Grosser Gemeinderat, Vorlage **Nr. 2213**

Areal Siemens: Zonenplanänderung, Plan Nr. 7278, und Anpassung des Sondernutzungsplanes Landis & Gyr / SBB-West, Plan Nr. 7076; 1. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 8. Mai 2012

Das Wichtigste im Überblick

Die Siemens Building Technologies (BT) beabsichtigt, ihre Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten einschliesslich der Produktion auf dem Grundstück nördlich der Theilerstrasse zusammenzuführen. Weiter beabsichtigt sie, nicht benötigte Grundstücke wie den bisherigen Standort des Headquarters am Theilerplatz zu verkaufen.

Die Nutzungsplanung wird dahingehend geändert, dass die Siemens BT ihre neue Firma realisieren kann. Die Zonenplanänderung beinhaltet den Abtausch zweier Teilflächen (Bauzone mit speziellen Vorschriften und Wohn- und Arbeitszone 5, WA5) à knapp 22'000 m^2. Die neue Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5) entlang der Nordstrasse wird mit einer Bebauungsplanpflicht belegt. Damit soll der Erhalt des Gebäudes entlang des Zählerwegs gesichert werden. Die Gestaltung von grösseren Plätzen und Freiräumen wird auf den Theilerplatz (Erweiterung gegen Westen) und das Foyer konzentriert. Mit der Vorgabe von publikumsorientierten Nutzungen wie Gastronomiebetriebe und dergleichen in den Erdgeschossen soll der Theilerplatz insbesondere auch am Abend belebt werden. Da die Verteilung der Parkfelder im Gebiet der Siemens nicht mit der zukünftigen Verteilung der Nutzung korrespondiert, wird im Sondernutzungsplan die Grenze zwischen den Stammarealen Nord und Süd nach Süden verschoben. Die Anzahl Parkplätze der Stammareale bleibt unverändert (Süd: 1700 PP, Nord: 800 PP). Bezüglich den Festlegungen zum Langsamverkehr wird der Sondernutzungsplan bereinigt.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit Bericht und Antrag zur Zonenplanänderung Siemens und zur Änderung des Sondernutzungsplanes Landis & Gyr / SBB West. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt.

1. **Ausgangslage**
2. **Änderung der Nutzungsplanung im Gebiet Siemens**
3. **Verfahren**
4. **Fazit und weiteres Vorgehen**
5. **Antrag**

1. Ausgangslage

Der Sondernutzungsplan Landis & Gyr / SBB West, Plan Nr. 7151, stammt aus dem Jahr 2002. Dem Plan ging eine intensive Verhandlungs- und Planungsphase voraus, die zur Festlegung der Nordstrasse, des Parkplatzreglements und der Zonierung für das gesamte Areal führte.
Im Jahr 2004 hat die Siemens Building Technologies (BT) entschieden, sämtliche Stammhausfunktionen am Standort Zug zu konzentrieren. Um den Theilerplatz sollten das neue Headquarter mit Parkhaus und Personalrestaurant (erbaut 2010) angeordnet werden. In der Folge wurde im Jahr 2008 der Sondernutzungsplan angepasst. Nicht mehr benötigte Bauten im Umfeld des zukünftigen Theilerplatzes sollten abgebrochen werden. Die Projekte Theilerplatz und Headquarter wurden nicht umgesetzt.
Im Verlauf der weiteren Planung entschied die Siemens BT, die Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten einschliesslich Produktion zusammenzuführen. Das lässt sich aufgrund der Grösse des Projekts nur auf dem Grundstück nördlich der Theilerstrasse umsetzen. In einem Neubau können sowohl die benötigten Büros für das Headquarter, als auch die gesamte Produktion untergebracht werden. Die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens für den Neubau soll eine hochwertige Architektur sicherstellen. Um ihre Rolle als führendes Technologieunternehmung zu unterstreichen, wird Siemens BT den neuen Gebäudekomplex mit modernster Technologie ausrüsten und am eigenen Referenzobjekt aufzeigen, wie Gebäude mit innovativen Technologien wirtschaftlich und energieeffizient betrieben werden können. Der Headquarter-Neubau im Norden ist ein klares Bekenntnis von Siemens BT zum Standort Zug. Weiter ist vorgesehen, den alten Headquarter-Standort (Theilerplatz) zu veräussern.
In den vergangenen Jahren wurde zusammen mit der Baudirektion und der SBB der zukünftige Geleiseausbau sowie die Lage des kantonalen Radwegs definiert. Die Interessenlinie der SBB und die Baulinie für den Radweg können nun festgelegt werden. Derzeit werden für den südöstlichen Teil des Sondernutzungsplanes (Theilerstrasse – Gubelstrasse) Studien und Abklärungen zu Städtebau, Parzellierung und Nutzung erarbeitet. Die Ergebnisse werden für den ganzen Bereich zwischen der

Dammstrasse und den Geleisen in einem nächsten Planungsschritt mit den entsprechenden Anpassungen des Sondernutzungsplans sowie neuen Bebauungsplänen umgesetzt.

