

Die Zukunft gestalten.

Richtprojekt Bebauungsplan An der Aa II

Areal
An der
Aa

Projektteam

Auftraggeber Zugerland Verkehrsbetriebe AG
An der Aa 6
6300 Zug

Hochbauamt des Kantons Zug
Aabachstrasse 5
6301 Zug

Generalplaner Planergemeinschaft HSP ZVB
c/o PBK
Stampfenbachstrasse 59
8006 Zürich

Architektur Graber & Steiger Architekten GmbH
Alpenstrasse 1, 6004 Luzern

Fiechter & Salzmann Architekten GmbH
Kernstrasse 37, 8004 Zürich

Landschaftsarchitektur Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG
Freyastrasse 20, 8004 Zürich

Verkehr TEAMverkehr.zug AG
Zugerstrasse 45, 6330 Cham

Das Projekt in Kürze

Das heutige Betriebsgelände der Zugerland Verkehrsbetriebe (ZVB) auf dem Areal An der Aa wird geöffnet, weiterentwickelt und massvoll verdichtet. Dadurch wird Raum frei, der neuen Nutzungen zugutekommt. Mit dem zukunftsweisenden Projekt der ZVB und des Kantons Zug werden wichtige Bedürfnisse für Zug erfüllt und das Zentrum nachhaltig aufgewertet.

Das heutige Betriebsgelände der ZVB auf dem Areal An der Aa ist geprägt durch die grossflächigen und ebenerdigen Depothallen der Busse. Nun wird das Areal weiterentwickelt. Die ZVB investiert in Einstellhallen im Untergrund. Dank dieser Massnahme wird im Nordteil des Areals eine beträchtliche Fläche frei. Geplant sind zwei Gebäude, die mit neuen Nutzungen belebt werden. Sie profitieren von einer verkehrsgünstigen, zentralen Lage. Das Quartier wird insgesamt städtebaulich aufgewertet.

Neue Fussgängerwege und Velorouten ergänzen das bestehende Wegnetz und tragen zur Öffnung des Areals bei. Ein barrierefreier Fussweg entsteht und ermöglicht einen direkten Durchgang vom Stierenmarkt-Areal bis zum Bahnhof Zug. Entlang des Schleifedamm verläuft künftig ein vier Meter breiter Fuss- und Veloweg und verbindet die Kaufmännische Berufsschule mit der S-Bahn Haltestelle Schützengel. Der Schleifedamm selbst bleibt als grüne Oase erhalten. Er trägt zur Qualität des städtischen Raums bei und fördert die Biodiversität. Das Areal An der Aa wird grüner. Entlang der General-Guisan-Strasse wird die Baumallee weitergeführt. Auch beim Fuss- und Radweg entlang der SBB-Gleise werden Bäume Schatten spenden. Zudem werden die Dächer der Gebäude begrünt.

Heute befinden sich auf dem Areal An der Aa nebst den Busgaragen, der Werkstatt und den Räumlichkeiten der ZVB auch der Rettungsdienst Zug (RDZ) mit seiner Flotte. Die Gebäude bestehen teilweise seit den 50er-Jahren und sind in die Jahre gekommen, die Bausubstanz ist schlecht und die Platzverhältnisse sind eng. Damit die Grundaufträge der ZVB und des RDZ auch künftig effizient erfüllt werden können, müssen diese wichtigen Basisinfrastrukturen für Zug den notwendigen Anforderungen angepasst werden.

Auf dem Areal An der Aa entsteht eine Infrastruktur für die Zukunft. Der neue ZVB-Hauptstützpunkt wird wichtigen, technologischen Entwicklungen wie der Elektromobilität gerecht. Mit dem geplanten Neubau für den RDZ kann der Grundauftrag auch künftig den wachsenden Bedürfnissen entsprechend effizient im Interesse der Allgemeinheit ausgeführt werden. Im Neubau für die kantonale Verwaltung werden moderne Büroarbeitsplätze für rund 250 Mitarbeitende erstellt. Die bewährten Synergien zwischen ZVB, RDZ und der benachbarten Zuger Polizei können in Bereichen wie Werkstatt, Betankung und Fahrzeugunterhalt auch in Zukunft erfolgreich weitergeführt werden.



Quelle: Google Earth 21.09.2021.



Quelle: Zuger Stadtmodell. Geplante Bebauung des Areals An der Aa.

Projekthistorie

2009 Richtplaneintrag Zentralisierung kantonale Verwaltung und Start Projekt

2011 Machbarkeitsstudie

2012 Projektierungskredit Kantonsrat

2013 Architekturwettbewerb unter Beteiligung der Stadt Zug

2014 - 2016 Vorprojekt inkl. Überarbeitung und Sparmassnahme (Entlastungspaket Kanton Zug – Verzicht Projekt FOKUS)

2018 Richtplaneintrag Standort ZVB An der Aa (Kantonsratsentscheid)

2019 Objektkredit bewilligt durch Kantonsrat

2020 Start Bauprojekt und Bebauungsplanverfahren

- Genehmigung Projekt durch Stadtbildkommission
- Ausarbeitung Bebauungsplan

2021 Vorprüfung Bebauungsplan Kanton Zug

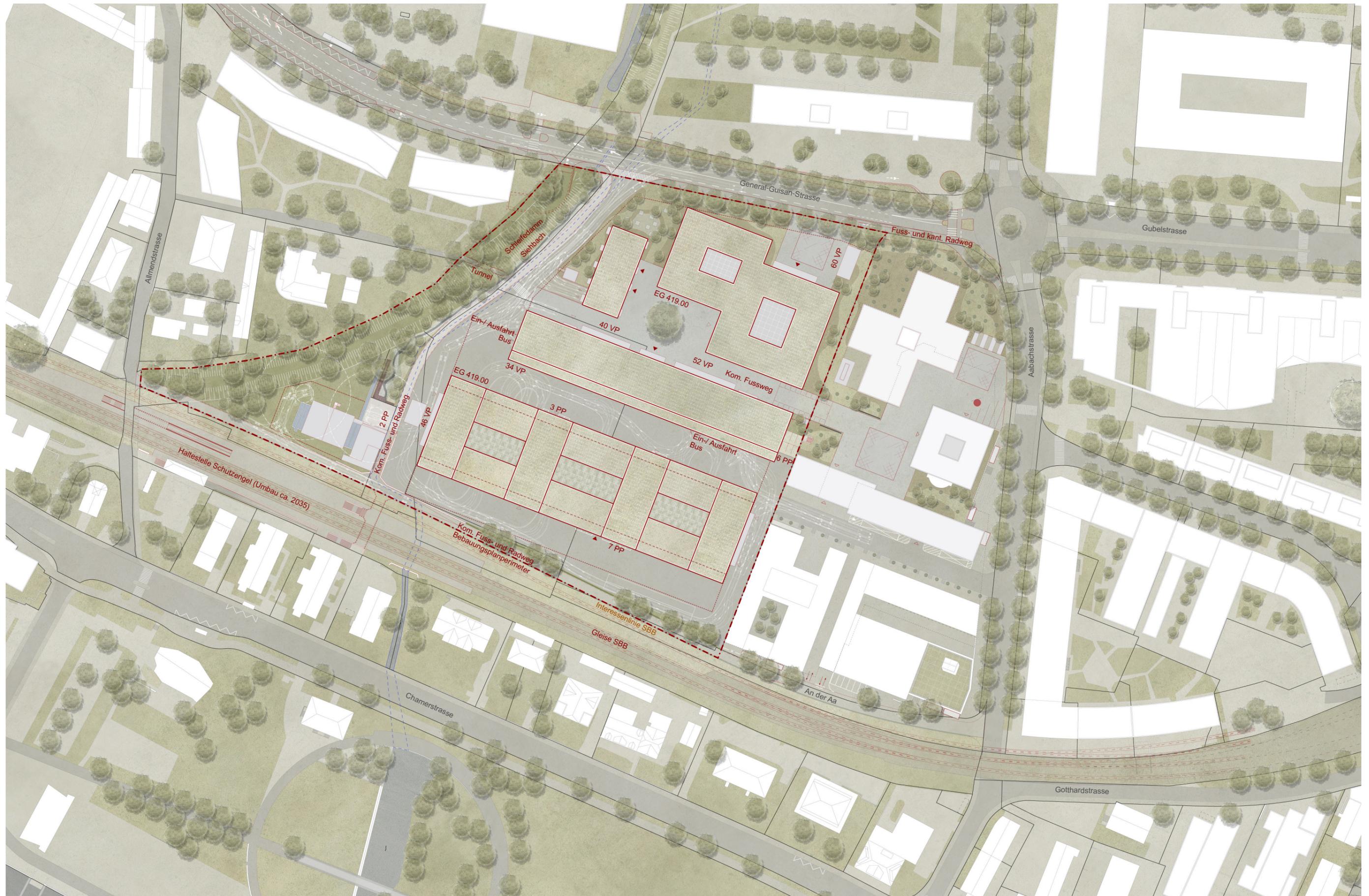
2022 - 2023 Bebauungsplanverfahren GGR

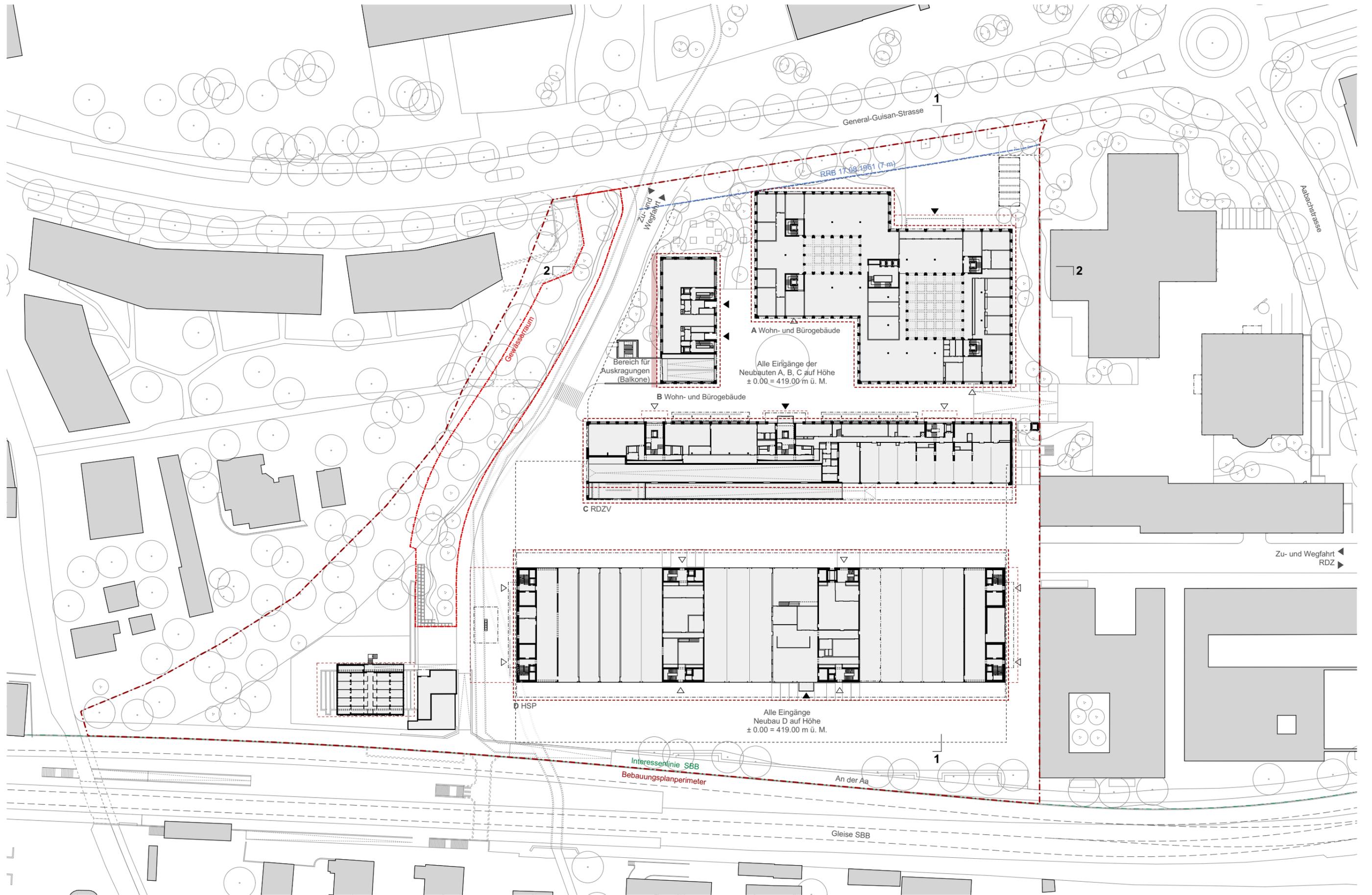
Richtprojekt Bebauungsplan An der Aa II

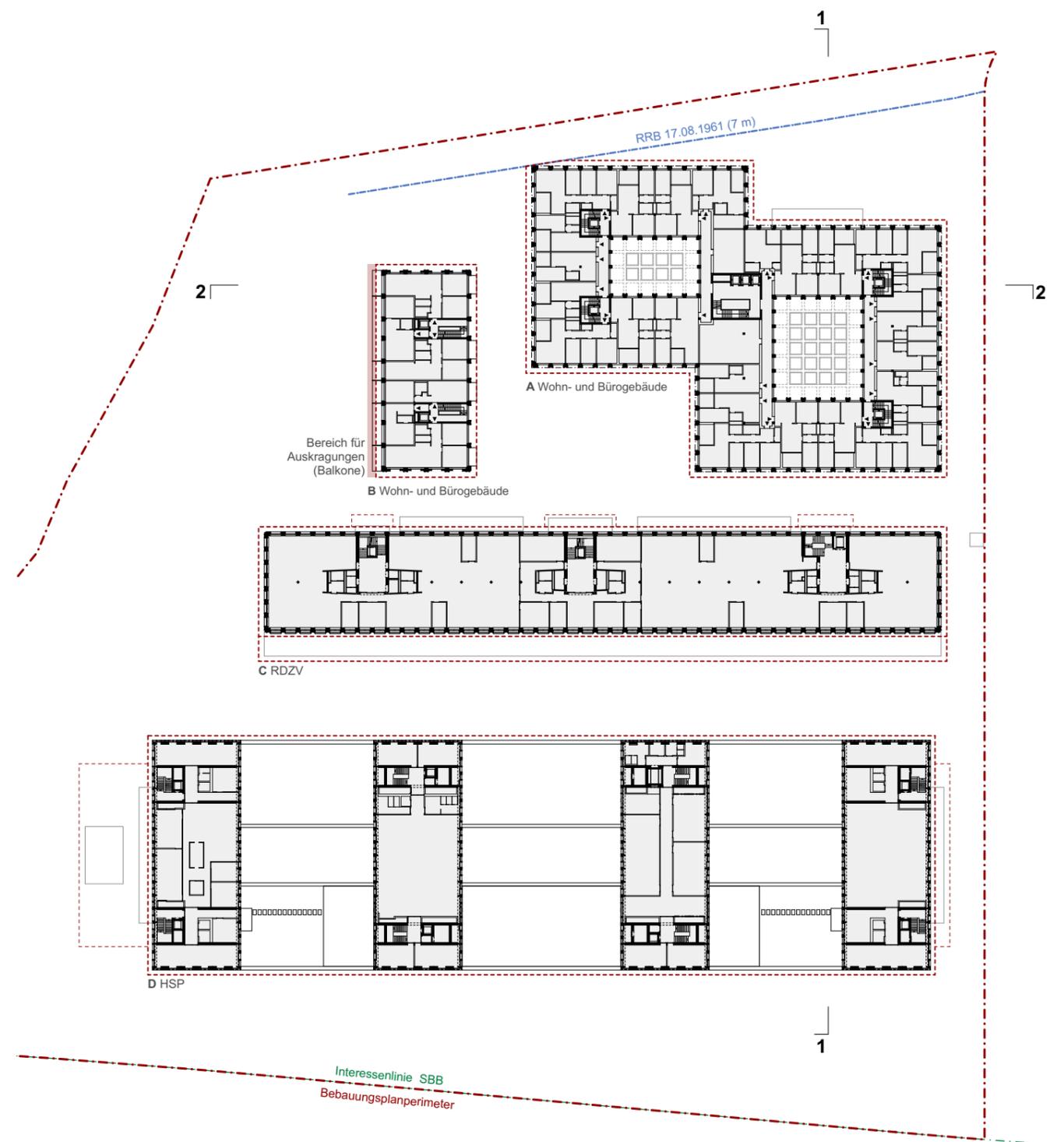
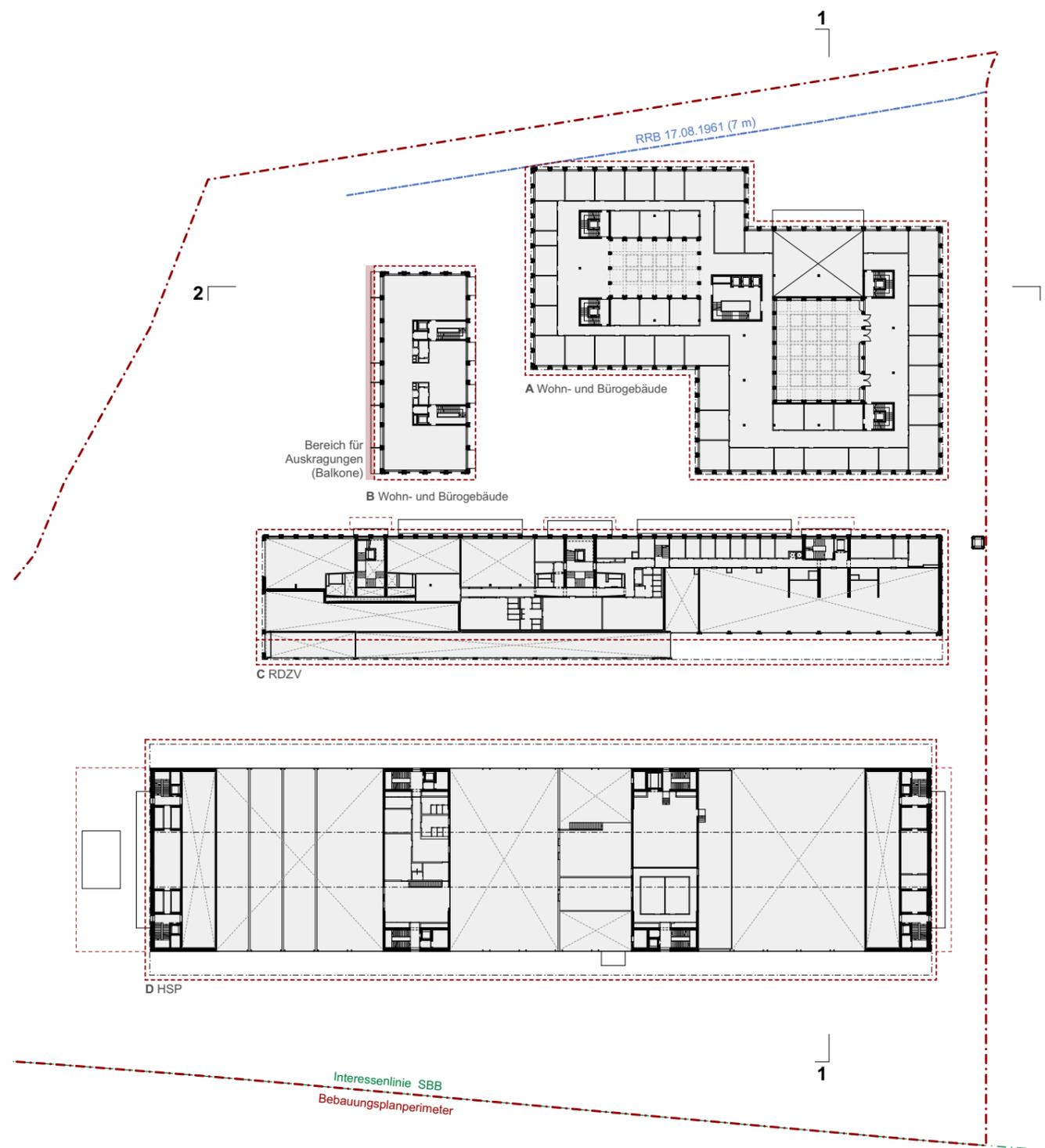


