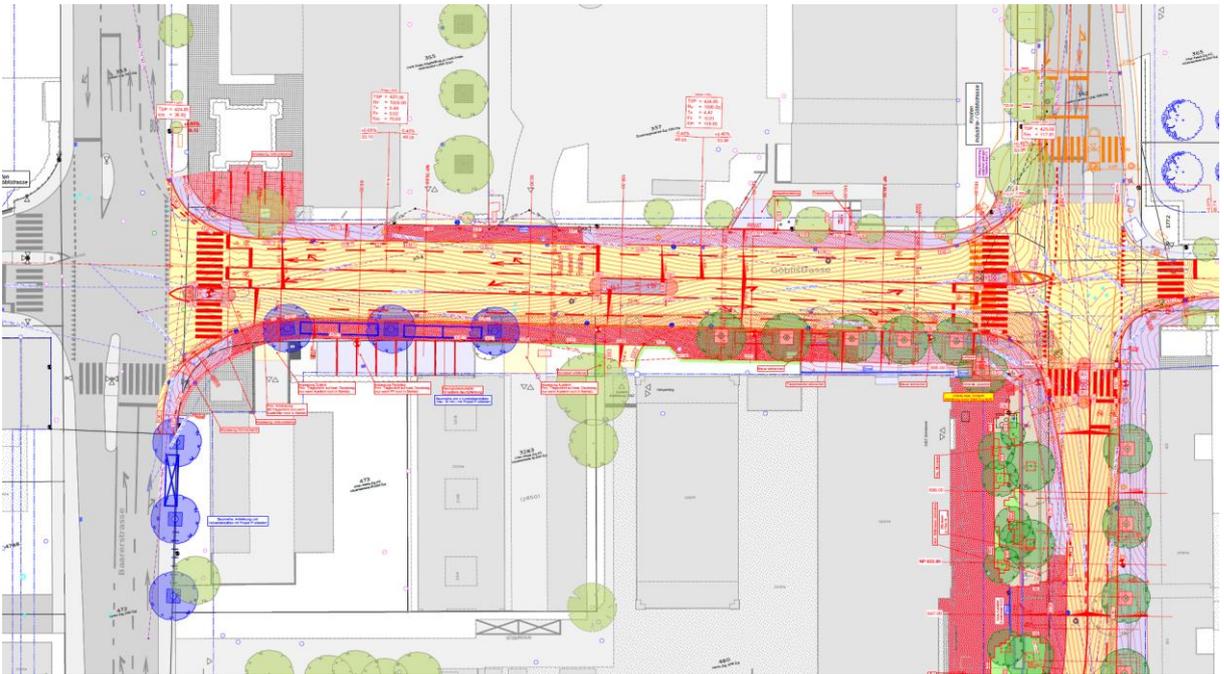


Abbildung 9: Umgestaltung Industrie-/ Göblistrasse vom 5.7.2021

Planung Baarerstrasse

Die Baarerstrasse ist ab Juli 2021 in der Hoheit der Stadt Zug. Für die Baarerstrasse ist eine Neuplanung nötig – einerseits aufgrund ihrer Abklassierung im Zusammenhang mit der Tangente, andererseits auch aufgrund ihres Zustands. Der Start der Planung ist noch nicht erfolgt.

Damit die Aussenraumgestaltung im Geviert GIBZ mit der Strassenraumgestaltung abgestimmt werden kann, wurden jedoch bereits erste Festlegungen getroffen, wie die Baarerstrasse künftig aussehen soll. Für den Übergangsbereich zum Geviert GIBZ hat man sich für ein mit Bäumen durchsetztes Serviceband entschlossen. Ob das Serviceband in der gleichen Form auch in anderen Abschnitten der Baarerstrasse fortgeführt wird, kann heute noch nicht bestätigt werden. Hingegen ist klar, dass der Strassenraum Baarerstrasse einheitlich gestaltet werden soll. Zudem soll der Strassenraum und die angrenzenden Flächen grüner werden und die Anlieferung soll geordnet erfolgen.

Mit der Verdichtung müssen qualitativ hochwertige Aussenräume geschaffen werden mit einer möglichst effizienten Nutzung der Fläche. Mit dem Serviceband können diese Ziele erreicht werden.

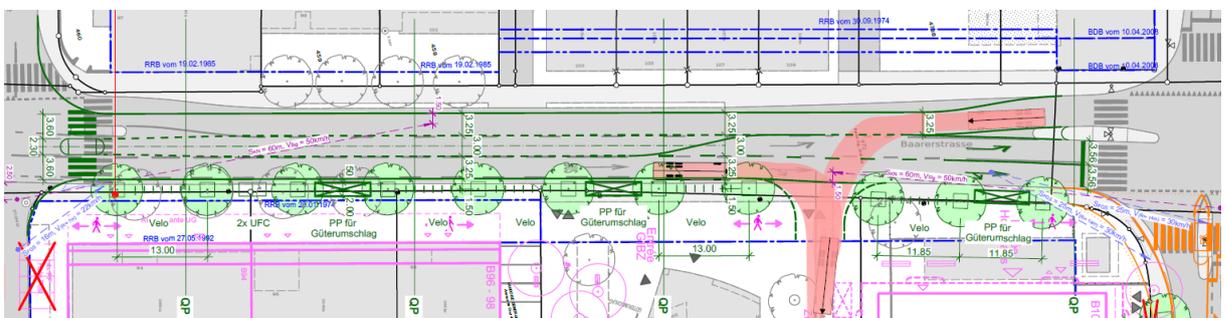


Abbildung 10: Serviceband Baarerstrasse vom 13.7.2021

In den Zwischenbereichen zwischen den Bäumen sind Anlieferungsbereiche, Veloabstellplätze und Unterflurcontainer (UFC) denkbar. Im Norden ist der Anlieferungsbereich ausschliesslich für Postdienste und dergleichen vorgesehen. An das Serviceband schliesst gegen Westen die Baarerstrasse

an, gegen Osten der als Boulevard ausgestattete Fussgänger- und Vorbereiche der Bauten. Die exakte Lage des Servicebandes muss in der weiteren Planung noch genau definiert.

Die Planungshoheit für die Umgestaltung der Baarerstrasse liegt bei der Stadt Zug.

Die Kosten werden im Sinne des Verursacherprinzips getragen.

Sofern die Planung Baarerstrasse der Stadt vor dem Neubau der Roten Post (und damit deren Umgebungsgestaltung) umgesetzt wird, trägt die Stadt die Kosten für die Umgestaltung.

Falls der Neubau der Roten Post zuerst ausgeführt wird, trägt die Bauherrschaft die Kosten bis zur Baulinie (RRB 28.01.1974). Innerhalb des Baulinienraums trägt die Stadt die Kosten. Die Planung des Aussenraums ist in diesem Fall eng zwischen Grundeigentümerschaft und Stadt abzustimmen.

4 Richtprojekt

4.1 Städtebauliches Gesamtkonzept und Gesamtleistungsstudie

Das städtebauliche Gesamtkonzept zum Geviert Baarerstrasse, Göblistrasse, Industriestrasse, Mat-tenstrasse in Zug wurde parallel zu einer Gesamtleistungsstudie für ein Wohnhochhaus (Projekt Pi) auf den Grundstücken 473 und 3283 erarbeitet. Die beiden Studien wurden von Juni 2018 bis Mai 2019 durchgeführt. Dies Zwischenbesprechung fand am 9. November 2018 statt, die Schlusspräsen-tation wurde am 24. Januar 2019 durchgeführt.

Das Verfahren zum städtebaulichen Gesamtkonzept hatte zum Ziel, die Entwicklungsmöglichkeiten des Bearbeitungsperimeters im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzepts auszuloten. Es galt, die dem Ort angemessene bauliche Verdichtung unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die an-grenzenden Quartiere und die Gesamtstadt zu ermitteln.

Sechs Planungs- und Bauteams wurden eingeladen, Entwürfe für beide Verfahren zu erarbeiten. Die beiden Verfahren wurden zu diesem Zweck aufeinander abgestimmt und als eine zusammengehö-rende Aufgabenstellung betrachtet. Bezüglich der Durchführung der beiden Verfahren galten jeweils separate Bedingungen. Die Verfahren sind in zwei separaten Schlussberichten dokumentiert.

Das Beurteilungsgremium hat einstimmig entschieden, das städtebauliche Gesamtkonzept der Duplex Architekten zur Weiterbearbeitung zu empfehlen. Ihr Gesamtkonzept transformiert das Geviert in ein verdichtetes Stück Stadt und schafft differenzierte Aufenthaltsatmosphären und -qualitäten.

Das Siegerteam aus dem Studienauftrag wurde mit der Erarbeitung des Richtprojekts beauftragt:

- Architektur / Städtebau: Duplex Architekten AG
- Freiraumplanung: Westpol Landschaftsarchitektur
- Verkehr & Mobilität: B+S AG
- Lärmschutz: Bakus Bauphysik & Akustik



Abbildung 11: Duplex Architekten, Zürich, Schlussbericht Studienauftrag



Abbildung 12: Westpol LandschaftsArchitektur, Zürich, Schlussbericht Studienauftrag

Hinweise zur Weiterbearbeitung

Folgende Erkenntnisse und Hinweise zur Weiterbearbeitung wurden aus den Transformations- und Verdichtungsvorschläge gewonnen:

- Das Geviert ist im Bestand bereits dicht bebaut, die Quantität der Freiflächen dadurch limitiert. Die Aufenthaltsqualität kann auf Stadtebene massgebend durch eine qualitativ gute Gestaltung und Aufwertung des Freiraums verbessert werden. Der Freiraum soll für Lernende, Bewohnende und Arbeitskräfte eine hohe Aufenthaltsqualität bieten.
- Die Freiraumqualitäten sind umfangreich und parzellenübergreifend aufzuwerten, sowohl auf Stadtebene wie auch auf den Dachflächen. Das Geviert soll auf gute Art und Weise mit den umliegenden öffentlichen Freiräumen und Nutzungsangeboten vernetzt werden.
- Die Bäume sind möglichst an nicht unterbauten Standorten einzuplanen.
- Um die notwendige Freiraumqualität zu gewährleisten, sind die einzelnen Aufwertungsetappen im Freiraum mit den Bauetappen zu koordinieren und letztendlich im Bebauungsplan verbindlich zu definieren.
- Die heute bestehenden Anlieferungen und Zufahrten sind zusammenzufassen und auf ein absolutes Minimum zu reduzieren. Es ist darauf zu achten, dass Freiräume nicht durch Zufahrten zu Tiefgaragen und durch Parkplätze beeinträchtigt werden. Es ist auszuweisen, wo die benötigten Veloabstellplätze platziert werden können.
- Die Parkierung von Fahrzeugen ist in den Untergeschossen anzuordnen. Tiefgarageneinfahrten sind in die Gebäude zu integrieren.
- Die Anbindung, Durchwegung und Orientierung im Gebiet ist für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie für Velofahrende zu präzisieren und zu verbessern.

Die Erkenntnisse und Hinweise zur Weiterbearbeitung waren bei der Erarbeitung des Richtprojekts zu beachten und zu integrieren.

4.2 Richtprojekt

Die östlich und westlich verlaufenden Strassenachsen Baarerstrasse und Industriestrasse sowie das Muster der gewachsenen linear in Nord-Südrichtung verlaufenden Stadtstruktur Zugs bestimmen bereits heute den Charakter seiner Bebauung. Diese wird mit den zukünftigen Entwicklungen weitergeschrieben und geschärft. Das Fortführen der stadträumlichen Typologien von Gassen und Höfen vernetzt das Geviert auf Stadtebene mit seiner Umgebung.