1.1 Ortsplanungsrevision

Das Entwicklungskonzept im Gebiet Siemens sieht vor:

- ein Quartiertreffpunkt mit Räumen für Begegnung, Freizeit und Kultur (12c),
- das Siemensareal auf der Basis des Sondernutzungsplanes zu entwickeln (34b),
- beim Bahnhof und beim ehemaligen Standort des Headquarters (Theilerplatz) je ein städtebaulicher Akzent (34),
- eine Platzgestaltung mit renaturiertem Bachlauf (34)

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde die Zonenzugehörigkeit der einzelnen Teilgebiete des Sondernutzungsplans nicht geändert. Die Zonenvorschriften für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Landis & Gyr und die Wohn- und Arbeitszone 5 wurden nur geringfügig angepasst.

1.2 Behandlung des Siemensareal im Grossen Gemeinderat

Motion „Integration des Siemensareal in die Stadt Zug" vom 8. Mai 2002
Die Motionäre verlangen, dass der Stadtrat alles unternimmt, damit die Ziele des Entwicklungsplanes erreicht werden. Gemäss diesen Zielen soll die Innenstadt qualitativ hochstehend erweitert und eine prägende Identität des Ortes geschaffen werden. Bei der Behandlung des Zwischenberichts von 2010 hat eine Mehrheit des Grossen Gemeinderats zum Ausdruck gebracht, dass sie mit der Entwicklung auf dem Areal unzufrieden ist und dass der Stadtrat grössere Anstrengungen unternehmen muss, damit diese Ziele erreicht werden können.

Interpellation Areal Theilerplatz vom 5. Mai 2008
Die Interpellationsbeantwortung vom 30. März 2010 (Vorlage Nr. 2089) behandelt Fragen zu kulturellen Aktivitäten beim Theilerplatz und Möglichkeiten zur Unterstützung entsprechender Aktivitäten.

2. Änderung der Nutzungsplanung im Gebiet Siemens

Die Nutzungsplanung wird dahingehend geändert, dass die Siemens BT AG die gesamte Firma einschliesslich Headquarter und Produktion nördlich der Theilerstrasse neu erstellen kann. Die nun zusammen mit der Umzonung vorgeschlagenen Änderungen im Sondernutzungsplan sollen auch für die Zuger Bevölkerung einen Mehrwert bringen.

2.1 Änderung des Zonenplans

Auf dem Areal der Siemens erfolgt ein beinahe flächengleicher Abtausch zweier Teilflächen à knapp 22'000 m^2. Der nördliche Bereich in Kreuzungsbereich von Nordstrasse und Feldstrasse (GS 2179) wird von der Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5) in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Landis + Gyr (BsV, § 47 BO) übergeführt. Im Gegenzug wird ein Teil des GS 289 entlang der Nordstrasse von der Bauzone mit speziellen Vorschriften Landis + Gyr in die Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5) umgezont und mit einer Bebauungsplanpflicht belegt. Die Details zur Bebauungsplanpflicht werden im Sondernutzungsplan geregelt. Weiter werden die Theilerstrasse und der Theilerweg als Verkehrsfläche ausgewiesen.

2.2 Änderung des Sondernutzungsplans

Der Sondernutzungsplan Landis & Gyr / SBB-West bleibt in seiner Grundkonzeption erhalten. Folgende Änderungen sind vorgesehen:

Theilerplatz: Belebung und Quartierzentrum

Die Belebung des Areals ist eines der Ziele des Sondernutzungsplanes und auch der Ortsplanung sowie der politischen Vorstösse. Entsprechende Umsetzungen fehlen jedoch mit Ausnahme des Bebauungsplans Foyer. Die Gestaltung von grösseren Plätzen und Freiräumen wird auf den Theilerplatz und das Foyer konzentriert. Die weiteren Platzflächen (Landis+Gyr-Strasse und Nordstrasse – Gartenstadt Süd) werden gestrichen. Die Fläche des Theilerplatzes wird gegen Westen erweitert. Mit der Vorgabe von publikumsorientierten Nutzungen wie Nachtclub, Gastronomiebetriebe und dergleichen in den Erdgeschossen soll der Platz insbesondere auch am Abend belebt werden. Im Platzbereich westlich des Zählerweges sind auch Verkaufsflächen zulässig. Mit der Sicherung des grosszügigen Durchgangs beim Zählerweg bleibt der attraktive Zugang von Westen her erhalten.
Diese Anpassungen schaffen die Voraussetzungen für einen belebten Theilerplatz. Bei der baulichen Entwicklung rund um den Platz sind die Grundeigentümer verpflichtet, in den Erdgeschossen publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.