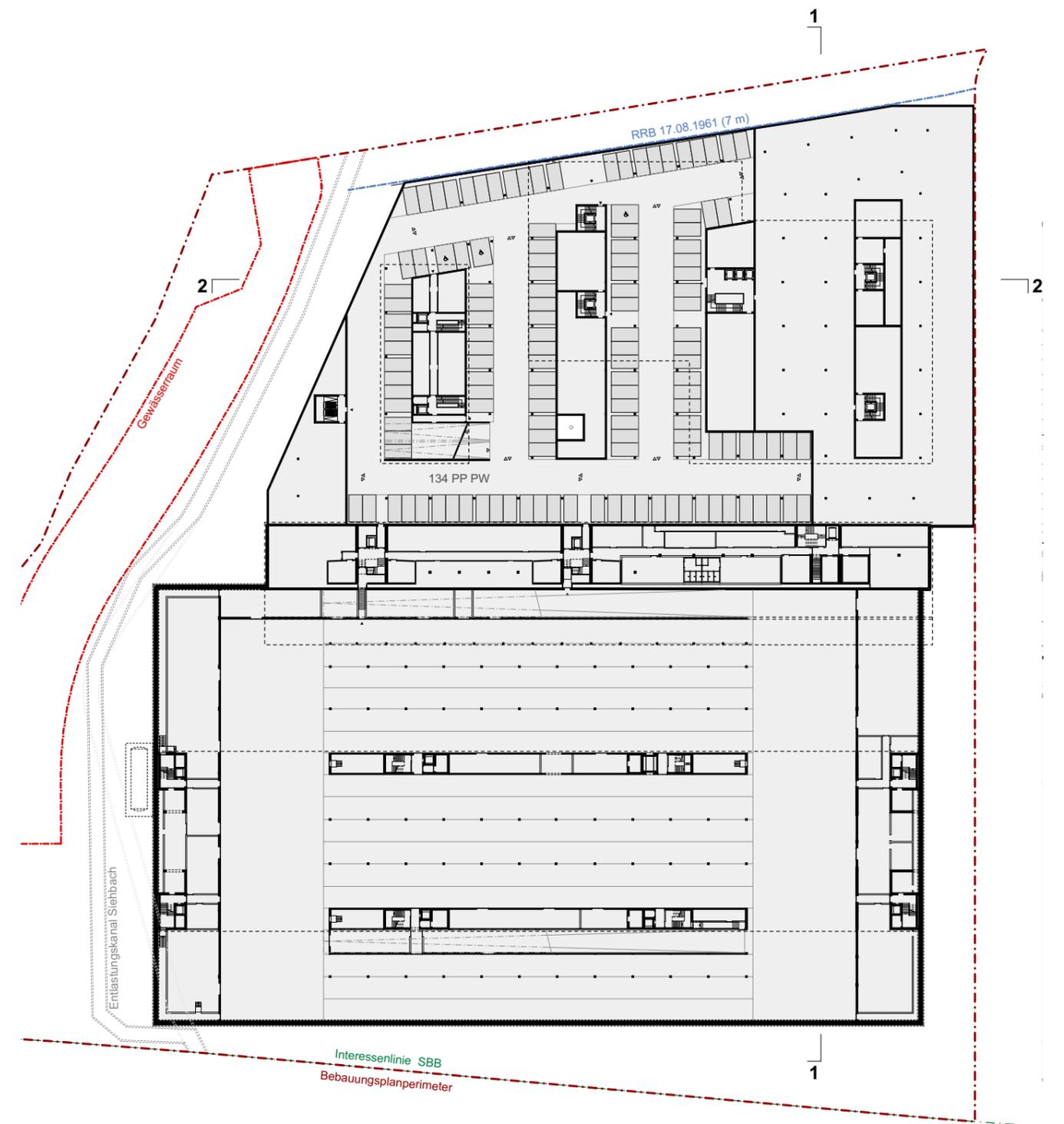
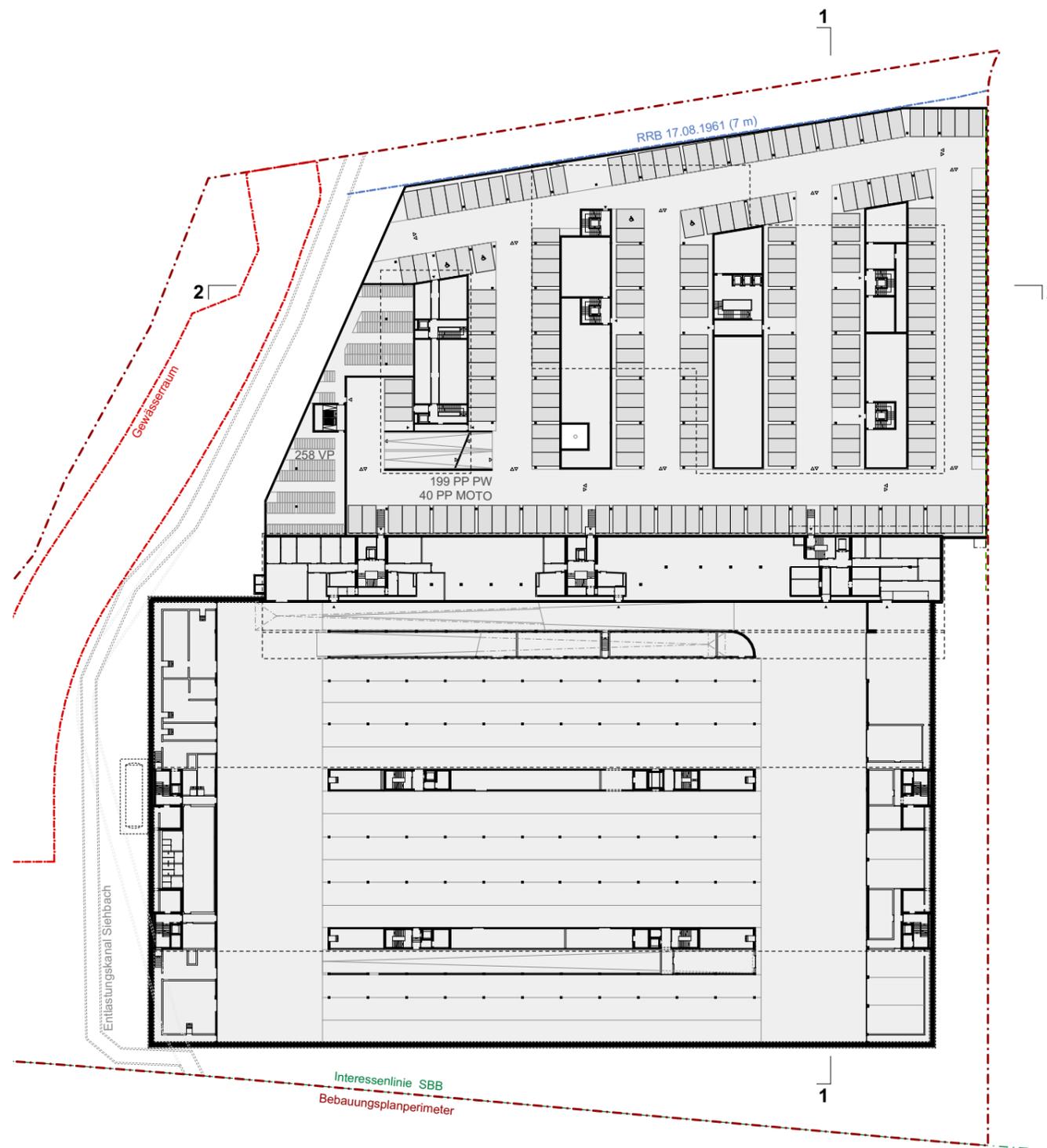








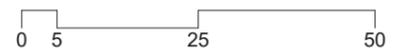


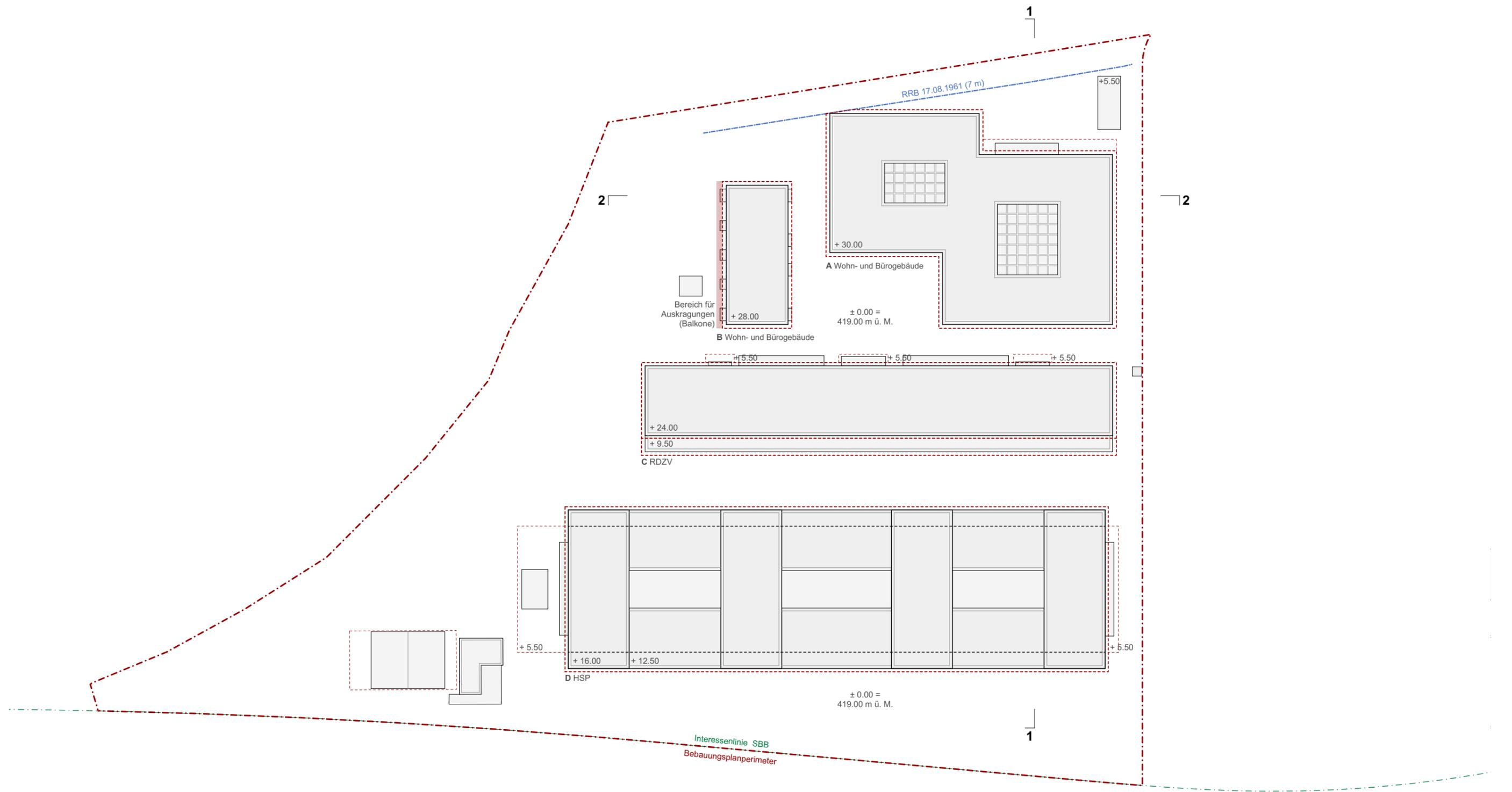


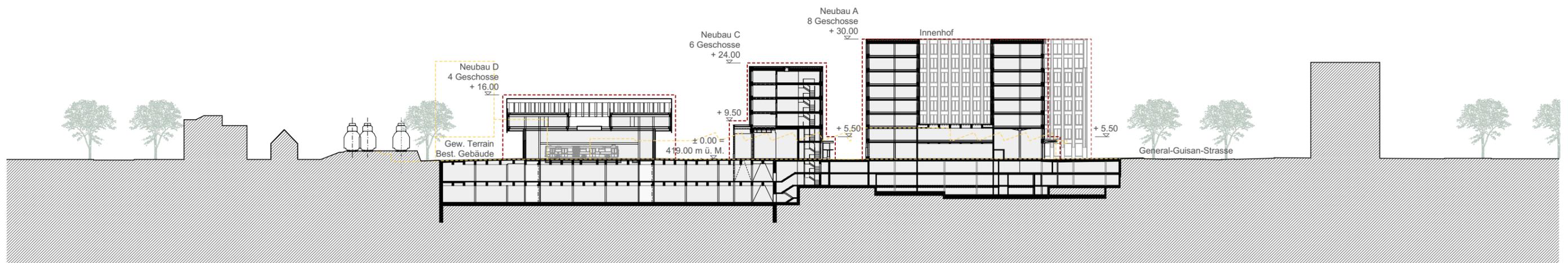
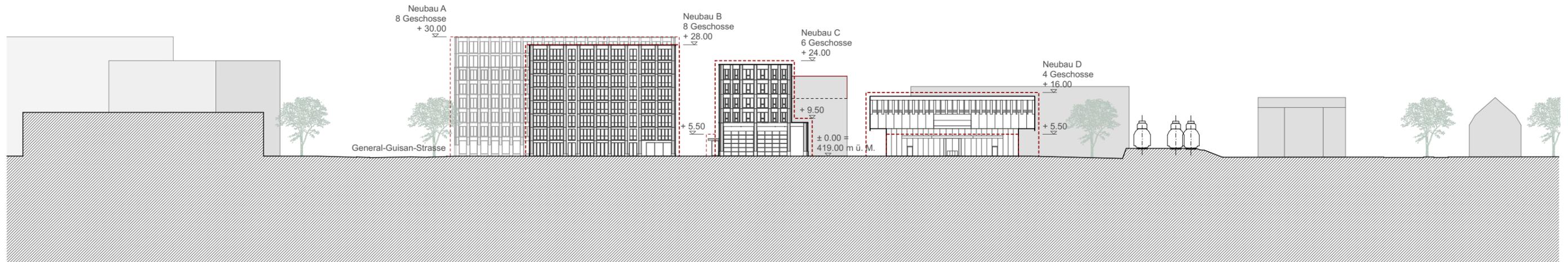
1. Untergeschoss & 2. Untergeschoss | M 1.1000

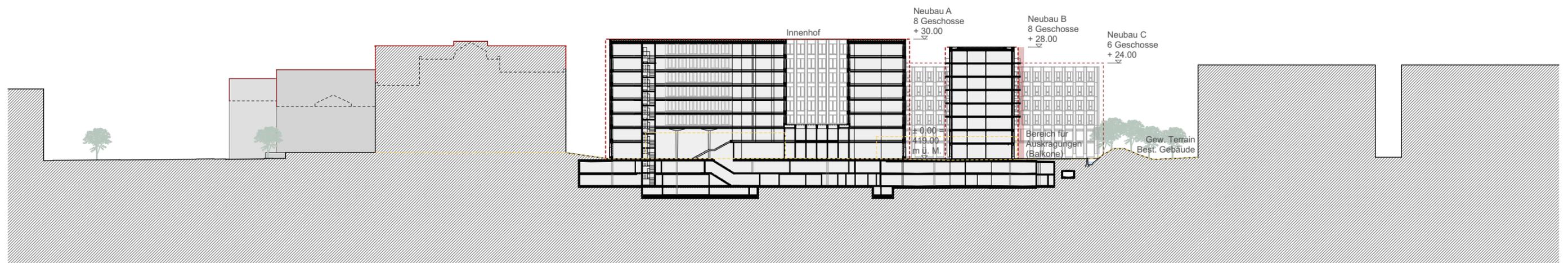
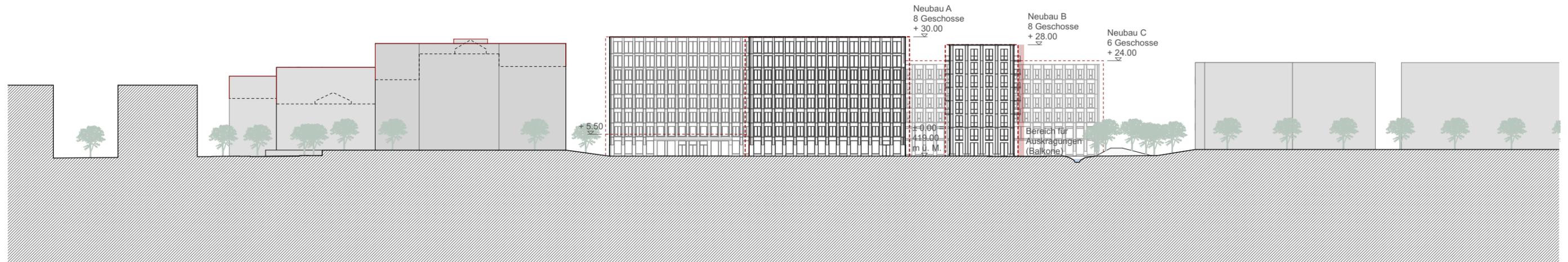
- Bebauungsplanperimeter
- Baulinie RRB (7 m)
- Interessenlinie SBB
- Mantellinie