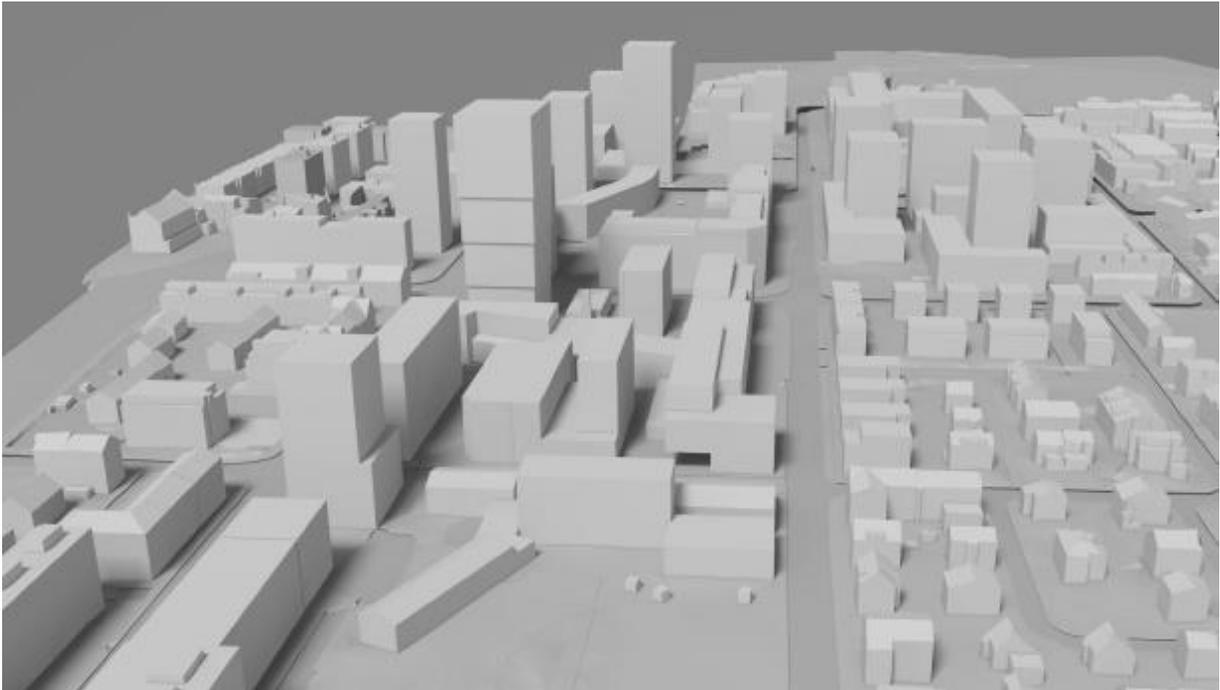


Abbildung 13: Richtprojekt vom 17.04.2023

Mit dem zu erhaltenden Gebäudebestand des Gewerblich-industriellen Bildungszentrum (GIBZ) handelt es sich um ein weitgehend bebautes Areal. Ersatzneubauten sind für das Gebäude der «Roten Post» (Baarerstrasse 94-98) und mit dem «Projekt Pi» für das bestehende Mehrfamilienhaus (Baarerstrasse 104-108) möglich. Im Bereich der Schule wird eine Verdichtung durch Aufstockungen und einen Neubau im Bereich der heute bestehenden Tiefgarageneinfahrt am südöstlichen Perimeter vorgesehen. Das Projekt Pi markiert mit dem Hochhaus die städtebauliche und verkehrliche Scharnierstelle am Kreuzungspunkt von Baarerstrasse und Göblistrasse, wie dies bereits in vorangehenden Studien (u.a. Hochhausreglement) beschrieben wurde. Der Turm minimiert die vom Gebäude besetzte Fläche und gibt diese als Stadtraum frei. So kann das Hochhaus leicht von der Baarerstrasse abrücken und eine gebührende Vorzone als Adresse ausbilden.

Östlich vom Hochhaus mit durchlässig gestaltetem Erdgeschoss schreibt ein längliches, flaches Hofgebäude das System der Gassen fort, welche die Freiräume im Geviert bereits bisher bestimmend definieren. Das damit geschaffene zusätzliche Nutzungsangebot belebt das Arealinnere auf Fussgänger-ebene. Der Turm bekommt eine zweite, auf Quartiermassstab bezogene Adresse. Durch die Bereitstellung der Dachfläche als öffentlich zugängliche Freifläche wird der im Areal verfügbare Freiraum durch das Hofgebäude nicht reduziert.

Der Ersatzneubau für die Gebäude Baarerstrasse 94-98 orientiert sich als Zeile an der Grundfläche des Bestandsgebäudes. In der Höhe vermittelt der Baukörper zwischen bestehenden und zukünftigen

Bauten an der Baarerstrasse indem sich die bestehenden Traufhöhen der Nachbarbauten im Bauvolumen ablesbar artikulieren. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 30m. Die Wohnnutzung beträgt mindestens 50% und wird kombiniert mit Dienstleistung und publikumsorientierten Nutzungen im EG entlang der Baarerstrasse. Die Parkierung ist unterirdisch angeordnet und wird über eine ins Gebäudevolumen integrierte Rampe ab der Mattenstrasse erschlossen.

Für die Schule, die den Grossteil des Gevierts besetzt, sind lineare Aufstockungen in Nord-Süd-Orientierung möglich. Während die Volumen auf Trakt 3 und Trakt 4 aus der bestehenden Struktur erwachsen und gegenüber dem östlich der Industriestrasse anschliessenden Quartier Lauried vermittelnd zurückrücken, verdichtet ein maximal 30m hoher, maximal 12m schmaler Zeilenbau den arealinternen Luftraum über der bestehenden Sporthalle, ohne selbst weiteren Boden zu beanspruchen. Für das GIBZ ist lediglich im Bereich der bestehenden Tiefgarageneinfahrt ein Neubau auf Erdgeschossesebene möglich. Das Volumen, das eine weitere Einfachturnhalle aufnehmen kann, besetzt die Ecke des Gevierts und nimmt Bezug auf die südlich der Mattenstrasse angrenzenden Baukörper der bestehenden Turnhallen. Im EG nimmt der Neubau die Erschliessungsrampe zur bestehenden Tiefgarage der GIBZ auf, die damit in ein Bauvolumen integriert wird. Die Erschliessung der unterirdischen Parkierung von Projekt Pi erfolgt ebenfalls von hier aus über einen direkten Anschluss an die bestehende, öffentliche Einstellhalle des Kanton Zug.

4.3 Überarbeitung Richtprojekt Freiraum

Das Richtprojekt Freiraum wurde aufgrund folgender Punkte überarbeitet:

- In der Mitwirkung (vgl. Kapitel 1.4) zeigten insbesondere die Lernenden der GIBZ auf, welche Aufenthaltsqualitäten sie sich wünschen und in welchen Bereichen sie Defizite wahrnehmen.
- In verschiedenen Mitwirkungen der Stadt (u.a. zur Ortsplanungsrevision) wurde von der Bevölkerung klar darauf hingewiesen, dass sie qualitativ hochwertige und grünere Freiräume fordern.
- Die Klimaanalyse zeigt, dass es Massnahmen bedingt, damit sich der Siedlungskörper nicht noch weiter aufheizt.
- Die Thematik der Dachflächen musste noch differenzierter betrachtet werden, insbesondere auch in Bezug auf die knappen Frei- und Spielräume.

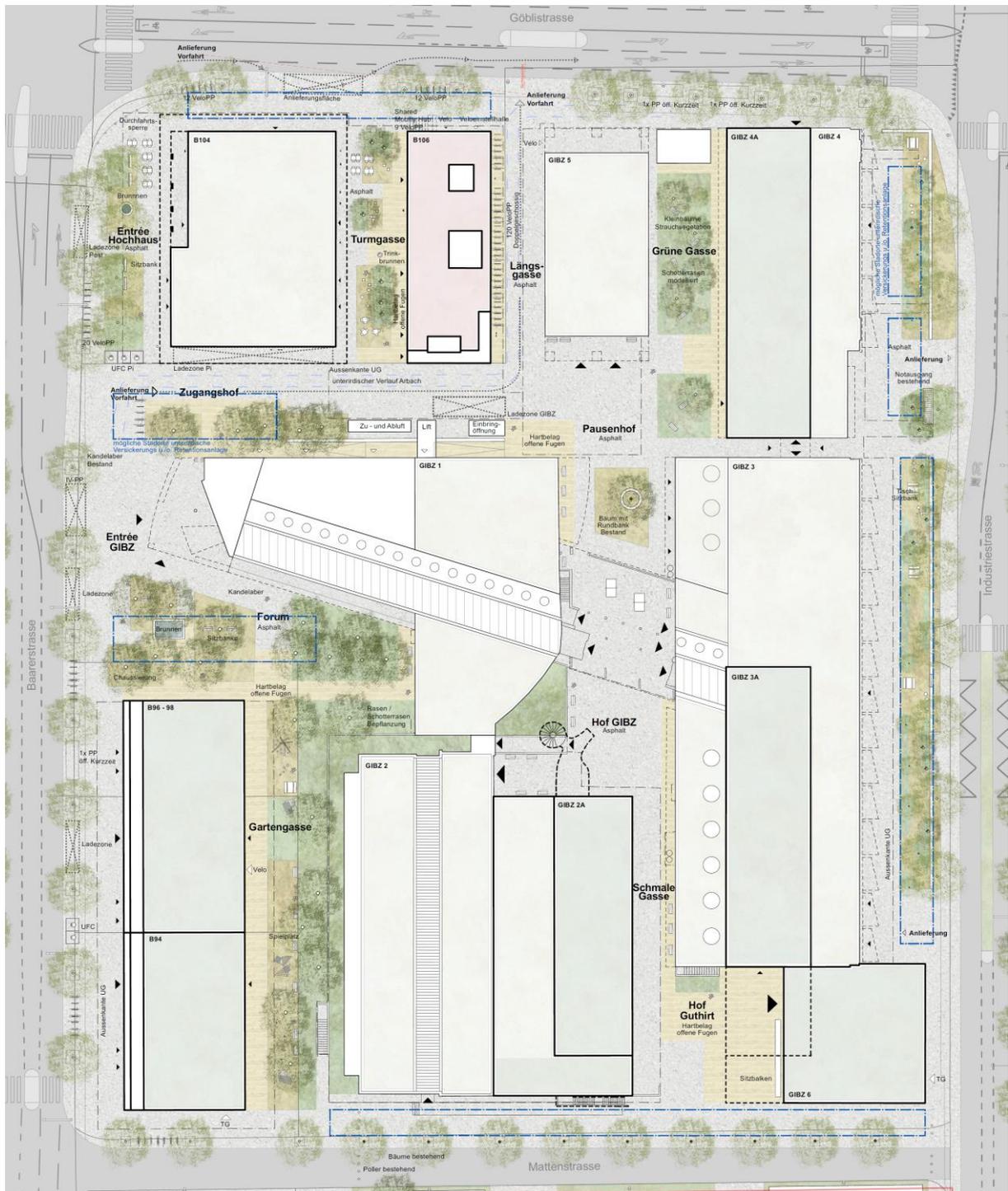


Abbildung 14: Freiraumkonzept vom 17.04.2023

Stadtraum

Das Geviert spannt sich zwischen Strassenräumen unterschiedlichen Charakters auf. Die östlich und westlich verlaufenden Längsachsen werden als Alleen verstanden, von welchen der Boulevard Baarerstrasse aufgrund der Bebauung und Hierarchisierung im Stadtraum Zug einen deutlich urbaneren Charakter als die Industrierstrasse einnimmt. Die Querachsen grenzen zum nördlich gelegenen Areal Industrierstrasse Nord und dem südlich gelegenen Schulareal Guthirt ab. Sie sind gegenüber den

Längsachsen von untergeordneter Bedeutung und werden durch eine Baumreihe akzentuiert. Die verkehrsberuhigte Mattenstrasse nimmt hierbei eine Sonderstellung ein. Während die Ränder des Gevierts durch Baumreihen und Alleen gekennzeichnet sind, werden im Inneren des Areals Grossgehölze in Gruppen gesetzt.

Raumtypologien / Nutzung

Das Geviert wird durch drei verschiedene Raumtypologien charakterisiert: die grosszügige Vorzone als Teil von Längs- und Querachsen, sowie Hof- und Gassenräume. Aufgrund heterogener Bebauung und Exposition zeichnen sich die jeweiligen Raumtypologien durch unterschiedliche Charaktere aus. Entsprechend zielt die Planung darauf ab, eine Abfolge von Räumen individueller Freiraumqualitäten und Atmosphäre zu generieren. Themen wie Verweilen, Treffpunkt, Aufenthalt, Spielen, Bewegung oder die Nutzung als Transitraum stehen im Vordergrund. Zentraler Ort des Areals ist das Gewerblich industrielle Bildungszentrum. Demnach ist ein Grossteil der Freiräume im Areal auf die Nutzung durch die Schüler des Bildungszentrums ausgelegt, gleichzeitig wird der Freiraum von multifunktionalen Aufenthaltsangeboten überlagert, die auch den umgebenden Wohn- und Arbeitsnutzungen genügend Raum bieten.

