

Planungsbericht

Bebauungsplan Metalli, Plan Nr. 7518

Berichterstattung nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

24. Januar 2025, rev. 23. Juni 2025

Stand 1. öffentliche Auflage



Verfasser:

Bebauungsplan

Abteilung Städtebau und Planung, Baudepartement, Gubelstrasse 22, Postfach, 6301 Zug
Silas Trachsel, bis August 2024

Gabriela Barman, gabriela.barman@stadszug.ch

Isabella Weibel, isabella.weibel@stadszug.ch, ab Juli 2024

Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich

Michael Camenzind, michael.camenzind@skw.ch

Isabel Philip, isabel.philip@skw.ch

Richtprojekt

Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich, Victor Lepik

NYX Architectes GmbH, Zürich

Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich, Lorenz Eugster

Mobilität

TEAMverkehr.zug ag, Cham, Adrian Arquisch

Lärm

Ingenieurbüro Andreas Suter, Thalwil, Andreas Suter

Umweltverträglichkeitsbericht

Basler & Hofmann AG, Esslingen, Andreas Schmidweber

Inhaltsverzeichnis

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Zusammenfassung | 5 |
| 1 Ausgangslage | 6 |
| 1.1 Anlass und Zielsetzung | 6 |
| 1.2 Qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (QKV) und Einbezug der Bevölkerung | 7 |
| 1.3 Bestehender Bebauungsplan Metalli | 7 |
| 1.4 Hinweis auf gemeinsame Tiefgarage mit dem Bebauungsplan Bergli | 7 |
| 1.5 Perimeter/Eigentumsverhältnisse | 8 |
| 2 Bestehende Rechtsgrundlagen | 10 |
| 2.1 Relevanz der Sachpläne und Konzepte des Bundes | 10 |
| 2.2 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)..... | 10 |
| 2.3 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS | 11 |
| 2.4 Denkmalpflege und Ortsbildschutzzonen | 13 |
| 2.5 Kantonaler Richtplan vom 28. Januar 2004, Stand 29. Juni 2023..... | 14 |
| 2.6 Räumliche Gesamtstrategie 2040..... | 15 |
| 2.7 Konzept Mobilität + Freiraum | 16 |
| 2.8 Kommunale Richtplanung, Genehmigung noch ausstehend..... | 16 |
| 2.9 Kommunaler Zonenplan vom 22. Juni 2010 | 20 |
| 2.10 Kommunales Hochhausreglement..... | 20 |
| 2.11 Baulinien..... | 21 |
| 2.12 Neue Messweisen im PBG und V PBG (IVHB) | 22 |
| 2.13 Preisgünstiger Wohnraum..... | 22 |
| 3 Richtprojekt | 24 |
| 3.1 Qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (QKV)..... | 24 |
| 3.2 Richtprojekt Lebensraum Metalli..... | 25 |
| 3.2.1 Städtebau | 28 |
| 3.2.2 Bebauung gemäss Richtprojekt vom 1.11.2024 | 30 |
| 3.2.3 Bedachungen und Arkaden..... | 34 |
| 3.2.4 Freiraum | 36 |
| 3.3 Verträge/Vereinbarungen..... | 40 |
| 4 Bebauungsplan / Erläuterungen zu den Bestimmungen | 41 |
| 4.1 Allgemeine Bestimmungen | 41 |
| 4.2 Bebauung | 42 |
| 4.3 Nutzung der Baubereiche | 47 |

| | | |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.4 | Erschliessung | 50 |
| 4.5 | Freiraum | 54 |
| 4.6 | Ver- und Entsorgung / Umwelt | 55 |
| 4.7 | Schlussbestimmungen | 57 |
| 5 | Änderungen im Situationsplan | 58 |
| 6 | Umweltverträglichkeit..... | 59 |
| 6.1 | Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung | 59 |
| 6.2 | Voruntersuchung | 59 |
| 6.3 | Hauptuntersuchung | 59 |
| 6.4 | Berücksichtigung im Bebauungsplan | 61 |
| 7 | Begründung der Abweichungen von der Einzelbauweise..... | 62 |
| 7.1 | Abweichungen von kantonalen und gemeindlichen (Bau-)Vorschriften | 62 |
| 7.2 | Begründung der Abweichungen von der Einzelbauweise | 62 |
| 8 | Verfahren..... | 64 |
| 8.1 | Ordentliches Verfahren gemäss § 39 PBG..... | 64 |
| 8.2 | Vorprüfung durch das Amt für Raum und Verkehr | 64 |
| 8.3 | Vorprüfung durch das Amt für Umwelt..... | 66 |
| 8.4 | Zweite Vorprüfung | 67 |
| 8.4.1 | Amt für Umwelt (AFU) | 67 |
| 8.4.2 | Amt für Raum und Verkehr (ARV) | 69 |
| 8.5 | Mitwirkung der Bevölkerung..... | 69 |
| 9 | Ablauf/Terminplan..... | 70 |
| 10 | Beilagen zum Planungsbericht..... | 71 |
| 10.1 | Richtprojekt | 71 |

Zusammenfassung

Das Areal Metalli mit dem Einkaufszentrum aus dem Jahr 1987 direkt beim Bahnhof Zug soll weiterentwickelt werden. Es soll mehr Raum für Wohnen, Arbeiten und Freizeit geschaffen werden. Mit einem Hochhaus soll der vom Kanton vorgegebenen Verdichtungsstrategie entsprochen werden. Zudem sollen Freiräume und neue Nutzungsmöglichkeiten entstehen. Mit der vorliegenden Revision des rechtskräftigen Bebauungsplans Metalli wird die planungsrechtliche Grundlage für die rücksichtsvolle Transformation des Areals gelegt.

Planung in einem grösseren Kontext

Der vorliegende Bebauungsplan richtet sich nach den übergeordneten Vorgaben von Bund, Kanton und Stadt Zug. Eine wichtige Grundlage bildet insbesondere das Stadtraumkonzept Zug 2050, das die Stadt 2019 erarbeitet hat. Die Revision des Bebauungsplans wurde in engem Austausch mit den Fachstellen der Stadt Zug erarbeitet. Ziel ist, die Potenziale des Gebiets auszuschöpfen und für die Bevölkerung und die Grundeigentümerschaften Mehrwerte zu schaffen. Die angestrebte Dichte ist Ausdruck des Willens zur qualitätsorientierten Siedlungsentwicklung nach innen. Die im Bebauungsplan formulierten gestalterischen und städtebaulichen Anforderungen entsprechen der zentralen Lage direkt am Bahnhof Zug, und die Freiraumgestaltung reagiert mit vielfältigen, geeigneten Massnahmen auf die stadtklimatischen und stadtoökologischen Aspekte. Angemessene Anteile für preisgünstigen Wohnungs-/Gewerbebau gewährleisten eine gute Durchmischung der künftigen Bewohnenden und Beschäftigten.

Weiterentwicklung des Zuger Stadtzentrums

Die Metalli soll für Bewohnende, Beschäftigte und Besuchende aufgewertet werden. An zentraler, gut erschlossener Lage sollen neue, vielfältige Wohnangebote und Dienstleistungsflächen entstehen – und mit dem Hochhaus ein neuer Hochpunkt im Zuger Stadtzentrum. Neue Durchgänge und starke Querverbindungen schaffen die gewünschte Durchlässigkeit des Quartiers und sichern die direkte Verbindung zwischen dem Bahnhof Zug und dem Quartier Bergli. Die von der Bevölkerung geschätzte Identität der Metalli soll dabei gewahrt und mit den Eingriffen gestärkt werden.

Freiräume mit hohen Ansprüchen an Nutzung und Stadtklima

Neue, aufenthaltsfreundliche Plätze sorgen für eine erhöhte Freiraumqualität und unterstützen die Aufgabe der Metalli sowohl als Einkaufszentrum als auch als Treffpunkt. Bestehende Qualitäten werden aufgegriffen und weiterentwickelt – so bleiben viele Wegverbindungen überdeckt. Die Metalli wird grüner und bietet Lebensraum für Menschen, Pflanzen und Tiere. Mit vielfältigen Begrünungen – am Boden und auf dem Dach – trägt die Metalli ihren Teil zu einem ökologisch vielfältigen und klimafreundlichen Zug bei.

Komplexe Entstehungsgeschichte

Die Arealentwicklung erfolgte in mehreren Phasen. 2019 wurde ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren mit drei Planungsteams durchgeführt. Das Projekt des Teams Hosoya Schaefer Architects / NYX Architectes / Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur wurde vom Beurteilungsgremium, in dem die Stadt Zug mitbeteiligt war, einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen. Parallel zum Konkurrenzverfahren wurde ein Dialog (Mitwirkung) mit der Bevölkerung über die Entwicklung des Lebensraums Metalli gestartet. Die Meinung der Bevölkerung und die daraus gewonnenen Erkenntnisse flossen in die Definition der Entwicklungsziele mit ein. In die Planung eingeflossen sind ausserdem städtische Studien und politische Vorstösse der letzten Jahre (insbesondere Stadtklima, Hochhauskonzept, Initiative preisgünstiger Wohnraum). Auf diese breite Basis stützt sich der vorliegende Bebauungsplan ab, der die Prinzipien hinsichtlich Städtebau, Architektur und Nutzung sowie Mobilität, Freiraum und Umwelt definiert.

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Zielsetzung

Das Areal Metalli liegt an prominenter Lage im Zentrum der Stadt Zug, östlich des Bahnhofs. Es stellt einen Zentrumsbereich dar, der heute einen Schwerpunkt des Detailhandels der Stadt Zug bildet. Auf dem Areal bestehen zudem Flächen für Dienstleistungen und Wohnungen. Es liegt unmittelbar beim Bahnhof Zug und ist bestens an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Das Areal ist mit dem motorisierten Individualverkehr gut erreichbar und mit einer ausreichenden Anzahl Parkplätzen ausgestattet. Baulich wurde das Areal laufend unterhalten.

Die Metalli ist als Lebensraum bei der lokalen und regionalen Bevölkerung positiv etabliert. Damit das Einkaufszentrum Metalli jedoch nach über 30 Jahren auch künftigen Bedürfnissen gerecht werden kann, soll es weiterentwickelt werden. Es soll mehr Raum für Wohnen, Arbeiten und Freizeit geschaffen werden. Zudem sollen Freiräume und neue Nutzungsmöglichkeiten entstehen, die der Zuger Bevölkerung einen echten Mehrwert bieten. Dabei wird Wert auf eine rücksichtsvolle Transformation gelegt, d.h. wichtige identitätsstiftende Elemente sollen erhalten werden.

Die Weiterentwicklung und der damit verbundene Arealumbau ist wirtschaftlich nur mit einer gleichzeitigen Verdichtung des Areals möglich. Damit wird der vom Kanton Zug vorgegebenen Verdichtungsstrategie an gut erschlossenen Lagen entsprochen.

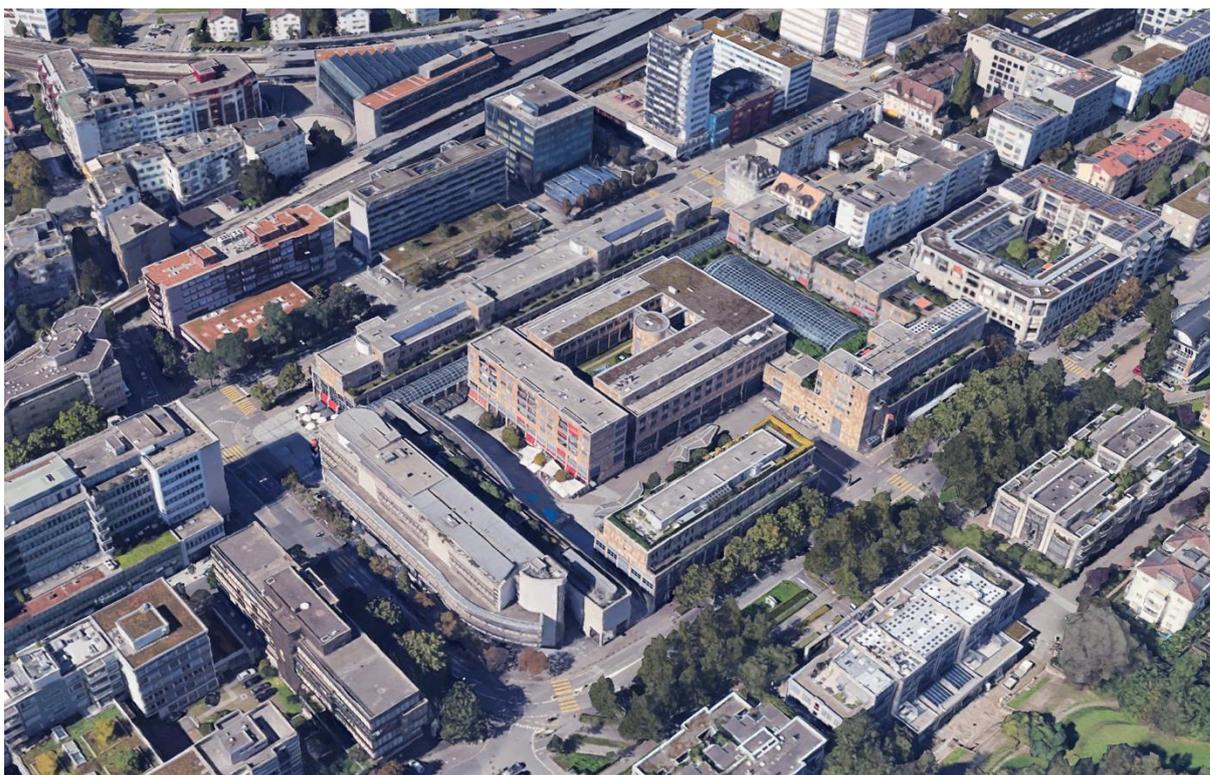


Abb. 1: Luftbild des Metalli-Areals (Quelle: Google Maps, Stand Dezember 2024)

Mit der vorliegenden Revision des bestehenden Bebauungsplans Metalli, Plan Nr. 7082 (neu Plan Nr. 7518), wird die planungsrechtliche Basis gelegt, damit das Areal an die heutigen Bedürfnisse angepasst sowie städtebaulich aufgewertet werden kann.

Das Bebauungsverfahren wird gemäss den Vorschriften im Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) durchgeführt. Die Zug Estates AG hat am 11. September 2020 das Gesuch auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäss § 3a V PBG (Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug) beim Stadtrat von Zug eingereicht. Mit Beschluss Nr. 220.21 vom 13. April 2021 hat der Stadtrat das Bebauungsplanverfahren Metalli eingeleitet.

1.2 Qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (QKV) und Einbezug der Bevölkerung

In den Jahren 2019/2020 wurde für die Entwicklung der Metalli ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (QKV) mit drei Planungsteams für das Areal Metalli/Bergli durchgeführt. Parallel dazu wurde die Bevölkerung mit einer Befragung in die Projektentwicklung mit einbezogen. Über 1000 Personen brachten sich mit ihren Gedanken und Vorschlägen ein. Es zeigte sich, dass sich die Zuger Bevölkerung ein vielfältiges Angebot wünscht mit Raum für Lokales, Orte mit hoher Aufenthaltsqualität sowie die Erhaltung der identitätsstiftenden Merkmale der Metalli wie das Glasdach der Passage. Diese Anregungen wurden im qualitätssichernden Konkurrenzverfahren mitberücksichtigt.

1.3 Bestehender Bebauungsplan Metalli

Für das Areal Metalli besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1983 erlassen (Plan Nr. 4417, genehmigt am 11. Oktober 1983) und im Jahr 2010 revidiert (Plan Nr. 7082, genehmigt am 23. Juli 2010, ersetzt Plan Nr. 4417). Da viele Inhalte unverändert bleiben, kann der Bebauungsplan im Rahmen eines ordentlichen Verfahrens entsprechend den Projektabsichten revidiert und auf das neue Recht überführt werden. Die bisherigen Bebauungsplaninhalte sind im Planwerk entsprechend gekennzeichnet und bleiben unverändert in Kraft. Der bestehende Bebauungsplan besitzt jedoch keine separaten Bestimmungen. Sie werden mit dieser Revision eingeführt.

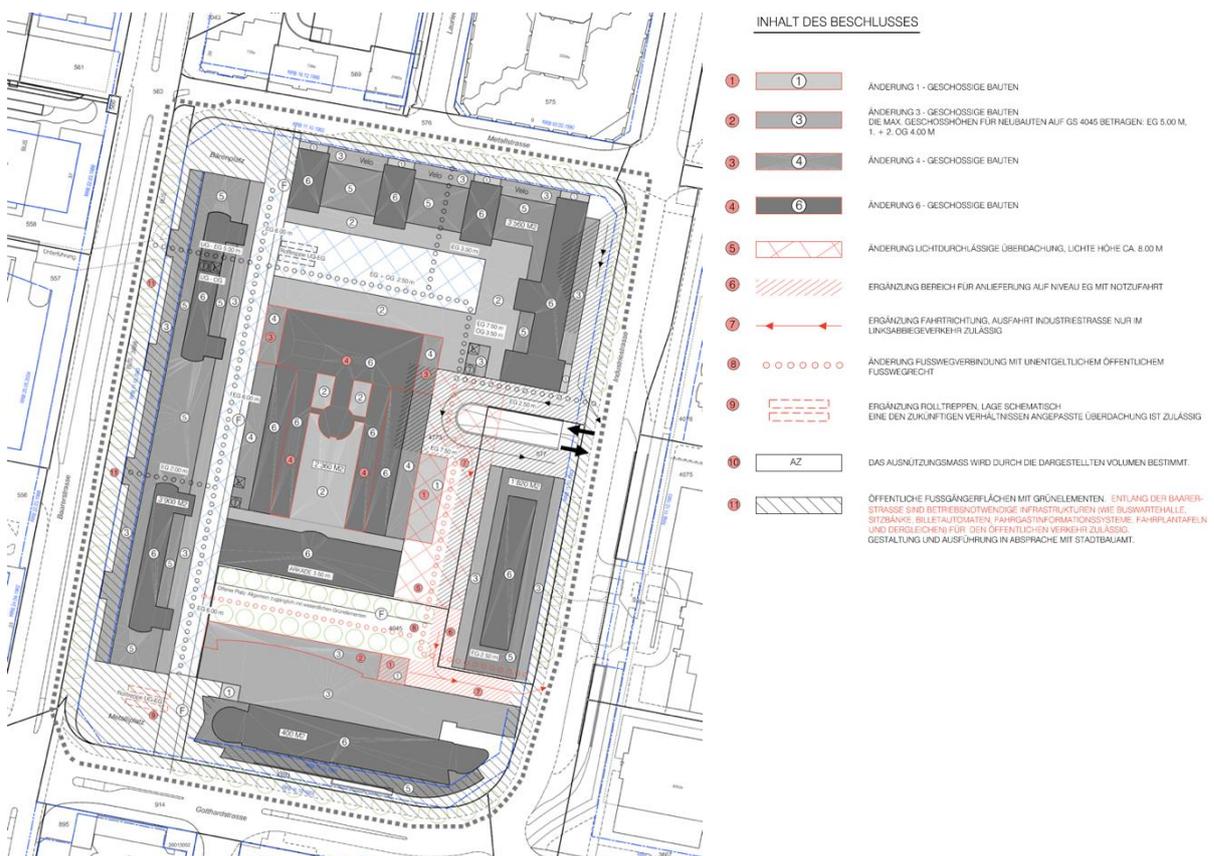


Abb. 2: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan Metalli, Plan Nr. 7082, Stand 29. Januar 2010
(Quelle: Stadt Zug)

1.4 Hinweis auf gemeinsame Tiefgarage mit dem Bebauungsplan Bergli

Die beiden Areale Metalli und Bergli besitzen eine gemeinsame Tiefgarage mit mehr als 500 Parkplätzen. Aufgrund dieses funktionalen Zusammenhangs handelt es sich bei der Tiefgarage im Rechtssinn um eine Gesamtanlage, welche insgesamt der UVP untersteht. Es wird auf den entsprechenden Umweltverträglichkeitsbericht vom 24.1.2025 verwiesen.

1.5 Perimeter/Eigentumsverhältnisse

Das Metalli-Areal liegt ca. 100 m östlich des Bahnhofs Zug. Es wird von der Metallstrasse im Norden, der Industriestrasse im Osten, der Gotthardstrasse im Süden und der Baarerstrasse im Westen begrenzt. Östlich des Areals liegt die Überbauung Bergli, südlich/westlich das Quartier Neustadt, nördlich angrenzend befindet sich das Lauriedquartier.