- Gewässerraum (Spezialbaulinie)

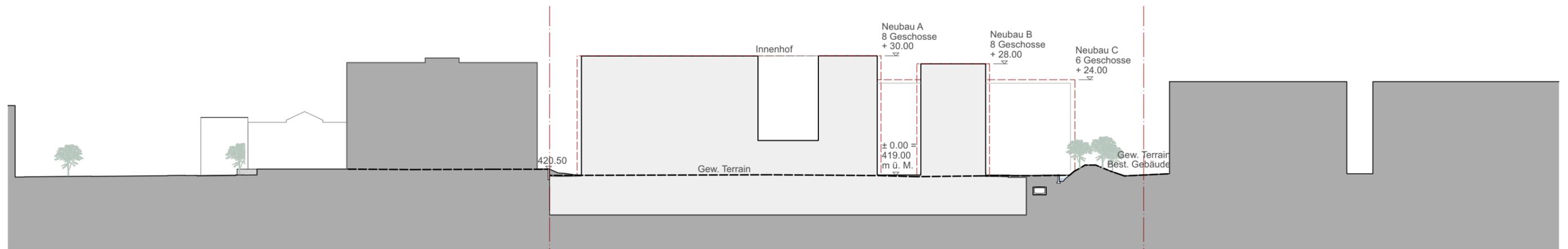
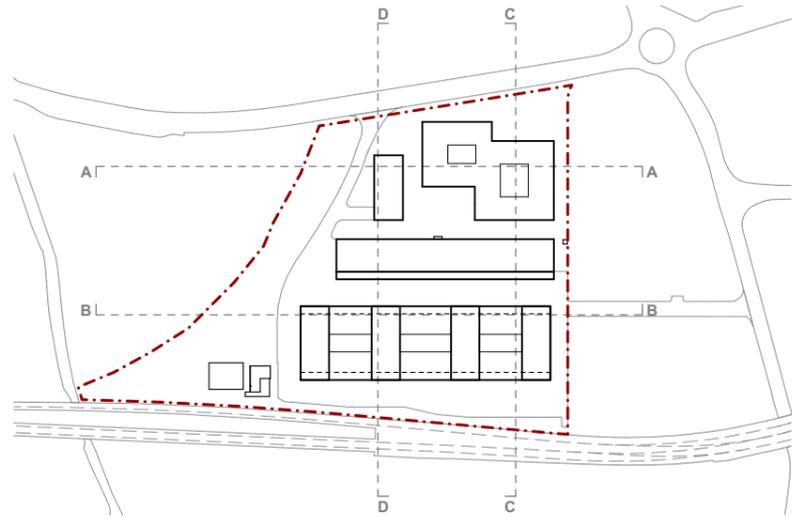




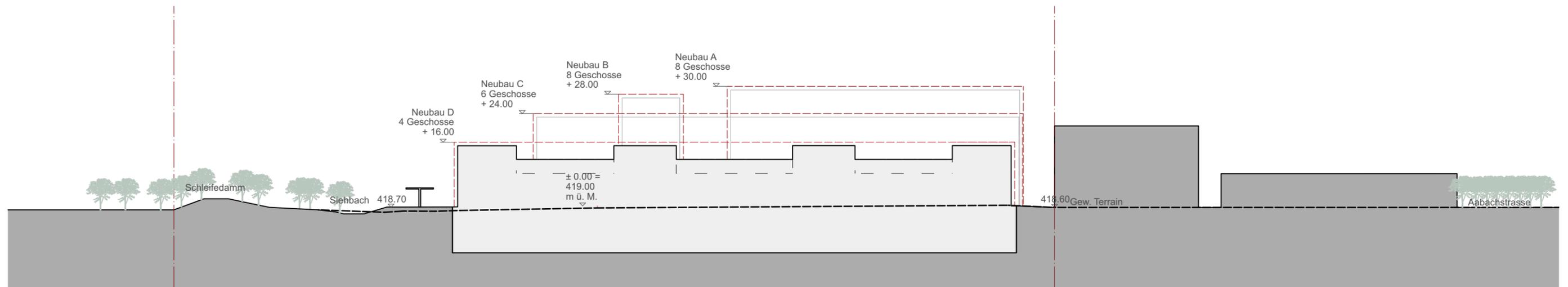




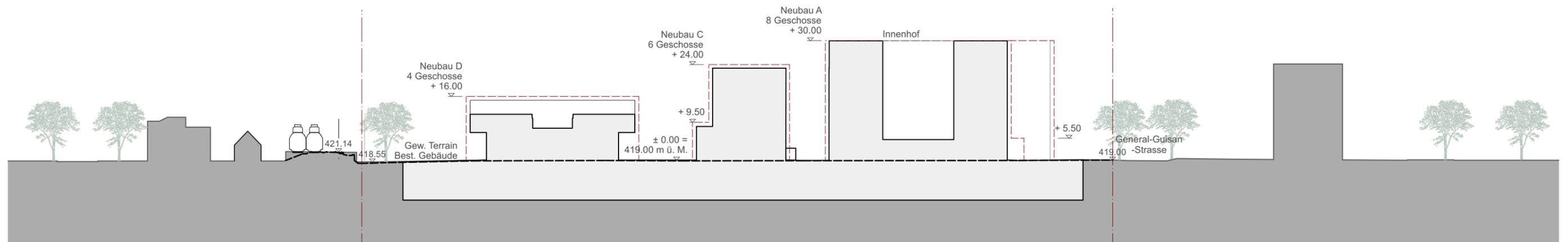
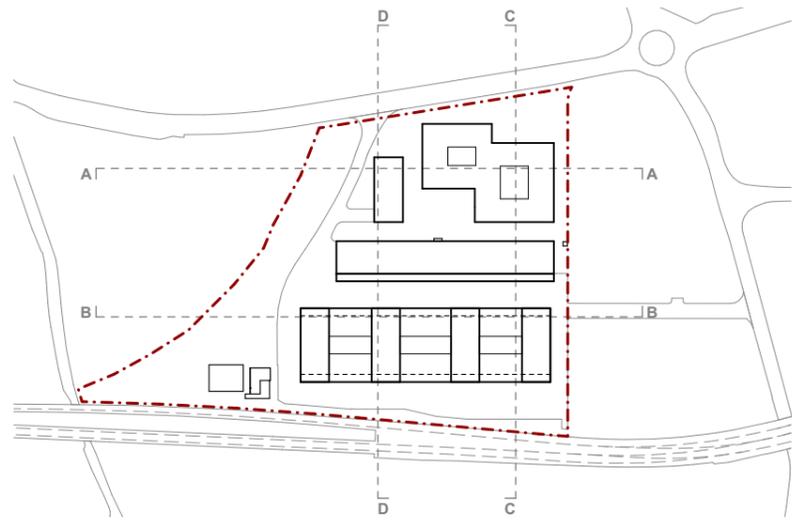
Geplante Terrainveränderungen



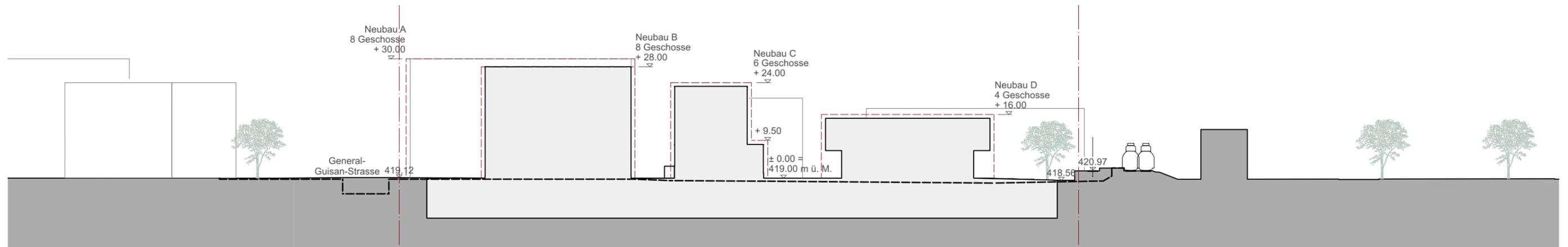
Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C



Schnitt D-D



Erläuterungen Richtprojekt

Ausgangslage

Das heutige Areal An der Aa ist historisch als Dienstleistungszentrum für den öffentlichen Verkehr und den Rettungsdienst entstanden und gewachsen. In seiner heutigen Form ist es unternutzt. Mit dem vorliegenden Projekt soll das Areal städtebaulich aufgewertet und ins Stadtbild integriert werden. Dank der Verlegung der Busgaragen in den Untergrund und der klaren Verdichtung entsteht viel Fläche für zusätzliche Nutzung Dritter im Zentrum von Zug.

Die Zugerland Verkehrsbetriebe AG (ZVB) transportiert mit über 100 Linienfahrzeugen an einem normalen Werktag mehr als 65'000 Fahrgäste. Eine effiziente ÖV-Versorgung ist im Interesse der Zuger Bevölkerung und trägt zu einem attraktiven Lebensraum wie auch zu einem prosperierenden Wirtschaftsstandort bei.

Um auch in Zukunft eine effiziente ÖV-Versorgung sicherstellen und neue Antriebstechnologien aufnehmen zu können, braucht es eine neue Infrastruktur. Die Gebäude der ZVB auf dem Areal An der Aa, welche teilweise seit den 50er Jahren bestehen, sind in die Jahre gekommen und weisen eine schlechte Bausubstanz auf. Die Arbeitsplätze genügen den heutigen Anforderungen nicht mehr und für den geordneten Betrieb fehlt der Platz.

Auf dem heutigen Areal An der Aa ist auch der Rettungsdienst Zug (RDZ) mit seiner Flotte beheimatet. Die Platzverhältnisse des RDZ sind beengend und nicht mehr zeitgemäss. Um den Grundauftrag auch künftig den wachsenden Bedürfnissen entsprechend effizient erfüllen zu können, braucht der RDZ neue, moderne Räumlichkeiten. Die Nähe der RDZ und der ZVB bietet Synergien. So werden die Fahrzeuge des Rettungsdienstes durch die ZVB gewartet.

In Zusammenarbeit mit dem Kanton Zug wurde über das Areal An der Aa im Jahr 2010 eine Gesamtplanung an die

Hand genommen. Im Südteil wurden die Räume der ZVB angeordnet. Im Nordteil waren Räume für die zentralisierte kantonale Verwaltung und den Rettungsdienst vorgesehen gewesen, mit dem Ziel das gut erschlossene Areal im Interesse einer prosperierenden Stadt optimal zu nutzen.

Ende November 2012 wurden je ein Wettbewerbsverfahren für die Verwaltung des Kantons Zug sowie für den Neubau des Hauptstützpunkts der Zugerland Verkehrsbetriebe AG öffentlich ausgeschrieben und durchgeführt. Ende 2013 wählte das Preisgericht unter Einbezug der Stadt Zug zwei Generalplanerteams aus, welche auf Basis der eingereichten Arbeit mit den Projektierungsarbeiten beauftragt wurden.

Mit dem Entlastungspaket 2016 des Kantons wurde auf die Zentralisierung der kantonalen Verwaltung verzichtet und der örtliche Raumbedarf reduziert. Das nördliche Areal wurde dadurch für Drittnutzungen frei.

Der Kantonsrat hat am 6. September 2018 im kantonalen Richtplan den Hauptstützpunkt der ZVB auf dem Areal An der Aa festgelegt.

Nach mehrjähriger Planung liegt das vom Kantonsrat genehmigte, mit den kantonalen und städtischen Behörden sowie mit der Stadtbildkommission abgestimmte Richtprojekt vor. Die aus dem Prozess gewonnenen und der städtebaulichen Aufwertung dienenden Erkenntnisse werden nun im Bebauungsplan festgehalten und gesichert.

Bestehende Situation

Das Areal An der Aa wird von den SBB-Gleisen (Zürich-Luzern) mit der Stadtbahnhaltestelle Zug Schutzengel, vom alten Schleifedamm und der General-Guisan-Strasse begrenzt. Östlich des Areals liegt das bestehende Verwaltungszentrum VZ1 (Verwaltungsgebäude VG1, Gerichte) und das Verwaltungszentrum VZ2 (Verwaltungsgebäude VG2, Zuger Polizei (ZUPO), kantonale Strafanstalt). Auf

der gegenüberliegenden Seite der General-Guisan-Strasse steht das kaufmännische Bildungszentrum Zug und das ehemalige Gaswerkareal.

Städtebau

Es ist noch nicht lange her, als das Gebiet westlich des Zuger Bahnhofs vornehmlich durch grossmassstäbliche Industrie- und Infrastrukturareale besetzt war. Dies zeigen das ZVB-Areal und das Stierenmarktareal noch heute. Die jüngere und künftige städtebauliche Entwicklung lassen das Gebiet mehr und mehr zu einem urbanen Teil der Stadt werden, in welchem sich unterschiedlichste Nutzungen für Dienstleistung, Bildung, Verwaltung, Wohnen oder Sport vielfältig und bereichernd überlagern. Nach wie vor werden insbesondere entlang der SBB-Gleise auch Infrastruktur und Service-Gebäude beheimatet sein und die Geschichte des Stadtteils zeitgemäss und vital weiterspinnen.

Das Areal An der Aa befindet sich an zentraler Lage und grenzt an unterschiedliche Bebauungsstrukturen. Dem Gebot der Stunde nach innerer Verdichtung folgend wird eine dichte, jedoch städtebaulich ausgewogene Bebauung vorgeschlagen. Diese geht dank bewusster Setzung und Ausformung der Gebäude auf die umliegenden Bebauungsstrukturen ein.

Das Areal An der Aa nimmt die rechtwinklige Bebauungsstruktur des bestehenden und ortsprägenden Verwaltungszentrums des Kantons auf und setzt es in geeigneter Form fort. Durch eine übergeordnete, einheitliche Grundhaltung gelingt es, die der Nutzung entsprechend unterschiedlich proportionierten Baukörper zu einem Gesamtensemble zu verweben. Die im nördlichen Arealteil situierten Bauten führen das vorhandene Stadtgefüge entlang der angehobenen General-Guisan-Strasse weiter, die südlicher platzierten Gebäude komplettieren die gröbere Körnung entlang der Bahnlinie. Die Volumen stufen sich in ihrer Höhe zum See hin ab und schaffen dadurch

die Vermittlung vom dichteren innerstädtischen Raum zur tiefer gehaltenen Bebauung entlang des Seeufers.

Im nördlichen Arealteil entstehen zwei Plätze, die sich in die Abfolge vorhandener städtischer Freiräume eingliedern. Diese gut gefassten Räume bewirken eine hohe urbane Qualität. Für die Stadtbevölkerung und die Nutzer sind sie hochwertige Erholungs- und Pausenräume. Der neue Platz an der wichtigen Achse der General-Guisan-Strasse verleiht der Bebauung zudem eine angemessene repräsentative Adresse im städtischen Kontext.

Mit dem geplanten Bau eines dritten SBB-Gleises zwischen Zug und Choller Müli auf der Strecke Zürich-Luzern ist am Südrand des Areals eine prägende Veränderung vorgesehen. Das vorliegende Richtprojekt nimmt diese übergeordnete Planung auf und löst die dabei entstehenden räumlichen Veränderungen gekonnt und langfristig.

Umgebung

Die Umgebungsgestaltung hat den Anspruch, das neu zu bebauende Areal und die bestehende Umgebung von Verwaltung, Gericht, Strafanstalt, Polizei und Wohnüberbauung Schutzengel als städtebauliche Einheit lesbar zu machen.

Eine besondere Stellung nimmt hierbei die Durchwegung mit der Platzabfolge und dem kommunalen Fussweg vom Bahnhof Zug in Richtung des Stierenmarktareals ein. Die bisher nur in Teilen vorhandene kommunale Fusswegverbindung wird vollendet und führt zwischen der Kantonalen Verwaltung durch den Bebauungsplanperimeter zum Schleifedamm und weiter Richtung Stierenmarktareal. Ab der Aabachstrasse wandelt sich so der kommunale Fussweg in eine Abfolge von Plätzen, grosszügigen Gassen und langgezogenen Rampen durchs Areal.

Der ehemalige Bahndamm – der alte Schleifedamm – ist der grüne Rücken des Areals. Er ist aus ökologischer Sicht

bereits sehr wertvoll und wird weiter gestärkt. Am Fuss des ehemaligen Bahndamms fliesst der geöffnete Siehbach entlang. Halbschwellen, Störsteine und Nischen bieten eine attraktive Struktur für Flora und Fauna. Der Siehbach und der Schleifedamm haben eine wichtige Bedeutung für die Vernetzung der Naturlebensräume im Quartier.

Die den Terrainsprung überspringende Formensprache der Grünflächen mit Rasen und Staudenflächen bindet arealübergreifend die bestehenden und neuen Gebäude gleichermaßen ein.

Die Verkehrsadern nördlich und südlich des Areals werden von Baumreihen begleitet. Entlang der General-Guisan-Strasse wird die bestehende Allee komplettiert. Entlang der Bahnlinie zwischen dem Hauptstützpunkt der ZVB und dem kommunalen Rad- und Fussweg reihen sich locker verspielte, schattenspendende Baumgruppen auf einem grünen Band auf.

Das Richtprojekt für den Bebauungsplan «An der Aa II» beruhigt die städtebauliche Situation, zeichnet sich durch die bewusste Platzierung der Gebäude aus und schafft die gewünschten, begrünten Aussenräume und Plätze zum Verweilen in der Stadt Zug.