Materialisierung / Ausstattung

Gestalterisch wird das Areal durch eine einheitliche Materialsprache und Ausstattung zusammengehalten. Die Materialisierung und Nutzungsbereiche werden jeweils aus den Erdgeschossgrundrissen entwickelt und puzzleartig in die Umgebung übersetzt. Auf diese Weise wird der asphaltierte Grundbelag durch einen Hartbelag mit offenen Fugen (z. Pflasterung) aufgebrochen. Zudem nehmen Intarsien in der asphaltierten Grunde Ebene unterschiedliche Materialien auf. Charakteristisch sind Chaussierung, Rasen, Wiesenbereiche und Pflanzinseln aus Gräsern, Kleingehölzen etc. Ein grosses Anliegen war es, den Grünanteil resp. den Anteil an versickerungsoffenen Flächen im Areal zu erhöhen sowie Sitz-/ Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für unterschiedliche Nutzergruppen zu etablieren. Die Ausstattungselemente wie Bänke, Stühle, Abfallbehälter etc. werden für das gesamte Areal vereinheitlicht. Die Beleuchtung wird in Form von unterschiedlich dimensionierten Lichtmasten mit Strahlern für die Hof- und Gassenräume gewählt.

Vegetation

Für die Grossgehölze werden standortgerechte, heimische und fremdländische Arten miteinander kombiniert. Die bestehenden Bäume der Mattenstrasse bleiben bestehen, während im Zuge der neuen Strassenraumgestaltungen von Göbli-, Baarer-, und Industriestrasse die bestehenden Bäume durch neue Baumreihen ersetzt werden. Ein Grossteil des Areals ist unterkellert. Grossgehölze werden insbesondere für nicht unterkellerten Bereiche vorgeschlagen und im Bereich der Vorzonen mit möglichst grossem Abstand zu Gebäuden resp. Untergeschossen gesetzt. In Teilbereichen des Areals wird eine niedrigere Bepflanzung aus Gräsern, Kleinsträuchern und Kleinbäumen über unterkellerten Standorten vorgeschlagen. Ein ausreichender Substratbereich für diese Gehölze ist zu gewährleisten. Auch hier werden standortgerechte, heimische und fremdländische Arten verwendet.

Dachflächen

Bei Flachdächern wird minimal die Kombination von extensiver Begrünung und Photovoltaikanlagen angestrebt. Zudem muss der Dachgarten auf der Turnhalle GIBZ (Trakt 2) ersetzt werden, sofern die geplante Aufstockung erstellt wird. Auf geeigneten Flachdächern wird im Rahmen von Projektwettbewerben geprüft, wie und ob eine intensivere Dachnutzung mindestens auf Teilbereichen möglich ist. Das Flachdach von B106 wird als durchgrünter Spielbereich ausgestaltet. Die intensive Dachnutzung

können z.B. Spiel- oder Aufenthaltsbereiche oder auch ein Dachgarten sein. Damit soll der knappe Aussenraum auf EG-Niveau ergänzt werden.

Arbach

Der Arbach ist im Bereich des Gevierts eingedolt und verläuft näherungsweise 2 m unter Niveau. Eine potentielle Offenlegung des Bachlaufs wurde vertieft überprüft wird nicht als sinnvoll erachtet (siehe Kapitel 3.5 bzw. separates Baulinienplanverfahren)

Der Arbach verläuft zwischen Gebäude GIBZ I und Hochhausneubau B104 / B106, in einem Bereich, der für die Anlieferung des Schulzentrums und des zukünftigen Hochhausneubaus genutzt wird.

Der bestehende Kanal wird mit dem Richtprojekt nicht überstellt, Auskragungen am Hochhaus, die über den Kanal reichen, sind jedoch ab einer Kote von 439.95 m ü. M. (entspricht 7.OG) möglich. Die Instandhaltung / Sanierung des Kanals wird davon nicht beeinflusst.

Die geplante Aussenwand UG / Einstellhalle unter dem Projekt Pi (entspricht gleichzeitig Baugrubenabschluss) hält einen horizontalen Abstand von mindestens 2m zum bestehenden Bachlauf ein. Auf einer Länge von rund 20m ist eine Unterquerung des Bachlaufs mit einer Verbindungsrampe von der bestehenden Einstellhalle der GIBZ (1.UG) zur neuen Tiefgarage (2.UG) geplant. Mit der unterirdischen Anbindung an die bestehende Tiefgarage kann verhindert werden, dass eine zusätzliche Einfahrt und Rampe im Stadtraum angeordnet werden muss.

5 Bebauungsplan

5.1 Allgemeine Bestimmungen

Mit dem Bebauungsplan Geviert GIBZ sollen die folgenden Ziele erreicht werden:

- Schaffung und Sicherung von Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle, städtebauliche Verdichtung und von Freiräumen mit einer hohen Aufenthaltsqualität.
- Landmark an wichtiger Kreuzung, Hochhaus mit besonderer Ausstrahlung
- Öffnung der bisher als geschlossen wahrgenommen Schulanlage
- Gestalterische, klimatische und ökologische Aufwertung der Freiflächen im Geviert
- Verbesserung der Durchwegung, Orientierung und Anbindung an die Umgebung
- Klimaschonende Bauweise und Einsatz erneuerbarer Energie
- die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.

Folgende Unterlagen bilden die wesentlichen Bestandteile des Bebauungsplans Geviert GIBZ, Plan Nr. 7514:

Verbindlich:

- Bestimmungen mit dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500

Wegleitend:

- Richtprojekt vom 17.04.2023
- Freiraumkonzept vom 17.04.2023
- Erläuterungen zum Freiraumkonzept vom 17.04.2023
- Energiekonzept Areal Geviert GIBZ vom 20.04.2023
- Mobilitätskonzept Projekt Pi vom 25.04.2023

Orientierend:

- Verkehrsgutachten vom 17.04.2023
- Lärmgutachten vom 19.04.2023

Der Planungsbericht ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans, sondern erläutert die Inhalte.

5.2 Bebauung

Siedlung/Städtebau

Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu konzipieren und zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formsprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Bepflanzung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird. Im verdichteten Zentrum der Stadt Zug ist dies ein besonders wichtiger Aspekt.

Für die Bebauung im Geviert ist das Richtprojekt vom 17.04.2023 wegleitend. Abweichungen sind zu begründen und müssen mindestens von gleich hoher Qualität sein wie das Richtprojekt. Zuständig für die Beurteilung der Qualität der Abweichungen ist die Stadtbildkommission Zug.

Vorspringende und auskragende Gebäudeteile werden analog zu § 21 V PBG auf max. 1.5m Tiefe auf höchstens einem Drittel des zulässigen Fassadenabschnitts pro Geschoss eingeschränkt. Ausgenommen ist der Baubereich B104. Mit der bereits vorliegenden Gesamtleistungsstudie wurde die städtebaulich-architektonische besonders gute Gestaltung der grösseren Auskragungen im Baubereich B104 nachgewiesen. Es sind deshalb vorspringende Gebäudeteile und Auskragungen bis 2.0m Tiefe auf einer maximalen Breite von 55% des zulässigen Fassadenabschnitts pro Geschoss möglich. Die einzelnen vorspringenden und auskragenden Bauteile dürfen dabei pro Geschoss nicht breiter sein als ein Drittel des zulässigen Fassadenabschnitts.

Ebenfalls ausgenommen werden Vordächer in den Eingangsbereichen der Gebäude, wo Vordächer bis 2.0m Tiefe zulässig sind. Ebenfalls eine Vordachtiefe von 2.0m bzw. 2.5m für Veloabstellplätze sind, in der Länge unbeschränkt, um die Baubereiche B104 (Hochhaus Pi) und B106 (Hofgebäude) möglich, um den Übergangsbereich zum Hochhaus auf Stadtebene besser zonieren zu können und überdachte Veloabstellplätze anbieten zu können.

Andere Auskragungen als die in Ziff. 3 Abs. 5 speziell geregelten Vordächer (wie Erker, Balkone, Ausstretungen etc.) sind nach Ziff. 3 Abs. 4 zu behandeln (max. 1.5m Auskragung).

Das Konkurrenzverfahren nach §34 BO ist für das Geviert bereits erfolgt. Damit bei entsprechend hoher Ausnutzung die Qualität auch im/am Gebäude sichergestellt werden kann, sind für Neubauten, Aufstockungen oder neubauähnliche Sanierungen zusätzlich jedoch zwingend qualifizierende Projektwettbewerbe mit mindestens 5 Teams durchzuführen. Mit qualifizierendem Projektwettbewerb ist dabei ein anonymer Projektwettbewerb mit Folgeauftrag für das Gewinnerteam im Sinne der SIA-Ordnung 142 gemeint.

Für die Baubereiche B104 und B106 wurde zusammen mit der städtebaulichen Studie bereits eine Gesamtleistungsstudie mit Schlussbericht vom August 2019 durchgeführt. Damit ist kein zusätzlicher Projektwettbewerb mehr nötig und die Vorzüge des Projektes können im Bebauungsplan definiert und gesichert werden. Bei Bedarf kann von der Gesamtleistungsstudie Abstand genommen werden. Für den Baubereich B104 ist dafür ein neuer qualifizierter Projektwettbewerb durchzuführen, um die Bestimmungen des Hochhausreglementes einzuhalten. Das daraus resultierende Siegerprojekt wird am bisherigen Siegerprojekt gemessen. Gesamthaft müssen die Qualitäten mindestens gleich hoch sein wie beim bereits durchgeführten Wettbewerb. Für den Baubereich B106 ist kein neuer Projektwettbewerb nötig, falls von der Gesamtleistungsstudie Abstand genommen wird, da dieser Baubereich nicht unter das Hochhausreglement fällt. Stattdessen ist das Bauprojekt der Stadtbildkommission vorzulegen.

Sollte sich im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Industriestrasse, der Göblistrasse oder der Baarerstrasse Anpassungen an Grundstücksgrenzen ergeben und sich so die Grundstücksfläche ändern, hat dies keinen Einfluss auch die vorgesehene Nutzung.

Alle Baubereiche können unabhängig voneinander geplant und realisiert werden.

Baubereiche für Neubauten

Baubereich B94-98

Im Baubereich B94-B98 ist ein Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen. Das Richtprojekt gibt die volumetrischen Abmessungen vor. Es ist – entsprechend der zugrundeliegenden Zone und dem Richtprojekt – ein Mindestwohnanteil von 50% vorzusehen. Die restlichen 50% der Nutzfläche kann selbst bestimmt werden; gemäss Richtprojekt sind publikumsorientierte Nutzungen oder Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Sofern die Lärmbelastung dies zulässt, kann auch mehr Wohnraum erstellt werden.

Ab der Höhe zwischen 17 m und 19 m gemessen ab EG-Kote OK Fussboden (entspricht festgelegten Koten 424.25 m.ü.M und 443.25 m.ü.M) muss auf der Westseite ein die ganze Fassadenlänge umfassender, deutlich erkennbarer Rücksprung (mind. 2 m) zu liegen kommen. Die Gestaltung richtet sich nach dem Richtprojekt, die genaue Ausgestaltung des Rücksprungs ist im Architekturwettbewerb zu präzisieren.

Das Erdgeschoss ist so auszugestalten, dass eine multifunktionale Nutzung möglich ist. Mit multifunktionalem Erdgeschoss ist gemeint, dass das Erdgeschoss so flexibel gestaltet wird, dass verschiedene Nutzungen möglich sind (publikumsorientierte Nutzungen, Gewerbe, Dienstleistungen, evtl.