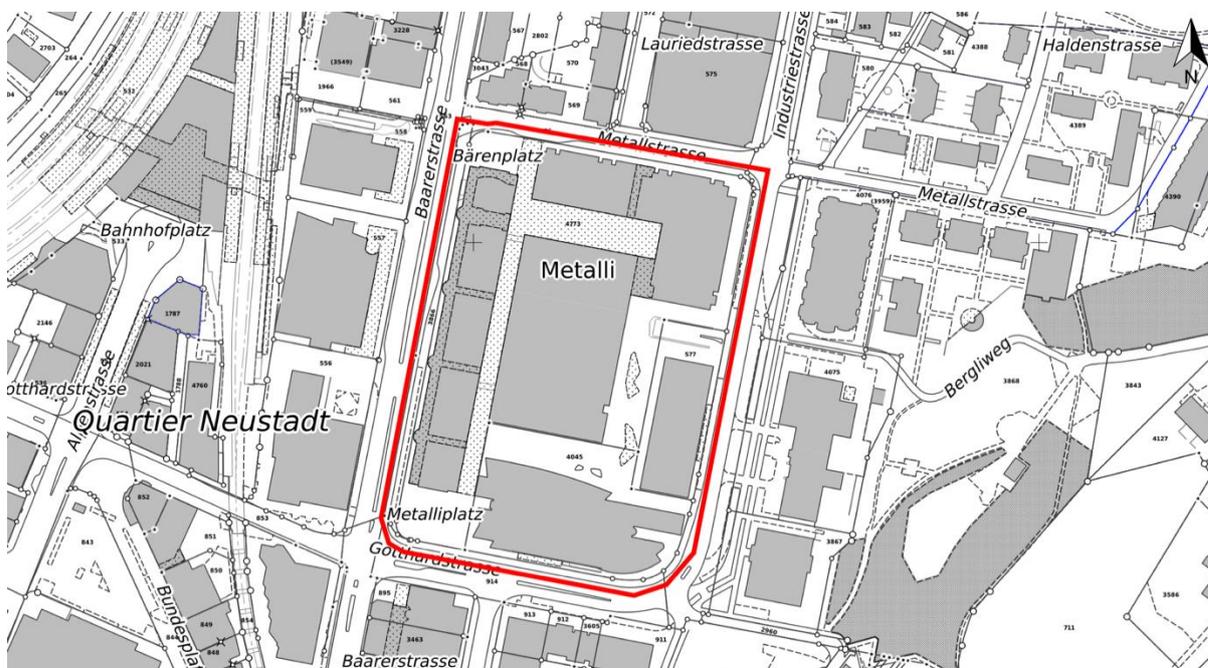


Abb. 3: Übersichtsplan mit Bebauungsplanperimeter (Quelle: GIS Kanton Zug)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Metalli umfasst die folgenden Grundstücke (GS) resp. Teile davon:

| Grundstück (GS) Nr. | Eigentum | Grundstücksfläche | anrechenbare Landfläche (aLF) |
|---------------------|---------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| 577 | Zug Estates AG | 2'155 m ² | 2'155 m ² |
| 4045 | Zug Estates AG | 4'843 m ² | 4'843 m ² |
| 4773 | Miteigentümergeinschaft Metalli | 16'419 m ² | 16'419 m ² |
| 3866 | Einwohnergemeinde Zug | 1'018 m ² | Strassenparzelle |
| 576 (Teil) | Einwohnergemeinde Zug | 694 m ² | Strassenparzelle |
| 579 (Teil) | Einwohnergemeinde Zug | 1010 m ² | Strassenparzelle |
| 914 (Teil) | Einwohnergemeinde Zug | 797 m ² | Strassenparzelle |
| 563 (Teil) | Einwohnergemeinde Zug | 306 m ² | Strassenparzelle |
| 2026 (Teil) | Einwohnergemeinde Zug | 3 m ² | Strassenparzelle |
| Total | | 27'245 m ² | 23'417 m ² |

Tabelle 1: Grundstücke im Bebauungsplanperimeter

Die Strassengrundstücke innerhalb des Bebauungsplanperimeters sind keiner Bauzone zugewiesen und werden deshalb nicht zur anrechenbaren Landfläche gezählt.

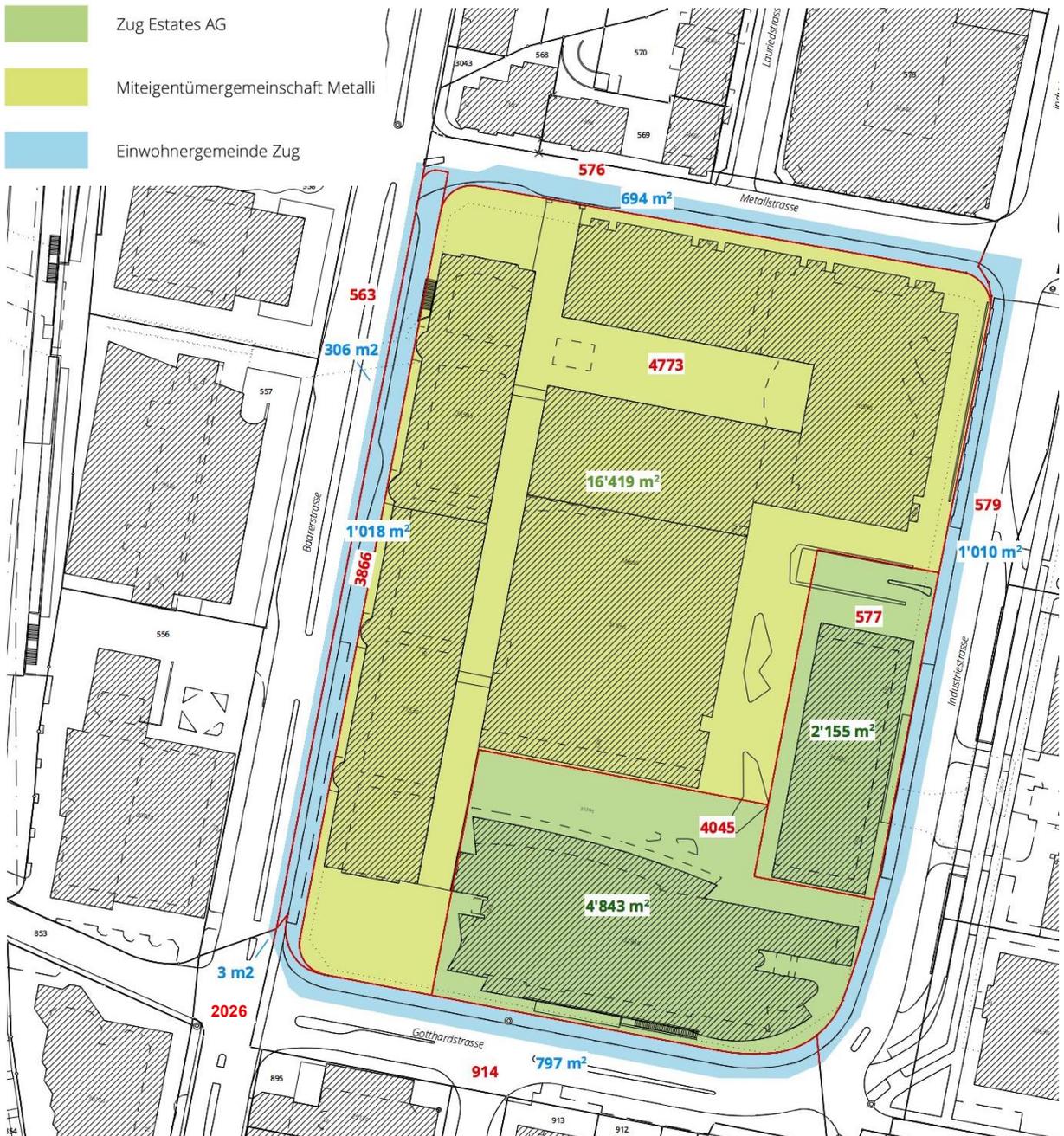


Abb. 4: Flächenanteile der Grundstücke im Bebauungsplanperimeter (Quelle: Suter von Känel Wild)

Bei den Teilgrundstücksflächen (blau) im Eigentum der Einwohnergemeinde Zug handelt es sich um Teile von Strassenparzellen.

2 Bestehende Rechtsgrundlagen

2.1 Relevanz der Sachpläne und Konzepte des Bundes

| Sachpläne des Bundes | Relevanz / Betroffenheit |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene SIS | Das Bebauungsplangebiet ist von keinen Massnahmen betroffen. |
| Verkehr, Teil Infrastruktur Strasse | Es sind keine Massnahmen durch den Bund geplant. |
| Infrastruktur der Luftfahrt SIL | Nicht relevant |
| Militär SPM | Nicht relevant |
| Übertragungsleitungen SÜL | Nicht relevant |
| Geologische Tiefenlager SGT | Nicht relevant |
| Fruchtfolgefleichen SP FFF | Nicht relevant |

| Konzepte des Bundes | Relevanz / Betroffenheit |
|----------------------------------------|--------------------------|
| Konzept Windenergie | Nicht relevant |
| Anlagen Gütertransport Schiene | Nicht relevant |
| Nationales Sportanlagenkonzept (NASAK) | Nicht relevant |
| Landschaftskonzept Schweiz LKS | Nicht relevant |

Tabelle 2: Sachpläne und Konzepte des Bundes

2.2 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 die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (Art. 1 Abs. 2 lit. b^{bis}). Siedlungen, Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einzuordnen. Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden. Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein und Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 lit. a, c, d 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 geringgehalten werden (Art. 4 lit. c).

Mit dem vorliegenden Richtprojekt werden die obengenannten Elemente in qualitativ hochwertiger Weise berücksichtigt. Mit der geplanten Verdichtung (u.a. Bau eines Hochhauses) wird dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung entsprochen. Mit den zeitgemässen Neubauten und der Umgestaltung des Areals wird eine städtebauliche Aufwertung des Quartiers ermöglicht. An diesem ausgezeichnet erschlossenen Ort entsteht mehr Raum für urbanes Wohnen, für Arbeiten und Freizeit. Mit der Neuplanung der Metalli wird das Areal stärker mit der Umgebung vernetzt und es entsteht eine starke Querverbindung für den Fussverkehr vom Bahnhof via Metalli zum Bergli-Areal.

2.3 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS

Das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) bezweckt, das heimatische 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). Der Bund, seine Anstalten und Betriebe sowie die Kantone sorgen bei der Erfüllung von Bundesaufgaben dafür, dass das heimatische Landschafts- und Ortsbild, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler geschont werden und, wo das allgemeine Interesse an ihnen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 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. Das Inventarblatt für die Stadt Zug bezeichnet die Quartiere, welche in ihrer Substanz oder Struktur erhalten bleiben sollen.

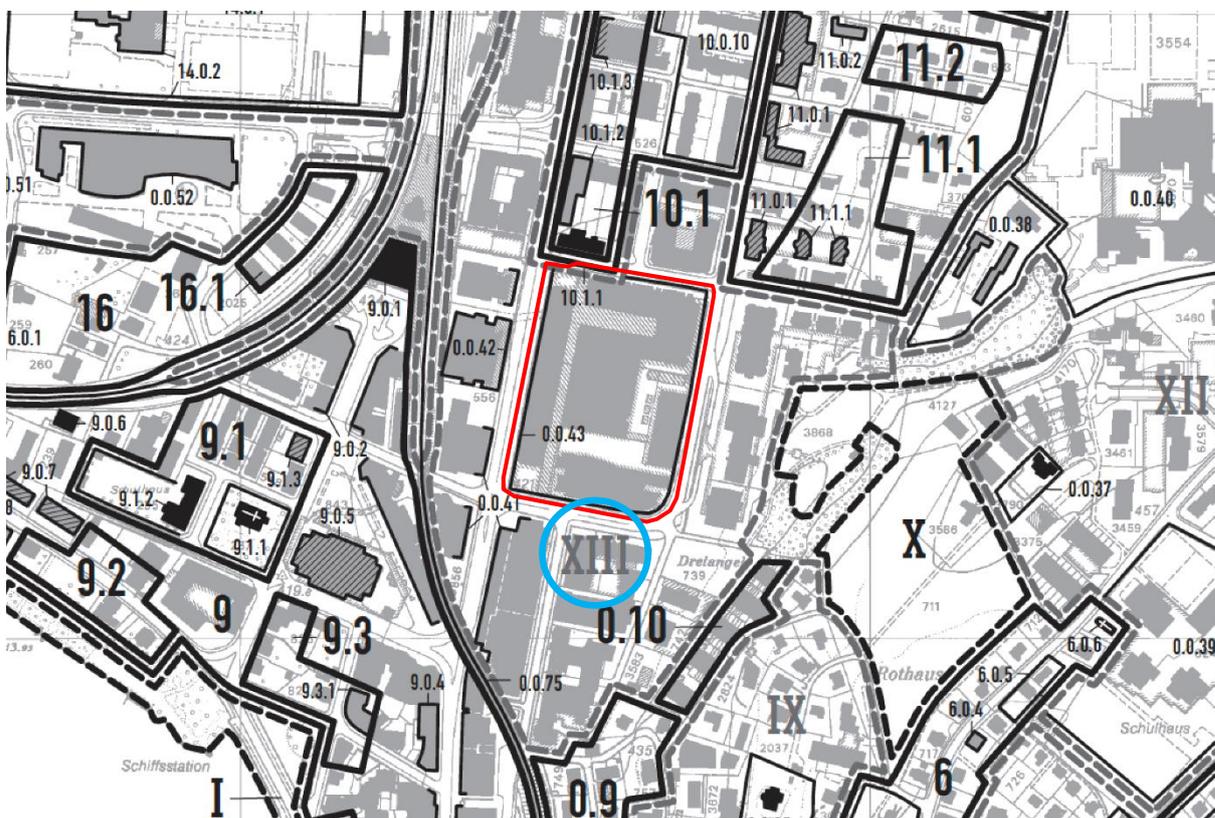


Abb. 5: Auszug Aufnahmeplan ISOS Ortsbilder, 5216 – Gemeinde Zug (Quelle: Bundesamt für Kultur)

Das Bebauungsplangebiet Metalli liegt in der Umgebungszone XIII mit dem Erhaltungsziel b. Demgemäss sind die für die angrenzenden Ortsbildteile notwendigen Eigenschaften des Gebiets zu erhalten.

Das ISOS in der Fassung 03.2000 beschreibt die Überbauung Metalli (Nr. 0.0.43) als «monumentalen Einkaufskomplex mit grosszügigen Fussgängerpassagen, 1984–1991 (Arch. Hafner, Wiederkehr & Partner), UBS-Bankgebäude von 1995 (Arch. Ammann)».



55 Einkaufszentrum Metalli



57 Fussgängerpassage Metalli



59 Überbauung Metalli/UBS

Abb. 6: Abbildungen zur Metalli im ISOS (Quelle: Bundesamt für Kultur)

Innerhalb des Bebauungsplanperimeters sind keine erhaltenswerten Baugruppen oder Einzelelemente vorhanden. Erwähnenswert sind jedoch die benachbarte Baugruppe 10.1 (Blockrandbebauung nördlich des Einkaufszentrums Metalli) mit drei- bis viergeschossigen Blockrandbauten sowie das Einzelelement 10.1.1 (Gasthof Bären und Wohnhaus, intaktes Ensemble in historisierenden Bauformen, um 1900). Im qualitätssichernden Konkurrenzverfahren von 2019/2020 musste bei der Gestaltung namentlich des Hochhauses auf diese Baugruppe an der Metallstrasse mit dem markanten Eckbau des Gasthofs Bären reagiert werden. Dem Siegerprojekt von Hosoya Schaefer Architects / NYX Architectes gelang es, mit dem Rücksprung beim Hochhaus einen Übergang zu den niedrigeren Bauten zu schaffen, was aus denkmalpflegerischer Sicht positiv hervorgehoben wurde.



Abb. 7: Abbildungen im ISOS zur Blockrandbebauung 10.1 (links) mit Gasthof Bären (rechts) (Quelle: Bundesamt für Kultur)

Die Stadt Zug hat in den Jahren 2019/2020 eine umfassende Interessenabwägung zwischen den bewahrenden und verändernden Aspekten der Weiterentwicklung ihres ISOS-Ortsbilds durchführen lassen (siehe Dokumentation Ortsbilder der Stadt Zug, 2000–2020, 27. Januar 2023). Die Analyse des Ortsbilds in der Umgebungszone XIII ergab, dass das öffentliche Interesse an der Innenentwicklung zugunsten einer baulichen Verdichtung das öffentliche Interesse an der Erhaltung des ISOS-Ortsbilds überwiegt.

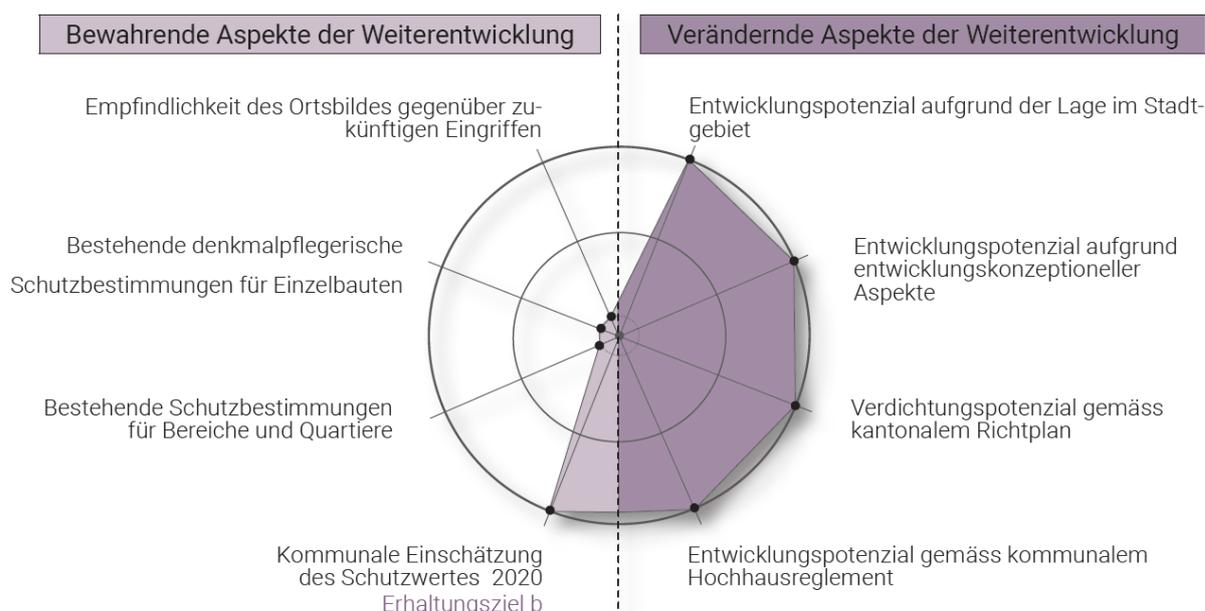


Abbildung 8: Bewertung der bewahrenden und verändernden Aspekte der Weiterentwicklung in der Umgebungszone XIII; Dokumentation Ortsbilder der Stadt Zug, 2000–2020

2.4 Denkmalpflege und Ortsbildschutzzonen

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).

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 (Denkmalschutzgesetz) 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 und in das Verzeichnis der geschützten Denkmäler eingetragen. Objekte, deren Schutz erwogen wird, sind im Inventar der schützenswerten Denkmäler festgehalten (§ 4 und § 5 BGS 423.11).

Das Bebauungsplangebiet Metalli liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan nicht in einer Ortsbildschutzzone. Derzeit wird die Nutzungsplanung der Stadt Zug gesamthaft revidiert. Die Planungsunterlagen wurden am 14. Januar 2025 durch den Stadtrat von Zug zuhanden der 1. Lesung durch den Grossen Gemeinderat verabschiedet. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgte für das gesamte Zuger Stadtgebiet bezüglich des Ortsbildschutzes eine umfassende ortsbauliche Untersuchung unter Berücksichtigung relevanter Grundlagen wie das ISOS. Gemäss dieser Gesamtbetrachtung und durchgeführter Interessenabwägungen wird das Metalli-Areal nicht mit einer Ortsbildschutzzone überlagert (vgl. Kapitel 2.3 und Abb. 8). Die neuen Zonenvorschriften stehen somit nicht im Widerspruch zu den Entwicklungsabsichten im Gebiet Metalli.

Sowohl das Denkmalverzeichnis wie auch das Inventar enthalten keine Einträge für das Bebauungsplangebiet.

Das Gasthaus Bären auf dem benachbarte Grundstück GS Nr. 568 sowie das angebaute Wohn-/Bürohaus auf GS Nr. 569 sind jedoch als geschützte Gebäude im Inventar der geschützten Denkmäler verzeichnet. In der Würdigung wird Folgendes vermerkt:

«Dem historistischen Gebäude des Gasthofs Bären kommt städtebaulich eine grosse Bedeutung zu, fasst es doch die durch Grossüberbauungen stark veränderte Strassenflucht durch seinen vorgeschobenen Kubus ein und markiert den geweiteten Strassenraum durch seine auffallenden, im neuen Kontext ungewohnten Formen der Jahrhundertwende. Das Gasthaus Bären bildet mit dem angebauten Wohn- und Geschäftshaus an der Metallstrasse 1 ein eindrückliches ortsbildprägendes Bauensemble des Historismus.»

Gemeinden sind gemäss § 6 des Denkmalschutzgesetzes verpflichtet, im Rahmen ihrer Bauordnungen Vorschriften zur Erhaltung der Eigenart und der Schönheit schützenswerter Siedlungsgebiete im Sinne des kantonalen Richtplans zu erlassen.

Als Teil der Kernstadt gemäss Entwicklungskonzept und seiner zentralen Lage neben dem Bahnhof ist die Abstimmung der Überbauung innerhalb des Bebauungsplangebiets mit der Umgebung sehr wichtig. Der Bahnhof und seine Umgebung prägen das Erscheinungsbild der Stadt Zug insbesondere für Auswärtige, welche über den Bahnhof anreisen. Mit dem Konkurrenzverfahren und dem Richtprojekt kann den Vorgaben Rechnung getragen werden.

2.5 Kantonaler Richtplan vom 28. Januar 2004, Stand 29. Juni 2023

Das Areal Metalli ist im kantonalen Richtplan als Zentrumsgebiet bezeichnet und liegt im Verdichtungsgebiet II mit der Ausnützungsziffer von 3.5 als Richtwert.