Wegführung

Durch die Öffnung des Areals entstehen neue attraktive Wegverbindungen, welche die angrenzenden Areale optimal miteinander verbinden. Das Areal An der Aa wird an das übergeordnete Wegnetz angeschlossen und integriert. Im Norden grenzt es an die städtische Achse der General-Guisan-Strasse, welche über das Areal mit einem neuen kombinierten Fuss- und Radweg Nord-Süd an die S-Bahn-Haltestelle Zug Schutzengel angebunden ist.

Ein neuer zentraler Fussweg verbindet als attraktive innere Achse in Ost-West-Richtung das Bahnhofsgebiet mit dem Stierenmarktareal. Ein weiterer attraktiver Fuss- und

Radweg führt im südlichen Arealteil entlang der Bahnlinie (Zürich-Luzern).

Gebäude A und B

Das achtgeschossige Gebäude A an der General-Guisan-Strasse wird über einen repräsentativen Vorplatz erschlossen. Die beiden Innenhöfe ermöglichen eine einfache Orientierung innerhalb des Gebäudekörpers, führen zu einer guten natürlichen Belichtung der Nutzflächen und fördern die Kommunikation der Menschen.

Das gegenüber dem Gebäude A etwas weniger hohe, ebenfalls achtgeschossige Gebäude B ist Ost-West orientiert. Die Erschliessung erfolgt vom innenliegenden Quartierplatz über zwei separate Eingänge mit Liften und Treppenhäusern.

Im Gebäude A und B sind mind. 10'000m² Wohnen, davon 4'000m² preisgünstiges Wohnen vorgesehen. Wo Wohnraum nicht geeignet ist, entstehen Dienstleistungsflächen für Dritte. Dadurch entsteht ein vielfältiger Lebensraum im Zentrum von Zug.

Gebäude C

Das sechsgeschossige Gebäude C für den Rettungsdienst und mit Büros für die Kantonale Verwaltung (RDZV) wird vom innenliegenden Quartierplatz auf der Nordseite erschlossen. Ein grosszügiges Vordach markiert den Haupteingang und gibt diesem Gebäude eine zurückhaltende Präsenz im öffentlichen Raum.

Im Erdgeschoss befinden sich auf der Südseite des Gebäudekörpers die Ein- und Ausfahrt der Buseinstellhalle der ZVB und die Stellplätze der RDZ-Fahrzeuge mit den entsprechenden Zu- und Wegfahrten. In den weiteren vier Obergeschossen können sich Ämter der Kantonalen Verwaltung einquartieren.

Die Zone um den mittleren Erschliessungskern mit Empfangsbereich, Kundenbereich und Sitzungszimmern ist als

halböffentlicher Raum gedacht.

Gebäude D

Der dreigeschossige Neubau für den Hauptstützpunkt der Zugerland Verkehrsbetriebe im Gebäude D reiht sich als längsgestrecktes, ruhiges Volumen in den städtischen Raum entlang der Bahngleise ein.

Die volumetrische Gliederung ist so angelegt, dass sie zwischen den unterschiedlichen Körnungen des Umfeldes zu vermitteln vermag. In seiner grosszügigen, linearen Ausdehnung ist der Baukörper einerseits gelassen im städtischen Raum verankert und setzt einen ruhigen Akzent im Quartier. Andererseits ist die Baumasse so verteilt, dass die Höhe des Gebäudes und die Versätze eine Durchlässigkeit ermöglichen. Den Bauten nördlich des Gebäudes D werden dadurch beispielsweise weitreichende Sichtbezüge Richtung See gewährt, gleichzeitig kann aber auch ein Bezug zur kleinmassstäblicheren Bebauung südlich des Bahndamms aufgebaut werden.

Neben ortsbaulichen Überlegungen sind in hohem Mass auch inhaltliche und funktionale Aspekte für die gewählte Disposition und den spezifischen Ausdruck des Gebäudes verantwortlich. Das Projekt zielt darauf ab, die unterschiedlichen oberirdischen Funktionen wie Werkstatt, Büros und Serviceräume trotz verschiedener Anforderungen in ein ausbalanciertes Gesamtkonzept zu überführen und ihre Zusammengehörigkeit durch eine integrale räumliche Organisation zu unterstreichen.

Durch das einfache Prinzip der wechselseitigen Stapelung von Gebäudetrakten wird ein vielschichtiges räumliches Prinzip etabliert, welches mit Einfachheit, Übersicht und Ordnung gewährt. Die vorgeschlagene Typologie mit ihren begrünten Höfen und Dachgärten sowie offenen und gedeckten Terrassen bereichert die Arbeitsplatzqualität nachhaltig und sorgt auch bei grossen Raumtiefen für eine durchwegs ausgewogene Versorgung mit Tageslicht.

Untergeschosse

Die Gebäude werden alle unterirdisch partiell miteinander verbunden. In den jeweils zwei Untergeschossen befinden sich u.a. die notwendigen Lagerräume, Archive, Technikräume und Einstellplätze.

Mobilität

Langsamverkehr

Über das Areal führen neu diverse Fuss- und Radwege, welche die Anbindung zum Bahnhof Zug, zur S-Bahn-Haltestelle Zug Schutzengel, zu den Bushaltestellen Aabachstrasse und Schutzengel, zum See, zur Allmend und zur Herti ermöglichen und somit das Areal optimal mit dem Quartier und der Stadt vernetzen. Die im kommunalen und kantonalen Richtplan festgehaltenen Fuss- und Radwege sind im Richtprojekt eingearbeitet und schliessen Verbindungslücken.

Fahrverbindungen

Die Ein- und Ausfahrt auf das Areal An der Aa erfolgt von der General-Guisan-Strasse an der Nordwest-Ecke des Areals. Dieser Vollanschluss ist für die Busse und für die Personenwagen vorgesehen. Ein weiterer Vollanschluss ist von der Aabachstrasse her vorgesehen, worüber insbesondere die Zu- und Wegfahrten des Rettungsdienstes Zug erfolgen. Die Ein- und Ausfahrtsrampe für die Einstellhalle der Personenwagen und Velos ist beim Gebäude B geplant, die Ein- und Ausfahrtsrampen für die Einstellhalle der ZVB sind Teil des Gebäudes C.

Parkierung motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Abstellplätze für Personenwagen werden in einer gemeinsamen Einstellhalle unter den Gebäuden A und B angeordnet. In dieser Einstellhalle sind 333 Parkplätze (PP) und im Aussenbereich 18 PP für Personenwagen geplant, wovon 10 für Besucherinnen und Besucher vorgesehen sind.

Etappierung

- Bebauungsplanperimeter
- Etappierung Gebäude
- Etappierung Umgebung
- Projektierung Gebäude
- Rückbau Gebäude

Etappe 1

Rückbau: ZVB Gebäude Süd, Hundezwinger

Neubau: Gebäude C, D und H

Umgebung: Aussenflächen Gebäude C, D und GVRZ, Schleifedamm mit Siehbach, Zufahrt General-Guisan-Strasse



Etappe 1

Etappe 2

Rückbau: ZVB Gebäude Nord

Neubau: Gebäude A und B

Umgebung: Aussenflächen Gebäude A/B, Platzgestaltung



Etappe 2

Aussenflächen

--- Bebauungsplanperimeter

Anrechenbare Landfläche

Landfläche Bebauungsplanperimeter

Anzurechnende Landfläche

Freiflächen und Spiel- / Aufenthaltsbereiche, Zusammenhängender Quartierraum

Spiel- und Freiflächen (Soll: $\geq 15\% = 5'197 \text{ m}^2$)

Zusammenhängender Quartierfreiraum (Soll: $\geq 5\% = 1'732 \text{ m}^2$)

Gewässerraum

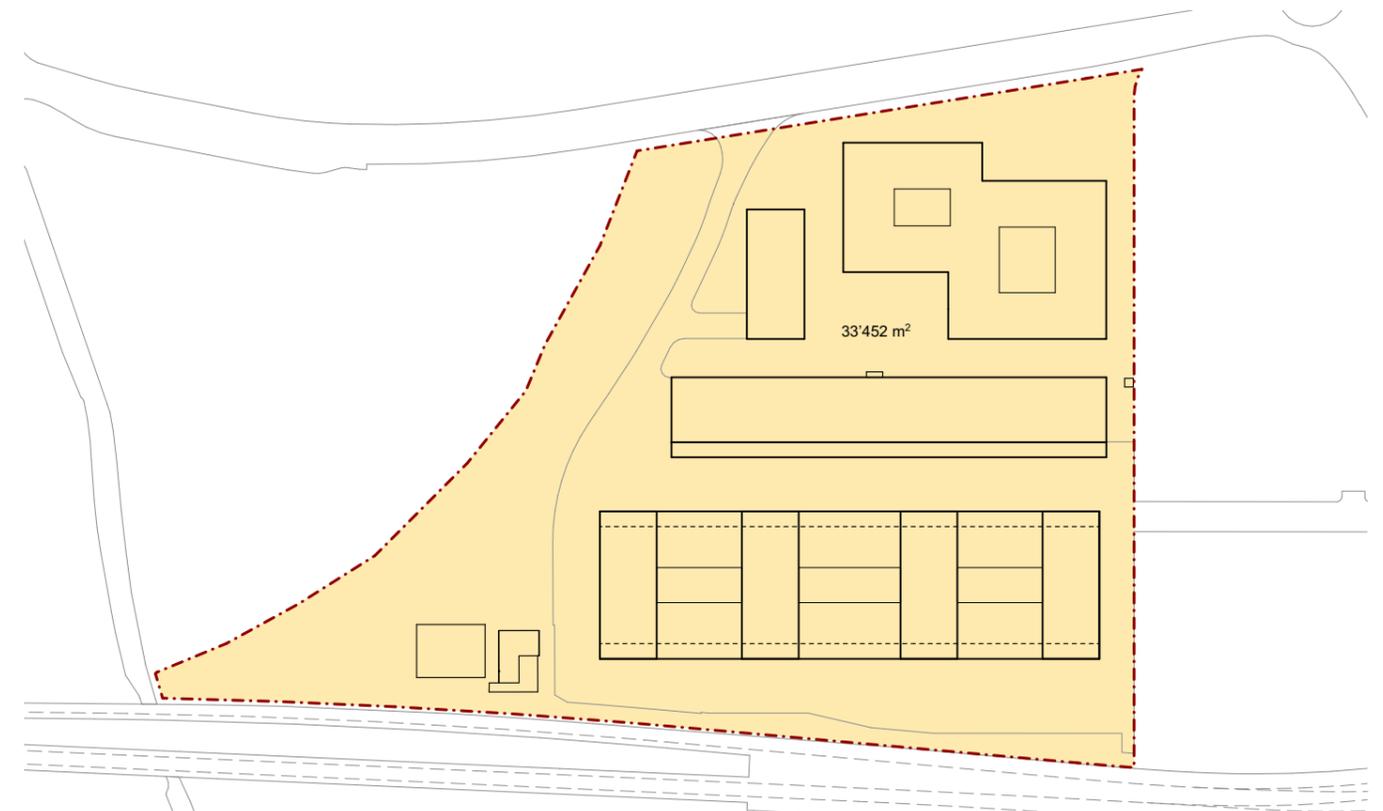
33'452 m²

34'647 m²

Ist: 5'762 m²

Ist: 1'959 m²

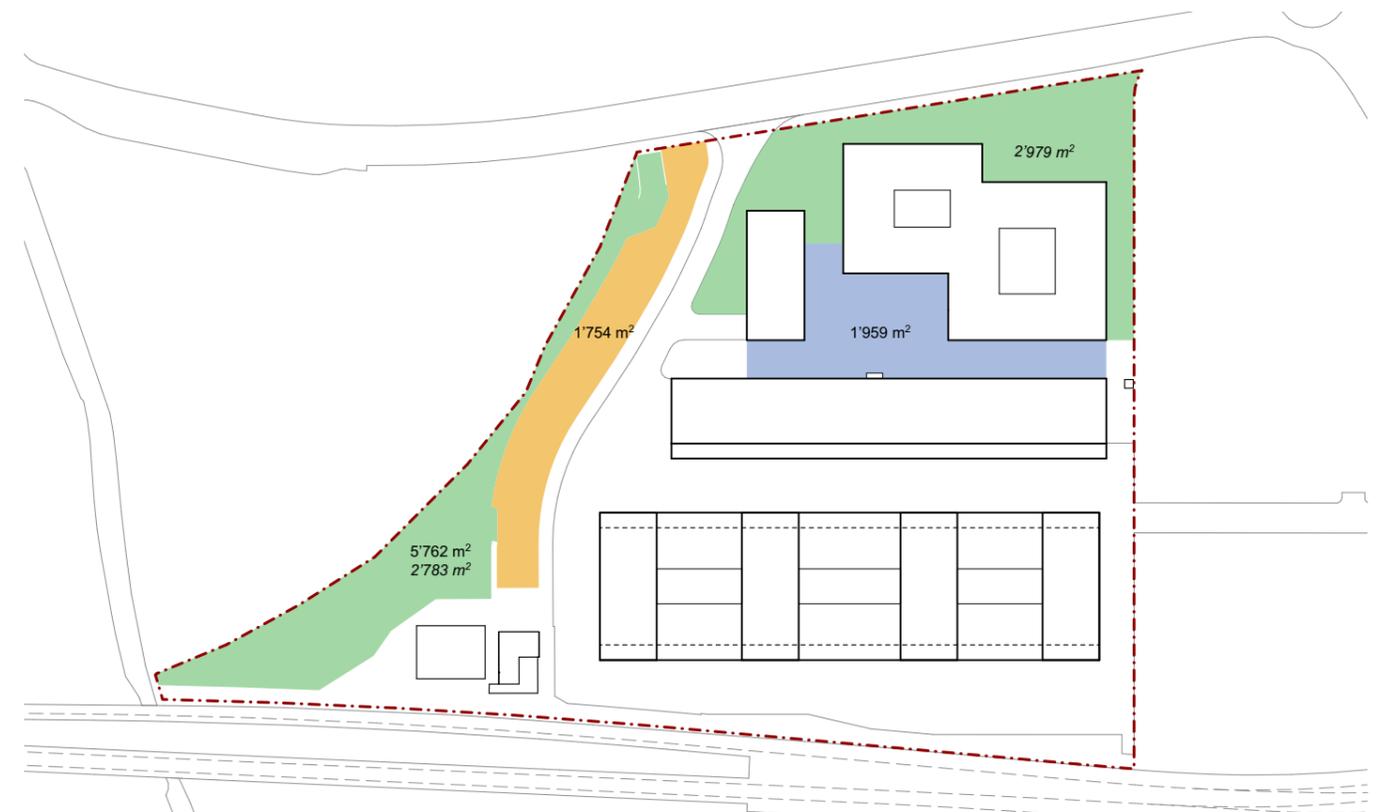
1'754 m²



Landfläche Bebauungsplanperimeter



Anzurechnende Landfläche



Spiel- und Freifläche, Zusammenhängender Quartierraum, Gewässerraum

Un- und versiegelte Flächen

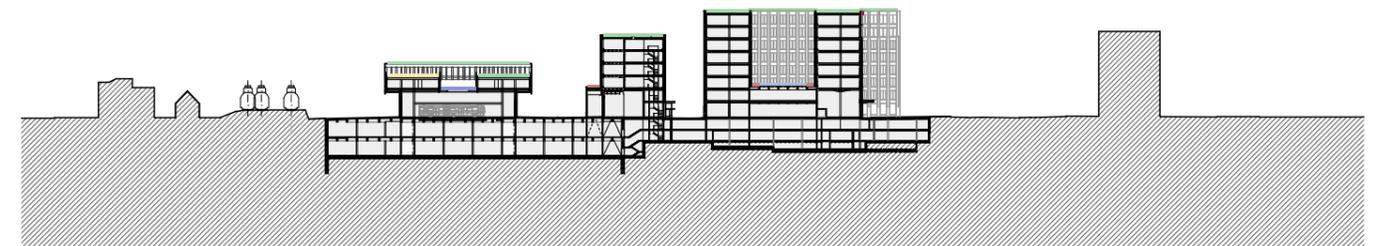
-----	Bebauungsplanperimeter	
■	Unversiegelte Flächen	8'372 m ²
■	Versiegelte Flächen	25'080 m ²
Grundstücksfläche		33'452 m ²



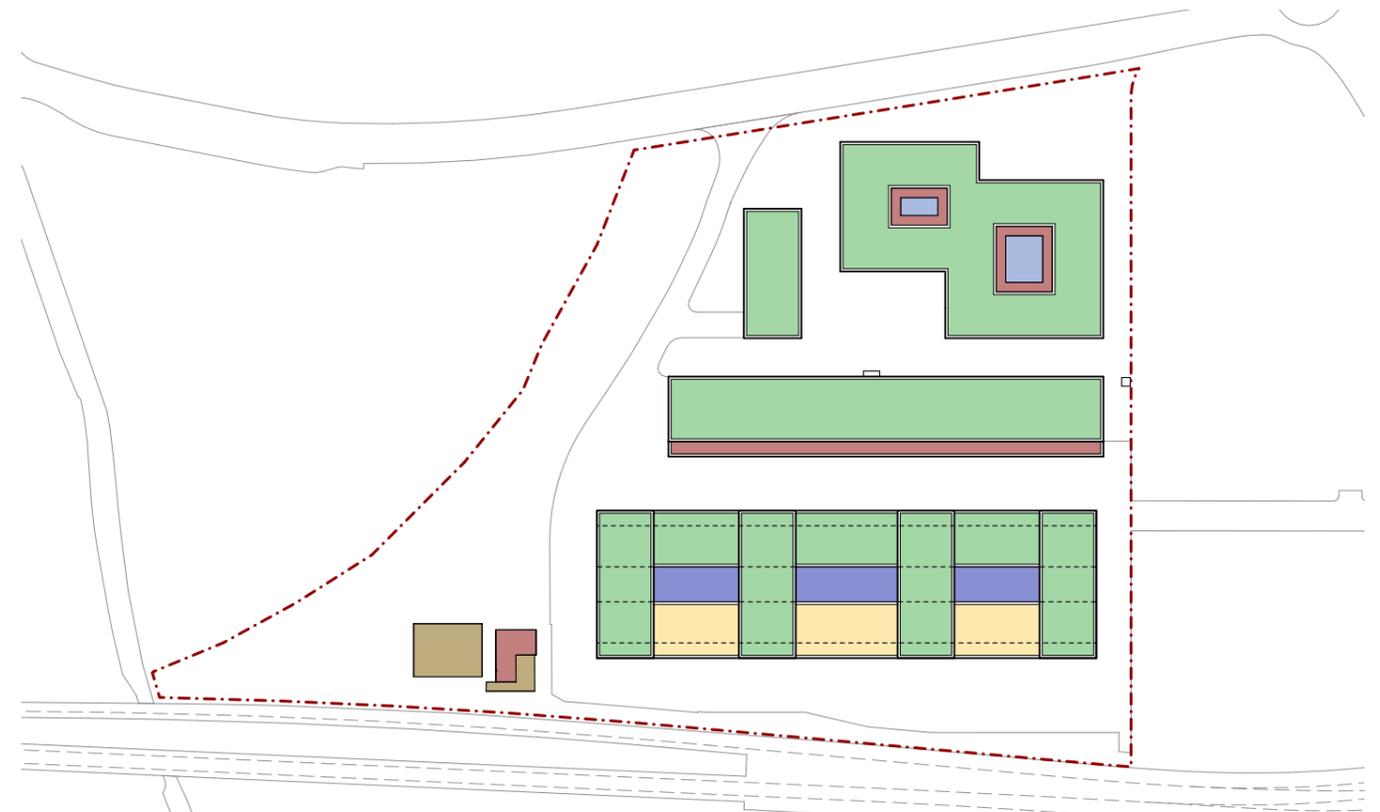
Un- und versiegelte Flächen

Dachgestaltung

-----	Bebauungsplanperimeter		
■	Extensive Begrünung mit aufgeständerten Photovoltaik-Modulen	65.0 %	8'457 m ²
■	Extensive Begrünung, partiell mit Aufenthaltsflächen	8.5 %	1'109 m ²
■	Intensive Begrünung	5.9 %	763 m ²
■	Kiesschüttung	6.3 %	818 m ²
■	Horizontale Verglasung	1.5 %	190 m ²
■	Sonstige Eindeckung	2.8 %	367 m ²
Sonstige Dachflächen (Dachrand, Nebenbauten)		10.0 %	1'310 m ²
Dachfläche gesamt (inkl. Dachrand und Oberlichter)		100.0 %	13'014 m ²