Denkmalschutz

Das Siemens-Areal ist für die Stadt Zug prägend als Produktionsstandort. Mit dem Umbau des gesamten Areals besteht die Gefahr, dass auch die historischen Industriegebäude ersetzt werden und somit die Besonderheit des Ortes verloren geht. Im Inventar der schützenswerten Denkmäler ist nur das ehemalige Hauptgebäude der Landis & Gyr, Gubelstrasse 22, aufgeführt. In Absprache mit der Grundeigentümerin Siemens soll auch das Gebäude entlang des Zählerwegs erhalten werden und der Erhalt der Liegenschaft Gartenstrasse 2 im Rahmen des zukünftigen Bebauungskonzepts geprüft werden. Dazu wird die neue Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5) entlang der Nordstrasse mit einer Bebauungsplanpflicht belegt. Die beiden genannten Gebäude sollen jedoch nicht unter Denkmalschutz gestellt werden. Der Ersatz der Shedhalle Aabachstrasse 16 sowie der Bauten Aabachstrasse 18a und 18b hingegen ist zulässig.

Erschliessung und Parkierung
Im Sondernutzungsplan werden die maximal möglichen Parkfelder auf dem Siemens-Areal für die Stammareale Nord (800) und Süd (1700) geregelt. Die Abgrenzung der beiden Bereiche liegt auf der Höhe der Theilerstrasse. Im Norden erfolgt die Erschliessung über die Theilerstrasse, im Süden über die Landis+Gyr-Strasse sowie die Dammstrasse.
Die Siemens BT verfügt für ihre neue Firma im Stammareal Nord über eine grössere Anzahl Parkfelder im neuen Parkhaus an der Dammstrasse (Stammareal Süd). Somit korrespondiert die Verteilung der Parkfelder nicht mit der tatsächlichen Verteilung der Nutzung. Daher wird im Sondernutzungsplan die Grenze zwischen den Stammarealen Nord und Süd nach Süden verschoben, d.h. die Fläche des Stammareals Süd wird verkleinert und die des Stammareals Nord entsprechend vergrössert. Die Anzahl Parkplätze der Stammareale bleibt hingegen unverändert (Süd: 1700 PP, Nord: 800 PP). Mit der Erschliessungspflicht auf die Theilerstrasse für die „neuen" Gebiete des Stammareals Nord wird sichergestellt, dass diese Parkplätze zukünftig auf die Theilerstrasse erschlossen werden. Mit diesen Änderungen des Sondernutzungsplans wird

- die gesamte Anzahl der Parkfelder wie auch die Anzahl der Parkfelder der beiden Stammareale beibehalten,
- die Verteilung des Verkehrs von den Parkfeldern auf die Zufahrtsstrassen praktisch beibehalten,
- den Grundeigentümern eine grössere Flexibilität bei den Parkfeldern zugestanden.

Da die SBB nicht beabsichtigt mehr als 200 P+R Parkfelder anzubieten bzw. die Anordnung derselben im Umfeld des Bahnhofs neu zu verteilen, wurde die maximale Parkplatzzahl für das Stammareal Süd präzisiert. 1'500 Parkfelder sind für Wohnen und Arbeiten zulässig, maximal 200 für P&R.

Rad- und Fusswege
Bezüglich Langsamverkehr wird der Plan in Zusammenarbeit mit den Fachstellen der Baudirektion bereinigt. Entlang der Geleise werden die Baulinien angepasst (Verzicht auf Arkadenbaulinie). Im Bereich des Theilerplatzes werden Fusswegverbindungen ergänzt. Im nördlichen Bereich werden die Fusswege aus dem Bebauungsplan Feldpark, Plan Nr. 7073, übernommen und das Langsamverkehrsnetz entsprechend bereinigt.

2.3 Begründung der Nutzungsplanänderung
Die Änderungen des Zonenplanes und des Sondernutzungsplanes ermöglichen einerseits eine bessere Nutzung des Areals durch die Grundeigentümerin, andererseits können die ursprünglichen Ziele des Sondernutzungsplanes (Belebung des Gebietes) besser erreicht werden. Die Änderungen bringen somit nicht nur einen (kurzfristigen) Mehrwert für die Siemens BT, sondern auch einen langfristigen, nachhaltigen Mehrwert für die Stadt. Es liegt im Interesse der Stadt Zug, dass dieses zentrumsnahe Gebiet entsprechend seiner Lage genutzt werden kann.