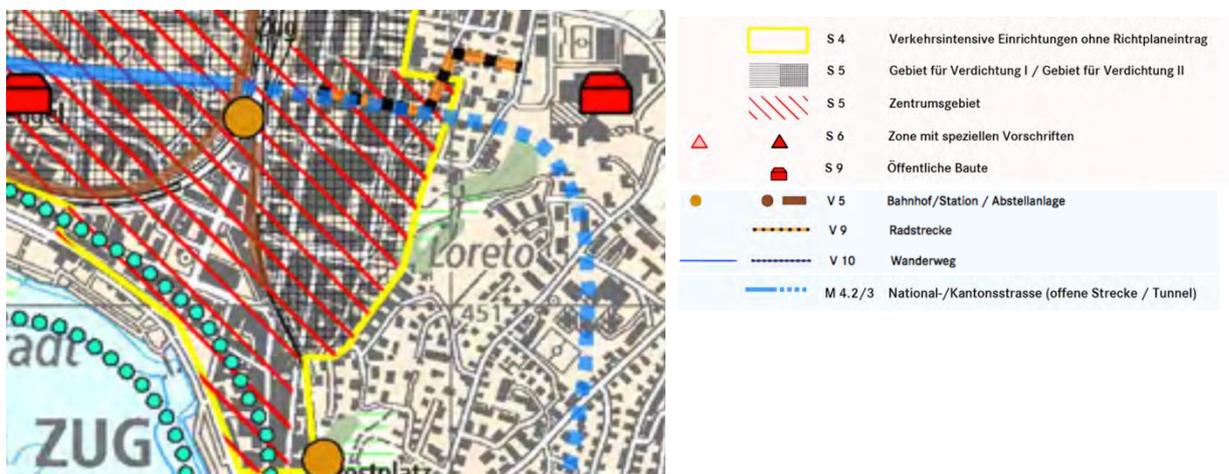


Abb. 9: Ausschnitt kantonalen Richtplan vom 29. Juni 2023 (Quelle: zg.ch)

Das Metalli-Areal ist im kantonalen Richtplan Teil der Stadtlandschaft. Weiter ist es als «Gebiet für Verdichtung II» ausgewiesen, womit als Richtwert eine Ausnützungsziffer von 3.5 möglich ist, sofern vor einer Umzonung ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durchgeführt wurde (S 5.2.3). Innerhalb der Stadtlandschaft sind neue Hochhäuser (Gebäude höher als 30 Meter) möglich (S 3.1.1). Hochhausprojekte müssen jedoch hohe Anforderungen betreffend Städtebau und Architektur, Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur, Nutzungen, Ökologie und Umwelt sowie der Vernetzung mit Grün- bzw. Naherholungsräumen erfüllen (S 3.1.3). Der Zugang und Erholungswert der öffentlichen Plätze sollen gefördert werden (S 5.4.1).

Mit dem Bebauungsplan wird den Vorgaben des kantonalen Richtplans wie folgt entsprochen:

- Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Richtprojekt ist das Ergebnis eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens mit einer ausgewiesenen Fachjury. Das Richtprojekt erfüllt somit die geforderten städtebaulichen und architektonischen Qualitäten.
- Die Metalli erfährt durch die Neubebauung, u.a. mit dem Bau eines Hochhauses, eine innere Verdichtung, wodurch der Forderung nach haushälterischer Nutzung des Bodens und der vom Kanton Zug vorgegebenen Verdichtungsstrategie entsprochen wird.
- Mit der Schaffung von neuen, aufenthaltsfreundlichen Plätzen wird die Freiraumqualität für die Bevölkerung erhöht.

2.6 Räumliche Gesamtstrategie 2040

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

Mit der vorgeschlagenen Entwicklung der Metalli und dem Bebauungsplan werden die 12 Ziele der Gesamtstrategie berücksichtigt (vgl. auch Kapitel 3 nachfolgend):

- 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.

2.7 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 Freiräume (vgl. auch Kapitel 3 nachfolgend):

- 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, stadtoökologische Freiraumversorgung mit hohem Gestaltungs- und Gebrauchswert sowie guter Anbindung und Zugänglichkeit
- f) Optimierte Vernetzung der Quartiere
- g) Realisierung nachhaltiger und stadtoökologisch wertvoller Bepflanzungen und Begrünungen mit Bäumen zur Reduzierung klimatischer Belastungen; Förderung thermisch wirksamer Oberflächen und Ausstattungselemente; Förderung der Biodiversität im Stadtgebiet

2.8 Kommunale Richtplanung

Basierend auf den städtischen Strategien «Räumliche Gesamtstrategie Zug 2040» und dem «Konzept Mobilität und Freiraum» wurde der kommunale Richtplan erarbeitet. Der Stadtrat von Zug hat den kommunalen Richtplan am 14. Januar 2025 festgesetzt. Die Baudirektion hat am 31. März 2025 den Richtplan mit vier untergeordneten Auflagen genehmigt. Mittlerweile wurden die Dokumente per 26. Mai 2025 bereinigt und der kommunale Richtplan der Stadt Zug ist rechtskräftig. Der kommunale Richtplan berücksichtigt die Planungen für das Areal Metalli. Die Richtplanfestlegungen besitzen einen Anordnungsspielraum und sind nicht parzellengenau.

Die Unterlagen zum kommunalen Richtplan sind unter www.baudepartement-stadtzug.ch als PDF oder unter <https://richtplan.stadtzug.ch/> als WebGIS verfügbar.



Abb. 10: Ausschnitt kommunaler Richtplan, Massnahmenkarte, Stand 26. Mai 2025
(Quelle: baudepartement-stadtzug.ch)

Im Richtplantext sind folgende Massnahmen festgehalten, die das Areal Metalli tangieren und die im Bebauungsplan Metalli umgesetzt werden:

L1 Frei- und Grünräume

Handlungsanweisung

Frei- und Grünräume werden quartier- und arealspezifisch für vielfältige Nutzungen und unterschiedliche Altersgruppen entwickelt und ein adäquates Freiraumangebot gewährleistet. Sie werden so gestaltet, dass sie den Austausch zwischen den Nutzenden fördern und in der unmittelbaren Umgebung angeboten werden. Im Grundsatz werden sie klimaangepasst und ökologisch wertvoll gestaltet.

Die grossräumigen Frei- und Grünräume werden gestärkt und mit neuen Anlagen ergänzt.

Die Zugänglichkeit des Freiraums von Arealen und Schulanlagen wird für die Quartierbevölkerung wo notwendig verbessert und die Aufenthaltsqualität erhöht

| Frei- und Grünräume | | | |
|---------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Nr. | Titel | Beschreibung | KS |
| L1.10 | Neuer Metallplatz | Erstellung Stadtplatz mit hoher Aufenthaltsqualität im Zusammenhang mit Arealentwicklung | Z |

KS = Koordinationsstand
Z = Zwischenergebnis

L2 Ökologische Aufwertung

Handlungsanweisung

Die Gemeindefläche wird biodivers gestaltet. Bestehende ökologisch wertvolle Flächen werden erhalten und wo möglich weitere Standorte revitalisiert.

Baumreihen, Alleen und Einzelbäume, insbesondere grosskronige Bäume, sowie deren Wurzelraum werden erhalten, ergänzt und langfristig der Bestand vergrössert und gesichert.

| <u>Baumreihen, Alleen</u> | | | |
|---------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------|----|
| Nr. | Titel | Beschreibung | KS |
| L2.26 | Bahnhofstrasse | Baumreihe oder Allee pflanzen, ökologisches Vernetzungspotenzial nutzen | V |

KS = Koordinationsstand
V = Vororientierung

L4 Klimaanpassung

Handlungsanweisung

Im gesamten Siedlungsgebiet sind wirkungsvolle Massnahmen zur Hitzeminderung und -entlastung zu treffen. Insbesondere sind Aussenräume klimaangepasst zu gestalten (grün-blaue Infrastruktur). In den Prioritätsgebieten für Klimaanpassung sind neben Massnahmen zur Hitzeminderung und -entlastung am Tag zusätzlich wirkungsvolle Massnahmen zur besseren Nachtabkühlung umzusetzen.

| Prioritätsgebiet Klimaanpassung | | | |
|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Nr. | Titel | Beschreibung | KS |
| L4.01 | Zentrum / Altstadt / Neustadt | Prioritäres Gebiet für Klimaanpassungsmassnahmen. Freiräume mit Verdunstungswirkung schaffen. Förderung von Baumpflanzungen, Dachbegrünungen, versickerungsfähigen und begrünten Oberflächen. Vorzugsweise helle Beläge und Fassaden vorsehen. | F |

KS = Koordinationsstand
F = Festsetzung

E1 Energieversorgung

Handlungsanweisung

Die Stadt Zug unterstützt das Netto-Null-Ziel in der Klimastrategie des Bundes sowie die Zielvorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft und strebt nach einer klimaneutralen Energieversorgung.

Sie fördert energieeffiziente Verkehrslösungen, insbesondere Elektromobilität. Mit energieschonenden und effizienzsteigernden Massnahmen sowie dem Einsatz von einheimischen Energieträgern werden Umwelt und Klima entlastet und die lokale Wirtschaft gestärkt. Gleichzeitig wird die Abhängigkeit, insbesondere von fossilen Energieträgern und Kernenergie, reduziert.

Die Gasversorgung wird nicht mehr ausgebaut und ein Ersatz für fossiles Erdgas angestrebt.

In den Prioritätsgebieten Fernwärmenetz stellt die Stadt Zug in Zusammenarbeit mit Energieversorgern die Versorgung mit klimaneutraler Fernwärme sicher.

Die Stadt Zug richtet ihre Förderung einer klimaneutralen Wärmeversorgung an den Priorisierungsgebieten aus.

| Prioritätsgebiete Fernwärmenetz | | | |
|---------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Nr. | Titel | Beschreibung | KS |
| E1.02 | Zug Innenstadt | Prioritäre Unterstützung von Fernwärme- und Kälte, Überarbeiten von Eignerstrategie Energieversorger, Konzessionsperimeter, Förderprogramme | F |

KS= Koordinationsstand
F = Festsetzung

S1 Siedlungsentwicklung (keine Massnahme – Themenkarte)

Handlungsanweisung (S1.2 – Transformationsgebiete)

Transformationsgebiete lassen eine substanzielle Veränderung der baulichen Dichte und Körnung der Stadtstrukturen zu und können sich dabei zu einer neuen Grössenordnung entwickeln. Unter Berücksichtigung des Ortsbezuges sowie einer nachhaltigen und lebendigen Urbanität wird die bauliche Identität fortgeschrieben respektive aufgewertet. Die urbanen Qualitäten werden mit einer angemessenen Nutzungsdurchmischung erreicht.

Die Vorgaben der kommunalen Richtplanung sind im Bebauungsplan Metalli wie folgt berücksichtigt:

- a) Erfüllung der Ansprüche an das «Transformationsgebiet»
- b) Erhalt des Fusswegnetzes zwischen Bahnhof Zug und Bergli
- c) Erhaltung eines Grossteils der bestehenden Bäume sowie Ergänzung der Baumreihen
- d) Pflicht zur Erstellung von begrüntem und ökologisch gestalteten Dachflächen
- e) Aufwertung der Baarerstrasse durch den daran anstossenden neuen Metalliplatz und die Neugestaltung des heutigen Gotthardplatzes (neu Stanziplatz)
- f) Einreichung Energiekonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sowie Anbindung an die Wärme- und Kälteversorgung des Metalli-Areals über den Seewasserverbund Circulago nahezu CO₂-frei.

2.9 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 Bebauungsplangebiet (mit Ausnahme der Strassenteile) liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Kernzone C (KC). Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Die Strassenteile sind als kommunale Verkehrsflächen bezeichnet (keine Bauzone).

Die zulässige Ausnützung in Einzelbauweise beträgt 2.1. Der Wohnanteil hat mindestens 50 % aufzuweisen. Es sind maximal 5 Vollgeschosse zulässig. Gemäss § 41 BO sind zur Erhöhung der Attraktivität im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen wie Läden, Restaurants, Ateliers, Schaufenster und dergleichen vorzusehen.

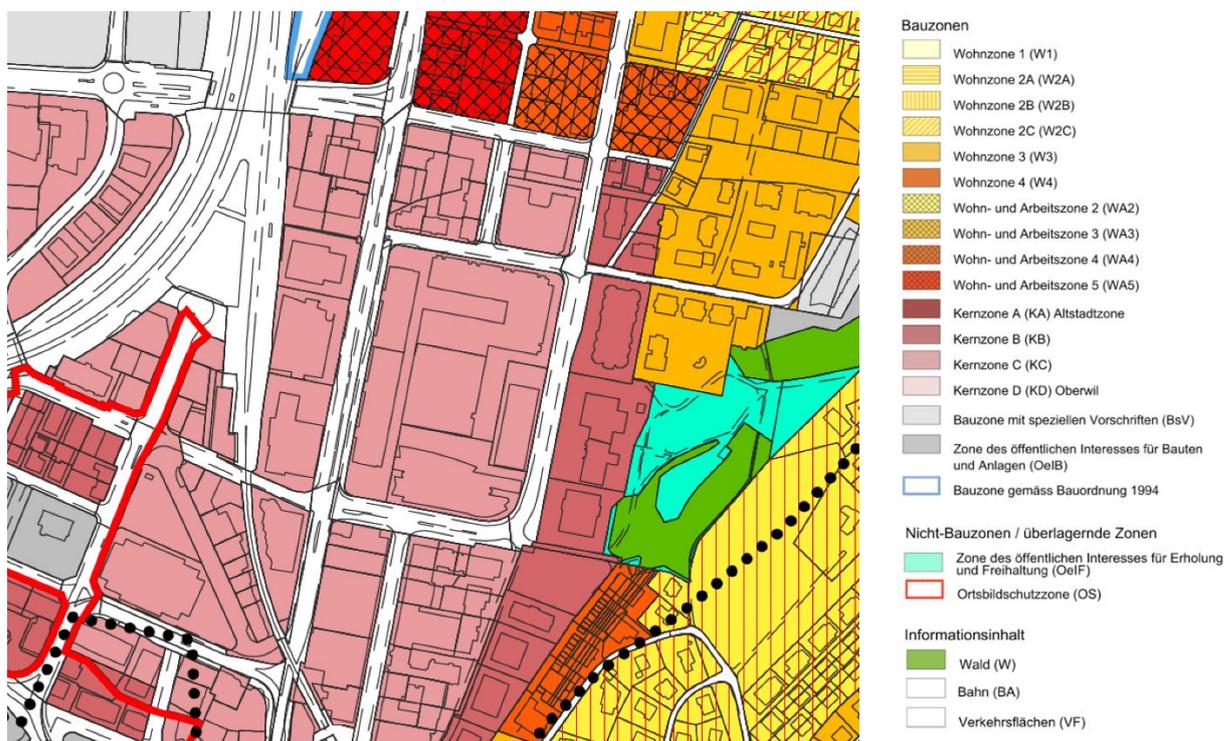


Abb. 11: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Stadt Zug vom 22. Juni 2010 (Quelle: stadtzug.ch)

Derzeit wird die Nutzungsplanung der Stadt Zug gesamthaft revidiert. Die Planungsunterlagen wurden am 14. Januar 2025 durch den Stadtrat von Zug zuhanden der 1. Lesung durch den Grossen Gemeinderat verabschiedet. Die Inhalte stehen nicht im Widerspruch zur vorliegenden Planung.

2.10 Kommunales Hochhausreglement

Das im Jahr 2018 in Kraft gesetzte Reglement über das Verfahren zur Planung und Erstellung von Hochhäusern (Hochhausreglement) ist die Grundlage für den Bau eines Hochhauses im nordwestlichen Teil des Metalli-Areals. Es orientiert sich an den Vorgaben des kantonalen Richtplans, der 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. Das Reglement ermöglicht eine konsistente Weiterentwicklung der als Hochhausgebiete gekennzeichneten Bauzonen in der Stadt Zug. Als Hochhäuser gelten Gebäude mit einer Höhe über 30 Meter. Für den Bau eines Hochhauses ist die Durchführung eines Projektwettbewerbs Pflicht (§ 13 Hochhausreglement).

Das Hochhausreglement sieht drei Hochhauszonen mit maximalen Gebäudehöhen von 50 und 60 Metern und punktuellen Ergänzungen bis 80 Metern vor.

Es gelten folgende drei Hochhauszonen:

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

Im Sinne der angestrebten qualitativ hochstehenden baulichen Verdichtung der Stadt Zug ist bei der Höhenentwicklung eine entsprechende Sorgfalt und Zurückhaltung an den Tag zu legen. Dabei spielt die Massstäblichkeit der Neubauten wie diejenige der einzelnen Quartiere bzw. deren Verhältnismässigkeit eine wichtige Rolle.

Der westliche Bereich des Areals Metalli liegt in der Hochhauszone I. Es ist eine maximale Gebäudehöhe von 60 Metern erlaubt. Bei einer städtebaulich besonders guten Lösung ist eine Höhe bis maximal 80 Meter zulässig. Gemäss § 5 Abs. 4 Hochhausreglement ist der Nachweis für die Mehrhöhe durch ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren (QKV) zu erbringen. Insbesondere sind die Kriterien der Wahrnehmung im städtebaulichen Kontext, der massstäblichen Integration in die Stadtentwicklung sowie die Schaffung zusätzlicher Verkehrs- und Grünflächen oder anderweitiger Mehrwert für die Öffentlichkeit, durch die Mehrhöhe zu berücksichtigen.



Abb. 12: Anhang zum Hochhausreglement, Gebietseinteilung, Stand Mai 2018, Bebauungsplanperimeter rot bezeichnet (Quelle: Baudepartement Stadt Zug)

2.11 Baulinien

Entlang der den Bebauungsplanperimeter umschliessenden Strassen verlaufen rechtskräftige Baulinien. Für die Baulinien entlang der Metall-, der Gotthard- und der Baarerstrasse (RRB vom 11.10.1983) sowie der Industriestrasse (RRB vom 10.11.1903) ist die Stadt Zug zuständig. An der Ecke Baarerstrasse/Metallstrasse wird die Baulinie im Zuge der Bebauungsplanung der neuen Situation angepasst.

Entlang der Fassaden der Gebäude im Westen und Süden verlaufen rechtskräftige Arkadenbaulinien (RRB vom 11.10.1983). Die Zuständigkeit obliegt der Stadt Zug. Diese Arkadenbaulinien werden im Bebauungsplanverfahren der neuen Bebauungssituation angepasst.

Die Anpassungen an den kommunalen Baulinien findet gemäss § 32 Abs. 3 PBG integriert im Bebauungsplanverfahren statt.

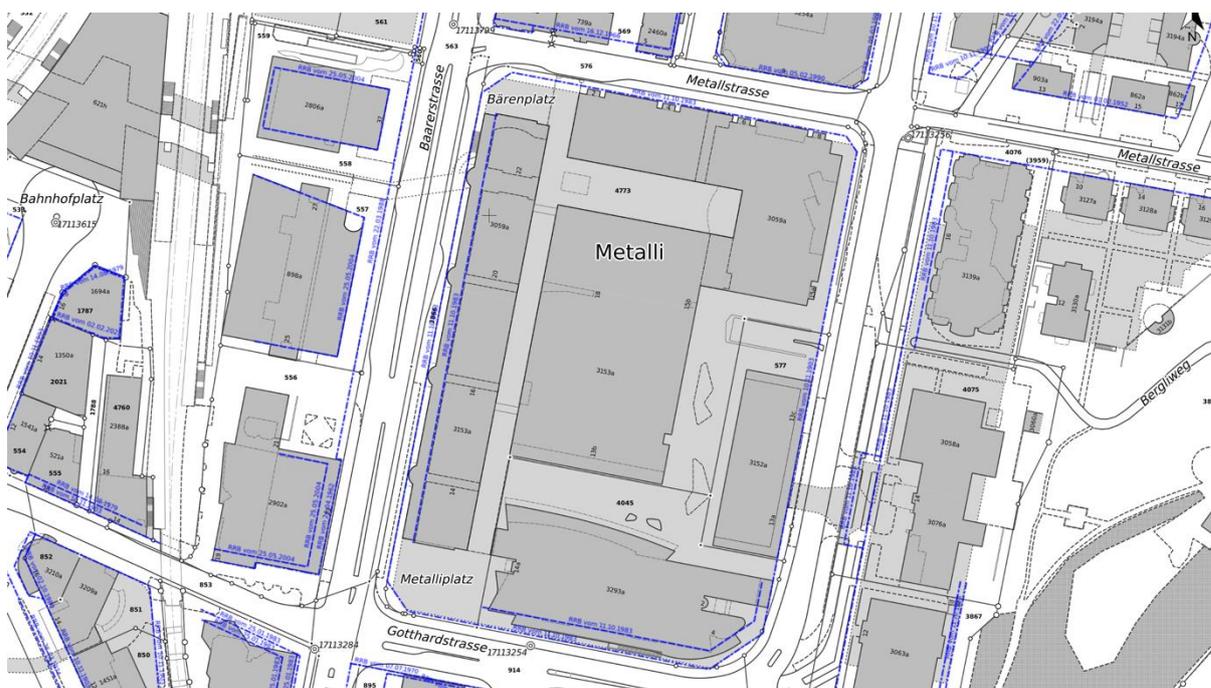


Abb. 13: Baulinien (Quelle: GIS Kanton Zug)

2.12 Neue Messweisen im PBG und V PBG (IVHB)

Die Gemeinden haben bis Ende 2025 Zeit, ihre Bauordnung an die neuen IVHB-orientierten Messweisen und Baurechtsbegriffe im PBG und V PBG anzupassen. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Stadt Zug ist diesbezüglich im Gang.

Zu beachten ist § 74 Abs. 2 V PBG:

Im Gegensatz zu bisherigen Sondernutzungsplänen (§ 71a Abs. 1 Bst. B PBG) sind neue Sondernutzungspläne spätestens bis zur Anpassung der Nutzungspläne und der Bauordnung an diese Verordnung, längstens jedoch bis 2025, mit Ausnahme der Berechnung der Ausnützung nach neuem Recht, zu beurteilen.