Dachgestaltung | Schnitt

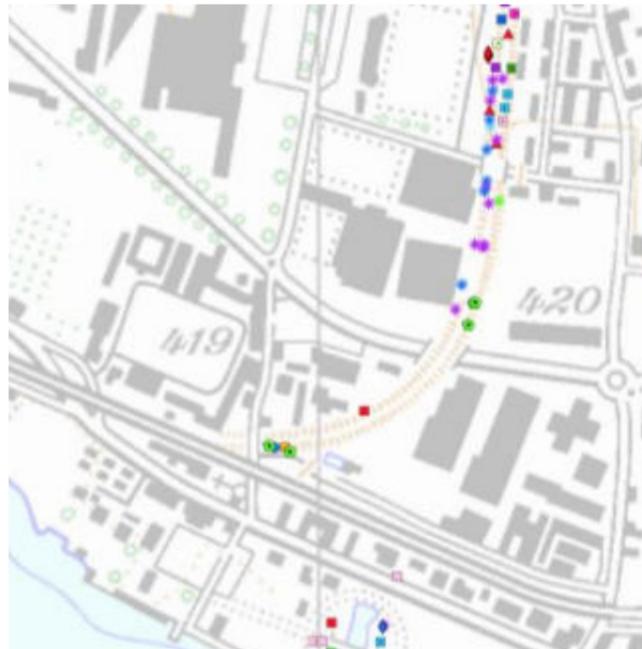


Dachgestaltung

Stadtökologie und Nachhaltigkeit

Untersuchungsgebiete, Schleifedamm

Das Untersuchungsgebiet Schleifedamm erstreckt sich entlang eines stillgelegten Bahntrasses auf einem Damm und wird streckenweise von einem kleinen Bach begleitet. Es zeichnet sich durch Hecken, Feldgehölze, magere Wiesen, Bachufergehölze und Hochstaudenfluren aus. Das Gebiet ist ökologisch sehr wertvoll und beheimatet verschiedene Tierarten. Daher soll es erhalten und gestärkt werden.



Verbreitungskarte stenöke Tierarten



Seltene Tierarten vom Schleifedamm

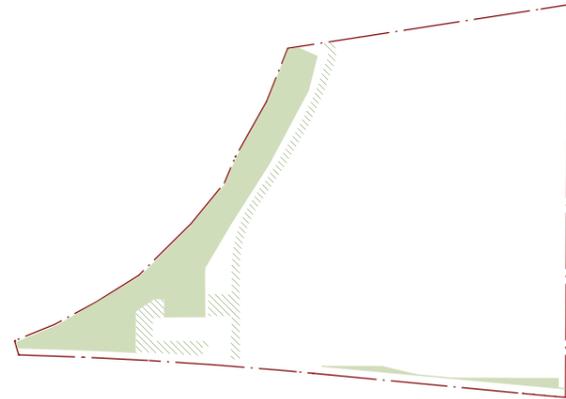
1	2	3
4	5	6
7	8	9

1. Frühlings-Seidenbiene
2. Gehörnte Maskenbiene
3. Kleiner Frühlingsfalter
4. Fitis
5. Kleine Zangenlibelle
6. Langflügelige Schwertschrecke
7. Veränderliche Hummel
8. Zauneidechse
9. Zwergbläuling

Quelle: Fauna-Kartierung Zug 2015

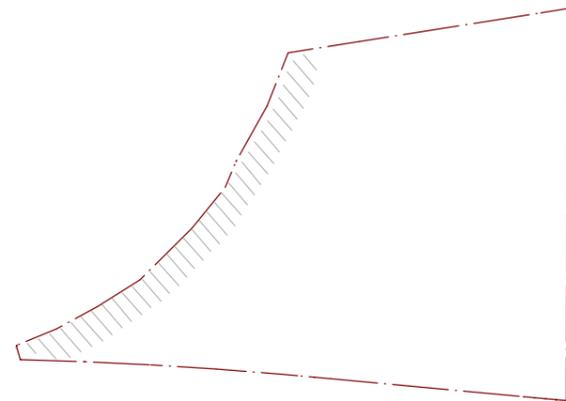
Magerwiesen

Entlang vom Schleifedamm und dem Fussweg beim Bahndamm werden ökologisch wertvolle Magerwiesen angelegt. Die halbtrockene Wiesengesellschaft besteht aus heimischen Wildblumen und Gräserarten, welche eine Vergrößerung des Lebensraumes 'Schleifedamm' ermöglichen.



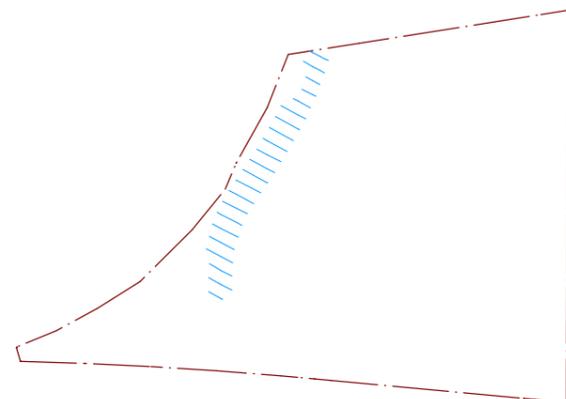
Schleifedamm

Der ehemalige Bahndamm zeichnet sich durch seine hohe Struktur- und Artenvielfalt, sowie der Bedeutung für die übergeordnete Vernetzung aus. Der Schleifedamm ist der grüne Rücken des Areals.



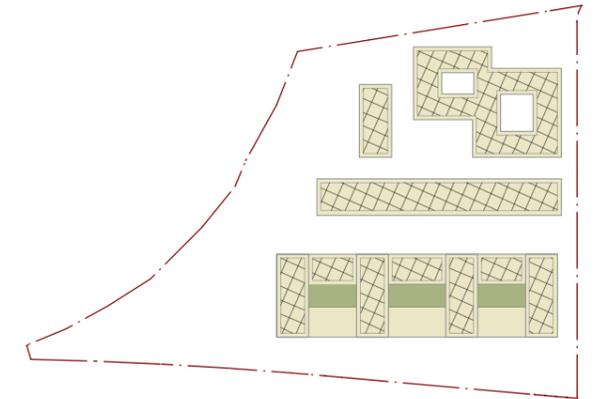
Lebensraum Bach

Ein Bach bildet mit der raschen Abfolge von vielfältigen Strukturen einen abwechslungsreichen Lebensraum. Viele Tierarten brauchen die Übergänge zwischen nassen und trockenen Bereichen.



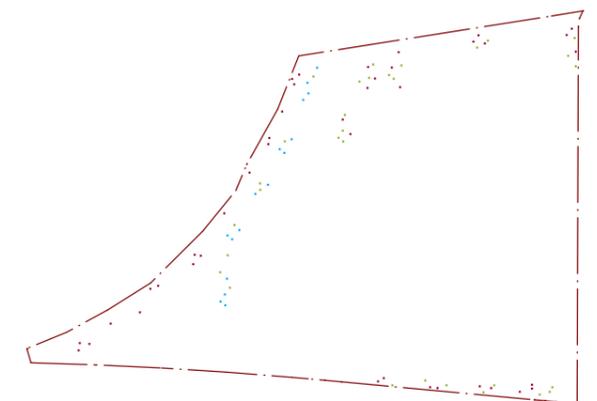
Dachflächen

Strukturierte und artenreiche Pflanzungen mit trockenheitsresistenten und heimischen Gräsern, Wild- und Blütenstauden prägen die Dachflächen. Es werden extensive sowie intensive Bepflanzungen auf den Dächern angelegt.



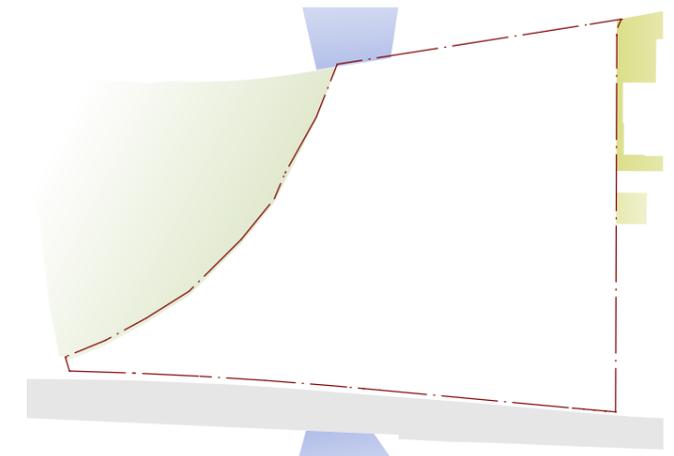
Kleinstrukturen

Eine Vielfalt von Lebensräumen entsteht durch Kleinstrukturen wie Hochstaudenfluren, Totholz, Sandlinsen und Steinhäufen. Auf den Flachdächern und im Bachraum kann ideal durch wenige Massnahmen die Fauna gefördert werden. Beliebte Saumbiotopie sind Uferbereiche, Wiesenbrachen, Wurzelstöcke und Krautsäume.



Vernetzung der Lebensräume

Funktionsfähige Korridore für die Tierwanderung und die Ausbreitung von Pflanzen erhöhen die Regenerationskraft bei Störungen und stärken das System insgesamt. Den Verbindungen zu Gärten, Gleisareal, Verwaltung, See und Oberlauf des Siehbachs kommt daher eine wichtige Bedeutung zu.



--- Bebauungsplanperimeter

Stadtökologie

/// Lebensraum Bach

■ Kleinstrukturen

■ Magerwiesen

/// Schleifedamm

■ Sickerfähige Beläge

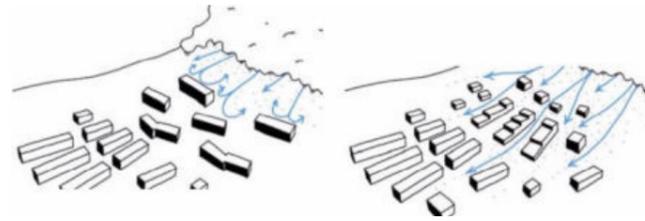
■ Vernetzung Lebensräume



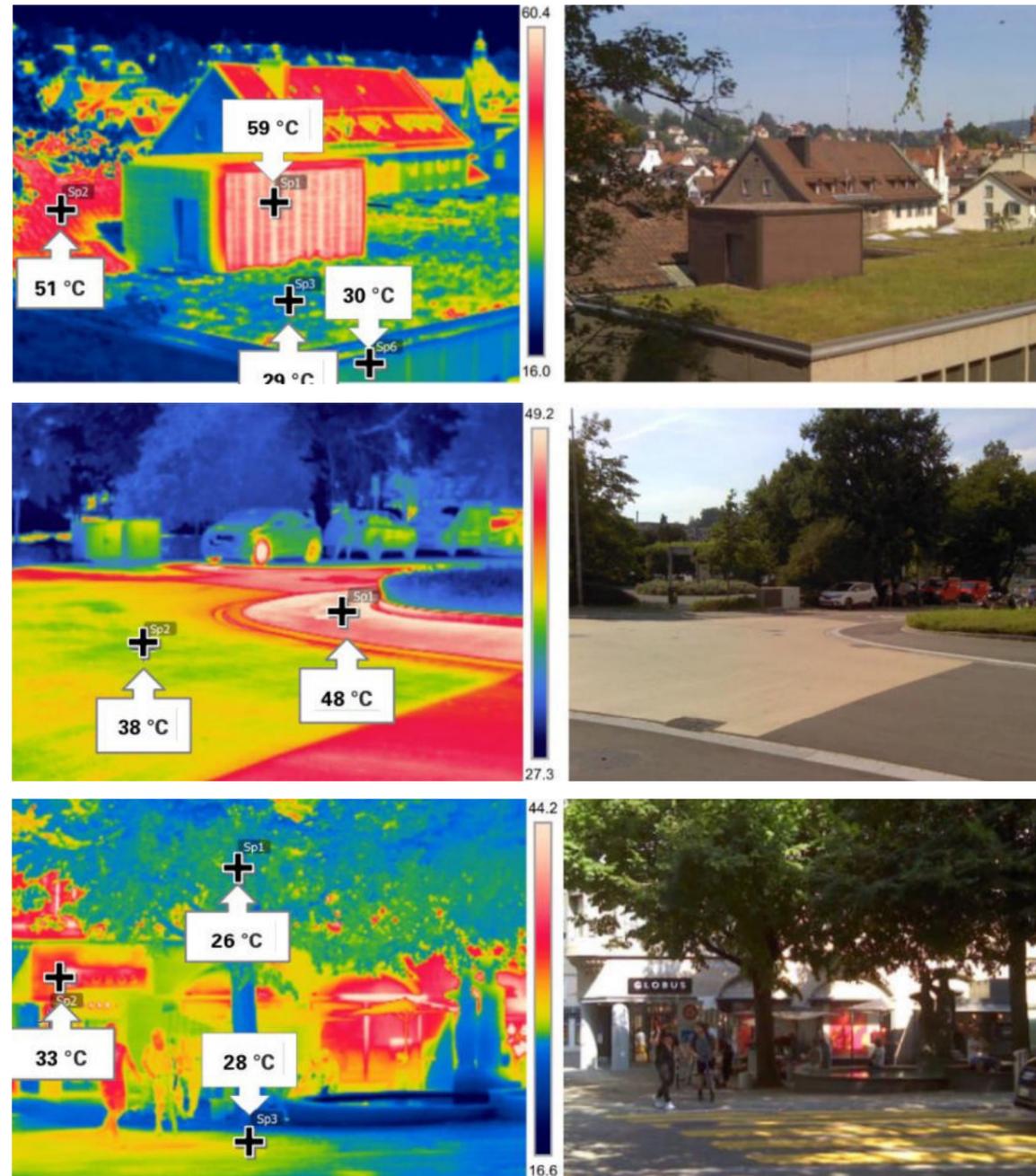
Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Umgebungskonzept

Der Klimawandel begünstigt extreme Wetterverhältnisse. Insbesondere in den Städten ist die Hitze im Sommer zunehmend belastend. Spätestens der Hitzesommer 2018 hat die Folgen des Klimawandels in den Städten eindrücklich ins Bewusstsein gerückt. Prognosen gehen von einer Zunahme von Hitzetagen und Tropennächten aus. Dunkle, versiegelte Oberflächen erhitzen durch die Sonneneinstrahlung. Durch Abschirmung der hohen Gebäude können kühlende Winde die erwärmten Flächen über Nacht kaum auskühlen. Helle Oberflächen, Dachbegrünung, Grünflächen und Bäume wirken Hitzeinseln entgegen.



Durchlässige Bauweisestruktur

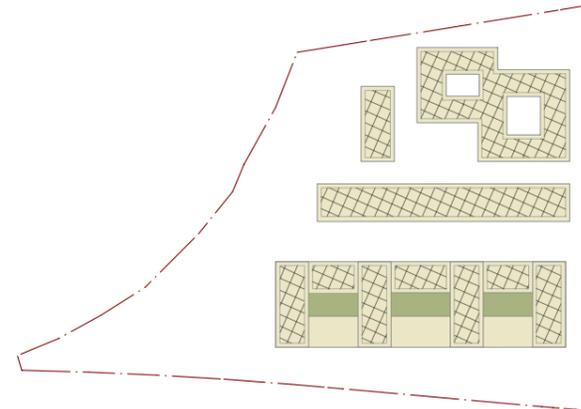


Wärmebilder

Quelle: Stadtklima St. Gallen, 2020

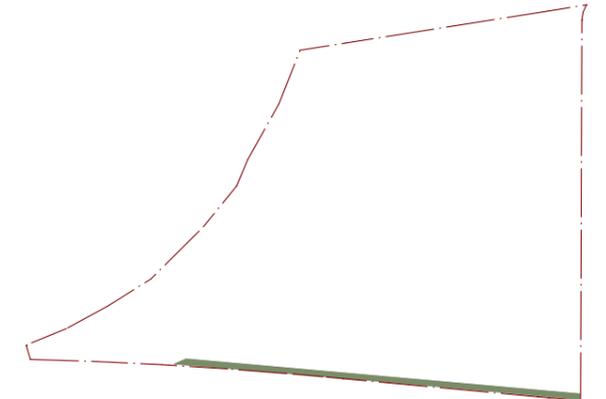
Dachbegrünung

Begrünte Flachdächer bilden als fünfte Fassade einen wichtigen Bestandteil der Überbauung. Begrünte Dachflächen leisten einen essentiellen Beitrag zu einer geringeren mikroklimatischen Aufheizung. Pflanzen speichern und verdunsten Wasser und mindern so die Hitze in der Umgebung. Die Gebäude selber erhitzen sich durch die Sonneneinstrahlung weniger und auch Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen werden, um mikroklimatisch negative Auswirkung zu verringern, begrünt.