Wohnen). Eine spezifische, z.B. publikumsorientierte Erdgeschossnutzung wird explizit nicht gefordert. Als Mindestmass gilt dabei eine Geschosshöhe von 4.50m (OK-OK). In untergeordneten Teilbereichen kann davon abgewichen werden, insbesondere, wenn dafür andere Teilbereiche Mehrhöhen aufweisen. Im Architekturwettbewerb ist die Ausgestaltung des Erdgeschosses zu präzisieren. Die Höhe des Gebäudes darf 30 m nicht überschreiten, gemessen von der EG-Kote bis zum obersten Punkt der Dachkonstruktion. Dies entspricht einer Kote von 454.25 m.ü.M ± 20 cm. Es sind maximal 9'250 m² aGF zulässig, was einer AZ von knapp 3.7 bezogen auf die drei Grundstücke entspricht. Die entsprechende Aussenraumentappe bis zu den angrenzenden Gebäuden der GIBZ ist bis spätestens zwei Jahre nach Bezug des Gebäudes als attraktiver Grün-, Spiel- und Aufenthaltsbereich für die Bewohnenden und Arbeitenden des Baubereichs B94-98, aber auch für die Lernenden der GIBZ auszugestalten.

Baubereiche B104/106

Für den Baubereich B104 ist ein Wohnhochhaus mit knapp 200 Wohnungen vorgesehen. Dementsprechend beträgt der minimale Wohnanteil 90%.

Abweichungen zum begleitenden Richtprojekt sind zu begründen und müssen in ihrer städtebaulichen und architektonischen Ausformulierung mindestens von gleich hoher Qualität sein wie das Richtprojekt. Die wichtigsten Qualitäten des Richtprojekts sind in den Bestimmungen aufgeführt.

Sollte sich das Richtprojekt nicht als geeignetes Projekt für die Grundeigentümerschaft erweisen, besteht die Möglichkeit, einen neuen qualifizierenden Projektwettbewerb durchzuführen. Für den neuen Wettbewerb ist der Baubereich B104 bindend. Das Resultat des Wettbewerbs muss mindestens die gleich hohe Qualität ausweisen wie das Richtprojekt.

Das Erdgeschoss des Hochhauses bildet den Auftakt dieser stadtpprägenden Bauten. Diese Bedeutung muss mit der Ausgestaltung unterstrichen werden. Daher ist das Erdgeschoss des Baubereichs mit publikumsorientierten oder gemeinschaftlichen Nutzungen zu bespielen. Die Fassade ist attraktiv zu gestalten (hoher Fensteranteil, einladender Ausdruck, gute Abstimmung von Innen- und Aussenräumen).

Wird mindestens die Grundfläche der Vorzone zum Lift doppelgeschossig ausgeführt, kann in anderen Bereichen von der minimalen geforderten Höhe von 4.50m (OK-OK) abgewichen werden. Dabei müssen minimal 4.35 m (OK-OK) (anstelle 4.00 m Licht wie beim Baubereich B94-B98) eingehalten werden. Mit der neu vorgesehenen Geschosshöhe im EG von 437 cm ist eine lichte Höhe bis UK Rohdecke von 400 cm eingehalten. Abgehängte Decken und technische Installationen bleiben, wo technisch notwendig, darunter möglich.

Exemplarisch gilt folgender Projektentwurf:

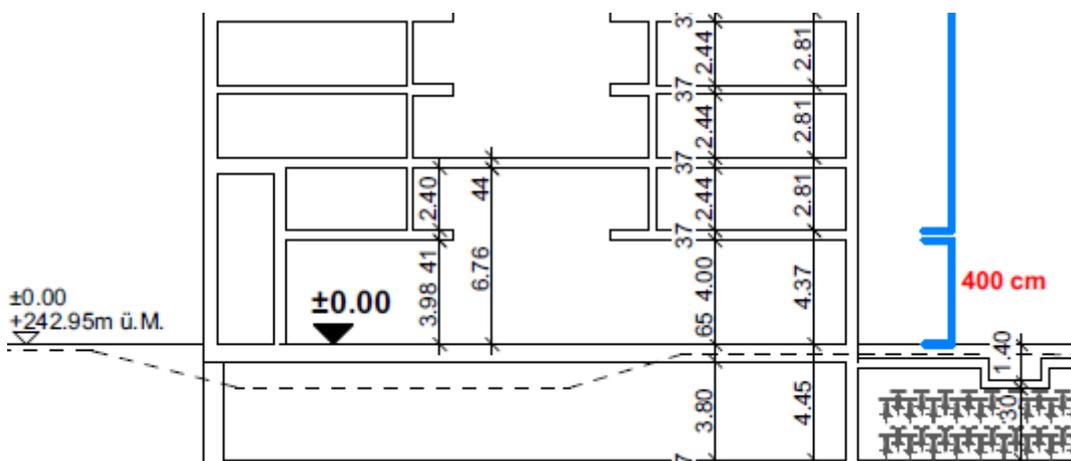


Abbildung 15: Projektentwurf Duplex Architekten vom 9.3.2021

Die Höhe des Gebäudes darf 80 m nicht überschreiten, gemessen von der EG-Kote bis zum obersten Punkt der Dachkonstruktion. Dies entspricht einer Kottenhöhe von 504.95 m.ü.M \pm 20 cm. Damit ist das Hochhausreglement der Stadt Zug eingehalten, welches eine Gebäudehöhe von 80 m vorsieht. Das Richtprojekt sieht vor, dass der Bau gestaffelt nach aussen erweitert wird. Diese Staffelung wird im Bebauungsplan mit dem 'Baubereich Fassadenflucht' abgebildet. Eine erste Staffelung ist ab der Höhe von 15 m gemessen ab EG-Kote fertig Fussboden bzw. einer Kote von 439.95 m.ü.M möglich.

Es sind maximal 22'500 m² aGF zulässig. Davon müssen mindestens 200 m² publikumsorientierte Nutzung sein. Zurzeit ist dies in Form eines Bistros geplant. Maximal 500 m² Verkaufsnutzungen und Freizeitnutzungen mit lokalem Einzugsgebiet sind gemäss Bauordnung zulässig. Die Lufträume, welche sich durch die offenen 3-geschossigen Piazzas im Richtprojekt ergeben, zählen gemäss § 35 Abs. 2 lit. c vPBG nicht zur aGF.

Im Baubereich B106 soll ein Hof- bzw. Nebengebäude entstehen. Vorgesehen ist primär die Nutzung als Kindertagesstätte (Nutzung zur vor- und ausserschulischen Betreuung von Kindern); möglich sind aber auch alle anderen gemeinschaftlichen und gewerblichen Nutzungen. Es sind maximal 750 m² aGF zulässig.

Wie im Wettbewerbsergebnis vorgesehen, muss auf dem Baubereich B106 die Baute den architektonisch und volumetrischen Ausdruck eines 'Hofgebäudes' ausweisen. Bezüglich Richtprojekt ist das Volumen massgebend.

Die Höhe des Gebäudes darf 9.0m bzw. eine Kote von 433.95 m.ü.M \pm 20 cm nicht überschreiten, gemessen von der EG-Kote bis zum obersten Punkt der Dachkonstruktion. Im Zusammenhang mit der Dachflächennutzung sind Dachaufbauten wie Spielgeräte, Ballfänge, Rankgerüste, Dachoberlichter inkl. Dachzugang und Pergolen etc. bis 13.0 m bzw. 437.95 m.ü.M. zulässig. Zudem ist ein in das Gebäude integrierter Fortluft-Kamin bis zu einer Höhe von 19.0 m bzw. einer Kote 443.95 m.ü.M. zulässig.

Die Dachterrasse von B106 eignet sich aufgrund ihrer geringen Höhe und aufgrund der Nutzung (Kita, öffentlich zugänglich) sehr gut für eine intensive Nutzung als attraktiver, begrünter Aufenthalts- und Spielbereich. Sie ist entsprechend als grüner Dachgarten mit hoher Aufenthaltsqualität und Spielbereichen auszugestalten. Die Gestaltung hat sich dabei insbesondere an den Bewohnenden des Baubereichs B104 zu orientieren. Eine Fläche in der Grösse des Fussabdrucks des Nebengebäudes (anrechenbare Gebäudefläche) muss mindestens für die Nutzerinnen und Nutzer der Baubereiche B104 und B106 ohne Einschränkung und Kostenfolge zugänglich sein. Entsprechend kann diese Fläche halböffentlich (für die Nutzerinnen und Nutzer) oder öffentlich ausgestaltet werden. Zeitlich beschränkte Ausnahmen aus Sicherheitsgründen, zum Beispiel eine nächtliche Schliessung, sind zulässig. Diese Fläche kann als offenes/offen zugängliches Erdgeschoss/Obergeschoss, aber auch als Dachterrasse ausgewiesen werden und muss sich zwingend innerhalb des Baubereichs B106 befinden.

Die zulässigen Nutzungen von B104 und B106 ergeben eine AZ von ca. 8.76 bezogen auf die zwei Grundstücke.

Baubereiche GIBZ

Bei der Schule GIBZ entspricht das Richtprojekt einer städtebaulichen Volumenstudie. Die Neu- und Aufbauten sind als Erweiterung der Bildungseinrichtungen angedacht. Das Richtprojekt gibt die volumetrischen Abmessungen vor. Die Qualität wird mit dem Erfordernis von Wettbewerben gesichert. Die genaue Ausgestaltung ist in den durchzuführenden Architekturwettbewerben zu präzisieren. Die Höhen der Gebäude sind in den Bestimmungen für jeden Baubereich festgehalten. Analog zur Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen wurde für die Baubereiche der Schule keine Dichtezeit festgelegt.

Da im Baubereich 2A aufgrund der Turnhalle keine innenliegende Vertikalerschliessung möglich ist, werden im Situationsplan zwei Stellen bezeichnet, an denen aussenliegende Erschliessungen für den Baubereich 2A zulässig sind. Diese dürfen aus dem Baubereich hinausragen.

Weitere Vorgaben zur Bebauung

Nicht unterbaubare Bereiche

In den im Situationsplan dargestellten nicht unterbaubaren Bereiche dürfen keine unterirdischen Bauten erstellt werden. Damit werden gute Voraussetzungen für eine attraktive Umgebungsgestaltung, für ein angenehmes Mikroklima, für Versickerung und Retention von Regenwasser und zur Steigerung der Biodiversität geschaffen.

Dachgestaltung

Im Zusammenhang mit der Verdichtung ist es wichtig, auch die Dachflächen in die Nutzung miteinzubeziehen. Die Dachflächen sollen dazu beitragen, die nur eingeschränkt verfügbaren Freiräume auf Erdgeschossniveau zu ersetzen. Aus diesem Grund werden Dachaufbauten für Spielbereiche oder andere intensive Dachnutzungen wie für Pergolen etc. auf allen Dächern im Geviert zugelassen (siehe auch Freiraumkonzept für detailliertere Erläuterungen).

Neben der intensiven Dachflächennutzung können weitere Nutzungen und Ansprüche wie extensive Begrünung, Photovoltaik und Technik in die Überlegungen einbezogen werden. Nutzungskombinationen sind möglich (siehe auch Ziff. 24 Energie und Klimaschutz).

Nicht begehbare Dachflächen oder Dachbereiche sind extensiv zu begrünen. Wegleitend ist die SIA-Norm² zur Begrünung von Dächern. Technisch bedingte Dachaufbauten sind nur möglich, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Mit Ausnahme der Baubereiche B104/106 sind für Neu- oder Aufbauten noch Architekturwettbewerbe durchzuführen. Die Dachgestaltung muss in diese Wettbewerbe miteinbezogen werden. Eine Nutzung der Dachflächen als Dachterrasse (für Spielbereiche, Dachgärten, Aufenthalt) oder eine intensive Dachbegrünung sind dabei eingehend zu prüfen.

Das Dach in den Baubereichen 2Aa und 2Ab weist bereits heute eine intensive Dachflächennutzung auf (Dachterrasse über Sporthalle). Aus der Mitwirkung ging hervor, dass dieser Freiraum von den Lernenden besonders geschätzt wird. Aus diesem Grund muss bei einem Rückbau dieser intensiven Dachnutzung – beispielsweise aufgrund der im Richtprojekt vorgesehenen Aufstockung – innert 2 Jahren ein flächengleicher Ersatz im Geltungsbereich geschaffen werden. Es muss somit mindestens die zurückgebaute Fläche an einer anderen Stelle im Geltungsbereich wieder als intensive Dachflächennutzung erstellt werden.

² Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein, SIA 312 Begrünung von Dächern

Preisgünstiger Wohnungsbau

Der Bebauungsplan ermöglicht im Geviert GIBZ gegenüber dem heute zulässigen Nutzungsmass eine erhebliche Verdichtung. Dies entspricht dem kantonalen Richtplan wie auch dem Hochhausreglement der Stadt Zug. Aufgrund der Verdichtung sind mindestens 20% der Mehrnutzung als preisgünstiger Wohnraum auszuscheiden. Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OeIB (GS 480) und die Strassenbereiche werden nicht in die Festlegungen zum preisgünstigen Wohnungsbau miteinbezogen. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht darüber, welche Flächen aufgrund der Verdichtung im Geviert preisgünstig zu erstellen sind.

Grundstücke	Nutzung BBP	Nutzung Einzelbauweise EB	Differenz BBP-EB	Preisgünstiger Wohnungsbau
473 und 3283	23'250 m ²	3'981 m ²	19'269 m ²	3'854 m ²
477, 478, 479	9'250 m ²	3'767 m ²	5'483 m ²	1'097 m ²
Total	32'500 m²	7'748 m²	24'752 m²	4'951 m²

Tabelle 2: Anteil preisgünstiger Wohnungsbau aufgrund der Verdichtung (in aGF)

Die Urban Assets Zug AG möchte im Geviert auch einen Teil derjenigen Flächen an preisgünstigem Wohnungsbau erstellen, zu welchen sie sich im Rahmen des Bebauungsplans Technologiecluster bzw. im dazugehörigen Vertrag³ verpflichtet hat. Mind. 5'000 m² aGF zusätzlicher preisgünstiger Wohnfläche werden deshalb aufgrund des Vertrags Technologiecluster im Geviert GIBZ erstellt. Die Definition der preisgünstigen Wohnflächen richtet sich dabei nach dem Vertrag Technologiecluster. Nach diesem Vertrag sind die Voraussetzungen für solche Flächen erfüllt, wenn die Mietzinsobergrenzen gem. § 2 der Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau eingehalten und gemäss den jeweiligen Bestimmungen im Bebauungsplan oder der Baubewilligung dauernd sichergestellt sind.

Insgesamt werden somit mindestens knapp 10'000 m² preisgünstige Wohnflächen erstellt. Die preisgünstigen Wohnflächen müssen in Absprache mit den betroffenen Grundeigentümerschaften vollumfänglich im Baubereich B104 realisiert werden.

Das Richtprojekt für den Baubereich B104 (Projekt Pi) weist in den verschiedenen Nachbarschaften grössere Piazza- und Gemeinschaftsflächen auf. Da diese Flächen dem Austausch zwischen der Wohnerschaft dienen, sollen sie der anrechenbaren Geschossfläche für preisgünstigen Wohnraum aGF_{preisgünstig} im Anteil der preisgünstigen vermietbaren Wohnfläche (VMF) an der gesamten vermietbaren Wohnfläche VMF pro Nachbarschaft angerechnet werden können.

Berechnungsbeispiel:

Die Nachbarschaft X weist einen Anteil preisgünstiger VMF von 50% auf. Die aGF der Piazza und Gemeinschaftsräume in der Nachbarschaft X können somit zu 50% an die aGF_{preisgünstig} angerechnet werden.

Kleinbauten

Der Aussenraum im Geviert GIBZ ist begrenzt. Die Erstellung von Kleinbauten und kleinbauähnlichen Gebäuden über 50 m² Nebennutzfläche ausserhalb der Baubereiche wird deshalb eingeschränkt auf die minimal notwendigen Bauten (d.h. Bushaltestellen, Veloabstellanlagen, Abluftschächte sowie Bau-

³ Vertrag zur Ermöglichung von preisgünstigem Wohnraum in der Stadtgemeinde Zug vom 4.4.2017

ten zur Gebäudeerschliessung). Diese sind zudem nur zulässig, wenn sie nicht in die in den Baubereichen liegenden Gebäude integriert werden können und wenn sie sich besonders gut in die Umgebung einordnen. Zudem wird in den Bestimmungen auf Ziff. 22 'Umgebungsflächen' verwiesen.

Als kleinbauähnliche Gebäude werden Gebäude bezeichnet, welche im Gegensatz zu Kleinbauten mehr als 50m² Nebennutzfläche aufweisen, ansonsten jedoch den Bestimmungen zu den Kleinbauten gemäss § 18 V PBG entsprechen.

5.3 Erschliessung

Arealerschliessung

Eine der Vorgaben für den Einstieg in das Planungsverfahren war, dass die Anlieferungen zusammengefasst werden müssen, um eine hohe Freiraumqualität zu erreichen. Die Anlieferungen werden so festgesetzt, dass sie grundsätzlich mehreren Baubereichen dienen, insbesondere, wenn diese durchs Geviert geführt werden müssen.

Die Anlieferung für die Baubereiche B104/106 und GIBZ sind grundsätzlich in der sogenannten «Anlieferungsgasse» zusammengefasst worden. Sie erfolgt ab der Baarerstrasse, die Ausfahrt (Rechtsabiegung) führt in die Göblistrasse. Die Anlieferung bzw. der Güterumschlag für das Projekt Pi (Baubereich B104 und B106) ist entlang dieser Achse auf maximal 3.5 Tonnen beschränkt. Für den Baubereich «GIBZ 4A» ist die südliche Anlieferung (ab Baarerstrasse) unbeschränkt für alle Fahrzeuge möglich. Mit entsprechenden privatrechtlichen Absprachen sind Einschränkungen für Anlieferung und Güterumschlag möglich; es bestehen für alle Baubereiche alternative Anlieferungsmöglichkeiten (siehe unten).

Die Leistungsfähigkeit der Anlieferungsgasse wurde verkehrstechnisch überprüft und für machbar befunden. Falls sich im Rahmen des Betriebs zeigen sollte, dass durch das Projekt Pi deutlich mehr Fahrten in der Anlieferungsgasse erzeugt werden als angenommen, können über das Mobilitätskonzept des Projekts Pi weitere Massnahmen erwirkt werden.

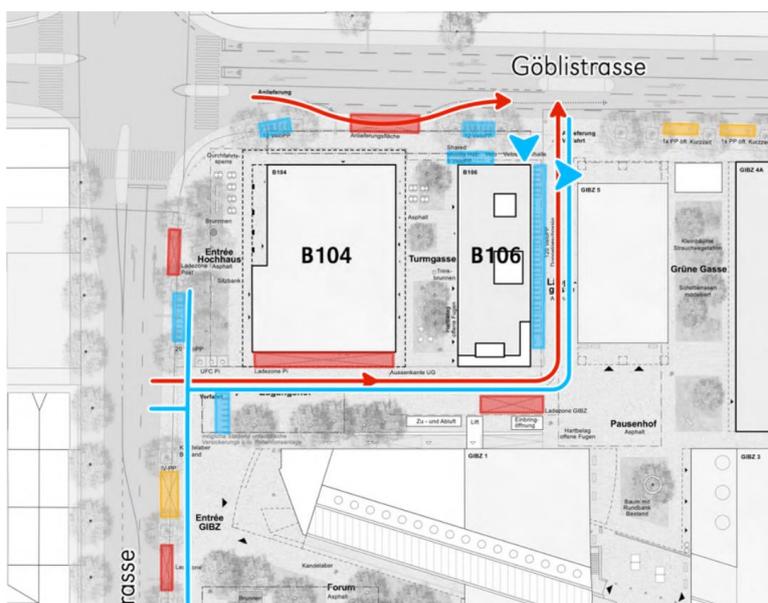


Abbildung 16: Anlieferung für die Baubereiche B104/B106 und GIBZ

Öffentliche Fussweg- und Veloverbindungen

Mit dem Bebauungsplan soll das Geviert durchlässiger gestaltet werden. Zudem strebt die Stadt Zug an, mit einem Fussweg ab der Lauriedstrasse bis auf Höhe Grienbachstrasse die Nord-Süd-Verbindung zu verbessern. Um diese Punkte zu erreichen, ist eine bessere öffentliche Durchwegung des Areals unumgänglich. Es werden deshalb diverse öffentliche Fussweg- und Veloverbindungen bezeichnet.

Für die im Situationsplan dargestellten Bereiche Fussweg gilt ein unentgeltliches öffentliche Fusswegrecht. Dies betrifft einerseits die gesamte Vorzone der umschliessenden Strassenräume (festgelegt als 'Bereich Fussweg' und 'Bereich Göbli-/ Industriestrasse') sowie die Durchwegung des Quartiers ('Öffentlicher Fussweg'). Unabhängig davon, über welche Bestimmung der Fussweg gesichert wird, ist eine Wegbreite von 2.5m jederzeit für Fussgänger offen zu halten.

Entlang der Göblistrasse sind nebeneinander der 'Bereich Fussweg' und der 'Bereich Göbli-/Industriestrasse' festgelegt, welche beide ein minimaler Bereich für Fussgänger von 2.5m vorsehen. -Es muss nicht in beiden Bereichen ein mind. 2.5m breiter Fussweg angeboten werden, sondern nur in Kombination, so dass zwischen Strassenrand und Fassade 2.5m Wegbreite vorhanden ist. Die restliche Fläche kann zur Steigerung der Aufenthaltsqualität (Bäume etc.), für die bezeichneten Parkfelder oder im Zusammenhang mit der Erdgeschossnutzung (Aussenbestuhlung etc.) genutzt werden.

Die Durchquerung des Areals von Norden nach Süden wird in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich ('Öffentliche Veloverbindung') für Velos gesichert. Die Veloverbindungen sind durch bauliche oder betriebliche Massnahmen so zu gestalten, dass Konflikte zwischen dem Fuss- und Veloverkehr reduziert werden.

Bereich Baarerstrasse und Bereich Göbli-/ Industriestrasse

Wie bereits im Kapitel 3.6 ausgeführt, ist die Umgestaltung der das Geviert GIBZ umgebenden Strassenzüge in Planung. Die Aussenraumgestaltung im Geviert ist deshalb mit der künftigen Strassenraumgestaltung abzustimmen. Dies wird mit den Ziffern 14 und 15 der Bestimmungen sichergestellt.

Mit dem Bereich Fussweg (Ziff. 13 Abs. 2) und dem Bereich Baarerstrasse (Ziff. 14) wird gesichert, dass

- die Planung sich in den (zukünftigen) Strassenraum Baarerstrasse einfügt.
- ein geordneter Ablauf der notwendigen Serviceleistungen an der Baarerstrasse möglich ist
- mit den Bäumen ein angenehmer Aufenthaltsraum entsteht
- ein grosszügiger Boulevard abgetrennt von der Strasse entstehen kann mit Bezug zu den Erdgeschossen.
- der knappe Freiraum im Verdichtungsgebiet optimal genutzt wird.

Durchfahrt PW unterbinden

Der Vorbereich des Hochhauses zur Baarerstrasse hin muss entsprechend der Bedeutung des Gebäudes grosszügig ausgestaltet werden. Damit die Fläche nicht für Parkierung oder Anlieferung missbraucht werden kann, muss die unberechtigte Zufahrt mit Poller etc. unterbunden werden.

An der Baarerstrasse sind im Serviceband drei Anlieferungsbereiche vorgesehen (1x rote Post, 1x GIBZ, 1x für Postdienste). Justierungen im Serviceband sind noch möglich.

Parkierung

Die maximale Anzahl Parkfelder ergibt sich aus dem Verkehrsgutachten vom 17.04.2023. Beim Baubereich B94-98 liegt das zulässige Maximum mit 93 Parkfeldern, was dem heutigen Bestand entspricht, über den Vorgaben gemäss Regelbauweise (50 Parkfelder), bei den Baubereichen B104/106 mit 40 Parkfelder unter dem Maximum der Regelbauweise (54 Parkfelder), da autoarmes Wohnen und

Arbeiten vorgesehen ist. Zusammen mit den 114 Parkfeldern für die Baubereiche GIBZ entspricht das Gesamttotal von 247 Parkfeldern dem Maximum der zulässigen Parkfelder gemäss Regelbauweise.

Beim GIBZ ist mit der maximalen Parkfeldzahl von 114 Parkfeldern eine Erweiterung der bestehenden Tiefgarage um 14 Parkfelder zulässig. Dies ist zwar gemäss Richtprojekt und Bedarf nicht vorgesehen; da es sich bei der Tiefgarage der GIBZ aber um eine öffentliche Tiefgarage handelt, soll diese Option bewusst offengehalten werden und lässt so Entwicklungsspielraum zu. Die Parkfelder der Tiefgarage GIBZ sind grundsätzlich rund um die Uhr öffentlich zugänglich zu halten. Allfällige Einschränkungen während des Schulbetriebs sind möglich.