Demgemäss kommen im Perimeter des Bebauungsplangebiets bereits die neuen Baurechtsbegriffe zur Anwendung. Davon ausgenommen ist die Berechnung der Ausnützungsziffer.

2.13 Preisgünstiger Wohnraum

Im September 2022 wurde die Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» mit 901 Unterschriften eingereicht.

Die Initiative forderte, dass bis 2040 mindestens 20 % aller Wohnungen auf dem Stadtgebiet preisgünstig sind. Gemäss Initiative steht im Vordergrund Wohnraum, der familien-, alters- oder jugendgerecht ist. Ein angemessener Anteil ist für innovative Wohnformen vorzusehen.

Die Stadt Zug hat gemäss der Initiative folgende Massnahmen zu ergreifen, die auch für das Bebauungsplangebiet Metalli von Belang sind:

- In allen Verdichtungsgebieten müssen mindestens 40 % der neu erstellten Wohnflächen preisgünstig sein, soweit das kantonale Planungs- und Baugesetz dies zulässt. Ausgenommen davon sind die Gebiete mit bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen oder Baubewilligungen.

Gemäss der Initiative gelten neu erstellte Wohnungen als preisgünstig, falls sie einer der folgenden Bedingungen genügen:

- a. Sie erfüllen die Anforderungen des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes.
- b. Die Mietpreise liegen nicht über den Obergrenzen, wie sie in der Verordnung des Stadtrats über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau festgelegt sind.
- c. Es handelt sich um innovative Wohnformen, die einer dauernden Kostenmiete unterliegen.
- d. Es handelt sich um Wohnraum von gemeinnützigen Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip der kostendeckenden Miete verpflichtet sind.

Am 18. Juni 2023 wurde die Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» von den Stimmberechtigten der Stadt Zug mit 50.2 % angenommen. Die Umsetzung der Initiative erfolgt im Zuge der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit entsprechenden Festlegungen in der Bauordnung.

Im Bebauungsplan Metalli werden die geforderten preisgünstigen Wohnungen gemäss der Initiative umgesetzt. Zusätzlich ist auch § 18 Abs. 4 PBG zu berücksichtigen: *In Wohn- und Mischzonen sind Mindestanteile für den preisgünstigen Wohnungsbau bei Neueinzonung, bei Umzonung sowie Aufzoning von einer Fläche von mehr als 5'000 m² und bei ordentlichen Bebauungsplänen jeweils maximal im Umfang der Mehrausnutzung zulässig.*

Für weitere Erläuterungen siehe Kapitel 4.3 (Erläuterungen zu den Bestimmungen).

3 Richtprojekt

3.1 Qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (QKV)

In den Jahren 2019/2020 hat die Zug Estates AG in Zusammenarbeit mit der Stadt Zug ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (QKV) mit drei Planungsteams für das Areal Metalli-Bergli durchgeführt. Parallel zum QKV wurde ein Dialog (Mitwirkung) mit der Bevölkerung über die Entwicklung des Lebensraums Metalli gestartet. Der Austausch mit der Bevölkerung über den «Lebensraum Metalli» erfolgte mit Ausstellungen, Publikationen und einer Projektwebseite. Die Meinung der Bevölkerung und die daraus gewonnenen Erkenntnisse flossen in die Definition der Entwicklungsziele mit ein.

Folgende Ziele wurden für das QKV festgelegt:

- Nutzen der Innenentwicklungspotenziale für eine verträgliche bauliche Verdichtung
- Etappierung: Jeder Schritt muss städtebaulich in sich schlüssig sein und einen funktionierenden Zentrumsbetrieb ermöglichen
- Sicherung und Erneuerung der öffentlich zugänglichen Räume von hoher Aufenthaltsqualität in der Metalli
- Bessere Vernetzung für Fussgängerinnen und Fussgänger zwischen dem Gebiet Metalli-Bergli, dem Bahnhof und den angrenzenden Quartieren
- Bessere Zugänglichkeit des Areals für Radfahrende sowie optimierte Zugänglichkeit und Anordnung der Abstellanlagen
- Einladende Blickverbindungen, selbstverständliche Übergänge, gut auffindbare Zugänge, Empfangsräume mit Verweilqualität und wertige Adressen
- Oberirdisch autofreies Areal (nur Anlieferungen zulässig)

Das qualitätssichernde Konkurrenzverfahren wurde mit folgenden eingeladenen Planungsteams durchgeführt:

- Baukontor Architekten (Federführung) mit Caruso St. John Architects
Müller Illien Landschaftsarchitekten
- Hosoya Schaefer (Federführung) mit NYX ARCHITECTS
Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau
- huggenbergerfries Architekten AG (Federführung)
Hager Partner AG

Beurteilungsgremium:

Fachjury

- Christian Schnieper Stadt Zug, Stadtarchitekt / Dipl. Architekt M.Arch SIA
- Massimo Fontana Dipl. Landschaftsarchitekt HTL BSLA
- Anne Kaestle Dipl.-Ing. Architektin SIA BSA BDA
- Bruno Krucker Dipl. Architekt ETH BSA SIA
- Harald Klein (Ersatz) Stadt Zug, Stadtplaner

Sachjury

- Beat Schwab Zug Estates Holding AG, Verwaltungsratspräsident
- Tobias Achermann Zug Estates Holding AG, CEO
- Florian Diener Zug Estates, Stv. Leiter Entwicklung und Bauprojekte
- Peter Wicki (Ersatz) Zug Estates, Leiter Entwicklung und Bauprojekte

Das Beurteilungsgremium empfahl einstimmig das Projekt des Planungsteams unter der Leitung von Hosoya Schaefer Architects zur Weiterbearbeitung, da insbesondere die Vernetzung und Öffnung des Areals in diesem Projekt auf exemplarische Weise umgesetzt werden soll.

Das Siegerprojekt musste in einigen Punkten verifiziert werden. Am 13. Februar 2020 erfolgte die Abnahme der Weiterbearbeitung durch einen Ausschuss des Beurteilungsgremiums. Dieser kam zum Schluss, dass das Projekt in hoher Kompetenz bearbeitet wurde und sehr schlüssige Antworten geliefert habe.

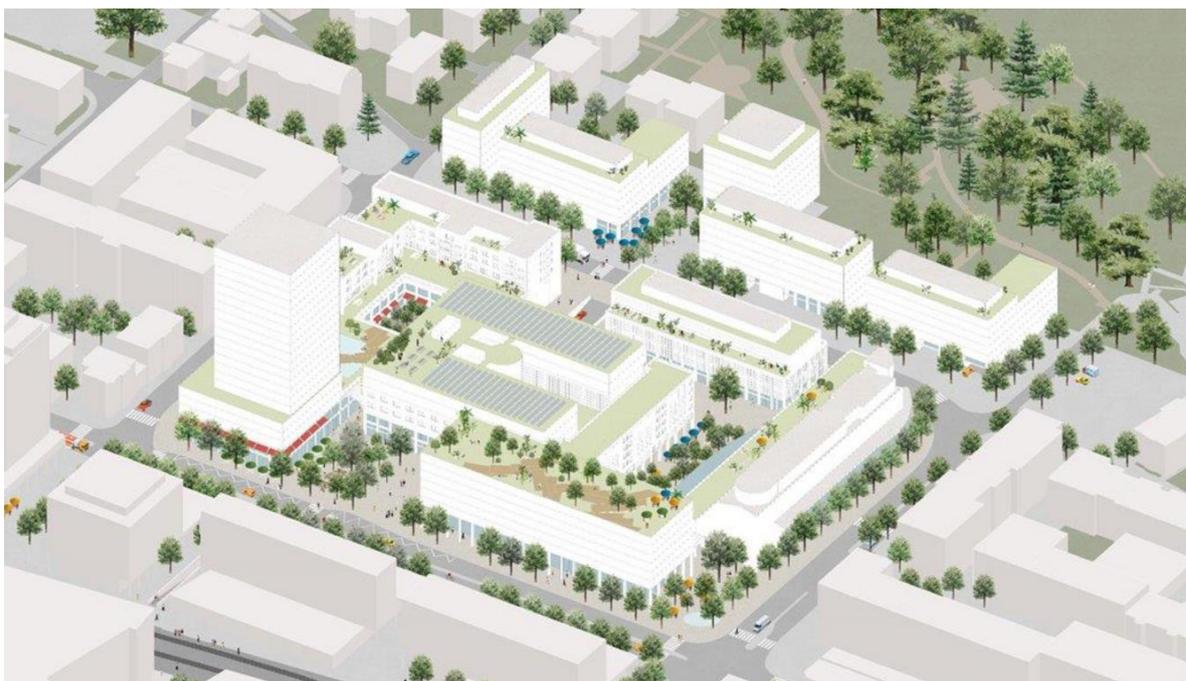


Abb. 14: Siegerprojekt Metalli-Bergli, Stand QKV 2020

(Quelle: Hosoya Schaefer Architects / NYX Architectes / Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur)

3.2 Richtprojekt Lebensraum Metalli

Auf der Grundlage des Siegerprojekts aus dem qualitätssichernden Konkurrenzverfahren wurde das Richtprojekt Lebensraum Metalli erarbeitet, welches die Basis für die Revision des Bebauungsplans Metalli bildet. Das Richtprojekt zeigt, dass die wertvolle Bausubstanz grösstenteils erhalten wird, sich das Metalli-Areal jedoch nach aussen öffnet, durchlässiger wird und die umliegenden Stadtquartiere optimal vernetzt. Durch den neuen Metalliplatz wird es zum zentralen Ort in der Stadt. Die kollektiven Räume, die Nutzungsdichte und Identifikation, die im Inneren des Areals gewachsen sind, werden in den öffentlichen Raum verschoben. Mit dem Hochpunkt kann die angestrebte Verdichtung erreicht werden, ohne auf zusätzlichen Freiraum verzichten zu müssen.

Die Zug Estates AG hat am 11. September 2020 das Gesuch auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäss § 3a V PBG (Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug) sowohl für den Bebauungsplan Metalli wie auch den Bebauungsplan Bergli beim Stadtrat von Zug eingereicht. Mit Beschluss Nr. 220.21 vom 13. April 2021 hat der Stadtrat die Bebauungsplanverfahren Metalli und Bergli eingeleitet.

Das durchgeführte Konkurrenzverfahren einschliesslich positiver Beurteilung des weiterbearbeiteten Siegerprojekts durch die Wettbewerbsjury und das durchgeführte partizipative Verfahren wurden ausführlich dokumentiert. Damit weist die Antragstellerin nach, dass die Voraussetzungen gemäss § 32^{ter} PBG grundsätzlich erfüllt werden können.

Überarbeitung Richtprojekt Lebensraum Metalli

Die Forderung der im Juni 2023 angenommenen Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand», wonach in allen Verdichtungsgebieten in der Stadt Zug mindestens 40 % der neu erstellten Wohnflächen preisgünstig sein müssen, stellt eine wirtschaftliche Herausforderung für Entwicklungsprojekte in einem bereits bebauten Umfeld dar. Die Grundeigentümerschaften sind aber überzeugt davon, dass das Projekt Lebensraum Metalli einen sehr wertvollen Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und zu einer qualitätsvollen Weiterentwicklung der Stadt Zug leistet und hat daher entschieden, das Projekt Metalli weiterzuverfolgen.

Das Richtprojekt Lebensraum Metalli wurde durch die Projektverfassenden dahingehend überarbeitet, dass die Umsetzung der Initiative gewährleistet werden kann. In die Überarbeitung flossen auch die neuen Erkenntnisse aus dem zwischenzeitlich durchgeführten weiteren Dialogprozess (Mitwirkungsprozess) mit der Bevölkerung mit ein.

Das überarbeitete Richtprojekt wurde am 29. Mai 2024 vom Team Hosoya Schaefer Architects / NYX Architectes / Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau / TEAMverkehr.zug dem Beurteilungsgremium des QKV (unter neuer Einsitznahme von Gabriela Barman) präsentiert.

Das überarbeitete Richtprojekt weist im Wesentlichen folgende Eckwerte auf:

- Grössere Bereiche der bestehenden Metalli – namentlich die identitätsstiftende, Glas überdeckte Halle sowie die Passage – sollen erhalten und durch stärker ineinandergreifendes «Weiterbauen» mit den angrenzenden Plätzen und den Neubauten verwoben werden.
- Durch Aufstockungen von Bestandsbauten sollen zusätzliche Flächen entstehen, die sich auch für preisgünstiges Wohnen eignen.
- Das Hochhaus soll um bis zu einer Achse von 8.40 Meter Richtung Metallstrasse verschoben werden können, damit ein guter Übergang vom Metallplatz zum Emailhof unter Erhalt des Bestandsdaches der Passage ermöglicht wird. Der neue Metallplatz könnte dadurch ebenso nach Norden verschoben werden, bleibt in seiner Dimension jedoch gleich – das südliche Arkadenhaus könnte somit entsprechend verlängert werden.
- Das Hochhaus wird von 72.5 Meter auf bis 80 Meter erhöht.

In der Nachjurierung beurteilte das Beurteilungsgremium das weiterentwickelte Richtprojekt insgesamt als belastbare städtebaulich-architektonische Grundlage für den Bebauungsplan. Es attestierte dem überarbeiteten Richtprojekt insgesamt eine gleichbleibend hohe städtebauliche Qualität für die Weiterentwicklung des Metalli-Areals. Die Dichte des Richtprojekts innerhalb des städtebaulichen Kontextes an diesem sehr zentralen Standort wird im Sinne einer quantitativ und qualitativ vorbildlichen Innenentwicklung als sinnvoll und weiterhin verträglich beurteilt. Das bis 80 m hohe Hochhaus an der Ecke Baarerstrasse Metallstrasse zeichnet die besondere Stellung des Areals im Stadtraum aus und spielt wertvolle öffentliche Räume frei. Über Rücksprünge sucht das Hochhaus Bezüge zu den angrenzenden niedrigen Bauten, namentlich zu den beiden Häusern des Bärenensembles, sowie Übergänge zum Kontext. Die Tatsache, dass das Hochhaus nicht direkt von den Strassen hochsteigt, begünstigt den Wahrnehmungshorizont der zu Fuss Gehenden.

Aus Sicht des Beurteilungsgremiums bringt das überarbeitete Projekt folgende Rahmenbedingungen für das Richtprojekt mit sich:

- Bei der Weiterentwicklung des Hochhauses muss der Massstabssprung zu den benachbarten Schutzobjekten durch eine besonders sorgfältige architektonische Ausbildung in Bezug auf Proportion, Plastizität und im Hinblick auf die Übergänge, Anschlüsse und Platzfolgen bewältigt werden. Dem Umgebungsschutz der beiden Inventarobjekte an der Metallstrasse ist bei der Weiterbearbeitung (Projektwettbewerb Hochhaus) gebührend Rechnung zu tragen.
- Dem Freiraum soll weiterhin hohe Beachtung geschenkt werden. Dabei geht es um eine sorgfältige Abwägung zwischen den unterschiedlichen Interessen und Nutzern (Öffentlichkeit, Arbeitenden, Konsumenten und Bewohnern).
- Im Kontext der zentralen Lage und der klimatischen Entwicklung gilt es eine stadtklimatisch wirksame Strategie zu entwickeln (Entsiegelung, Grünflächen, Bäume, Fassaden- und Dachbegrünungen). Dabei spielen auch die Ökologie sowie die Biodiversität eine wichtige Rolle.

Das vom Planerteam in der Folge ausgearbeitete Richtprojekt setzt das nachjurierte Projekt entsprechend um.



Abb. 15: Modellfoto des weiterentwickelten Richtprojekts Metalli am Stadtmodell der Stadt Zug, im Kontext mit dem Richtprojekt LG-Areal, rechts im Hintergrund
(Quelle: Bericht des Beurteilungsgremiums zum QKV, Stand 29.5.2024)

Sistierung Revision Bebauungsplan Bergli

Im Gegensatz zum Projekt Metalli kamen die Grundeigentümerschaften im Fall des angrenzenden Projekts Bergli (Teilprojekt des Konkurrenzverfahrens) zum Schluss, dass die Wirtschaftlichkeit des Projekts unter Berücksichtigung der neuen Vorgaben gemäss der Volksinitiative nicht mehr gegeben ist. Mit E-Mail vom 30. Oktober 2024 hat die Zug Estates AG dem Baudepartement der Stadt Zug deshalb mitgeteilt, dass die Revision des Bebauungsplans Bergli aus dem Jahr 2005 formlos sistiert wird. Der bestehende Bebauungsplan Bergli (Plan Nr. 7054 vom 19. April 2005) bleibt unverändert rechtskräftig.

3.2.1 Städtebau

Zug hat ein anmutiges und kompaktes historisches Zentrum. Die daran anschließende Stadt des 20. Jahrhunderts hingegen ist eher agglomerativ organisiert, die Metalli darin eine gut funktionierende, zugängliche, aber hauptsächlich nach innen orientierte Insel.

Im 21. Jahrhundert transformieren sich Zug zur Stadt und die Metalli zum zentralen Stadtbaustein. Dazu muss sich das Areal nach aussen öffnen, durchlässiger werden und die umliegenden Stadtquartiere optimal vernetzen. Es wird Teil der Stadt.



Abb. 16: Axonometrie weiterentwickeltes Richtprojekt
(Quelle: Richtprojekt Lebensraum Metalli, Stand 1.11.2024)

Durch den teilweisen Rückbau der Baarerstrasse 14–22, durch punktuelle Verdichtung und das Öffnen von Zugängen und Wegen wird das Areal transformiert und vernetzt; durch den neuen Metalliplatz wird es zum zentralen Ort in der Stadt. Die Metalli wird zum Scharnier der angrenzenden Quartiere und erweitert das Angebot an hochwertigen Stadträumen für Anwohnende, künftige Bewohnende, Besuchende und Arbeitnehmende. Die kollektiven Räume, die Nutzungsdichte und Identifikation, die im Inneren des Areals gewachsen sind, werden auf Grundlage des neuen städtebaulichen Konzepts mit der bewussten Öffnung zum Kontext mehr in den öffentlichen Raum bzw. in die öffentliche Wahrnehmung verschoben.

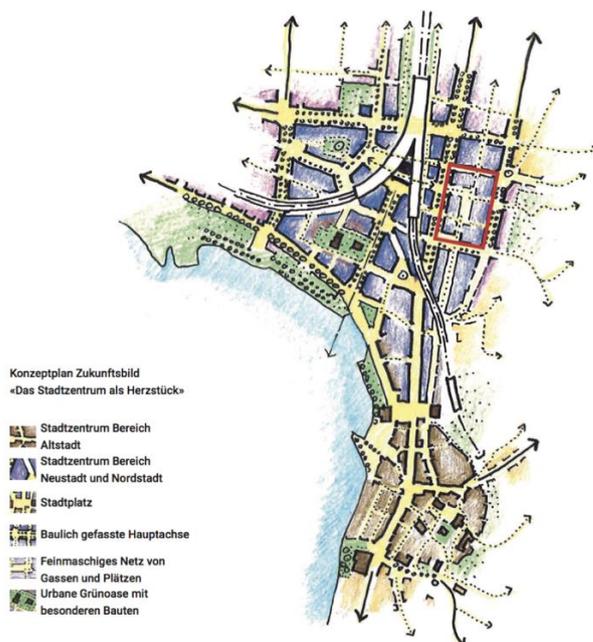
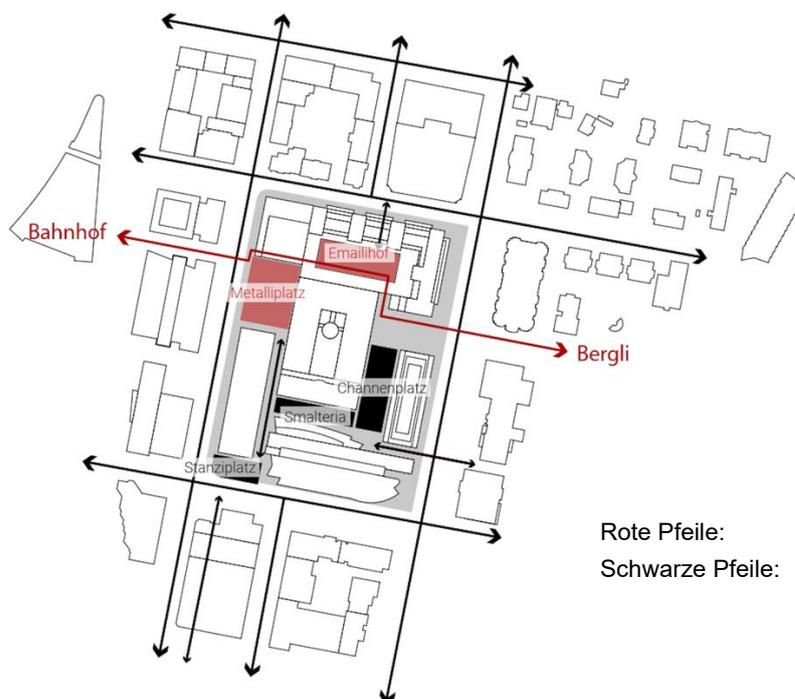


Abb. 17: Abb. aus Stadtraumkonzept (Quelle: Stadt Zug)

Die Metalli ist Teil des neuen Stadt-zentrums (vgl. Abb. aus dem Stadt-raumkonzept Zug links. In der Darstel-lung ist auch die verbesserte Vernet-zung und Durchlässigkeit des Areals bereits angedacht.)

Um Rückschlüsse für die Metalli zuzu-lassen, muss auch über das eigentli-che Areal hinausgedacht werden. Das Areal soll sich in einen erweiterten, auf die zu Fuss Gehenden ausgerichteten Bereich innerhalb des Zentrums einfü-gen.