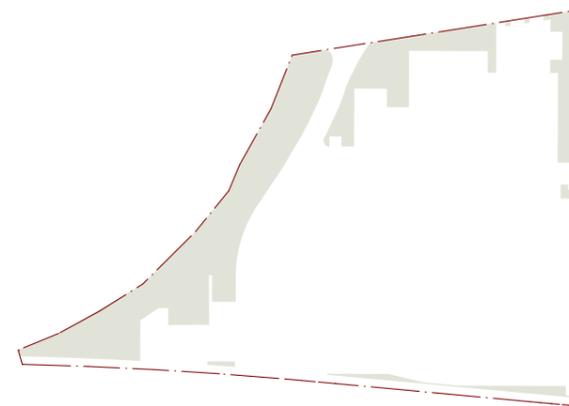
Begrünte Mauer entlang 3. Gleis

Die Mauer, welche mit dem Bau des dritten Gleises erstellt wird, soll begrünt werden. Die Temperatur an einer begrünten Mauer kann, im Gegensatz zu einer nicht begrünten Mauer, um bis zu 6 °C gesenkt werden.



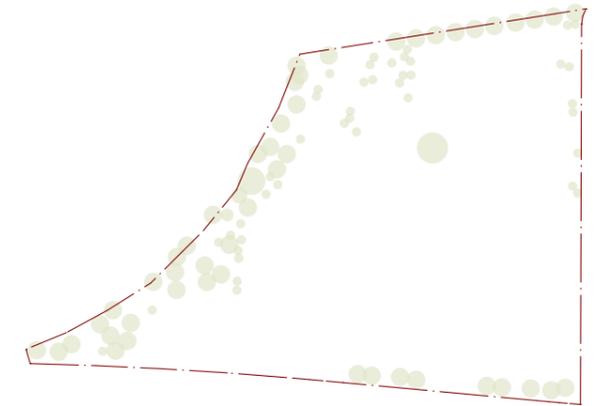
Grünflächen

Grünflächen erhitzen durch den Tag weniger auf und kühlen in der Nacht stärker aus als versiegelte Hartflächen. Die ausreichende Verfügbarkeit von Wasser im Boden und gespeichertem Wasser ist eine Grundvoraussetzung für die kühlende Verdunstungsleistung der Vegetation. Eine Vernetzung der Grünflächen mit den benachbarten Grundstücken verstärkt diesen Effekt.



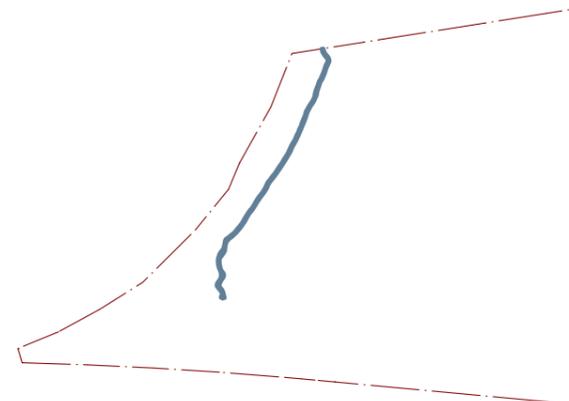
Bäume, Stauden, Sträucher

In den Grünflächen sind diverse ortsgerechte Bäume, Stauden sowie Sträucher vorgesehen. Die linearen Baumpflanzungen an der General-Guisan-Strasse und entlang dem 3. Gleis werden durch die Bäume auf dem Schleifedamm ergänzt. Die Bäume spenden Schatten und entziehen der näheren Umgebung Hitze durch die Verdunstung.



Bachlauf

Der Siefbach wird revitalisiert und leistet einen wichtigen Beitrag zur Umgebungskühlung. Offene Wasserflächen entziehen an heißen Tagen der Luft die Hitze und erzeugen einen kühlenden Effekt. Durch die Bewegung des Baches entsteht ein Austausch zwischen den Wasserschichten, was die Wirkung der Verdunstung fördert. Somit wird auch die Aufenthaltsqualität im Freien gestärkt.



--- Bebauungsplanperimeter

Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

-  Bachlauf
-  Grünflächen / Staudenflächen
-  Dachbegrünung: Extensiv, partiell: PV-Anlagen
-  Dachbegrünung: Extensiv, partiell: Aufenthalt
-  Dachbegrünung: Intensiv, partiell: Oberlichter
-  Offene Kiesflächen / Mergelbelag
-  Bäume, Stauden, Sträucher



Erschliessung

--- Bebauungsplanperimeter

Zu- und Wegfahrten

→ Wegfahrt vom Areal

--- Zufahrt auf das Areal

→ Rettungsdienst Zug (RDZ)

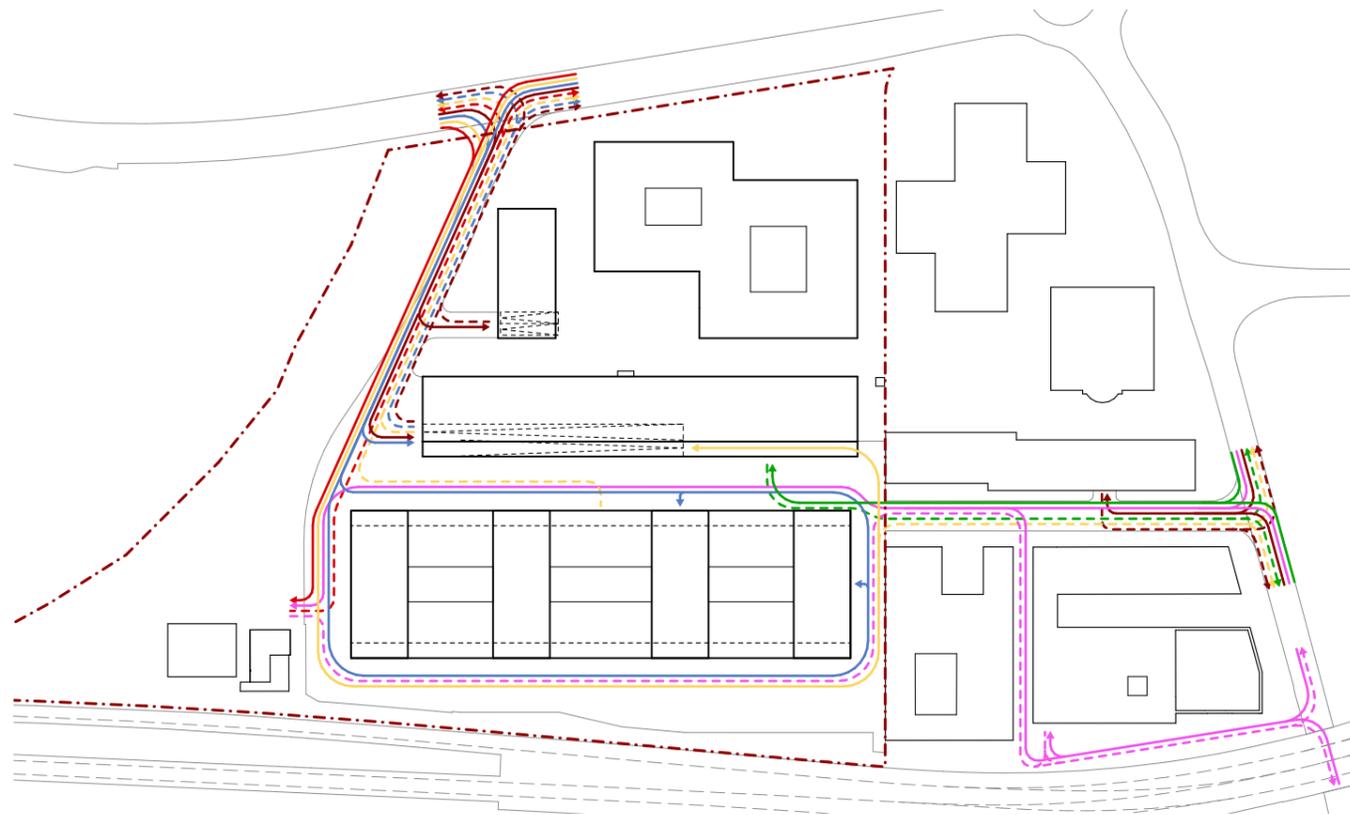
→ Zugerland Verkehrsbetriebe (ZVB)

→ Zuger Polizei (ZuPo)

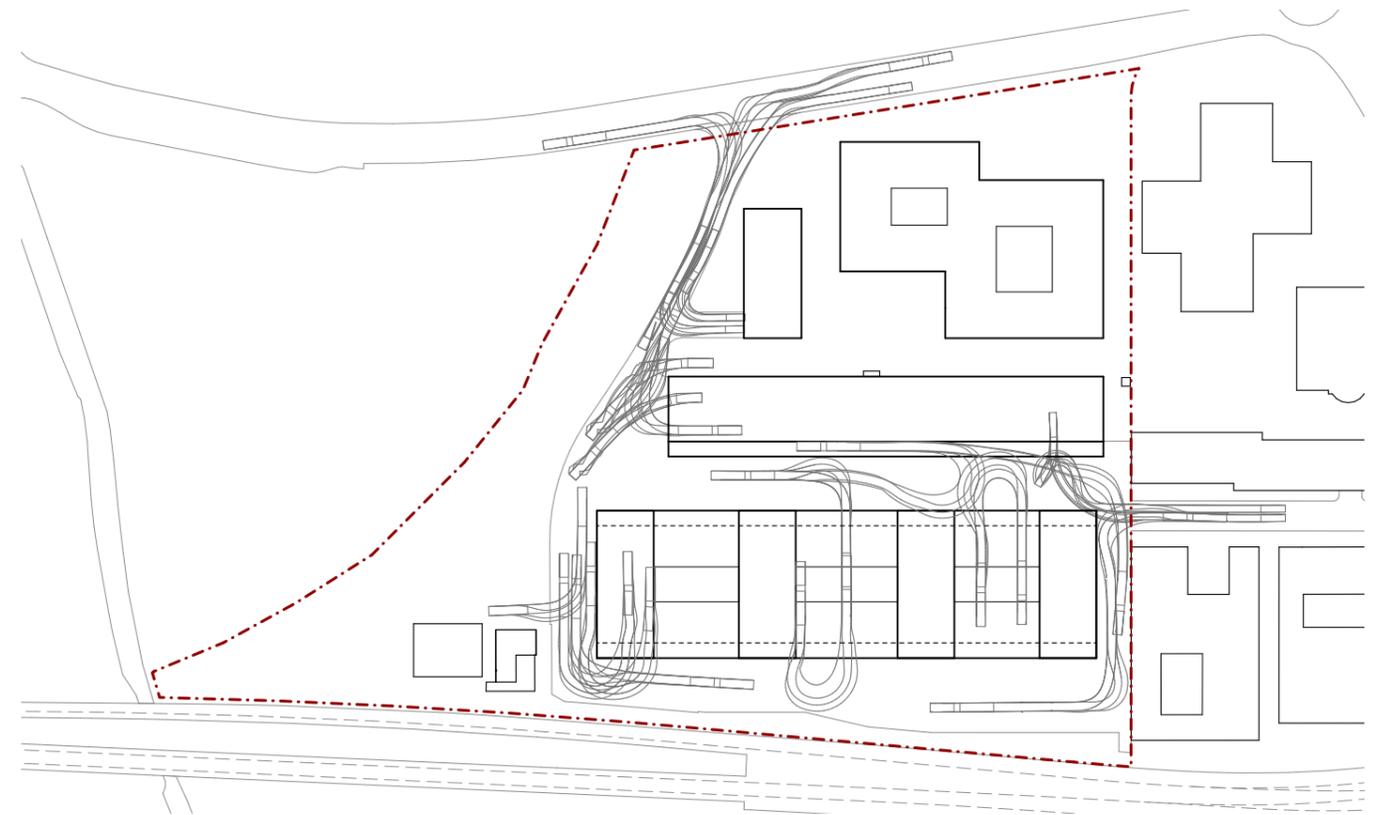
→ Gewässerschutzverband der Region Zugersee-Küssnachersee-Ägerisee (GVRZ)

→ Motorisierter Individualverkehr (MIV)

→ Anlieferung (Anlieferungsbereich im Untergeschoss)



Zu- und Wegfahrten



Schleppkurven

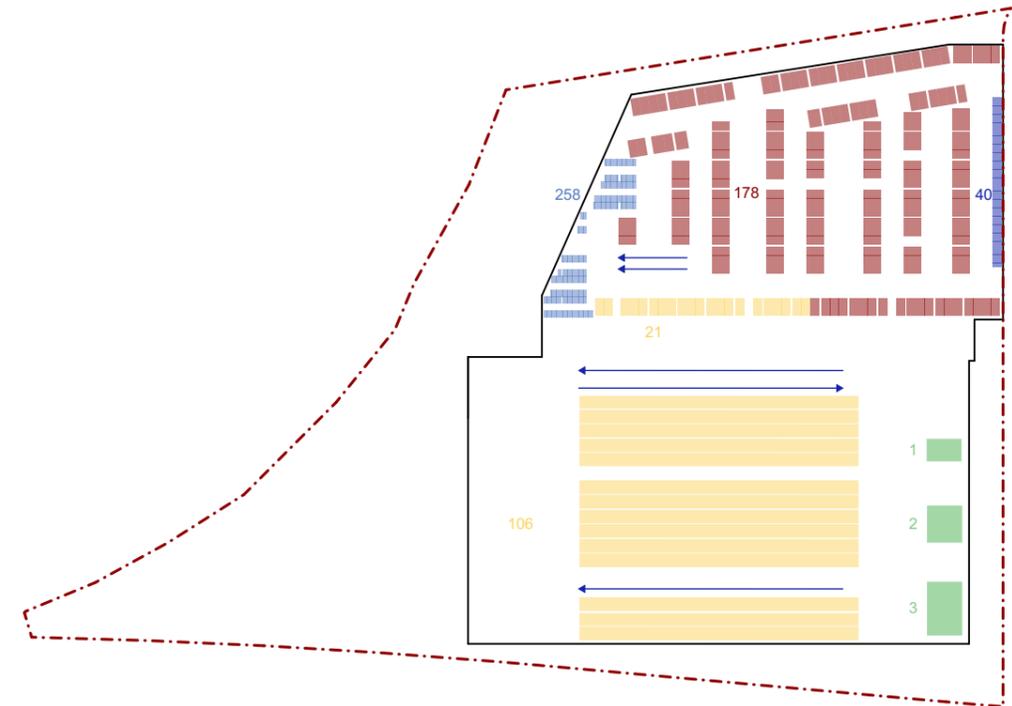
Parkierung

--- Bebauungsplanperimeter

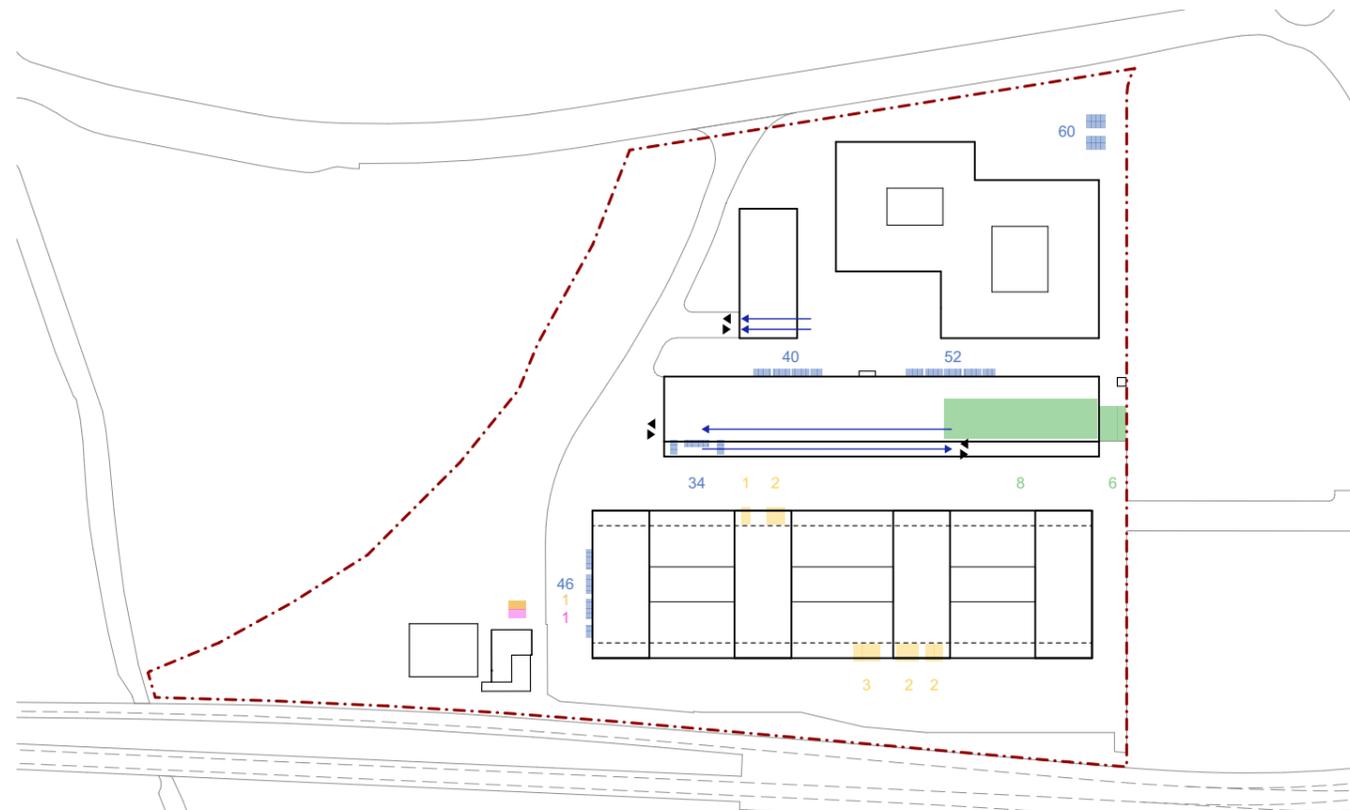
Parkfelder

- Parkfelder Motorrad / Velo & Mofa
- Parkfelder Motorisierter Individualverkehr (MIV)
- Betriebsparkfelder Zugerland Verkehrsbetriebe (ZVB)
- Betriebsparkfelder Rettungsdienst Zug (RDZ)
- Betriebsparkfeld Gewässerschutzverband der Region Zugersee-Küssnachersee-Ägerisee (GVRZ)
- Betriebsparkfeld Zuger Polizei (ZuPo)
- Rampe
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