Die Parkierung hat grundsätzlich in Tiefgaragen zu erfolgen, um möglichst viel Freiraum freizuspielen. Davon ausgenommen sind die zwei öffentlichen Kurzzeitparkfelder an der Göblistrasse und ein öffentliche Kurzzeitparkfeld sowie ein öffentliches IV-Parkfeld an der Baarerstrasse (werden von Stadt Zug erstellt und betrieben). Weitere oberirdische Kurzzeit-AP sind innerhalb des Perimeters nicht zugelassen. So sind entlang der Baarerstrasse und der Göblistrasse aus Platzgründen keine weiteren Parkfelder möglich. Entlang der Mattenstrasse können aus Gründen der Schulwegsicherheit sowie zur Erschliessung der Tiefgarage und Feuerwehrezufahrt keine Parkfelder erstellt werden.

Die Anzahl zu realisierenden Besucherparkfelder richtet sich nach der Nutzung und ist gemäss Parkplatzreglement bzw. VSS-Norm herzuleiten. Die Besucherparkplätze sind in die maximal zulässigen Parkfelder pro Baubereich bereits inkludiert. Sie können aufgrund der Lage und der entsprechenden ÖV-Anbindung ebenfalls reduziert werden. Sie sind in Tiefgaragen, möglichst nahe der Zugänge, einzurichten. Die Besucherparkfelder sind zwingend zu erstellen.

Sämtliche Parkfelder für Besucherinnen und Besucher, Kundschaft und Beschäftigte sind aber der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften.

Veloabstellplätze

Der minimale Bedarf an Veloabstellplätzen (VAP) ist gemäss der jeweils gültigen VSS-Norm⁴ zu ermitteln. Gemäss Verkehrsgutachten und VSS-Norm sind für den momentanen Projektstand folgende Anzahl Veloabstellplätze notwendig:

B94-98: min. 216 VAP

B104/106: min. 596 VAP

GIBZ: min. 513 VAP

Total: min. 1'325 VAP

Diese Mindestanzahl von 1'325 Veloabstellplätzen muss mindestens erstellt werden. Wenn vor der dem Bebauungsplan bzw. dem beigelegten Verkehrsgutachten zugrundeliegenden Nutzungsverteilung abgewichen wird, kann von dieser Mindestanzahl abgewichen werden. Der Nachweis hat anhand der jeweils gültigen VSS-Norm (siehe oben) in einem Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

Die Ausgestaltung der Abstellplätze hat gemäss der jeweils gültigen VSS-Norm⁵ zu erfolgen. Die Abstellplätze für BewohnerInnen sind in den Velogaragen anzuordnen, deren Zugangspunkt im Situati-

⁴ Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, SN 40 065 Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen

⁵ Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, SN 40 066 Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen

onsplan vermerkt ist. Die Besucherabstellplätze können an den im Situationsplan bezeichneten Stellen, im Serviceband an der Baarerstrasse ('Bereich Baarerstrasse') sowie in den Gebäuden und der Tiefgarage angeordnet werden. Die oberirdischen Veloabstellplätze sind nach Möglichkeit zu überdachen. Auf der Ostseite des Baubereichs B106 werden aus gestalterischen und platztechnischen Gründen doppelstöckige Veloparkiersysteme zugelassen, obwohl diese (für Kurzzeitabstellplätze) gemäss der gültigen VSS-Norm (siehe oben) nicht zugelassen wären.

Autoarme Nutzungen und Mobilitätskonzept

Aufgrund der Lage und der vorhandenen Erschliessung eignet sich das Geviert GIBZ für autoarmes Wohnen und Arbeiten. §10 BO gibt vor, dass geeignete Gebiete von der Pflicht zur Erstellung von Autoabstellplätzen ganz oder teilweise befreit werden können. Entsprechende Vereinbarungen sind dazu nötig. Dabei müssen insbesondere das Vorgehen und die Ersatzmassnahmen wie nachträgliche Erstellung von Abstellflächen geregelt werden. Falls die Ziele nicht erreicht werden, ist das Vorgehen bei Handlungsbedarf folgendermassen:

- 1. Stufe: Verschärfung der Massnahmen
- 2. Stufe: Ersatz PP in der Umgebung

Baubereiche B104/106

In den Baubereichen B104/106 handelt es sich aufgrund der vorgesehenen Anzahl Parkfelder um autoarme Nutzungen. Im Bebauungsplan werden die Rahmenbedingungen dafür festgelegt und das begleitende Mobilitätskonzept sichert die Mobilitätsbedürfnisse der Bewohnenden, Beschäftigten und Kundinnen und Kunden.

Die Grundeigentümerschaft der Baubereiche B104/B106 hat für seine Baubereiche bereits ein Mobilitätskonzept erarbeitet, welches eine begleitende Grundlage für die Erteilung einer Baubewilligung darstellt. Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilitätsbedürfnisse der Bewohnenden, Beschäftigten und Kundinnen und Kunden abgedeckt werden können. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann das Konzept noch präzisiert und den effektiven Bedürfnissen noch zielgerichtet angepasst werden.

Falls das im Mobilitätskonzept definierte Monitoring/Controlling aufzeigen sollte, dass die im Konzept anvisierten Ziele nicht erreicht werden, tritt die im Konzept beschriebene Rückfallebene in Kraft. Falls dies ebenfalls nicht ausreichen sollte, kann der Stadtrat die Verschärfung bestehender oder die Umsetzung zusätzlicher Massnahmen verfügen.

Vom Mobilitätskonzept kann abgewichen werden, sofern im Baubewilligungsverfahren eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird. Der Nachweis ist über ein Gutachten einer qualifizierten Fachperson zu führen (siehe auch Ziff. 1 Abs. 2).

Übrige Baubereiche

In den übrigen Baubereichen ist zurzeit keine autoarme Nutzung vorgesehen. Diese ist aber mit einem Mobilitätskonzept auf freiwilliger Basis ebenfalls möglich. Die Mindestanforderungen an ein Mobilitätskonzept sind in Ziffer 19 festgelegt.

Feuerpolizei

Die Notzufahrt erfolgt innerhalb der bezeichneten Bereiche. Neue Hydrantenstandorte sind – falls erforderlich – in Absprache mit der Freiwilligen Feuerwehr und der Wasserwerke Zug AG zu definieren. Die Feuerwehrzufahrten und die Stellplätze wurden im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts mit dem Feuerwehramt Zug abgesprochen.

5.4 Freiraum/Umgebung

Gestaltungsgrundsätze

Die Ziffer 21 des Bebauungsplans beschreibt die allgemeinen Grundsätze, welche im Bebauungsplan einzuhalten sind. Um die besonders gute architektonische Gestaltung der Freiräume gemäss § 32 PBG sicherzustellen, wurde einerseits ein detailliertes, für den Bebauungsplan und die weitere Projektierung wegweisendes Freiraumkonzept (mit ebenfalls wegweisendem Dokument mit Erläuterungen) ausgearbeitet, andererseits auch verschiedene zentrale Aspekte im Freiraum speziell gesichert (siehe auch Ziff. 1 Abs. 2).

Bei der Freiraumplanung sind alle diese verschiedenen Ansprüche zu beachten. Der Vorteil ist, dass sich insbesondere die Ansprüche aus Aufenthaltsqualität, Schutz des Mikroklimas, Entwässerung und Ökologie in der Regel ergänzen und gegenseitig unterstützen.

Mit der Verdichtung kommt der qualitativen Aussenraumentwicklung eine besondere Bedeutung zu. Besonders wichtig ist deshalb auch die zusammenhängende Gestaltung des Freiraums, welche über die Etappierung der Freiraumgestaltung gesichert wird. Damit wird sichergestellt, dass die neuen Nutzer des Gevierts adäquate Freiräume vorfinden und nutzen können, welche über die eigene Parzelle hinausgehen. Aus diesem Grund haben die Eigentümer der Grundstücke Nrn. 473/3283 (Baubereiche B104/B106) und GS Nrn. 477/478/479 (Baubereich B94-98) grössere Anteile des Freiraums der Nachbarnspartzele GS Nr. 480 (Baubereiche GIBZ) zu erstellen. Spätestens zwei Jahre nach Bezug der entsprechenden Hauptbaute sind die zugewiesenen Freiraumetappen zu realisieren und aufzuwerten. Der Erstbezug wird gleichgesetzt mit dem Bezug der ersten Wohnung bzw. Nutzung der Dienstleistungs- oder Schulflächen.

Bezogen auf die mikroklimatischen Bedingungen zur Reduktion der Hitze bzw. Kühlung sowie für die Regenwasserretention sind folgende Punkte bei der Umsetzung soweit möglich zu beachten:

- Grünräume schaffen
- Entsiegelung der Oberflächen soweit möglich
- Helle Farben und Baumaterialien verwenden, die die Wärme nicht speichern
- Bäume im Strassenraum und auf Freiflächen
- Beschattung (Bäume, ev. künstlich mit Stoffsegeln)
- Vielfältige Grün- und Wasserflächen
- Hohe Biodiversität anstreben
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Klimagerechte Kühlung/Dämmung
- Raumnutzungskonzept (Ausrichtung Schlafzimmer etc.)
- 'Schwammstadt' (Versickerung oder Ableitung Meteorwasser über die Schulter in unversiegelte Bereiche)

Als Freiraum wird im Bebauungsplan die gesamte nicht durch oberirdische Bauten überbaute Grundstücksfläche bezeichnet.

Umgebungsflächen

Die im Situationsplan bezeichneten Umgebungsflächen stellen die zentralen Freiraumflächen des Freiraumkonzeptes dar und sind essentiell für eine hohe Aufenthaltsqualität und die Begrünung des Gevierts. Die Umgebungsflächen können, basierend auf dem wegweisenden Freiraumkonzept, als Grünfläche oder als Aufenthaltsfläche gestaltet werden:

- Grünfläche: Hoher Grünanteil, Beschattung, artenreiche Vegetationsflächen

- Aufenthaltsfläche: Hohe Aufenthaltsqualität, hoher Gebrauchswert für Nutzer; mögliche Spielfläche
- Es sind auch Kombinationen aus Grün- und Aufenthaltsfläche möglich

Damit die Umgebungsflächen durch alle Nutzer des Gevierts (Wohn-, Gewerbe- und Schulnutzung) uneingeschränkt und ohne Kostenfolge genutzt werden können, wird in den Bestimmungen ein unentgeltliches gegenseitiges Nutzungsrecht zwischen den Grundeigentümern eingefordert.

Bäume

Das Freiraumkonzept sieht diverse Baum- und Strauchstandorte vor. Mit einer entsprechenden Festlegung im Bebauungsplan werden die wichtigen Baumstandorte gesichert. Die Anzahl und Lage der Bäume ist dabei nur schematisch bezeichnet, es sind also Abweichungen in untergeordnetem Umfang zulässig. Falls gepflanzte Bäume sterben, sind sie zu ersetzen.

Mit der Definition des minimalen Pflanzsubstrats werden gute Wachstumsbedingungen für die vorzusehenden Bäume sichergestellt. Bei unterbauten Standorten ist eine Bewässerung vorzusehen.

5.5 Umwelt

Nachhaltigkeit

Das kantonale Energiegesetz wird derzeit revidiert. Berücksichtigt wird neben den MuKE 2014 (Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich) auch die laufende Revision der eidgenössischen Energiegesetzgebung. Die Stadt Zug hat sich ausserdem im Jahr 2011 den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft verpflichtet und erhielt als Energiestadt das Label Gold (beste Kategorie). Dies verpflichtet die Stadt, Verbesserungen in energetischer und ökologischer Hinsicht auf ihrem gesamten Gemeindegebiet umzusetzen. Der Bebauungsplan hat folglich gewisse Anforderungen an Energie und Nachhaltigkeit zu erfüllen und im Baubewilligungsverfahren werden demnach hohe Anforderungen an eine nachhaltige Energienutzung zu beachten sein. Es wurde deshalb ein entsprechendes, wegleitendes Energiekonzept integriert (siehe Erläuterungen zu Ziffer 1 Abs. 3).