Die Anbindung für zu Fuss Gehende an die angrenzenden Stadtquartiere ist in Ost-West-Richtung teil-weise nicht selbstverständlich (wenige attraktive ebenerdige Querungen, fehlende Durchgänge etc.). Das zentrale Element der neuen Vernetzung ist der neue Metalliplatz an der Baarerstrasse. Er ist An-kunftsort und Adresse der Stadt. Um ihn herum gruppieren sich die grösseren Nutzungen – Gastron-omie, Büros und Wohnen. Das Gassen- und Freiraummuster wird in den Stadtraum eingepägt. Verbind-ungen werden gestärkt, neue Wege und tägliche Routinen werden möglich. Das Areal wird Teil der Stadt.



Rote Pfeile: Fussgängervernetzung durch die Metalli
Schwarze Pfeile: Übergeordnete, stadträumliche Vernetzung ausserhalb Metalli

Abb. 18: Stadträumliche Vernetzung und Platzsequenzen
(Quelle: Richtprojekt Lebensraum Metalli, Stand 1.11.2024)

3.2.2 Bebauung gemäss Richtprojekt vom 1.11.2024

Bestand und Neubauten

Die Identität der Metalli soll erhalten bleiben, weswegen wichtige Gebäudeteile, wie die glasüberdeckte Halle (Emailihof) und die Passagen, weitestgehend erhalten werden. Dies ist sowohl aus ökonomischen als auch aus ökologischen Gesichtspunkten vorteilhaft.

Das bestehende, längs zur Strasse stehende Gebäude Baarerstrasse 14–22 diene dem Areal zu Zeiten einer vorstädtisch geprägten, stark befahrenen Baarerstrasse als Adresse, als Lärmriegel, als Abschluss der innenliegenden Passage und als Reminiszenz an die historische Situation.

Heute hat das Gebäude im generell gut funktionierenden Areal einige Schwächen: eine geringe Lagentiefe und beidseitige Adressierung, etwas zu niedrige Büroggeschosse sowie eine Mischnutzung mit gemischter Erschliessung. Das neu von Norden her verkürzte Arkadenhaus kann für den Umbau und die Aufstockung zum grossen Teil die Tragstruktur des Bestands nutzen. Es hat die gleiche Tiefe und nutzt sowohl die bestehenden Deckenplatten bis zum 2.OG als auch die Kerne. Auch das sich östlich befindende Passagendach wird erhalten.

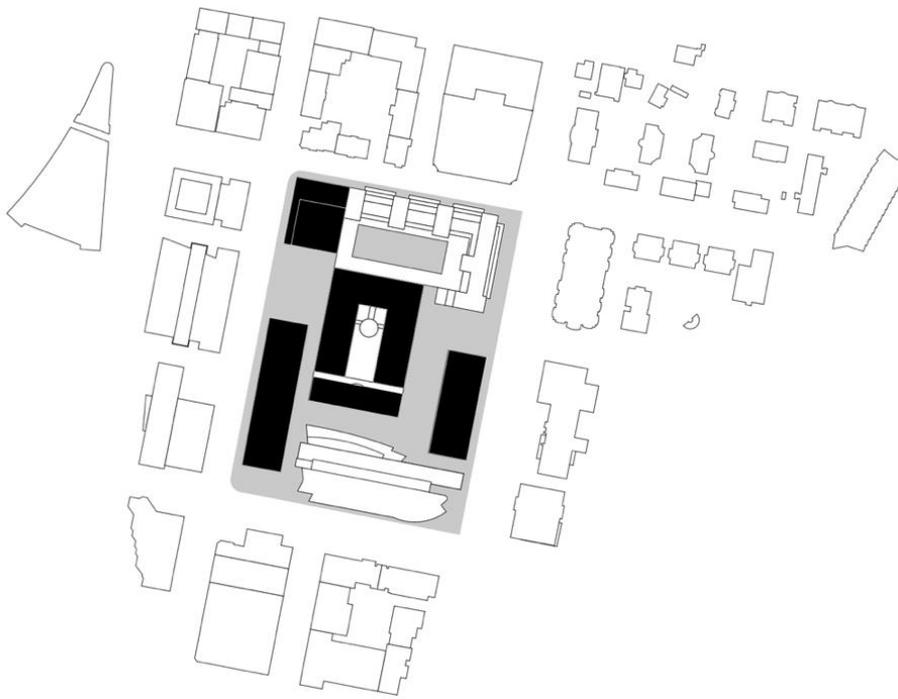


Abb. 19: Bestand (weiss) sowie Neubauten und Aufstockungen (schwarz) innerhalb des Perimeters BBP Metalli (grau)

(Quelle: Richtprojekt Lebensraum Metalli, Stand 1.11.2024)

Etappierung

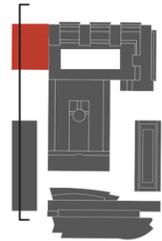
Die einzelnen Bauetappen (Hochhaus, Arkadenhaus, Mitte und Industriestrasse) können prinzipiell unabhängig entwickelt werden.

Dies bietet mehrere Vorteile:

- Minimale Intervention in der Bestandsstruktur
- Einfache Phasierung und Bauablauf
- Der Restbereich des Areals kann während der Bauphase weiterfunktionieren

Hochhaus (Baubereich B1/B2)

| | |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Anzahl Geschosse | 25 |
| Max. Gebäudehöhe | 80.00 m |
| Max. Sockelhöhe | 20.5 m |
| Anrechenbare Geschossfläche | 18'550 m ² |
| Nutzung | EG, 1. OG: Publikumsorientierte Nutzungen 2.–4. OG: Büros 5.–25. OG: Wohnungen |



Das Erdgeschoss des Hochhauses weist ausschliesslich publikumswirksame Nutzungen auf. Es weist umlaufende Rücksprünge auf, die gedeckte Stadträume schaffen und auf die Identität der Metalli Bezug nehmen. An der Baarerstrasse ergänzt eine Arkade diejenigen der anderen Bauten entlang des Strassenabschnitts. Im Norden und Süden handelt es sich um Auskragungen, die auch die Massstäblichkeit des Stadtraums verbessern.

Das Hochhaus sucht über Rücksprünge Bezüge zu den angrenzenden niedrigen Bauten, namentlich zu den beiden Häusern des Bärenensembles. Diese Massnahme erzeugt sinnvolle, verträgliche Übergänge. Das Hochhaus steht nicht direkt am Strassenraum und nimmt so Bezug zum Wahrnehmungshorizont der Fussgängerinnen und Fussgänger.

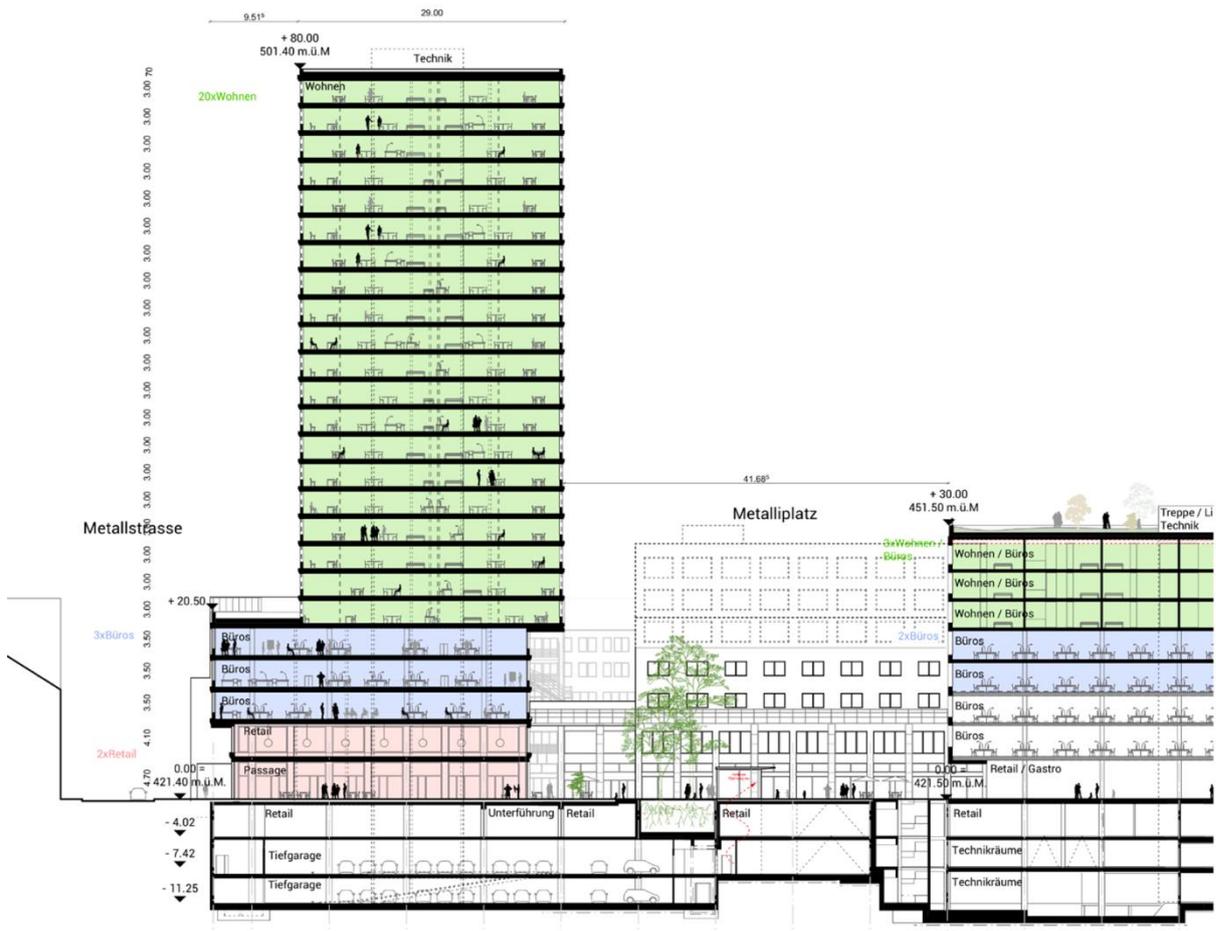
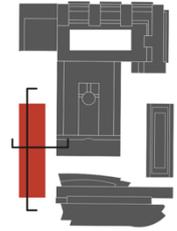


Abb. 20: Schnitt Hochhaus (Quelle: Richtprojekt Lebensraum Metalli, Stand 1.11.2024)

Arkadenhaus Baarerstrasse (Baubereich D)

| | | |
|-----------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------|
| Anzahl Geschosse | 8 | |
| Max. Gebäudehöhe | 30.00 m | |
| Anrechenbare Geschossfläche | 13'275 m ² | |
| Nutzung | EG: | Verkauf / Gastronomie |
| | 1. OG: | Spezielle Arbeitsnutzungen («urbanes Wohnzimmer») |
| | 2.–7. OG: | Büros alternativ: Wohnungen |



Das Arkadenhaus wird in der Länge zurückgebaut. Es grenzt an den neuen Metallplatz und den bestehenden Stanzplatz an und bildet so eine neue Mitte. Wie das Hochhaus weist auch dieser Bau umlaufend gedeckte Freiräume auf. Die Arkaden sind mindestens eingeschossig. Die bestehende Arkade entlang der Baarerstrasse kann von 3.90 m auf etwa 7 m erhöht werden, wodurch sie an Attraktivität gewinnen würde. Zum Metallplatz ist eine Auskragung denkbar. Das Gebäude überdeckt einen Teil des Stanzplatzes und bildet hier eine offene Halle, die die Aufenthaltsqualität des Platzes verbessert.

Das sich östlich befindende Passagendach wird erhalten. In der Projektierung ist zu prüfen, ob die bestehenden eingeschossigen Arkaden im Zuge des Umbaus zweigeschossig ausgebildet werden können.

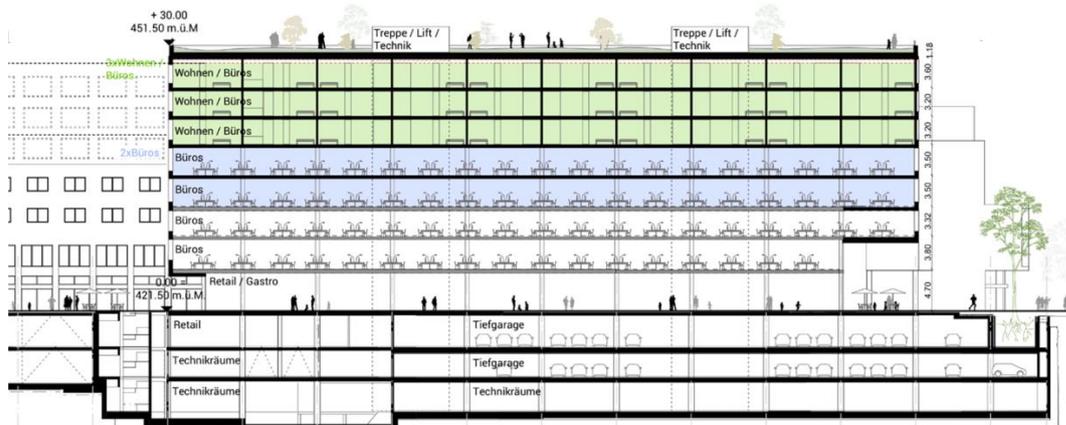


Abb. 21: Längsschnitt Arkadenhaus

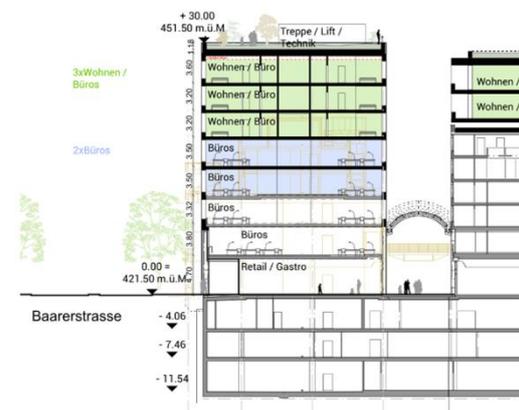
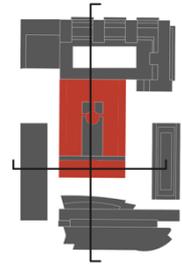


Abb. 22: Querschnitt Arkadenhaus
(Quelle: Richtprojekt Lebensraum Metalli, Stand 1.11.2024)

Aufstockung zentraler Bau (Baubereich C)

| | |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| Anzahl Geschosse | 8 |
| Max. Gebäudehöhe | 29.00 m |
| Anrechenbare Geschossfläche | 20'900 m ² |
| Nutzung | EG/1. OG: Verkauf / Büro |
| | 2.–4. OG: Büros |
| | 5.–7. OG Wohnungen (alternativ Büros) |



Die Aufstockung des zentralen Baukörpers wirkt sich nicht direkt auf den Stadtraum aus; vom Metallplatz her tritt lediglich eine höhere Gebäudehöhe in Erscheinung.

Der zentrale Bau besteht aus zwei Geschossen mit Retailflächen. Darüber befinden sich im Norden drei Bürogeschosse, die sich um einen Innenhof gliedern und im Süden vier Wohngeschosse in einem Riegel. Ein Teil der nördlichen Obergeschosse wurde erst 2012 ergänzt.

Auf die bestehenden Retail- und Büronutzungen werden zwei weitere Geschosse aufgestockt, dabei kann es sich entweder um Büro- oder um Wohnnutzungen handeln.



Abb. 23: Querschnitt zentraler Bau

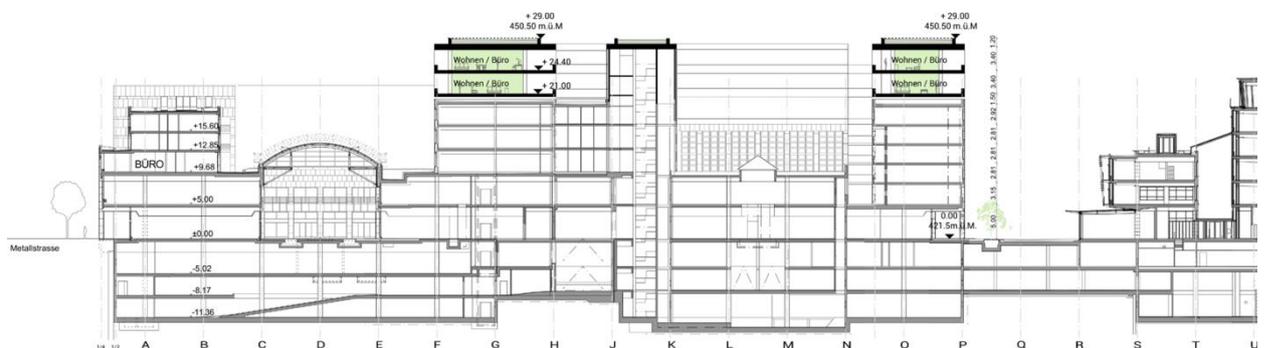
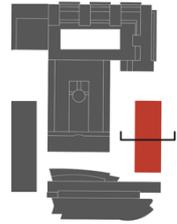


Abb. 24: Längsschnitt zentraler Bau
(Quelle: Richtprojekt Lebensraum Metalli, Stand 1.11.2024)

Aufstockung Industriestrasse 13a/c (Baubereich E)

| | | |
|-----------------------------|----------------------|-------------------|
| Anzahl Geschosse | 8 | |
| Max. Gebäudehöhe | 29.00 m | |
| Anrechenbare Geschossfläche | 6'645 m ² | |
| Nutzung | EG: | Verkauf |
| | 1. OG: | Büros |
| | 2.–6. OG + Attika | Wohnungen / Büros |



Die Aufstockung des östlichen Baukörpers wirkt sich nicht direkt auf den Stadtraum aus; zur Industriestrasse ist die Aufstockung hinter dem Baumbestand kaum wahrnehmbar.

Der östliche Bau besteht aus einem Geschoss mit Retailflächen. Darüber befinden sich ein Bürogeschoss und drei Wohnvollgeschosse sowie ein Attikageschoss mit Wohnnutzung. Zwei Vollgeschosse ersetzen das bisherige Attikageschoss und ein zurückgesetztes Technik-/Wohngeschoss bildet den Abschluss.

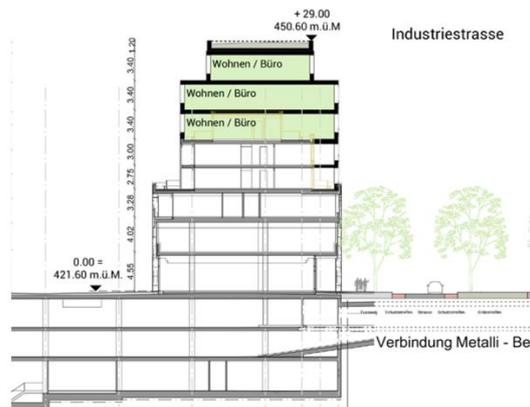


Abb. 25: Querschnitt Bau Ost

(Quelle: Richtprojekt Lebensraum Metalli, Stand 1.11.2024)

3.2.3 Bedachungen und Arkaden

Aus dem Beteiligungsverfahren ging hervor, dass die Bevölkerung von Zug sich einen Erhalt der Dachstrukturen wünscht. Sie wirken stark identitätsstiftend und auch aus Gründen der Nachhaltigkeit macht ein Erhalt Sinn.

Das Netzwerk aus Dächern innerhalb der Metalli verknüpft sich mit der Neustadtpassage und den Arkaden entlang der Baarerstrasse zu einem Netzwerk, das vom Postplatz bis zum Bahnhof reicht.

Arkaden an den Stadtstrassen

An der Baarerstrasse und zum Teil an der Metallstrasse wird durch durchgehende Arkaden der öffentliche Raum aufgewertet.

Dächer im Inneren

In den Passagen im Inneren und im Emailihof werden die transparenten Dächer beibehalten, so dass man sich trockenen Fusses durch die Metalli bewegen kann. Am Metallplatz ist es denkbar, das Dach entlang des zentralen Baukörpers zu erhalten oder neu zu erstellen.

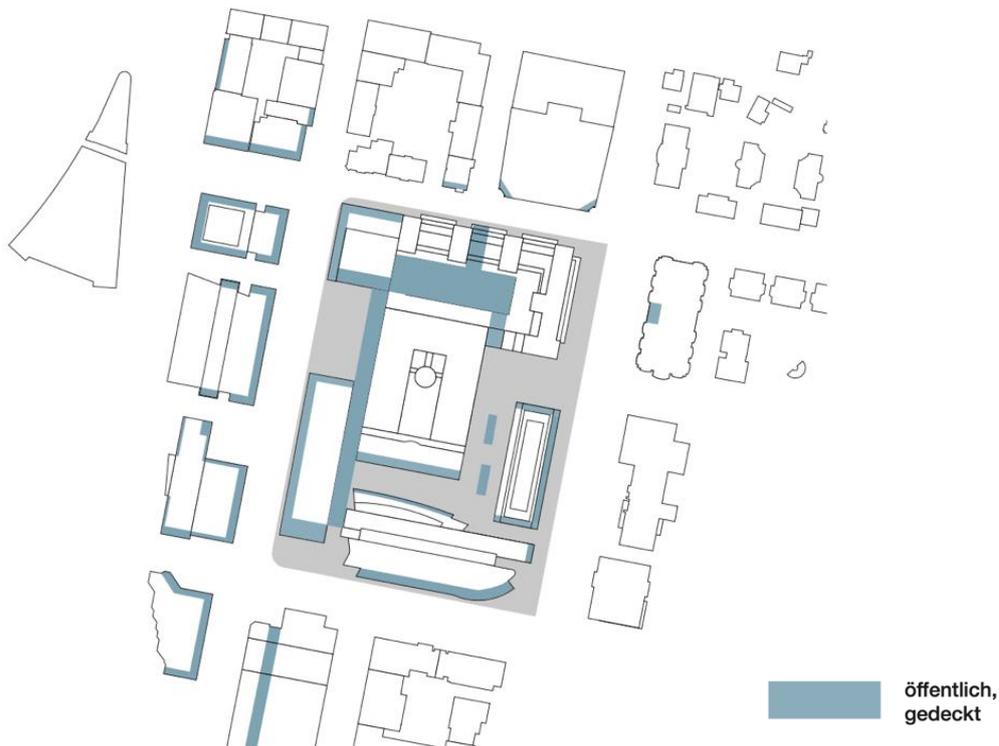


Abb. 26: Systematik der Überdachungen (Quelle: Richtprojekt Lebensraum Metalli, Stand 1.11.2024)

Emailihof

Mit seiner Lage im Innern der Metalli hat der Emailihof mit dem ikonischen Glasdach einen eher intimen Charakter. Verkaufslokale in den Erdgeschossen können ihn als erweitertes Schaufenster, Cafés als Sitzfläche nutzen. Als heller, überdachter Hof bietet der Emailihof bei jeder Witterung Raum für Anlässe.