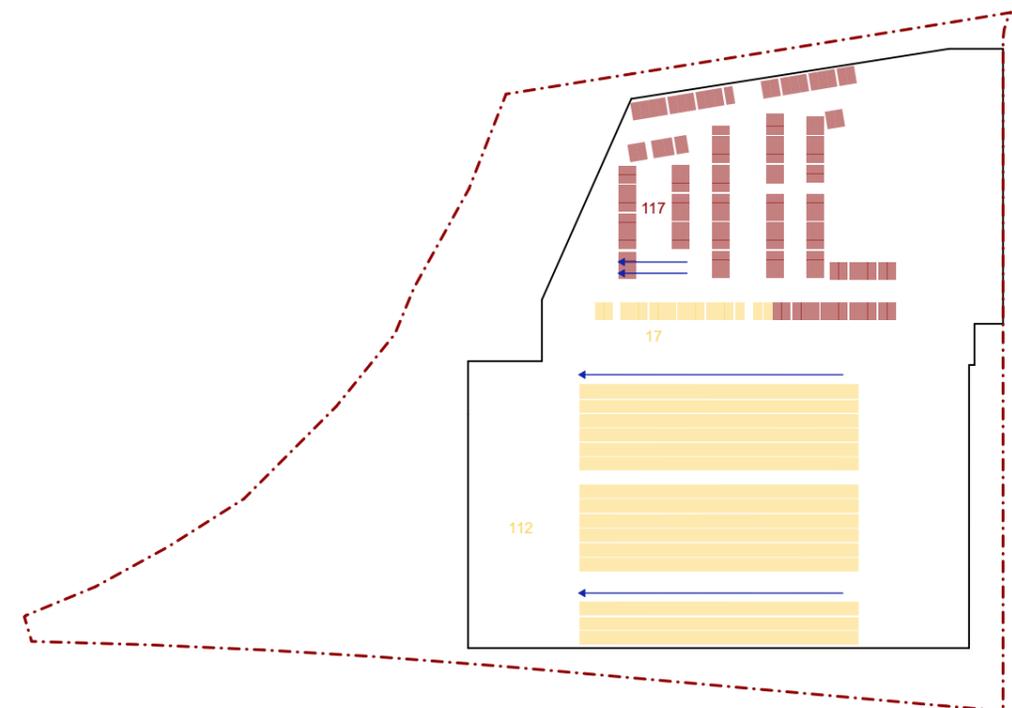
	Betriebsparkfelder	MIV	Motorrad	Velo & Mofa
EG	26 (10 für Kunden)	0	0	232
UG 1	133	178	40	258
UG 2	129	117	0	0
Total	288	295	40	490



Parkierung 1. Untergeschoss



Parkierung Erdgeschoss



Parkierung 2. Untergeschoss

Arealdurchwegung

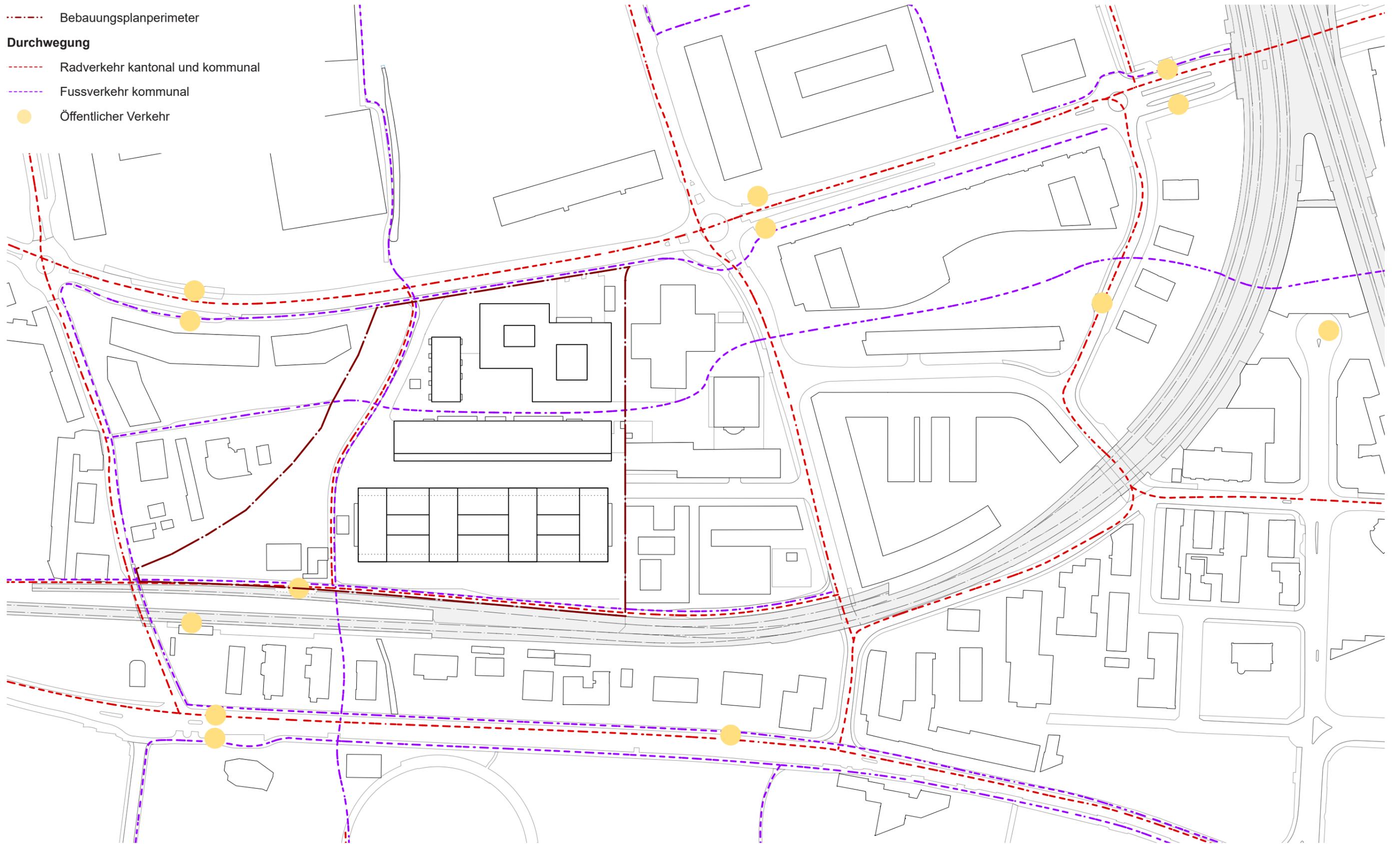
--- Bebauungsplanperimeter

Durchwegung

--- Radverkehr kantonal und kommunal

--- Fussverkehr kommunal

● Öffentlicher Verkehr

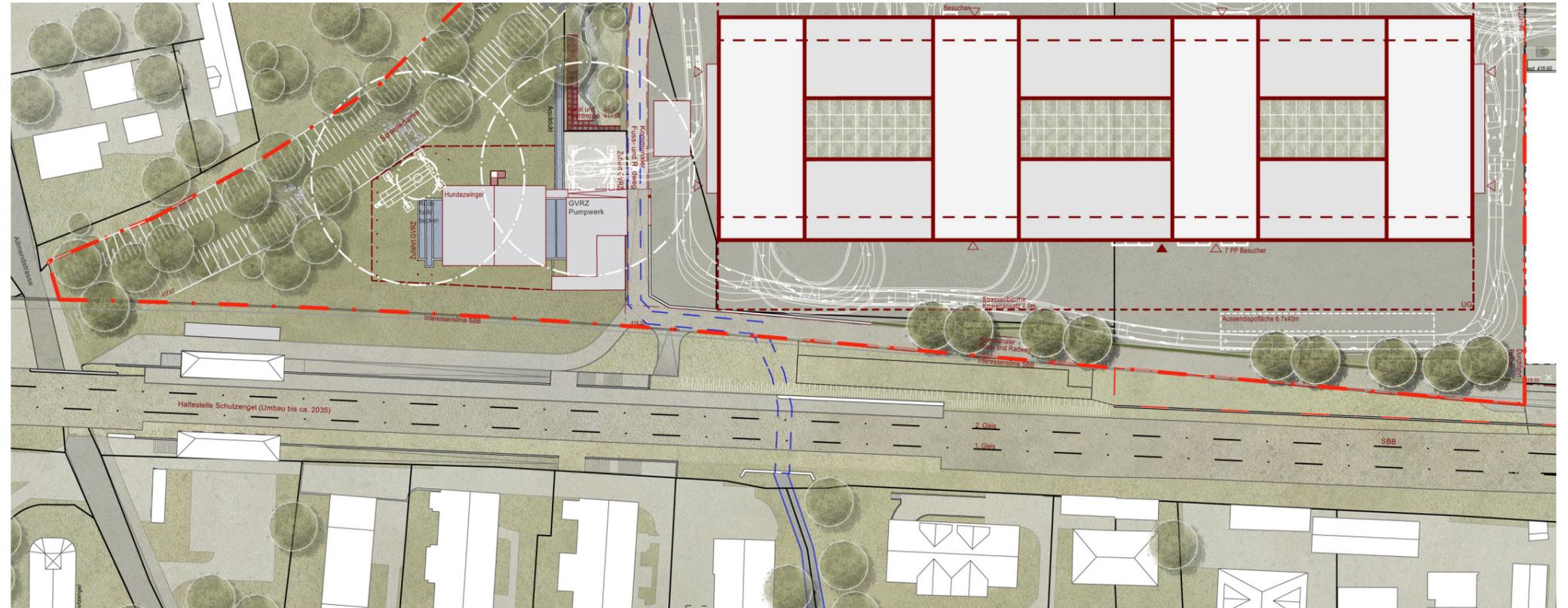


Anschluss 3. Gleis SBB

Der Bau des 3. Gleises ist ein Projekt der SBB. Die Erstellung ist frühestens mit dem Ausbauschnitt 2035 geplant.

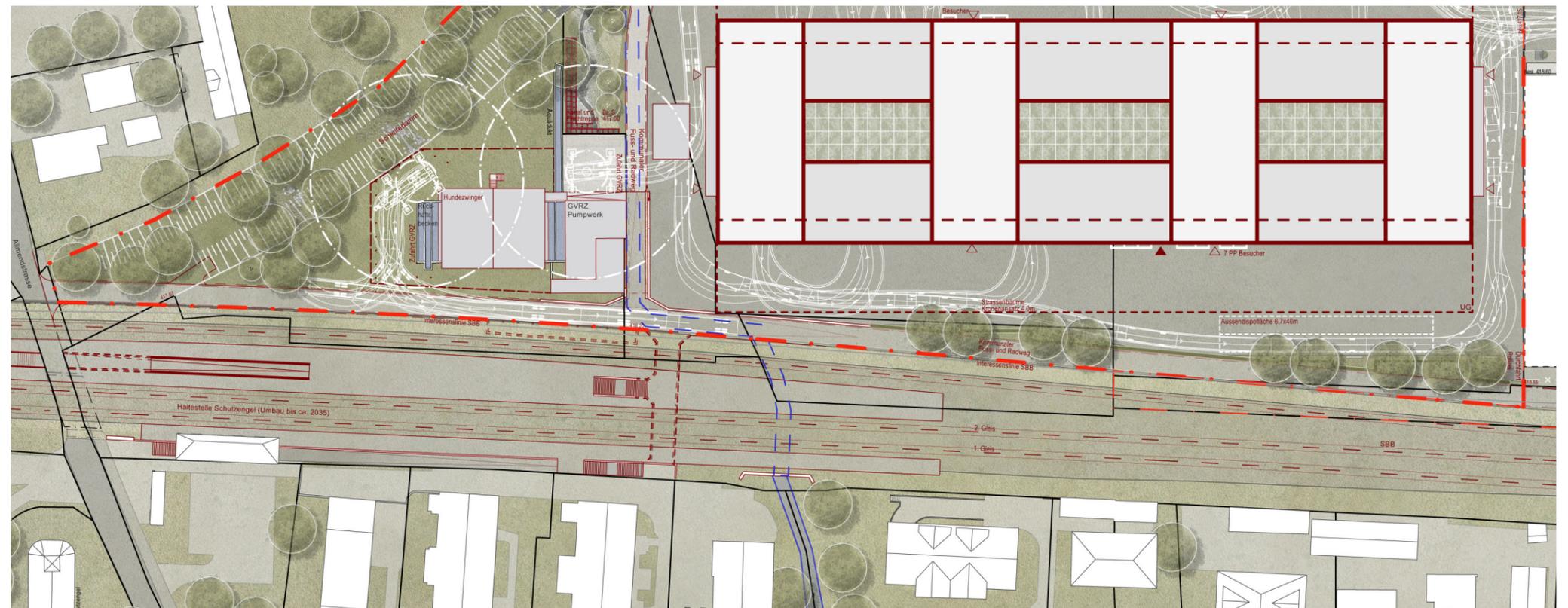
Vor dem Bau des 3. Gleises

Die Umgebung ist so konzipiert, dass alle Funktionen im Bebauungsperimeter auch vor der Erstellung des 3. Gleises und in Etappen funktionieren können. Entlang des Bahntrasses führt der Fuss- und Radweg, der mit einem Grünbereich und Bäumen gesäumt wird. Der Bau der geplanten Unterführung bei der Haltestelle Schutzengel ist ebenfalls vorgängig möglich.



Nach dem Bau des 3. Gleises

Mit der Erstellung des 3. Gleises wird die Umgebung an die neue Situation angepasst. Alle Funktionen können trotz des erheblichen Eingriffs weiterhin erfüllt werden. Die neue Mauer wird begrünt und bildet mit der Baumbepflanzung einen attraktiven Rücken der Anlage.



Anschluss General-Guisan-Strasse

Die Erschliessung des Perimeters erfolgt über die General-Guisan-Strasse. Das Strassenprojekt beinhaltet mehrere Verbesserungen gegenüber der heutigen Situation. Die bisherige Absenkung unter der Schleifedammbrücke hindurch entfällt und ein niveaugleicher Anschluss ist möglich. Der Siehbach kann durch die höhere Lage der Strasse am Fuss des Schleifedamms revitalisiert werden. Die Fusswegverbindungen können besser mit dem Areal verknüpft werden und eine Allee stärkt die urbane Ausstrahlung der Bebauung.



Anzurechnende Geschossfläche

--- Bebauungsplanperimeter

Anzurechnende Landfläche

Anzurechnende Landfläche = 34'647 m²

Anzurechnende Geschossfläche (aGF)

Gebäude A = 2'997 m² + 2'997 m² + 2'484 m² + (5 x 2'484 m²) = 20'898 m²

Gebäude B = 424 m² + 522 m² + 522 m² + (5 x 522 m²) = 4'078 m²

Gebäude C = 1'690 m² + 1'842 m² + 2'025 m² + (3 x 2'025 m²) = 11'632 m²

Gebäude D = 4'543 m² + 2'115 m² + 4'048 m² + 2'340 m² = 13'046 m²

Hundezwinger (ZuPo) = 264 m²

Pumpwerk (GVRZ) = 182 m²

aGF gesamt = 50'100 m²

Ausnutzungsziffer (AZ)

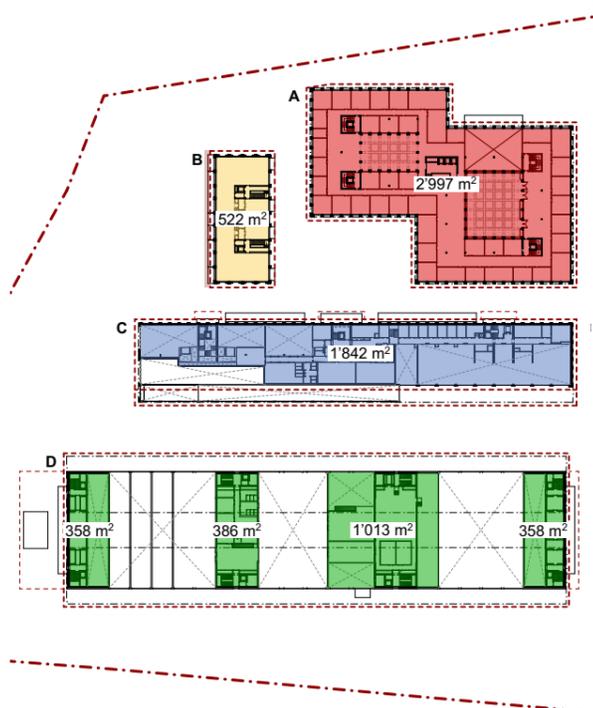
AZ = aGF / anzurechnende Landfläche = 50'100 m² / 34'647 m² = 1.45