Vom Energiekonzept kann abgewichen werden, sofern im Baubewilligungsverfahren eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird. Der Nachweis ist über ein Gutachten einer qualifizierten Fachperson zu führen (siehe auch Ziff. 1 Abs. 2).

In Ziffer 24 wird bei den Neubauten im Baugesuch die Erfüllung der Mindestanforderungen des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder eines gleichwertigen Standards gefordert. Eine Zertifizierung nach SNBS wird nicht vorausgesetzt. Der Nachweis ist durch eine Fachperson zu erbringen. Grundlage bildet das Energiekonzept.

Dachflächen (ausser intensiv begrünte Dachgärten mit Stauden, Klein- und Grossgehölz und technische Dachaufbauten) müssen für die Stromproduktion genutzt werden. Zudem soll an Fassaden geprüft werden, ob diese ebenfalls zur Stromproduktion genutzt werden können. Der entsprechende Nachweis ist im Baugesuch zu führen.

Es wird – soweit möglich – die Verwendung von ressourcenschonenden (d. h. natürlichen) Baustoffen vorgeschrieben, wobei auch die Verwendung von rezyklierten und kreislauffähigen Materialien zu prüfen ist (z. B. Recyclingbeton). Der entsprechende Nachweis zur Verwendung von ressourcenschonenden Baustoffen sowie rezyklierter und kreislauffähiger Materialien ist im Baugesuch zu führen.

Entwässerung

Beim Geviert handelt es sich um ein bereits weitgehend bebautes Gebiet. Zudem ist es bereits weitgehend ans Trennsystem angeschlossen.

Die Entwässerung hat nach dem gültigen Abwasserreglement vom 30. Januar 2007 zu erfolgen. Dem Reglement liegt der bewilligte GEP (Entwässerungsplan) zugrunde.

Abwasseranlagen sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu erstellen, zu unterhalten und zu erneuern; es gelten die Normen, Richtlinien und Merkblätter der anerkannten Fachverbände. Der Stadtrat kann ergänzende Vorschriften erlassen. Für die Beurteilung der Liegenschaftsentwässerung werden insbesondere die SN 592 000:2012 sowie die Richtlinie Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter (2019) angewendet.

Grundsätzlich gelten vereinfacht und allgemein folgende Prioritäten bei der Entsorgung von nicht verschmutztem Abwasser:

1. Priorität 1: Versickerung
 - a. mit Bodenpassage (oberflächlich)
 - b. ohne Bodenpassage (unterirdisch)
2. Priorität 2: Einleitung in ein oberirdisches Gewässer
3. Priorität 3: Einleitung in die Kanalisation (Teilgebiet ist im Trennsystem und die Einleitung erfolgt in die Regenwasserleitung oder Bach)

Unabhängig der gewählten Priorität sind Rückhaltmassnahmen vorzusehen. Bei der Priorität 3 sind diese in der Stadt Zug zwingend vorzusehen (Verhindern von Netzüberlastungen). Die detaillierten Rückhaltmassnahmen sind im Baugesuch aufzuzeigen. Im Freiraumkonzept sind mögliche Bereiche für Rückhaltmassnahmen schematisch bezeichnet.

Entsorgung/Unterflurcontainer

Im Richtprojekt / Bebauungsplan sind an der Anlieferungsachse B104/106 – GIBZ auf dem GS 473 sowie an der Baarerstrasse auf Höhe Rote Post Unterflurcontainer (UFC) vorgesehen. Zurzeit geht man davon aus, dass auf dem GS 473 drei UFC und an der Baarerstrasse zwei UFC erstellt werden. Die GIBZ wird ihren Abfall weiterhin in einem eigenständigen System (Gewerbekehricht) entsorgen, soweit dies die aktuellen ZEBA-Vorgaben vorsehen.

Lärm

Das Lärmgutachten vom 19.04.2023 weist für gewisse Gebäude Grenzwertüberschreitungen für Wohnnutzungen aus, sofern keine architektonisch-gestalterischen Massnahmen ergriffen werden. Die Grundrisse sind dahingehend zu planen oder zu optimieren, sodass lärmunempfindliche Räume oder Büroräume zu den Lärmquellen angeordnet sind (d.h. Anordnung von betrieblich genutzten oder lärmunempfindlichen Räumen zum Lärm). Andernfalls sind gestalterische Massnahmen (z.B. lärmwirksame Brüstungen, Loggias etc.) zur Lärminderung und Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zu ergreifen. Der entsprechende Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu führen.

Zudem sind die Tiefgaragenportale in die Gebäude zu integrieren und auf einer Länge von mind. 5.0 Metern mit einer absorbierenden Verkleidung auszuführen (Wände ab 0.5 m Höhe sowie Decken).

5.6 Baulinien

Mit dem Bebauungsplan werden Teile der Baulinie RRB 27.5.1992 entlang der Göblistrasse, Teile der Baulinie RRB 10.11.1903 entlang der Industriestrasse sowie Teile der Baulinie RRB 12.09.1933 im

Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und gemäss § 38 im ordentlichen Verfahren aufgehoben und durch neue, entlang der festgelegten Baubereiche verlaufenden Baulinien ersetzt.

5.7 Spezialbaulinie Gewässer

Durch das Grundstück 480 des Kantons verläuft der Arbach (eingedolt, rund zwei Meter unterhalb des Terrains). Im Bereich des Bachs bestehen bereits heute eingeschränkte Platzverhältnisse. Das altrechtliche Untergeschoss sowie der östliche Neubau des Gewerblich-industriellen Bildungszentrums Zug (2016) wurden bereits mit reduziertem Abstand zum Arbach-Kanal erstellt.

Gemäss Art. 41a Abs. 5 lit. b GschV kann auf die Festlegung des Gewässerraums bei eingedolten Gewässern verzichtet werden, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Das Gewässergutachten und die Interessensabwägung im Planungsbericht zum Baulinienplan Geviert GIBZ zeigen auf, dass erhebliche Interessen gegen eine Ausdolung des Arbachs sprechen und auch keine überwiegenden Interessen für eine Festlegung des Gewässerraums sprechen (siehe Kapitel 3.5). Die Ausdolung ist weder zweck- noch verhältnismässig. Unter anderem sprechen die tiefe Lage des Bachs beziehungsweise der geringe ökologische Mehrwert gegen eine Öffnung. Entsprechend kann gemäss § 23 Abs. 1 lit. a GewG der Gewässerabstand aufgehoben und auf die Festlegung des Gewässerraums nach Bundesrecht verzichtet werden.

Dies wird mit einer auf der Gewässerachse verlaufenden Spezialbaulinie umgesetzt, welche in einem separaten, kantonalen Verfahren festgesetzt wird (zeitgleich mit Bebauungsplanverfahren). Somit sind keine Gewässerabstände einzuhalten, der Arbach darf unter Beachtung der technischen Anforderungen an den Kanal mit Anlagen und Kleinbauten überbaut und mit unterirdischen Bauten unterbaut werden. Die detaillierten Ausführungen zur Spezialbaulinie sind im beiliegenden Planungsbericht zum Baulinienplan Geviert GIBZ vom 25. April 2023 ersichtlich.

Die Stadt Zug hat das Baulinienplanverfahren im Auftrag des Kantons erarbeitet, in dessen Kompetenz die Festsetzung von gewässerbezogenen Baulinien ist. Der Planungsbericht zum Bebauungsplan gilt zuhanden des Kantons als Mitbericht.

6 Begründung der Abweichungen von der Einzelbauweise

6.1 Abweichungen von kantonalen und gemeindlichen (Bau-)Vorschriften

Das Areal liegt teilweise in der Wohn- und Arbeitszone WA5 (Projekt Pi und Rote Post), teilweise in der Zone OelB (GIBZ). Das Richtprojekt bzw. der neue ordentliche Bebauungsplan weicht in folgenden Punkten von der Einzelbauweise ab:

Vorschrift	Wohn-/ Arbeitszone WA5	Zone OelB	Bebauungsplan neu bzw. Richtprojekt
Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Min. Wohnanteil 50% nicht und mässig störende Betriebe zulässig Multifunktionale Nutzung in den Erdgeschossen muss möglich sein (§ 41 BO) 	Öffentliche Bauten und Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> Nach Baubereich differenzierte Nutzungen, siehe Ziff. 4-7) Min. Wohnanteil zw. 0% und 90%
Bauliche Dichte	Max. 7'748 m ² aGF (ohne GIBZ)	Fallabhängig	Max. 32'500 m ² aGF (ohne GIBZ)
Vollgeschosszahl	5	Fallabhängig	Frei
Fassadenhöhe / Gesamthöhe / Gebäudehöhe	18.50 m (Gebäudehöhe, ohne Erhöhung gem. § 12 Abs. 3 BO)	Fallabhängig	Angabe Höhenkote OK 80.00 m (entspricht Gesamthöhe)
Dach- und Attikageschoss	Zulässig, nicht höher als 4.00 m	Fallabhängig	Nicht zulässig
Grenzabstände	6 m	6 m (wie angrenzende Zone)	frei
Vorspringende und auskragende Bauteile	<ul style="list-style-type: none"> Max. 1.50 m über Fassadenflucht hinausragen und pro Geschoss gesamthaft nicht breiter als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts (mit Ausnahme von Dachvorsprüngen) Max. 1.50 m über Baulinie hinaus- oder in Strassenabstand hineinragen 	Fallabhängig	<ul style="list-style-type: none"> Max. 2.00 m (B104) bzw. 1.50 m (restliche Baubereiche) über Baubereich hinausragen und pro Geschoss gesamthaft nicht breiter als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts Spezielle Regelung Vordächer
Dachgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> Nur technisch bedingte Dachaufbauten zulässig Begrünung von Flachdächern grosser als 25 m² gem. § 21 BO 	Fallabhängig	Nur technisch bedingte Dachaufbauten erlaubt, Dach ist mind. extensiv zu begrünen, sofern nicht begehbar

6.2 Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise

Gemäss § 32 des Planungs- und Baugesetzes können Bebauungspläne von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen, wenn sie wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aufweisen. Das Richtprojekt basiert auf juriierten Konkurrenzverfahren (QKV sowie Gesamtleistungsstudie Projekt «Pi»). Damit weist die Gesuchstellerin nach, dass die Voraussetzungen gemäss § 32 PBG grundsätzlich erfüllt werden. Mit dem Bebauungsplan Geviert GIBZ entsteht eine verdichtete städtische Überbauung mit hoher Freiraumqualität. Wesentliche Vorteile sind:

Schaffung und Sicherung von Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle städtebauliche Verdichtung und von Freiräumen mit einer hohen Aufenthaltsqualität

Das Areal wird bewusst verdichtet. Der Bebauungsplan weist über das Areal (ohne GIBZ) eine Ausnützungsziffer von knapp 3.7 auf. Trotz der baulichen Verdichtung weist das Areal einheitlich gestaltete, zusammenhängende Frei- und Grünflächen auf.

Die Lage, Anordnung und Höhe der Bauten wurde so festgelegt, dass dies eine gute Lösung für das Stadtbild insbesondere unter Berücksichtigung der umliegenden Bauten darstellt. Das Hochhaus Pi setzt einen neuen attraktiven Hochpunkt im Norden der Stadt.

Der für die Bewohnenden und Schülerinnen und Schüler sowie für die Stadtzuger Bevölkerung zugängliche Freiraum lädt zum Spielen und Verweilen ein.

Nachhaltig ökologische Gestaltung der Umgebung mittels hochwertiger Begrünung und Versickerungsmöglichkeiten

Die Freiflächen werden soweit möglich entsiegelt und ökologisch gestaltet. Es werden Bäume gepflanzt, welche einerseits ökologische Vorteile bieten, andererseits für ein angenehmes Mikroklima sorgen (Verschattung, Verdunstung).

Intensive Dachflächennutzung oder Dachbegrünungen auf den Neubauten

Die Dachflächen werden intensiv genutzt und stellen so einen Ersatz für die durch die Verdichtung wegfallenden Freiflächen dar. Die Dächer werden entweder begehbar ausgestaltet oder begrünt und mit PV-Anlagen bestückt.

Unterirdische MIV-Parkierung, auch für Besucherinnen und Besucher, mit minimalen Zufahrten

Die Zufahrten für den motorisierten Individualverkehr werden minimal gehalten und so angeordnet, dass diese die quartierinternen Erschliessungswege möglichst wenig tangieren. Die Parkierung erfolgt unterirdisch, grossmehrheitlich auch für Besucher.