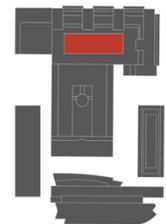
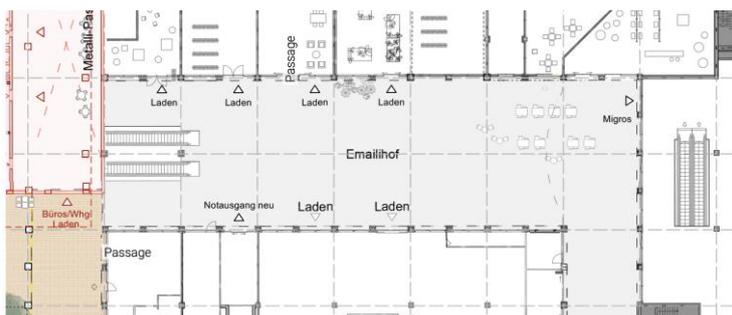


Abb. 27: Erdgeschossplan Emailihof
(Quelle: Richtprojekt Lebensraum Metalli, Stand 1.11.2024)

Durchgänge

Die Durchgänge verbinden das Innenleben der Metalli mit der Metall- und Baarerstrasse und bilden zusammen mit den Arkaden ein feingliedriges Netz an wettergeschützten Verbindungen für Fussgänger. Mit dem neuen Metallplatz wird die Vernetzung von der Baarerstrasse und dem Bahnhof zum Bergli deutlich aufgewertet.

3.2.4 Freiraum

Die Metalli ist sowohl als Einkaufszentrum als auch als Treffpunkt wichtig. Sie ist Teil der Zuger Identität, hat mit ihrem Namen einen Bezug zur früheren Stadtentwicklung, zur Fabrikgeschichte und ist bei der Bevölkerung beliebt. Für die zukünftige Entwicklung werden heutige Qualitäten aufgegriffen und sind zentraler Bestandteil des Konzepts. Ein grosser Fokus ist dem Aufenthalt und dem Fussverkehr innerhalb des Areals gewidmet. Ein Freiraumgerüst bildet eine Abfolge von Plätzen mit unterschiedlichen Atmosphären und Nutzungsschwerpunkten. Die Aufenthaltsräume sind mit überwiegend überdeckten Wegeverbindungen verknüpft, sodass das «Metallierlebnis» beibehalten werden kann. Zukünftig wird die Metalli grüner, bietet mehr Lebensraum für Menschen, für Pflanzen und Tiere. Begrünungen auf der Boden- und der Dachebene kleiden die Metalli neu ein. Die neue, begrünte Dachterrasse des Arkadenhauses bildet einen Rückzugsort für die Bewohnenden und Beschäftigten der Metalli und ist gleichzeitig ein wichtiger Freiraum im Areal. Die Metalli trägt ihren Teil zu einem ökologisch vielfältigen und klimafreundlichen Zug bei.

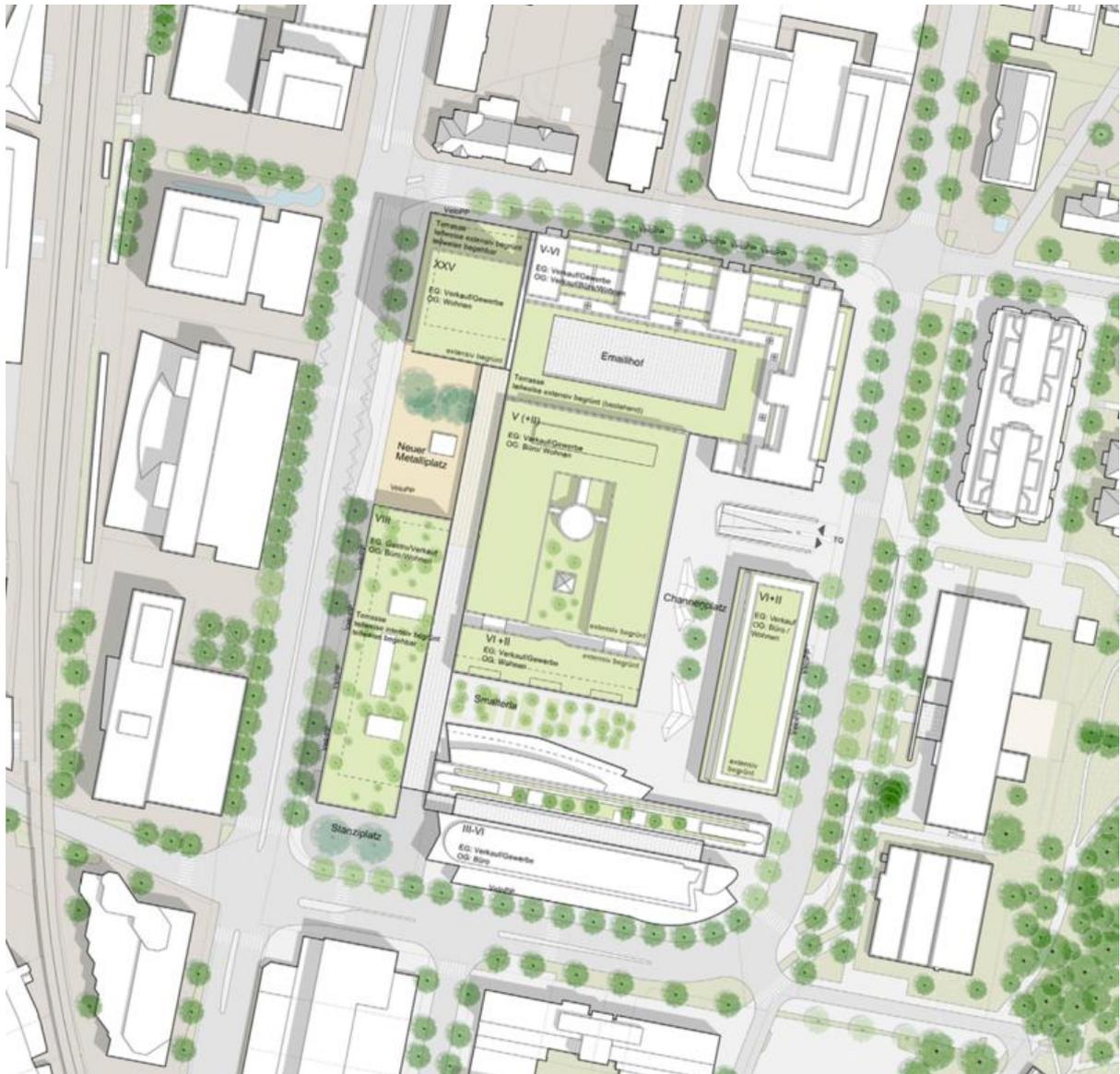
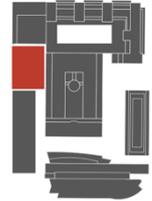


Abb. 28: Ausschnitt Situationsplan Richtprojekt mit Freiraumkonzept (Quelle: Richtprojekt Lebensraum Metalli, Stand 1.11.2024)

Die Freiräume der Metalli definieren sich durch eine Abfolge von Plätzen. Jeder Platz übernimmt eigene Funktionen, hat eigene Qualitäten und eigene Nutzungsschwerpunkte. Verbunden sind sie mit kurzen Fusswegen, die oft durch Passagen führen.

Neuer Metallplatz

- Ankunftsort vom Bahnhof mit hohen Frequenzen
- Grosszügiger, multifunktionaler Platz
- Gebäudenahe Bereiche für Gastronomie
- Gruppe grosskroniger Stadtbäume
- Hartbelag
- Zugang ins UG möglich/denkbar



Der neue, mindestens 40 m lange Metallplatz ist ein multifunktionaler, repräsentativer Platz, der sich zur Baarerstrasse öffnet und den Auftakt zur Metalli bildet.

Mit seiner Lage übernimmt er eine Empfangsfunktion, ist der Ort, an dem Treffen verabredet werden, wo mobile Sitzelemente zur Verfügung stehen. Je nach Lage des Hochhauses kann sich der Platz verschieben.

Im nördlichen Teil stehen grosskronige Stadtbäume in Kombination mit kleinkronigen Blütenbäumen. Für die Baumpflanzung wird eine Wanne ins unterirdische Retailgeschoss integriert.

Der Metallplatz soll nicht mit Nutzungen überprogrammiert sein. Nebst genügend Platz für Restaurants oder Verkaufsfächen von Läden in den angrenzenden Erdgeschossen soll es hier möglich sein, auf die Verabredung zu warten, mittags einen Esstand aufzustellen oder einfach dem geschäftigen Treiben zuzusehen.

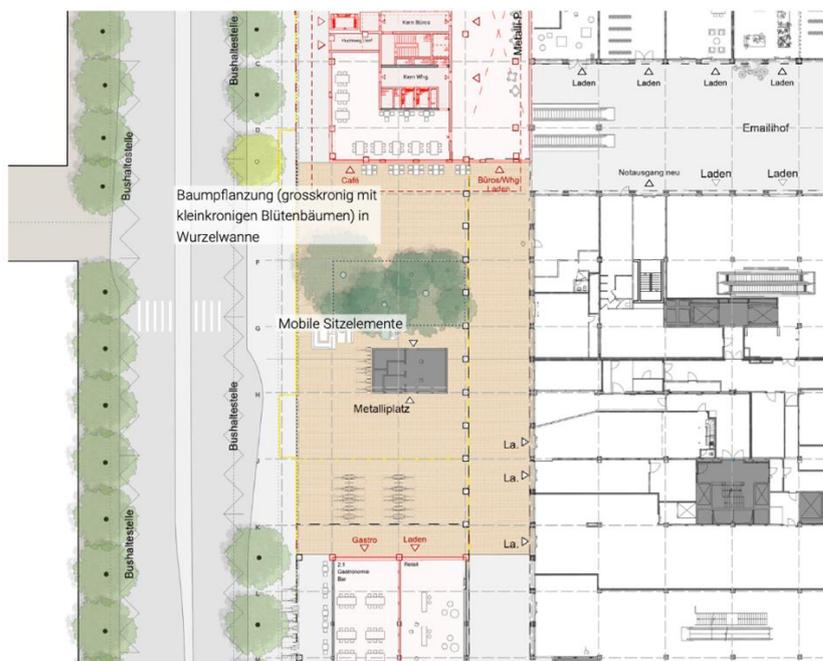
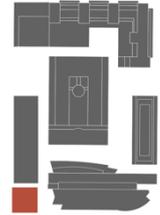


Abb. 29: Erdgeschossplan Metallplatz
(Quelle: Richtprojekt Lebensraum Metalli, Stand 1.11.2024)

Stanziplatz

- Hohe Aufenthaltsqualität
- Exponierte Lage
- Gebäudenahe Bereiche für Gastronomie
- Ausgangspunkt Richtung Altstadt
- Einzelne Stadtbäume an der Südkante
- Hartbelag
- Zugang ins UG möglich/denkbar



Am Knoten Baarer-/Gotthardstrasse bietet sich der Stanziplatz für Boulevardgastronomie bei Schönwetter, zum Sehen und Gesehenwerden oder für den kurzen Aufenthalt an. Er orientiert sich Richtung Altstadt, bildet von hier den Startpunkt der Metalli und hat repräsentativen Charakter.

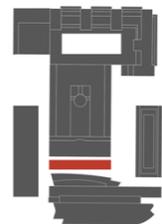
Seine Lage an der Kreuzung ist exponiert und mit dem Verkehr wird er kein stiller Platz sein. Abhilfe vom Lärm in eine angenehme Geräuschkulisse können zum Beispiel die grosskronigen Bäume und weitere Baumpflanzungen in der Allee entlang der Gotthardstrasse schaffen. Für die Baumpflanzung wird eine Wanne in das 1.UG der Tiefgarage integriert.



Abb. 30: Erdgeschossplan Stanziplatz
(Quelle: Richtprojekt Lebensraum Metalli, Stand 1.11.2024)

Smalteria

- Geschützter, grüner und ruhiger Charakter
- Ort der Pause
- Gebäudenahe Bereiche für Gastronomie denkbar
- Grüne Querelemente zur Brechung des langgezogenen Freiraums
- Hartbelag mit Grünstreifen



Wildwüchsig, grün, geschützt und ruhig soll die Smalteria im Zwischenraum neben der heutigen UBS erscheinen. Als grüner Raum ausgebildet, bepflanzt mit hochaufgeasteten Sträuchern, kombiniert mit bodendeckenden Stauden, bildet die Smalteria einen Kontrast zu den sonstigen Plätzen. Sie kann als betretbar gestaltet werden und mit Sitzgelegenheiten und Tischen zu einer Pause im Grünen einladen.

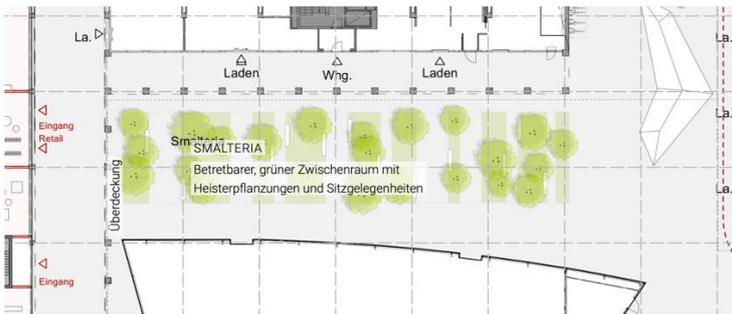
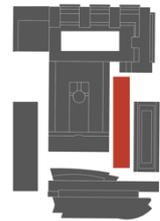


Abb. 31: Erdgeschossplan Smalteria
(Quelle: Richtprojekt Lebensraum Metalli, Stand 1.11.2024)

Channenplatz

- intimer, baulich gefasster Platz
- Ort der Pause
- Überdachungen und Baumpflanzungen als Schattenspender
- Östlicher Bereich mit Gastronomienutzung
- Hartbelag



Auf dem Channenplatz auf der Ostseite der Metalli laden grüne Inseln zum Pausieren ein. Sitzbereiche im Schatten von Überdachungen und Bäumen sind angenehme Aufenthaltsorte. Auf der Ostseite gibt es eine Gastronomienutzung mit Aussenbestuhlung.

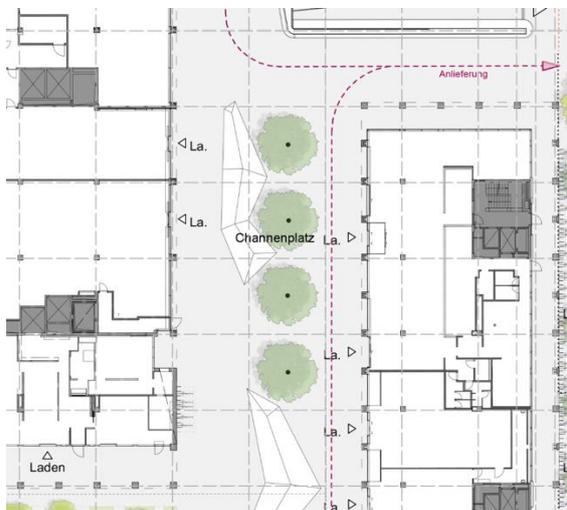
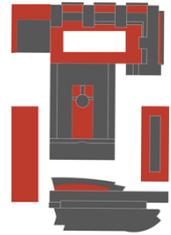


Abb. 32: Erdgeschossplan Channenplatz
(Quelle: Richtprojekt Lebensraum Metalli, Stand 1.11.2024)

Dachflächen

Auf den Neubauten werden Flachdächer realisiert, die begrünt und teilweise begehbar sind. Zum Beispiel könnten Besucherinnen und Besucher einen Cocktail in der Höhe des Arkadenhauses geniessen, Bewohnerinnen und Bewohner ein Grillfest auf ihren Dachgärten veranstalten oder Angestellte abseits von der Kundschaft ihre Mittagspause auf dem Sockel des Hochhauses verbringen. Bereits heute begrünte Dachflächen werden beibehalten.



In welcher Form die Dachgärten ausgestaltet werden und über welche Zugänge sie erreicht werden können, muss im Verlauf der Projektierung und möglichst früh festgelegt werden. Extensive und intensive Begrünungen sollen sich abwechseln, bei der Planung sind ausreichende Bodenaufbauten und Kombinationen mit PV-Anlagen zu beachten. Rücksicht zu nehmen ist dabei auf statische Anforderungen – insbesondere bei den Aufstockungen kann eine Dachbegrünung mit höheren Aufbauten stärkeren Einschränkungen unterliegen.

3.3 Verträge/Vereinbarungen

Gemäss aktuellem Planungsstand (1. öffentliche Auflage) liegt kein Bedarf für Vertragsänderungen resp. neue Vereinbarungen oder Dienstbarkeiten vor.

Vorverträge zu allfälligen erforderlichen privatrechtlichen Regelungen zwischen der Grundeigentümerschaft und der Stadt Zug bzw. zwischen privaten Grundeigentümerschaften müssen bis zur 2. Lesung im Grossen Gemeinderat vorliegen.

4 Bebauungsplan / Erläuterungen zu den Bestimmungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan besteht lediglich aus einem Situationsplan und Legendeneinträgen. Der revidierte Bebauungsplan wird dementsprechend um Bestimmungen ergänzt. Die neuen Bestimmungen unterscheiden zwischen substanziellen Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan und rechtskräftigen Planfestlegungen, die in die neuen Bestimmungen übernommen wurden. Nachfolgend werden alle Bestimmungen zum Bebauungsplan erläutert.

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Zu Ziffer 1: Zweck und Ziel

Der Bebauungsplan Metalli schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Verdichtung und Umgestaltung eines Teils des bestehenden Areals. Das Richtprojekt ist das Ergebnis eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens. Das 2019/2020 von den Grundeigentümerin und der Stadt Zug als Studienauftrag durchgeführte qualitätssichernde Konkurrenzverfahren (Schlussbericht vom 27. Februar 2020) bildete den ersten Schritt zum Richtprojekt für den vorliegenden Bebauungsplan. Im Konkurrenzverfahren konnte aus verschiedenen Lösungsvorschlägen ein Projekt evaluiert werden, das sowohl den bestehenden und neuen Nutzungsanforderungen entspricht als auch hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der neuen Bauten und Anlagen sowie der Freiräume überzeugt und sich harmonisch in den bestehenden Arealteil und das Stadtgefüge integriert. Das neue Hochhaus soll als Auftritt zur attraktiven, urbanen Identität des Metalli beitragen. Die neuen Durchgänge schaffen die gewünschte Durchlässigkeit und sichern die direkte Verbindung zwischen dem Bahnhof Zug und dem Quartier Bergli.

Trotz der baulichen Verdichtung wird mit der Schaffung von neuen, aufenthaltsfreundlichen Plätzen die Freiraumqualität für Besuchende, Arbeitende und Bewohnende erhöht.

Preisgünstiger Wohnraum ist ein Bestandteil der gesamten Entwicklung und wird durch den Bebauungsplan gesichert.

Zu Ziffer 2: Geltungsbereich und Bestandteile

Abs. 1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke GS Nrn. 577, 3866, 4045 und 4773 sowie Teile der Strassengrundstücke GS Nrn. 563, 576, 579, 914 und 2026.

Abs. 2 Verbindliche Bestandteile des ordentlichen Bebauungsplans sind der Situationsplan und die Bestimmungen. Der vorliegende Planungsbericht erlangt keine Rechtsverbindlichkeit; er erläutert die Absichten und begründet die Festlegungen im ordentlichen Bebauungsplan gemäss Art. 47 RPV.

Abs. 3 Das Richtprojekt Lebensraum Metalli vom 1.11.2024 von Hosoya Schaefer Architects AG, NYX Architectes GmbH und Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH (bestehend aus dem Richtprojektdossier und dem dazugehörenden Freiraumplan) ist ein begleitender Bestandteil des Bebauungsplans, da darin die Projektabsichten bezüglich der Volumetrie, Proportionen und Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume zum Ausdruck kommen. Das Richtprojekt ist insbesondere der Nachweis, dass die erhöhten Anforderungen bezüglich Städtebau, Freiräume und in Grundsätzen auch bezüglich Architektur, die gemäss § 32 PBG bei Bebauungsplänen nachzuweisen sind, erfüllt werden. Der Bebauungsplan gewährleistet gegenüber den Gebäudeabmessungen des Richtprojekts einen Anordnungsspielraum. Die präzise Setzung des Hochhauses im Baubereich B1/B2 und des Arkadenhauses im Baubereich D wird im nachgelagerten Wettbewerb definiert (siehe Ziffer 4 Abs. 1 der Bestimmungen). Im Situationsplan ist bei diesen Gebäuden entsprechend ein Anordnungsspielraum eingetragen (siehe Ziffer 5 Abs. 3 der Bestimmungen).