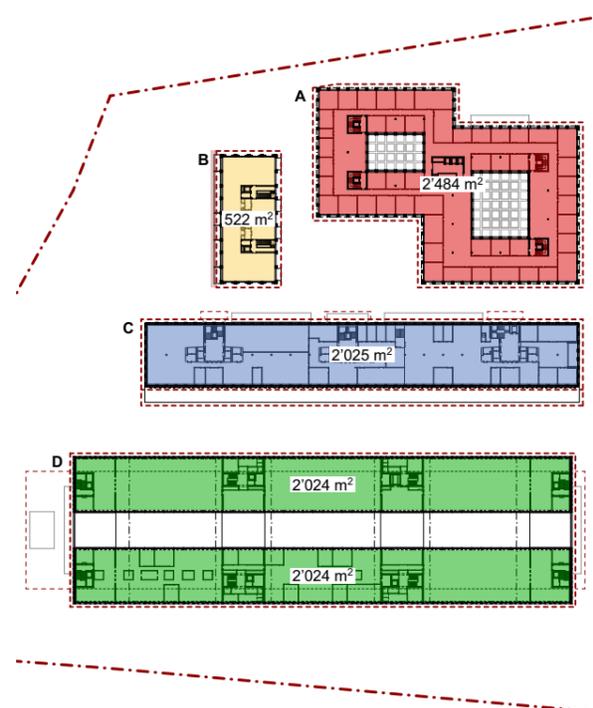
Anzurechnende Landfläche



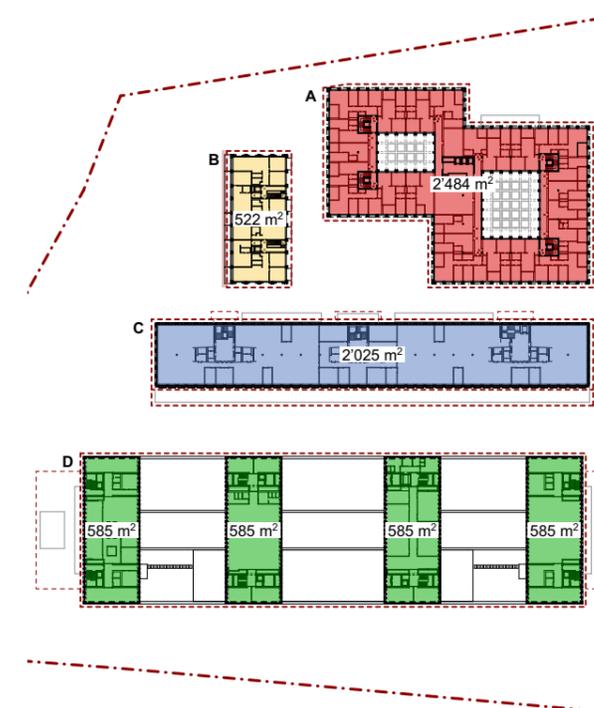
Anzurechnende Geschossfläche | Erdgeschoss



Anzurechnende Geschossfläche | 1. Obergeschoss



Anzurechnende Geschossfläche | 2. Obergeschoss



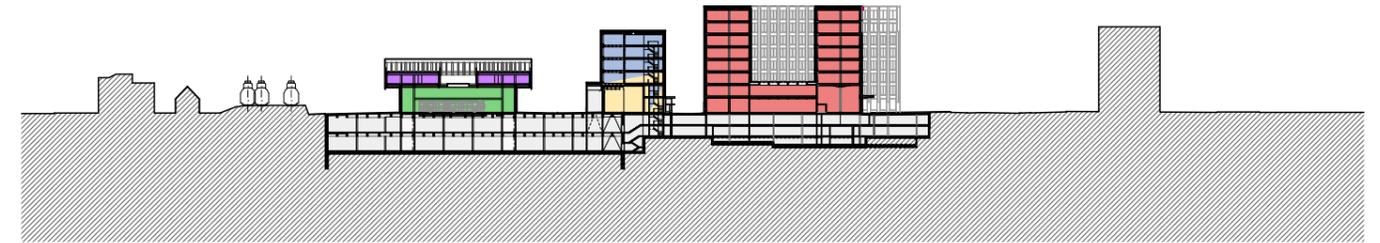
Anzurechnende Geschossfläche | Regelgeschoss

Nutzungsverteilung

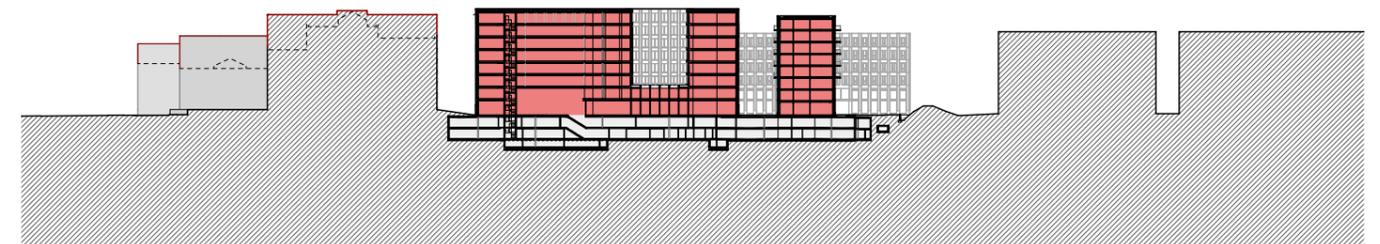
--- Bebauungsplanperimeter

Nutzungsverteilung

	Wohnen + Dienstleistung (Büro)	49.9 %	24'976 m ²
	Mind. 10'000m ² Wohnen, davon mind. 4'000m ² preisgünstiges Wohnen		
	Werkstätten	10.5 %	5'262 m ²
	Dienstleistung (Büro)	15.5 %	7'784 m ²
	Dienstleistung (Verwaltung)	14.9 %	7'459 m ²
	Rettungsdienst Zug (RDZ)	8.3 %	4'173 m ²
	Zuger Polizei (ZuPo)	0.5 %	264 m ²
	Gewässerschutzverband (GVRZ)	0.4 %	182 m ²
anzurechnende Geschossfläche (aGF)		100 %	50'100 m²



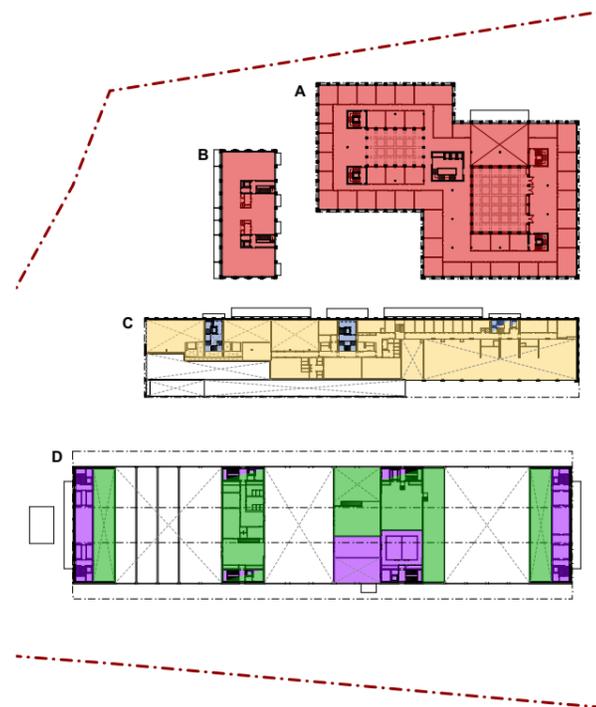
Nutzungsverteilung | Schnitt



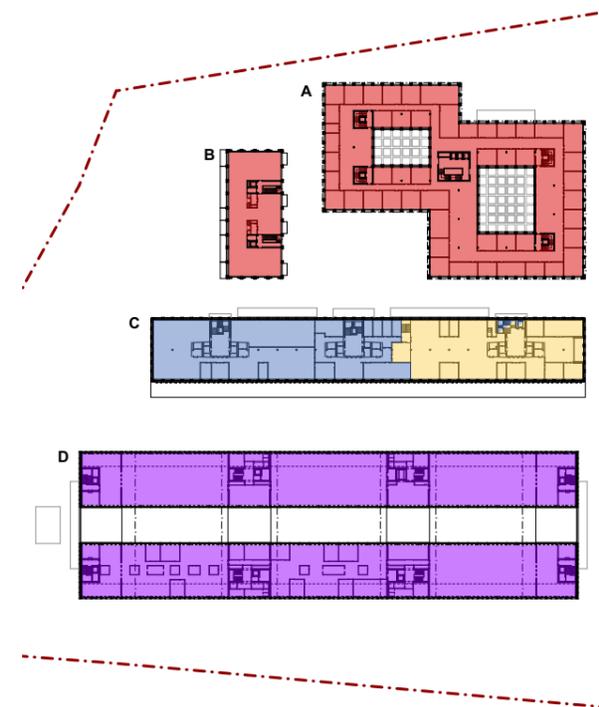
Nutzungsverteilung | Schnitt



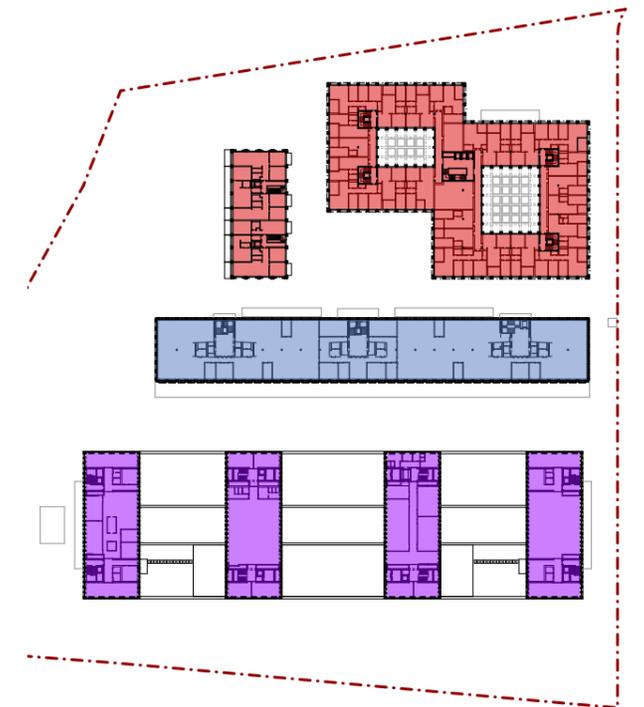
Nutzungsverteilung | Erdgeschoss



Nutzungsverteilung | 1. Obergeschoss



Nutzungsverteilung | 2. Obergeschoss



Nutzungsverteilung | Regelgeschoss

Feuerwehruzufahrt

--- Bebauungsplanperimeter

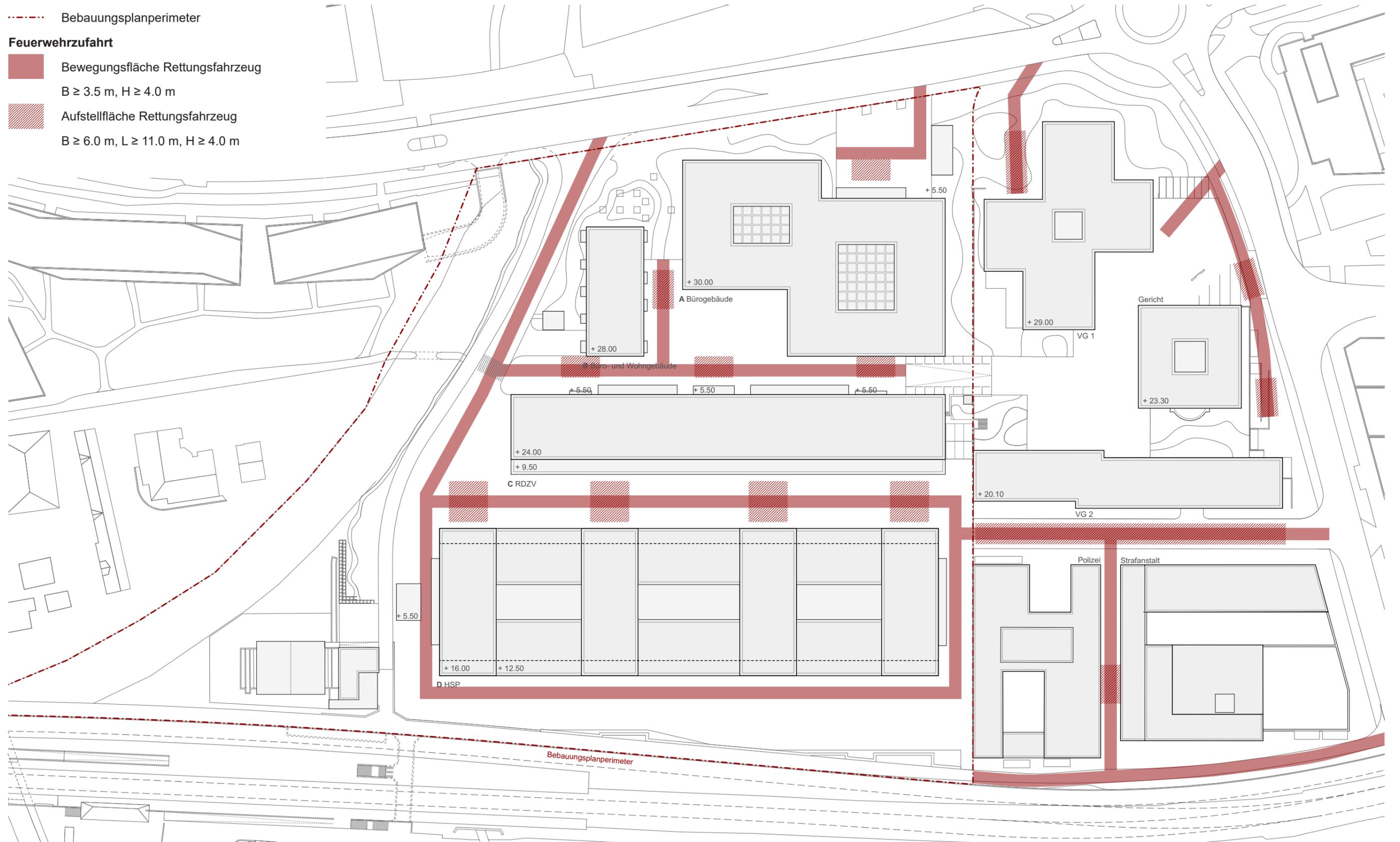
Feuerwehruzufahrt

■ Bewegungsfläche Rettungsfahrzeug

$B \geq 3.5 \text{ m}, H \geq 4.0 \text{ m}$

▨ Aufstellfläche Rettungsfahrzeug

$B \geq 6.0 \text{ m}, L \geq 11.0 \text{ m}, H \geq 4.0 \text{ m}$



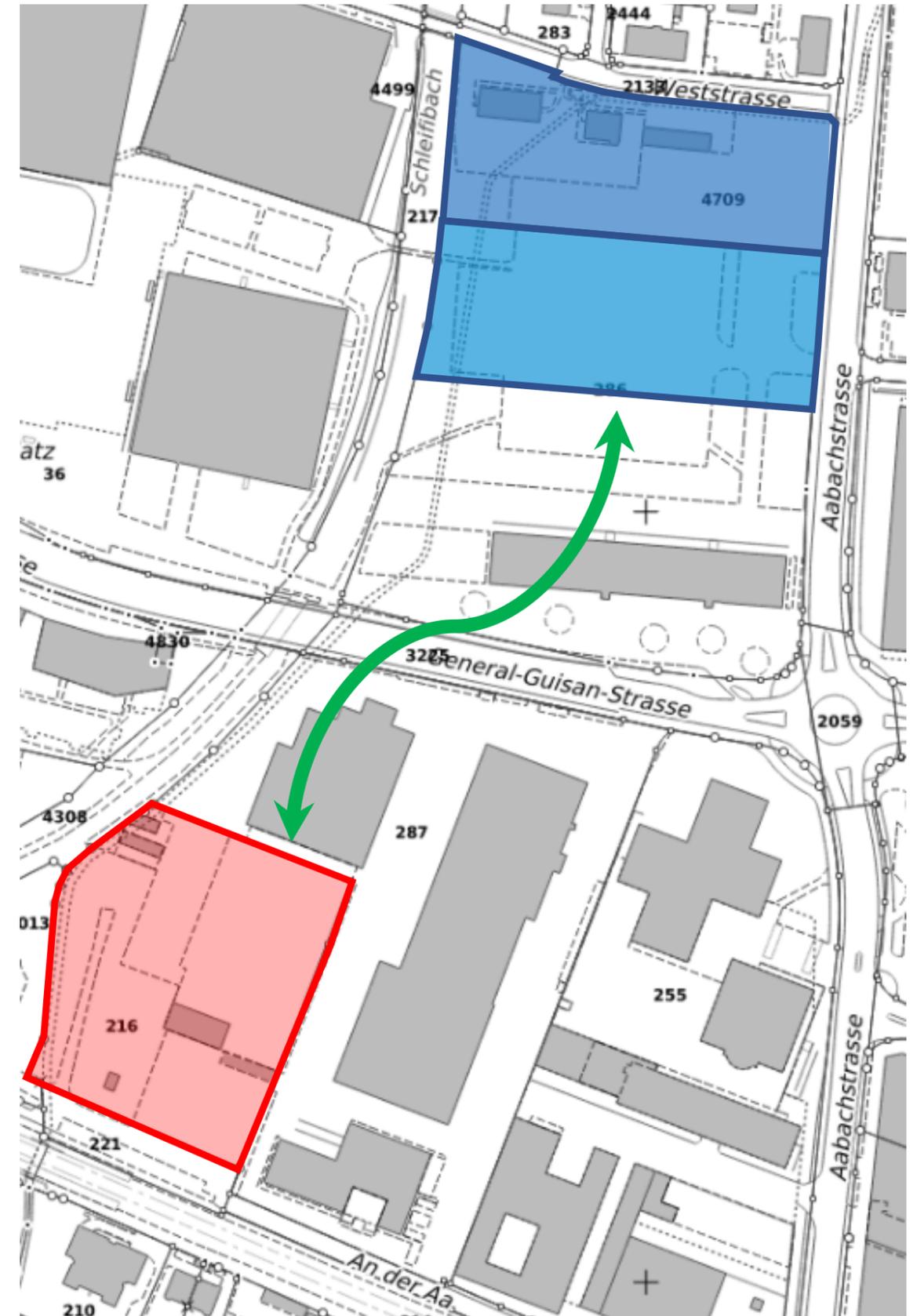
Landtausch zwischen Stadt und Kanton

Vorvertrag vom 17.08.2011 auf Basis GGR- Beschluss Nr. 1550 vom 28.06.2011

Für den Neubau des Hauptstützpunktes der ZVB und die Ergänzung der kantonalen Verwaltung am Standort An der Aa wird folgender Tausch vereinbart:

- GS 216 im Umfang von 7'869 m² geht von Stadt zum Kanton über. (rot eingefärbt)
- GS 4709 im Umfang von 5'924 m² inkl. zwei Wohnhäuser mit Garagentrakt geht vom Kanton zu Stadt über. (blau eingefärbt)
- GS 286 der nördliche Teil im Umfang von 6'276 m² geht vom Kanton zu Stadt über. (hellblau eingefärbt)

Für die Mehrfläche und die Gebäude bezahlt die Stadt dem Kanton CHF 6 Mio.



Kontakt

Georg Joho
Projektleiter ZVB
An der Aa 6
6300 Zug

Telefon +41 41 515 59 36
kontakt@areal-an-der-aa.ch

www.aa.ch