Verbesserung der Rahmenbedingungen für Fuss- und Veloverkehr

Die Freiräume werden fussgängerfreundlich gestaltet.

Ein Abstellplatz für Velos pro Zimmer und in der Nähe der Hauseingänge bieten die Basis für einen hohen Anteil des Langsamverkehrs am Modalsplit.

Die autoarme Wohnnutzung im Hochhaus Pi fördert eine autofreie Mobilität.

Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

Es werden mindestens 9'951 m² aGF Wohn- oder Gewerbefläche (bzw 20% der zusätzlichen aGF plus 5'000 m² aus Vertrag Technologiecluster) preisgünstig vermietet. Dies schafft einen Interessensausgleich zum entstehenden Mehrwert auf dem Areal. Somit sind – im Vergleich zu ähnlichen Flächen an vergleichbarer Lage – attraktive Wohnungen zu günstigen Mietzinsen zentral verfügbar.

7 Verfahren

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern, den Gewinnern des Studienverfahrens (Architekt, Landschaftsarchitekt) sowie verschiedenen Fachplanern (Verkehrsplaner, Ingenieurbüro, Lärmingenieur).

7.1 Ordentliches Verfahren gemäss § 39 PBG

Da in gewissen Teilbereichen von den jeweils geltenden Bauvorschriften abgewichen wird, soll der Bebauungsplan im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG erlassen werden.

7.2 Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung

Die kantonale Baudirektion hat mit Schreiben vom 22. März 2023 zum Bebauungsplan Stellung genommen. Die Vorprüfung enthält neben verschiedenen Hinweisen und Empfehlungen einige Vorbehalte.

Der Vorprüfungsbericht der Baudirektion enthält 19 Vorbehalte (in der Folge kursiv dargestellt). Sofern die Vorbehalte erfüllt werden (siehe Umgang mit dem Vorbehalt nachfolgend →), kann eine Genehmigung der Zonenplanänderung, der Änderung der Bauordnung sowie des Bebauungsplans Baarerstrasse West / Bahnhof inkl. den Bestimmungen ohne Auflagen und Änderungen in Aussicht gestellt werden.

Plangraphik

1. *Im Bebauungsplan sind die Höhen zusätzlich mit m ü. M. anzugeben. (inkl. Ausgangshöhe – massgebendes Terrain – im Schnitt)*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Der Situationsplan wurde entsprechend ergänzt.

Planungsbericht

2. *Im Planungsbericht ist an geeigneter Stelle, bspw. in Kapitel 2.10, auszuführen, dass die Vorgaben gemäss § 10b PBG (Hochhausparagraph) erfüllt sind. Sämtliche Abweichungen von der Regelbauweise (Ausnutzung, Gebäudehöhe, Abstände, Nutzung usw.) sind in einem eigenen Kapitel idealerweise tabellarisch aufzuführen. Hier fällt sicher das Hochhaus in der Wohn- und Arbeitszone 4 (WA4) ins Gewicht. Anschliessend ist in einem separaten Kapitel ausführlich darzulegen, inwiefern die für Abweichungen erforderlichen wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans bezüglich Architektur, Städtebau und Umgebung erfüllt sind (vgl. § 32 Abs. 2 PBG).*

Kapitel 6.1. ist deutlich auszubauen. Dabei ist zu beachten, dass je höher die Abweichung von der Regelbauweise ausfällt, umso höher sind auch die Anforderungen an die Begründung.

Der Planungsbericht ist in den Erwägungen entsprechend zu ergänzen und zu vervollständigen.

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Es ist zu beachten, dass sowohl das Hochhaus als auch die Rote Post in der Zone WA5 statt WA4 liegen. Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt.

Energie

3. *Die Grundsätze zur erneuerbaren Wärme- und Kälteversorgung, hohe Eigenstromversorgung (Photovoltaik Fassade und Dach), Ladestationen (SIA 2060) etc. sind in einem Konzept zu beschreiben und unter Berücksichtigung der abschliessenden Bestimmungen gemäss § 1a der Verordnung zum Energiegesetz in den Bestimmungen des Bebauungsplans verbindlich festzuhalten.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Bestimmungen wurden entsprechend ergänzt. Zudem wurde ein Energiekonzept erstellt.

Entwässerung

4. *Gemäss Kapitel 3.3 «Versickerung und Retention» im Planungsbericht ist das anfallende Regenwasser gemäss Prioritäten der Gewässerschutzgesetzgebung nach Möglichkeit zu versickern. Falls dies nicht möglich ist, soll es retentiert in den nächsten Vorfluter eingeleitet werden. Gemäss Ziff. 25 der Bestimmungen zum Bebauungsplan soll im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein entsprechendes Entwässerungskonzept mit den erforderlichen Retentions- und Versickerungsanlagen erarbeitet werden.*

Die konkrete Anordnung von Retentions- und Versickerungsanlagen beeinflusst wesentlich die Umgebungsgestaltung respektive Anordnung der verschiedenen Nutzungen zwischen den Baukörpern. Deshalb ist die approximative Anordnung der Entwässerungsanlagen bereits im Bebauungsplan bzw. dem Umgebungsplan festzuhalten.

Die Lage der vorgesehenen Retentions- und Versickerungsräume sind im Umgebungsgestaltungsplan unter Berücksichtigung der Erwägungen festzuhalten.

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Das Freiraumkonzept und die dazugehörigen Erläuterungen wurden entsprechend ergänzt.

Lärmschutz

5. *Die Grundlagedaten für die Strassenlärmemissionen sind durch die Stadt Zug bestätigen zu lassen. Die verwendeten Schalleistungen und die Lärmmittlung für Strassenlärm sind zu korrigieren. Das Lärmgutachten ist in diesen Punkten anzupassen. Die massgebenden Grenzwerte für Strassen-, Parkierungs- und Anlagenlärm, können an einigen Orten nur mit Massnahmen eingehalten werden (vgl. Lärmgutachten Kapitel 5). Zudem wird bei den Tiefgarageneinfahrten für die Lärmmittlung und Beurteilung von absorbierenden Auskleidungen ausgegangen. In den Bebauungsplanbestimmungen fehlt die Sicherung zwingend notwendiger Massnahmen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Grundlagedaten wurden bestätigt und das Lärmgutachten angepasst.

6. *Die notwendigen Massnahmen zur Erfüllung der lärmrechtlichen Vorgaben sind in die Bestimmungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die gemäss Lärmgutachten notwendigen Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte wurden in den Bestimmungen ergänzt.

Parkierung motorisierter Individualverkehr (MIV)

7. *Die maximale Anzahl Parkfelder für den Bebauungsplanperimeter ist auf 247 zu begrenzen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Bestimmungen wurden entsprechend angepasst.

Positionierung Kurzzeitparkplätze, IV-Parkplatz

8. *Die öffentlichen Kurzzeitparkplätze entlang der Baarerstrasse sind neben den Fahrbahn- und Trottoirbereichen einzuzeichnen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Der Situationsplan wurde entsprechend angepasst.

9. *Der IV-Parkplatz ist im Bebauungsplan auf die Südseite des GIBZ zu verschieben (Lage schematisch)*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Das Freiraumkonzept und der Situationsplan wurden entsprechend angepasst.

Güterumschlag für die Grundstücke Nrn. 473 und 3283

10. *Der alltägliche Güterumschlag für die Gebäude auf den Grundstücken Nm. 473 und 3283 mit Fahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von maximal 3,5 Tonnen kann auf der südlichen Seite dieser Gebäude erfolgen. Der restliche Güterumschlag ist auf der nördlichen Seite abzuwickeln. Auf erstmaliges Verlangen des Eigentümers des Grundstücks Nr. 480 hat spätestens 6 Monate nach diesem Verlangen der gesamte Güterumschlag für diese Gebäude nur noch auf der nördlichen Seite zu erfolgen. Der Bebauungsplan sowie die dazu gehörigen Bestimmungen sind entsprechend anzupassen.*

→ Der Vorbehalt teilweise berücksichtigt. Die Bestimmungen wurden grundsätzlich diesem Sinn entsprechend angepasst. Verzichtet wurde auf denjenigen Teil des Vorbehalts, dass auf erstmaliges Verlangen des Eigentümers des Grundstücks Nr. 480 spätestens 6 Monate nach diesem Verlangen der gesamte Güterumschlag für diese Gebäude nur noch auf der nördlichen Seite zu erfolgen hat. Eine entsprechende Regelung zwischen den Grundeigentümern ist privatrechtlich zu verfassen.

Zufahrt Industriestrasse

11. *Die Baumreihe entlang des Trakts 3+4 ist so anzupassen, dass eine funktionierende Erschliessung (insbesondere für LKW) gewährleistet ist.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Das Freiraumkonzept und der Situationsplan wurden entsprechend angepasst.

Parkplatzbewirtschaftung

12. *Die Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher, Kundschaft und Beschäftigte sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften. Ziffer 17 der Bestimmungen zum Bebauungsplan ist entsprechend anzupassen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Bestimmungen wurden entsprechend angepasst.

Veloabstellplätze

13. *Ziff. 20 der Bestimmungen ist mit der (minimalen) Anzahl Veloabstellplätze von 1'325 zu ergänzen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Bestimmungen wurden entsprechend angepasst.

14. *Ziff. 20 der Bestimmungen ist mit dem Zusatz, dass Veloabstellplätze nach Möglichkeit zu überdachen sind, zu ergänzen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Bestimmungen wurden entsprechend angepasst.

15. *Alle Veloabstellplätze inkl. Tiefgaragenzufahrten müssen schematisch im Bebauungsplan verortet werden.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Bestimmungen wurden entsprechend angepasst.

7.3 Öffentliche Auflage

Noch ausstehend

8 Ablauf/Terminplan

Juni 2022	Verabschiedung zur Vorprüfung	Stadtrat Zug
September 2022	Vorprüfungsbericht Bebauungsplan	Baudirektion
November 2022	Bereinigung BBP aufgrund Vorprüfung	Stadtplanung / Planer
9. Mai 2023	Bericht und Antrag 1. Lesung	Stadtrat
4. Oktober 2023	Ergänzung zu Bericht und Antrag 1. Lesung	Stadtrat
28. November 2023	1. Lesung BPK	BPK
23. Januar 2024	1. Lesung GGR	Stadtrat / GGR
Februar 2024	1. öffentliche Auflage 30 Tage	Stadtplanung
März / April 2024	Behandlung Einwendungen	Stadtplanung
Mai 2024	Bericht und Antrag 2. Lesung	Stadtrat
Juni 2024	2. Lesung BPK	BPK
Juni 2024	2. Lesung GGR	GGR
Juli 2024	Referendumsfrist 30 Tage	Bevölkerung
August 2024	2. öffentliche Auflage 20 Tage	Stadtplanung
Herbst 2024	Genehmigung	Baudirektion

Bei allfälligen schwerwiegenden Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage können sich entsprechende Verzögerungen ergeben. Ein allfälliges Beschwerdeverfahren vor Regierungsrat und Verwaltungsgericht verzögert die Rechtskraft der Bebauungspläne zusätzlich.

9 Beilagen zum Planungsbericht

- Richtprojekt, Duplex Architekten AG, 17.04.2023
- Freiraumkonzept, Westpol Landschaftsarchitektur GmbH, 17.04.2023
- Erläuterungen zum Freiraumkonzept, Westpol Landschaftsarchitektur GmbH, 17.04.2023
- Energiekonzept Areal Geviert GIBZ, EBP AG, 20.04.2023
- Mobilitätskonzept Projekt Pi, IBV Hüsler AG, 25.04.2023
- Verkehrsgutachten, TEAMverkehr Zug AG, 17.04.2023
- Lärmgutachten Bebauungsplan GIBZ, Bakus Bauphysik & Akustik AG, 19.04.2023
- Baulinienplan Geviert GIBZ, Tiefbauamt des Kantons Zug, 25.04.2023
- Planungsbericht Baulinienplan Geviert GIBZ, Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, 25.04.2023
- Vorprüfung Bebauungsplan Geviert GIBZ, Baudirektion des Kantons Zug, 22.03.2023
- Bericht zur Mitwirkung, Bebauungsplanverfahren Baarer-, Göbli-, Industrie- und Mattenstrasse V-ZUG Immobilien AG, 29.07.2020