Abweichungen und Weiterentwicklungen des Richtprojekts sind möglich, wenn die Lösung qualitativ gleichwertig oder besser ist. Änderungen müssen von der entsprechenden Wettbewerbsjury oder der Stadtbildkommission beurteilt und bestätigt werden. Bei Abweichungen in einem Bauprojekt vom Siegerprojekt eines Wettbewerbs ist ebenfalls die Stadtbildkommission zuständig, sofern nicht eine erneute Beurteilung durch die jeweilige Jury erfolgt.

Abs. 4 Ergänzend zu den Bestimmungen des ordentlichen Bebauungsplans sind die jeweils gültigen Bau- und Zonenvorschriften und die Vorschriften des übergeordneten Rechts einzuhalten. Der Stadtrat kann im Sinne von § 57 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplans gestatten. Bei Änderungen des Zonenplans und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.

4.2 Bebauung

Zu Ziffer 3: Gestaltungsgrundsätze Bebauung

Damit im Bebauungsplan Abweichungen von den kantonalen und gemeindlichen Vorschriften festgelegt werden können, muss dieser gemäss § 32 Abs. 2 PBG folgende wesentliche Vorzüge aufweisen:

- a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume;
- b) besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Mit der positiven Beurteilung des überarbeiteten und weiterentwickelten Richtprojekts durch das Beurteilungsgremium wird nachgewiesen, dass diese Anforderungen grundsätzlich erfüllt werden.

In den Bestimmungen wird beschrieben, welche gestalterischen Anforderungen die Neubauten, Aufstockungen und Ersatzbauten zu erfüllen haben. Diese Zielvorgaben stützen sich auf das Richtprojekt.

Zu Ziffer 4: Qualitätssicherung

Abs. 1 Für das geplante Hochhaus im Baubereich B1/B2 besteht die Pflicht zur Durchführung eines qualifizierten Projektwettbewerbs im Sinne von SIA 142. Es muss ein anonymer Architekturwettbewerb durchgeführt werden; ein Ideenwettbewerb oder Gesamtleistungswettbewerb ist nicht zulässig.

Das Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern (Hochhausreglement) der Stadt Zug sieht für die Erstellung eines Hochhauses ein zweistufiges Verfahren vor:

- Stufe 1: Gestützt auf ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium oder ein städtebauliches Konkurrenzverfahren ist ein Bebauungsplan zu erarbeiten (§ 12 Hochhausreglement).
→ bereits erfolgt
- Stufe 2: Als Grundlage zur Ausarbeitung eines Bauprojekts dient ein Projektwettbewerb (§ 13 Hochhausreglement).

Bereits durchgeführte Stufe 1:

Das vorliegende Richtprojekt basiert auf dem Resultat eines städtebaulichen Konkurrenzverfahrens (Studienauftrag). Das Konkurrenzverfahren hatte insbesondere den Zweck, für das Hochhaus eine besonders gute städtebauliche Stellung über sein unmittelbares Umfeld hinaus zu finden. Das Hochhaus soll in seiner Dimension, Typologie, Proportion und Form eine nachvollziehbare Stellung im Stadt- und Landschaftsraum einnehmen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die nötigen Leitplanken für den nachgelagerten Projektwettbewerb definiert. Dabei wurde ein angemessener Gestaltungs- und Anordnungsspielraum berücksichtigt, um im Projektwettbewerb vielfältige Lösungsvorschläge zu ermöglichen. Der Perimeter für den Projektwettbewerb ist im Situationsplan bezeichnet. Er umfasst das Hochhaus, den Metallplatz sowie die Schnittstellen zu den Bestandsbauten (inkl. Ausdehnung Arkadenhaus).

Stufe 2:

Im Wettbewerbsverfahren müssen die Anforderungen gemäss dem 2. Abschnitt des Hochhausreglements erfüllt werden. D.h. die städtebauliche Setzung und die architektonische Gestaltung des Hochhauses, die Nutzung, Gestaltung und Dimensionierung des Metallplatzes und die Schnittstellen zum Bestand haben folglich zentrale Bestandteile des künftigen Projektwettbewerbs zu sein.

Abs. 2 Auch die Nutzung und Gestaltung des Stanzplatzes, der Smalteria und des Channenplatzes sind in diesem oder in einem separaten Wettbewerb aufzuzeigen.

Abs. 3 Die Qualitätssicherung für Aufstockungen oder Ersatzbauten in den Baubereichen C, D und E erfolgt ebenfalls in einem qualitätssichernden Konkurrenzverfahren oder durch die Stadtbildkommission.

Zu Ziffer 5: Baubereiche

Abs. 1 Im Situationsplan sind sechs Baubereiche A, B1, B2, C, D und E bezeichnet. Die Gebäude in den Baubereichen A bleiben unverändert. Sie sind Teile des bestehenden Bebauungsplans aus dem Jahr 2010 (ersetzt Plan Nr. 4417, genehmigt am 11. Oktober 1983), dessen Festlegungen für die Bestandsbauten weiterhin Gültigkeit besitzen. Gemäss § 72 PBG dürfen diese Bestandsbauten innerhalb des bestehenden Volumens unterhalten, erneuert, aus- und umgebaut werden. Bei Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Volumens muss der Bebauungsplan revidiert werden.

Abs. 2 In den Baubereichen B1/B2, C, D und E sind Ersatzbauten, Aufstockungen und Anbauten erlaubt. Gemäss Richtprojekt ist im Baubereich B1/B2 ein Neubau (Hochhaus B1 mit Sockel B2) geplant. Im Baubereich D ist eine Aufstockung vorgesehen. Auch in den Baubereichen C und E sieht das Richtprojekt lediglich Aufstockungen vor, was im Sinne der Nachhaltigkeit (Energiebilanz) erwünscht ist.

Das Weiterbauen im Bestand bietet viele Vorteile (Erhalt identitätsstiftender Bauten, Verminderung Grauenenergie, Ressourcenschonung, Schonung der Freiräume), weshalb die Realisierung von Aufstockungen als Vorteil gegenüber der Einzelbauweise gilt (siehe Kapitel 7.2). Ausserdem werden die Energieanforderungen bei Umbauten und Erweiterungen tiefer als bei Neubauten (siehe Ziffer 17 Abs. 2 der Bestimmungen) festgelegt, um einen Anreiz zum Weiterbauen im Bestand zu schaffen.

Sollten in Zukunft in den Baubereichen C und E aus bestimmten Gründen Ersatzbauten notwendig werden, muss dies nachvollziehbar begründet werden. Gründe für einen Ersatzbau können bspw. sein, dass eine Aufstockung mit einem unverhältnismässigen Aufwand verbunden ist, dass statische Gründe gegen eine Aufstockung sprechen oder bei einem Schadensfall.

Ersatzbauten in den Baubereichen C und E würden eine massgebliche Änderung gegenüber dem Richtprojekt darstellen. Für die Qualitätssicherung ist deshalb bei einem Ersatzbau auf jeden Fall ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Ziffer 4 Abs. 3 der Bestimmungen durchzuführen.

Abs. 3 Die Mantellinien der Baubereiche definieren die maximale horizontale Ausdehnung der Ersatzbauten, Anbauten und Aufstockungen. Die Höhen sind im Situationsplan und in den Schnitten mit Höhenkoten bezeichnet. Die im Situationsplan als informativer Inhalt angegebenen Koordinatenpunkte bezeichnen die horizontalen Eckpunkte der Baubereiche. Sie sind auf 10 cm genau angegeben. Geringfügige Abweichungen bei der horizontalen Ausdehnung der Baubereiche sind vorbehalten, da die abgebildeten Bestandsbauten nicht georeferenziert sind. Diese wurden aus den ursprünglich handgezeichneten Plänen der Metalli übernommen und bestmöglich auf den Kataster ausgerichtet. Deshalb können sie einige Zentimeter vom tatsächlichen Bestand abweichen.

Zu 3a): Im Baubereich B1/B2 an der Ecke Baarerstrasse/Metallstrasse darf ein Hochhaus gebaut werden. Das Richtprojekt sieht ein bis 80 m hohes Gebäude mit 25 Stockwerken vor. Im Situationsplan ist bei den Baubereichen B1 und B2 jeweils ein Anordnungsspielraum rot eingetragen, die Baubereichsfläche B1 (Hochhausgeschosse) darf jedoch nicht vergrössert werden. Vorspringende Gebäudeteile gemäss Ziffer 5 Abs. 4 der Bestimmungen bleiben erlaubt.

Die Lösung für das Hochhausprojekt und die Gestaltung des Metallplatzes wird in einem Projektwettbewerb gemäss Ziffer 4 der Bestimmungen evaluiert.

Zu 3b): Die Ausgestaltung und Setzung des Gebäudes im Baubereich D ist von der im Wettbewerb gewählten Setzung des Hochhauses abhängig. Im Situationsplan ist deshalb für den Baubereich D ebenfalls ein Anordnungsspielraum eingetragen. Der Metallplatz muss jedoch mindestens 40 m lang sein (Abstand B2 zu D). Je nach Setzung des Hochhaussockels verschiebt sich der Metallplatz nach Norden oder Süden.

Abs. 4 Für vorspringende Gebäudeteile gilt in den Obergeschossen die sogenannte Drittelsregelung gemäss § 27 V PBG. Das heisst, vorspringende Gebäudeteile dürfen höchstens 1.50 m über die Baubereichsgrenzen (Mantellinien) hinausragen. Sie dürfen pro Geschoss gesamthaft nicht breiter sein als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts. Dachvorsprünge sind von dieser Drittelsregelung ausgenommen. Sollten Ergebnisse aus den qualitätssichernden Konkurrenzverfahren gemäss Ziffer 4 die Drittelsregelung nicht einhalten, aber qualitativ besonders gute Lösungen darstellen, kann der Stadtrat diese sowie Auskragungen bis maximal 2.5 m zulassen.

Abs. 5 Die Höhenkoten im Situationsplan und in den Schnitten definieren den höchsten Punkt der Gebäude inkl. Brüstungen. Die Koten berücksichtigen einen gewissen Anordnungsspielraum zum Richtprojekt, um für die weitere Projektentwicklung eine gewisse Flexibilität zu wahren. Technisch bedingte Dachaufbauten, um mindestens 1 m von der Fassade zurückversetzte Geländer sowie Dachaufbauten, die im Zusammenhang mit einer Dachterrassennutzung stehen, dürfen die bezeichneten maximalen Höhenkoten um maximal 2.5 m überragen.

Im Baubereich D ist aufgrund der Zugänglichkeit der Dachterrasse (Liftüberfahrt) die zusätzliche Höhe von 2.5 m zu knapp bemessen. Abweichend von den anderen Baubereichen dürfen die Dachaufbauten im Baubereich D deshalb die maximalen Höhenkoten statt um 2.5 m um 3.5 m überragen.

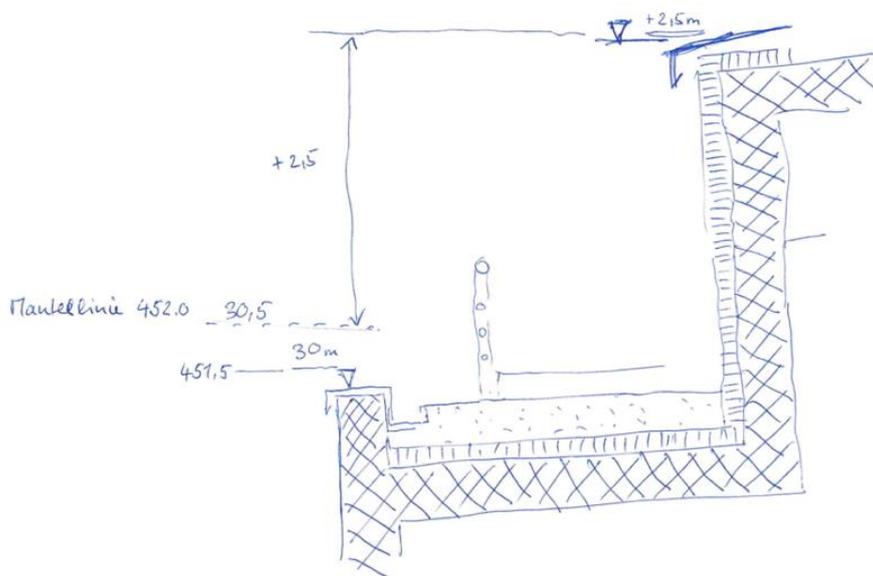


Abb. 33: Skizze Dachrandabschluss (Quelle: Zug Estates, 22.1.2025)

Zu den technisch bedingten Dachaufbauten zählen gemäss Praxis der Stadt Zug insbesondere Kamine, Abluftrohre, Oblichter und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie. Zu den Dachaufbauten in Verbindung mit den Dachterrassen gehören z. B. gedeckte Sitzplätze, Sonnensegel, Bepflanzung sowie Liftüberfahrten/Treppenkerne.

Abs. 6 Auf eine Festlegung der Geschoszzahlen wird verzichtet. Stattdessen sind für die Baubereiche Höhenkoten in m ü. M. festgelegt, welche die maximal zulässige Höhenentwicklung der Bauten bis Oberkante Brüstung bestimmen (siehe Ziffer 5 Abs. 5 der Bestimmungen).

Abs. 7 Im Situationsplan sind beim Emalhof und zwischen dem Arkadenhaus/Metallplatz und dem mittleren Bau lichtdurchlässige Überdachungen bezeichnet. Diese identitätsstiftenden Elemente sind zu erhalten (vgl. Kapitel 3.2.3).

Abs. 8 Ausserhalb der Baubereiche dürfen unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und einzelne Kleinbauten sowie kleinbauähnliche Gebäude mit mehr als 50 m² Nebennutzfläche (z. B. für Veloabstellplätze, Tiefgaragenzufahrten, Tiefgaragenzugänge u. dgl.) erstellt werden, wobei bestehende Baulinien zu beachten sind. Kleinbauten sind gemäss Definition in § 18 V PBG freistehende Gebäude, die nur Nebennutzfläche im Umfang von max. 50 m² enthalten und eine Gesamthöhe von maximal 5 m aufweisen. Neben solchen Kleinbauten sind auch sogenannte kleinbauähnliche Gebäude mit einer Fläche von mehr als 50 m² erlaubt. Für die Ausdehnung und Höhenlage der unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten (Definition siehe § 19 V PBG) ist das Richtprojekt wegleitend.

Zu Ziffer 6: Dachgestaltung

Abs. 1 Damit technisch bedingte Dachaufbauten nicht störend in Erscheinung treten, müssen diese als Einheit gestaltet werden und grundsätzlich so weit von der Fassade zurückversetzt angeordnet werden, wie ihre Höhe beträgt.

Abs. 2 Das Dach ist die «fünfte Fassade» und daher mit der gleichen Sorgfalt zu gestalten wie die übrigen Gebäudefassaden. In den Baubereichen B2, C, D und E ist mindestens die Hälfte der Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen und ökologisch wertvoll auszugestalten. Wo keine technisch bedingten Dachaufbauten angeordnet sind, sind auf der restlichen Dachfläche dieser Baubereiche aufenthaltsfreundliche Dachterrassen/Dachgärten zu erstellen. Die Begrünung der Dachflächen in diesen Baubereichen muss nicht zwingend 50 % pro Baubereich betragen, sondern kann auch so auf die Baubereiche verteilt werden, dass insgesamt eine begrünte Fläche von 50 % der Dachflächen resultiert. Begrünte Dachflächen geben der Natur in Siedlungsräumen eine neue Chance. An ungestörter Lage können sich wilde Pflanzen- und Tierarten auf diesen Ersatzlebensräumen ansiedeln. Die Rückgewinnung und Vernetzung von Dachflächen als Lebensraum für Flora und Fauna stellt eine ökologische Qualität und einen Ausgleichsbeitrag bei Bauvorhaben dar. Dachbegrünungen sind kleinflächige Lebensrauminseln für Tiere und Pflanzen. Über Samenflug, Vögel und Insekten stehen diese sogenannten Trittsteinbiotope im Austausch mit bodengebundenen Lebensräumen im Stadtgebiet und erhöhen die Vernetzung. Zudem kann auf begrünten Dachflächen mehr Regenwasser zurückgehalten werden, welches beim Verdunsten einen kühlenden Effekt bewirkt.

Als Extensivbegrünungen werden naturnah angelegte Dachbegrünungen bezeichnet, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Eine Extensivbegrünung ist auch möglich auf Dächflächen mit Solaranlagen. Bei flach aufgeständerten Solaranlagen kann unter den Modulen auf eine Begrünung verzichtet werden. Die Retention muss jedoch gesamthaft gelöst werden.



Abbildung 34: Referenzbild Solardach mit extensiver Dachbegrünung (Quelle: a777.ch)

Abs. 3 Die Dachfläche des Hochhauses im Baubereich B1 ist ebenfalls mindestens extensiv zu begrünen. Auf Hochhäusern können teilweise hohe Windgeschwindigkeiten und turbulente Böen auftreten, die den Aufenthaltskomfort negativ beeinflussen und teilweise auch sicherheitsrelevant sein können. Eine Nutzung als Dachterrasse ist deshalb nicht erlaubt.

Gemäss Richtprojekt sind folgende Dachgestaltungen bestehend oder vorgesehen:

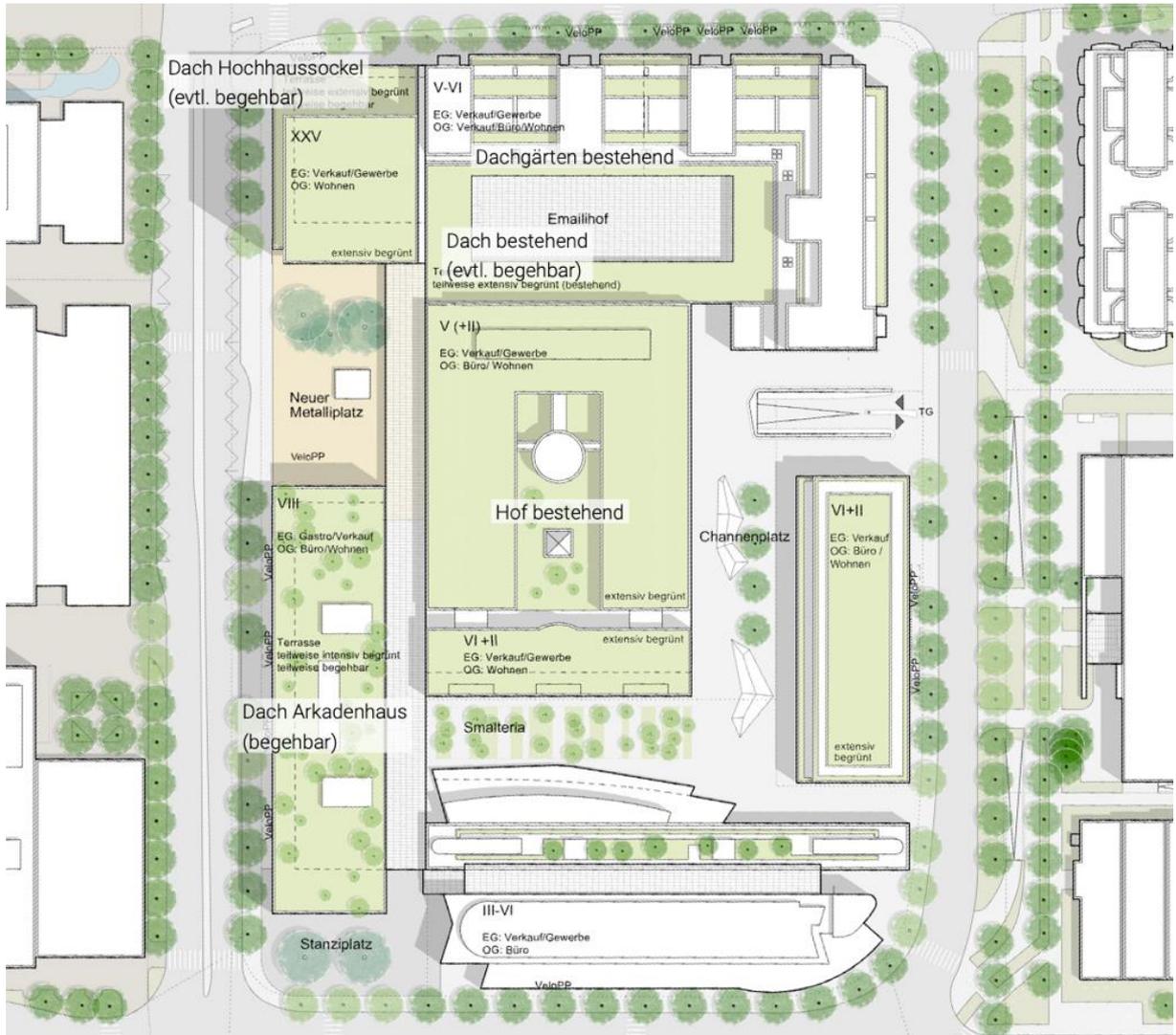


Abb. 35: Dachaufsichtsplan
(Quelle: Richtprojekt Lebensraum Metalli, Stand 1.11.2024)

4.3 Nutzung der Baubereiche

Zu Ziffer 7: Nutzungsmass

Im ursprünglichen Bebauungsplan von 1983 (Plan Nr. 4417, genehmigt am 11. Oktober 1983) wurde für das Areal Metalli eine zulässige Bruttogeschossfläche von 57'000 m² festgelegt. Mit der Begründung, dass die Gebäude fertig gebaut seien, wurde in der Revision des Bebauungsplans im Jahr 2010 die Definition dieses Nutzungsmasses aufgehoben. Im revidierten, heute rechtskräftigen Bebauungsplan (Plan Nr. 7082, genehmigt am 23. Juli 2010) wird «*das Ausnützungsmass (AZ) durch die im Situationsplan dargestellten Volumen bestimmt*». D.h. die Ausnützung wird durch die Baubereichsfläche multipliziert mit der definierten Geschosszahl bestimmt. Daraus resultiert gemäss Berechnung der Grundeigentümerschaft eine mögliche oberirdische anrechenbare Geschossfläche (aGF) von 58'310 m². Aktuell realisiert sind oberirdische Flächen im Umfang von 53'975 m². Dies ergibt ein noch nicht realisiertes Potenzial von 4'335 m². Im Untergeschoss beträgt das unausgeschöpfte Potenzial 1'685 m².