3. Verfahren

Die Nutzungsplanänderungen Landis & Gyr - Siemens wurde in enger Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerin erarbeitet. Sie hat die Änderungen gutgeheissen. Der Grosse Gemeinderat hat den Stadtrat von Zug angehalten, sich mehr für die Belebung des Gebietes einzusetzen. Die neuen Nutzungsbestimmungen am Theilerplatz sollen dazu beitragen.
Die kantonale Baudirektion hat mit Schreiben vom 16. März 2012 zur Änderung des Zonenplanes Siemens und Änderung des Sondernutzungsplanes Landis & Gyr SBB-West Stellung genommen. Die Vorprüfung enthält vier Vorbehalte zum Sondernutzungsplan. Sie betreffen Verfahren und Zuständigkeiten, Bebauungsplanpflicht, Anschlüsse Nordstrasse und die Radwege. Bezüglich Zonenplan enthält die Vorprüfung keinen Vorbehalt.

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Durch die Konzentration der Büro- und Produktionsflächen der Siemens BT im Norden des Areals werden grosse Flächen für zukünftige Entwicklungen frei. Dies öffnet den Weg zu einer städtebaulichen Weiterentwicklung dieses neu entstehenden Quartiers und führt zu einer Öffnung des Gesamtareals für das breite Publikum. Der Theilerplatz soll dabei als grosser öffentlicher Platz wahrgenommen werden und ein Scharnier zwischen dem Nord- und Südteil des Areals bilden. Die publikumsorientierte Nutzung der Erdgeschosse beim Theilerplatz soll eine Belebung des Gesamtareals bringen. In der neuen Wohn- und Arbeitszone 5 und im Areal Foyer Ost / Dammstrasse sind weitere Entwicklungen möglich, die zentral gelegenen Wohnraum für die Bevölkerung der Stadt Zug und Büro- und Gewerbeflächen für lokale und internationale Firmen schaffen werden.

Terminplan

Grob-Terminprogramm	2012												2013		
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M
GGR-Vorlage 1. Lesung															
- Stadtrat 8. Mai 2012					■										
- BPK 22. Mai 2012					■										
- GGR 26. Juni 2012						■									
1. Öffentliche Auflage Juli 2012							■								
GGR-Vorlage 2. Lesung															
- Stadtrat 4. September 2012									■						
- BPK 18. September 2012									■						
- GGR 30. Oktober 2012										■					
2. Öffentliche Auflage November 2012											■				
Genehmigung Februar 2013												■	■	■	

Für die Siemens BT ist es wichtig, dass die Genehmigung der bau- und planungsrechtlichen Grundlagen im Februar 2013 vorliegt. So kann die Siemens die weitere Planung der Verlegung der Firma in den nördlichen Bereich des Areals termingerecht vorantreiben.

5. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- die Zonenplanänderung Siemens, Plan Nr.7278, in 1. Lesung zu verabschieden,
- die Änderung des Sondernutzungsplanes Landis & Gyr / SBB-West, Plan Nr. 7076 in1. Lesung zu verabschieden.

Zug, 8. Mai 2012

Dolfi Müller, Stadtpräsident Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Planungsbericht vom 6. Dezember 2011 / 27. April 2012
3. Auszug Entwicklungskonzept: Kapitel 12
4. Auszug Entwicklungskonzept: Kapitel 34
5. Zonenplanänderung Siemens, Plan Nr. 7278
6. Sondernutzungsplan Landis & Gyr / SBB-West, Plan Nr. 7076

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Tel. 041 728 21 51, zur Verfügung.

Beschlussentwurf für 2. Lesung

Beschluss **des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.**

betreffend Areal Siemens: Zonenplanänderung, Plan Nr. 7278, und Anpassung des Sondernutzungsplanes Landis & Gyr / SBB-West, Plan Nr. 7076; Festsetzung

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2213 vom 8. Mai 2012 (1. Lesung) und Nr. Vorlage-Nr. vom Datum (2. Lesung):

1. Die Zonenplanänderung Siemens, Plan Nr. 7278, wird festgesetzt.

2. Der Sondernutzungplan Landis & Gyr / SBB-West, Plan Nr. 7076, wird festgesetzt.

3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

4. Das Baudepartement wird gestützt auf § 41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) beauftragt, diesen Beschluss nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder nach einer allfälligen Urnenabstimmung zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.

5. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er wird in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.

6. Gegen diesen Beschluss kann gemäss § 17bis des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt drei Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Jürg Messmer, Präsident Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist: (bei obligatorischem Referendum: Datum der Urnenabstimmung)