Im Bebauungsplangebiet Metalli ist gemäss den neuen Bestimmungen eine aGF von insgesamt maximal 88'900 m² erlaubt. Dies bezieht sich auf die anrechenbaren ober- und unterirdischen Flächen und schliesst die Geschossflächen der Bestandsbauten mit ein.

Gemäss Richtprojekt verteilt sich die zulässige aGF wie folgt auf die einzelnen Baubereiche (+/- 10%):

| | |
|------------------------------------|------------------------------------|
| – Baubereich A (Bestand) | ca. 20'720 m ² aGF |
| – Baubereich B1/B2 (Hochhaus): | ca. 18'550 m ² aGF |
| – Baubereich C (Mittlerer Bau): | ca. 20'900 m ² aGF |
| – Baubereich D (Arkadenhaus): | ca. 13'280 m ² aGF |
| – Baubereich E (Gebäude Ost): | ca. 6'650 m ² aGF |
| – Untergeschoss: | <u>ca. 8'800 m² aGF</u> |
| Total oberirdisch und unterirdisch | 88'900 m ² aGF |
| Total nur oberirdisch | 80'100 m ² aGF |

Unter Berücksichtigung der anrechenbaren Landfläche von 23'417 m² verändert sich die Ausnützung wie folgt:

| | | | |
|------------------------|---------------|-----------------------|---------|
| BBP alt (oberirdisch): | zulässige aGF | 58'310 m ² | AZ 2.49 |
| BBP neu (oberirdisch): | zulässige aGF | 80'100 m ² | AZ 3.42 |

Die Mehrausnützung oberirdisch mit dem revidierten Bebauungsplan beträgt somit 21'790 m² aGF. Der Rest sind unterirdische Flächen, deren anrechenbare Fläche unverändert bleibt.

Gesamt-AZ neu (ober-/unterirdisch): 88'900 m² aGF AZ 3.80

Zu Ziffer 8: Art der Nutzung

Abs. 1 Die zulässige Nutzweise in den Baubereichen A–E entspricht dem in der Kernzone C mit der Empfindlichkeitsstufe ES III üblichen Nutzungsspektrum. Ausser dem Wohnen fallen darunter auch höchstens mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Gastronomie- und Hotelbetriebe sowie Freizeit-/Kultureinrichtungen.

Abs. 2 Um ein belebtes und attraktives Areal sicherzustellen, sind in den Erdgeschossen mehrheitlich publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.

Abs. 3 Erdgeschosse, die an Plätze angrenzen, sind entsprechend auf diese Freiräume abzustimmen, indem dort bspw. die Gebäudezugänge, Verkaufsräume, Gastronomie, Ausstellungsräume etc. angeordnet werden. Diese Nutzungsvorgabe soll zur Belebung der Plätze beitragen.

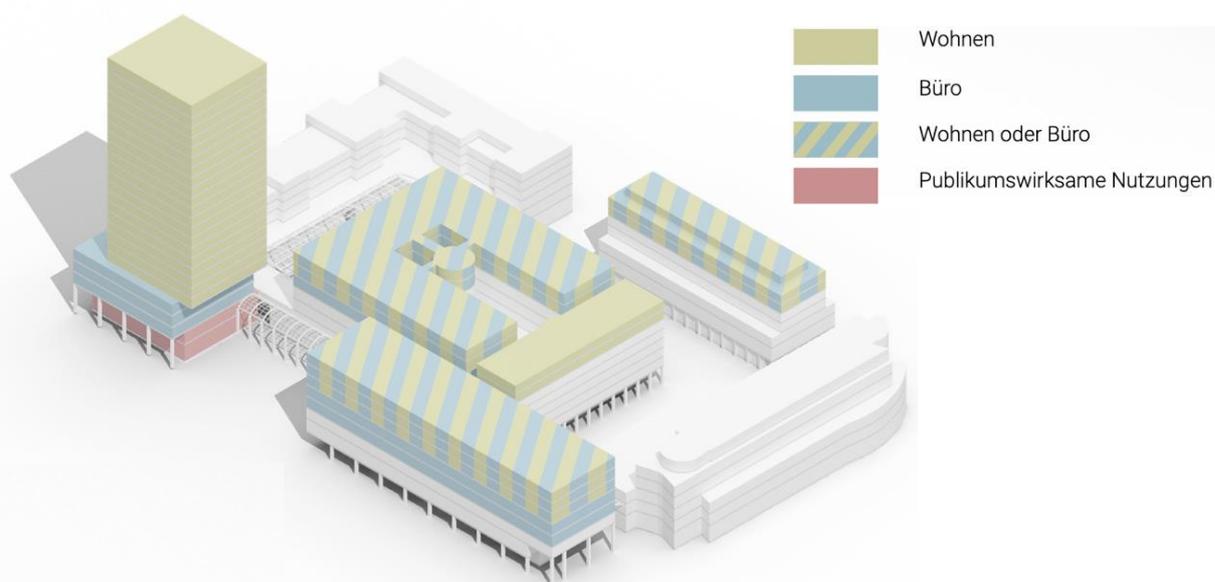


Abb. 36: Nutzungsverteilung neue Flächen oberirdisch (Quelle: Richtprojekt Lebensraum Metalli, Stand 1.11.2024)

Abs. 4 In den neu erstellten Geschossflächen in den Baubereichen B1/B2, C, D und E gilt gesamthaft ein Mindestwohnanteil von 50%. Es muss dies in jeder Bauetappe nachgewiesen werden.

Abs. 5 Gestützt auf den Initiativtext der Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand», die vom Stimmvolk im Juni 2023 angenommen wurde (siehe Kapitel 2.13), sind mindestens 40 % der neu erstellten Wohnflächen als preisgünstiger Wohnraum umzusetzen.

Gemäss § 18 Abs. 4 PBG ist die Pflicht für die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen in Bebauungsplänen auf maximal den Umfang der Mehrausnutzung (Wohnen), vorliegend bezogen auf den rechtskräftigen Bebauungsplan, begrenzt.

Abs. 6 Die preisgünstigen Wohnungen müssen dauerhaft als solche angeboten werden. Sie müssen gemäss der Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» eine der formulierten Voraussetzungen (lit. a–d) erfüllen:

Zu 6a): Das Wohnraumförderungsgesetz (WFG) des Kantons Zug regelt, wie der preisgünstige Wohnungsbau vom Kanton gefördert wird. Die im WFG formulierten Anforderungen müssen erfüllt sein.

Zu 6b): Der Stadtrat regelt in einer Verordnung die Anfangsmietzinse, welche nicht überschritten werden dürfen.

Zu 6c): Unter innovativen Wohnformen versteht man zeitgemässe Wohnformen, die an die veränderten Lebensbedürfnisse angepasst sind (z.B. Cluster-Wohnungen, gemeinschaftliche Wohnformen, Mehrgenerationenwohnen, Gross-WGs, Wohnkonzepte für Kleinsthaushalte, barrierefreie Alterswohnungen mit Service u.ä.). Diese Wohnungen müssen zur Kostenmiete vermietet werden. Kostenmiete heisst, dass mit deren Vermietung kein Gewinn erwirtschaftet wird resp. der Mietzins lediglich so hoch ist, dass er die laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Finanzierungskosten deckt.

Zu 6d): Gemeinnützige Wohnbauträger sind z.B. Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, Vereine oder Aktiengesellschaften, die sich an der Kostenmiete orientieren und ohne Gewinn wirtschaften. Die Tätigkeit muss uneigennützig sein und im Interesse der Allgemeinheit liegen.

Abs. 7 Die preisgünstigen Wohnungen müssen innerhalb eines Baubereichs vorgezogen oder gleichzeitig mit dem übrigen Wohnraum realisiert werden. Der preisgünstige Wohnraum kann zwischen den einzelnen Baubereichen transferiert werden. Damit sichergestellt werden kann, dass die preisgünstigen Wohnungen tatsächlich realisiert werden, kann ein Transfer jedoch nur zwischen gleichzeitig realisierten Baubereichen oder aus einer bereits erfolgten Etappe stattfinden.

Abs. 8 In städtebaulich sinnvollen Fällen kann im Erd- bzw. Sockelgeschoss statt preisgünstigen Wohnraums auch preisgünstiger Gewerberaum angeboten werden. Die preisgünstigen Gewerbeflächen sind dabei auf 20 % der preisgünstigen Wohnflächen beschränkt. Der preisgünstige Gewerberaum ist für Kleingewerbe oder preisgünstige Kultur- und Begegnungsräume (z.B. Ausstellungsraum, Theater/Kino, Konzertraum) bestimmt.

Die Zug Estates AG sieht es als Möglichkeit, im Lebensraum Metalli eine Kultur- oder Begegnungsfläche zu etablieren, um einen Mehrwert im Quartier herzustellen bzw. die Attraktivität des Areals für die lokale Bevölkerung weiter zu steigern. Ein solche Fläche wäre im 1. Obergeschoss (Sockelgeschoss) mit einer direkten Anbindung vom Erdgeschoss an einem gut frequentierten Aussenraum (z.B. Metallplatz) bzw. an zentraler Lage innerhalb des Metalli anzuordnen. Der Flächenbedarf einer solchen Nutzung wäre mit wenigen 100 m² in einem Bereich, bei dem er nur in geringer Konkurrenz zum preisgünstigen Wohnen stehen würde.

Abs. 9 Sollten im Metalli-Areal bereits bestehende Mietwohnungen die Voraussetzungen für preisgünstigen Wohnraum erfüllen, können diese an die Quote von 40 % angerechnet werden. Diese Wohnungen müssen in der Folge dauerhaft als preisgünstige Wohnungen vermietet werden.

Abs. 10 Die preisgünstigen Wohnungen sollen durch Anmerkungen im Grundbuch und bei Bedarf durch entsprechende Verträge sichergestellt werden.

Abs. 11 Damit die preisgünstigen Wohnungen gemäss der Initiative priorisiert dem Stadtzuger Mittelstand zugutekommen, sollen diese Wohnungen nach der entsprechenden Verordnung oder des Reglements des Stadtrats (vgl. Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2914 vom 14. Januar 2025, GGR Vorlage, 1. Lesung), die im Rahmen der Ortsplanungsrevision ausgearbeitet werden soll, vergeben werden.

Abs. 12 Die Pflicht zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gemäss der Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» soll im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung der Stadt Zug in der neuen Bauordnung festgesetzt werden. Die Revision der Bauordnung der Stadt Zug ist zurzeit noch im Gang und deshalb noch nicht rechtskräftig. Der Text in den Bebauungsplan-Bestimmungen bezüglich des preisgünstigen Wohnraums orientiert sich am vorgesehenen zukünftigen Text der neuen Bauordnung.

Für den nicht zu erwartenden Fall, dass zum Zeitpunkt der Erteilung einer Baubewilligung für die Metalli in der Bauordnung der Stadt Zug keine Pflicht zur Erstellung von preisgünstigem Wohnungsbau besteht und der Stadtrat diesbezüglich auch noch keine Verordnung erlassen konnte, wird auf die gängigen WFG-Bestimmungen verwiesen. Diese Rückfallebene führt für die betroffenen Eigentümer zur Sicherheit, dass sie das Projekt auch weiterführen können, wenn die Stadt Zug diesbezüglich noch keine spezielle Regelung anbieten kann.

Abs. 13 Sollte zum Zeitpunkt der Erteilung einer Baubewilligung das geltende kommunale Recht Bestimmungen zum preisgünstigen Wohnungsbau und damit zur Ziffer 8 Abs. 5–10 enthalten, so hat die Bauherrschaft die Möglichkeit, diese anzuwenden, wenn es für sie vorteilhafter sein sollte. Damit soll verhindert werden, dass die Bauherrschaft in einem Bebauungsplan mit allenfalls «nachteiligen» Bestimmungen gegenüber der Bauordnung in Bezug auf die preisgünstigen Wohnungen gefangen ist.

4.4 Erschliessung

Zu Ziffer 9: Arealerschliessung

Abs. 1 Die Zu- resp. Wegfahrt der Tiefgarage erfolgt wie bis anhin von der Industriestrasse her. Die Anlieferung erfolgt an den im Situationsplan eingetragenen Stellen von der Metallstrasse, Industriestrasse und Gotthardstrasse her.

Die Fusswegverbindungen, die im Bebauungsplan gesichert werden, verbessern das öffentliche Wegnetz. Neue Fusswege sowie Durchgänge schaffen direkte Verbindungen zwischen dem Bahnhof Zug und dem Bergli-Quartier. Das Areal wird somit optimal mit dem Quartier und der Stadt vernetzt.

Abs. 2 Alle im Situationsplan bezeichneten Fusswegverbindungen und Fussgängerflächen sowie die Plätze und der Emailhof sind für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten. Damit soll das Quartier einen hohen Öffentlichkeitsgrad erreichen. Die Fusswegrechte werden in privatrechtlichen Dienstbarkeitsverträgen gesichert.

Abs. 3 Im Bebauungsplanperimeter werden die Zufahrten für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge an schematischer Lage bezeichnet. Die Zufahrten haben den städtischen Brandschutz-Anforderungen zu entsprechen und sind zugänglich zu halten. Die bezeichneten Feuerwehruzufahrten wurden von der zuständigen Fachperson der Feuerwehr geprüft und erfüllen die Anforderungen. Die Aufstellflächen für die Feuerwehr wurden noch nicht festgelegt. Das Thema Brandschutz wird bei der Projektierung der Neu- und Umbauten resp. Aufstockungen detailliert untersucht, was auch Auswirkungen auf die Gestaltung der Freiräume haben kann. Die Genehmigung des Brandschutzkonzepts erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Abs. 4 Gemäss Untersuchungen im UVB resultieren bei der bestehenden Tiefgaragenzufahrt ohne zusätzliche lärmindernde Massnahmen Grenzwertüberschreitungen. Im Baugesuch muss deshalb nachgewiesen werden, dass der massgebende Grenzwert durch eine Sanierung der Einfahrt oder andere Massnahmen eingehalten werden kann.

Zu Ziffer 10: Parkierung

Abs. 1 Die Bebauungspläne Metalli und Bergli verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage, dessen Parkplatzzahl auf total 900 beschränkt ist. Im Bebauungsplan Bergli (Plan Nr. 7054, 19. April 2005) sind max. 172 Parkplätze festgelegt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Metalli sind max. 728 Parkfelder gestattet. Trotz der vorgesehenen Verdichtung der Nutzungen wird das Parkplatzangebot nicht erhöht. Unverändert sind im Bebauungsplanperimeter Metalli max. 728 Parkfelder erlaubt, die alle in der Tiefgarage anzuordnen sind. Oberirdische Parkplätze sind nicht erlaubt. Die Hälfte der Parkplätze muss wie bis anhin öffentlich zugänglich sein. Eine Übertragung von Parkplätzen zwischen den beiden Bebauungsplänen Metalli und Bergli ist zulässig, solange die Gesamtzahl von 900 Parkfeldern für beide Bebauungspläne nicht überschritten wird.

Der Parkplatzbedarf für die Überbauungen Metalli und Bergli wurde durch das Büro TEAMverkehr.zug auf Grundlage der VSS-Norm 40 281 sowie des gültigen Parkplatzreglements der Stadt Zug berechnet. Beide Areale liegen in der Zentrumszone A.

Die VSS-Norm 40 281 weist beide Areale dem Standort-Typ A zu. Für Wohnnutzungen erfolgt keine Reduktion, für die übrigen Nutzungen im Standort-Typ A sind die Parkfelder auf ein Minimum von 20 % und ein Maximum von 40 % zu reduzieren.

Für das Areal Metalli liegt die Spannweite des reduzierten Bedarfs zwischen minimal 794 und maximal 1'257 Parkfeldern. Der Grenzbedarf ist auch abhängig davon, ob im mittleren Bau der Metalli Büro- oder Wohnflächen angeboten werden. Das Richtprojekt sieht dafür entsprechend zwei Varianten vor:

Variante 1: Richtprojekt mit Büro Mitte und Büro Baarerstrasse

Variante 2: Richtprojekt mit Wohnen Mitte und Büro Baarerstrasse

| Richtprojekt | Grenzbedarf | Reduzierter Bedarf, Standort-Typ A | | PP-Angebot |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------|--------------------------|-------------|
| | | min. 20% /100% Wohnen | max. 40% /100% Wohnen | |
| Variante 1, Richtprojekt mit Büro Mitte und Büro Baarerstrasse | 2'620 | 794 | 1'251 | Metalli 728 |
| Variante 2, Richtprojekt mit Wohnen Mitte und Büro Baarerstrasse | 2'536 | 830 | 1'257 | Metalli 728 |

Tabelle 3: Parkfeldnachweis nach VSS-Norm 40 281, Standort-Typ A
(Quelle: TEAMverkehr.zug, Verkehrsgutachten Stand 24.1.2025)

Die Berechnung zeigt, dass das bestehende Parkfeldangebot von 728 Parkfeldern für die Metalli unter der Nachfrage gemäss VSS-Norm 40 281 liegt. Gemäss der VSS-Norm wird beim Wohnen keine Reduzierung vorgenommen. An diesem zentralen Standort ist bereits heute für die bestehenden Wohnnutzungen ein reduziertes Angebot an Parkfeldern vorhanden. Zudem wird die Mehrfachnutzung der Parkfelder nicht berücksichtigt.

Aufgrund der Unterschreitung wird in Ziffer 13 der Bestimmungen zum Bebauungsplan vorgeschrieben, dass mit einem ersten Baugesuch ein Mobilitätskonzept einzureichen ist, welches Massnahmen zur Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse auch bei einem tieferen Parkfeldangebot aufzeigt.

Zusätzlich zur Berechnung der Parkfelder gemäss VSS-Norm wird im Verkehrsgutachten die Berechnung gemäss Parkplatzreglement der Stadt Zug aufgezeigt.

Gemäss dem Parkplatzreglement liegen beide Areale in der Zentrumszone A. Es resultiert ein Grenzbedarf von total 2'268 Parkplätzen (Variante 1) resp. 2'194 Parkplätzen (Variante 2). Für die Zone A ist eine Reduktion auf 20–100 % des Grenzbedarfs (Bewohner, Besucher/Kunden) bzw. 10–100 % des Grenzbedarfs (Beschäftigte, Personal) zulässig. Für das Areal Metalli liegt die Spannweite des reduzierten Bedarfs zwischen minimal 370 und maximal 2'269 Parkfeldern.

| Richtprojekt | Grenzbedarf | Reduzierter Bedarf, A Zentrumszone | | PP-Angebot |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------|-----------|-------------|
| | | min. 20% / 10% | max. 100% | |
| Variante 1, Richtprojekt mit Büro Mitte und Büro Baarerstrasse | 2'268 | 378 | 2'269 | Metalli 728 |
| Variante 2, Richtprojekt mit Wohnen Mitte und Büro Baarerstrasse | 2'194 | 370 | 2'194 | Metalli 728 |

Tabelle 4: Parkfeldnachweis Parkplatzreglement Stadt Zug
(Quelle: TEAMverkehr.zug, Verkehrsgutachten Stand 24.1.2025)

Die Berechnung zeigt, dass das bestehende Parkfeldangebot von 728 Plätzen für die Metalli innerhalb der Spannweite des Parkplatzreglements der Stadt Zug liegt. Baurechtlich ist das Parkfeldangebot somit in Ordnung.

Abs. 2 Aufgrund der beschränkten Anzahl Parkplätze müssen Kunden- und Besucherparkplätze gebührenpflichtig sein. Durch die vorgeschriebene Parkplatzbewirtschaftung soll die Effizienz der verfügbaren Parkplätze erhöht werden. Mit der Parkplatzbewirtschaftung wird zudem das Verhältnis von Parkplatzsuchverkehr zur Anzahl verfügbarer Parkplätze im öffentlichen Strassenraum zielgerichtet gesteuert.

Abs. 3 Als weitere Massnahme für ein effizientes Parkraummanagement sollen Parkplätze für Carsharing-Fahrzeuge angeboten werden.

Zu Ziffer 11: Veloabstellplätze

Abs. 1 In den Bestimmungen wird für die Neubauten, zusätzlich zu den bereits bestehenden Abstellplätzen, die Anzahl von 552 zusätzlichen Veloabstellplätzen (VAP) als Richtwert im Endausbau festgeschrieben. Diese Anzahl beinhaltet 346 Langzeit- und 206 Kurzzeit-Abstellplätze. Dieser effektive minimale Bedarf entspricht dem Grenzbedarf gemäss VSS-Norm 640 065 (keine Reduktion zulässig). Sollten massgebliche Nutzungsänderungen vorgenommen werden, kann von dieser minimalen Anzahl abgewichen werden. Während der Etappierung soll ein der Nutzungsverteilung angepasstes, nachfragegerechtes Angebot bereitgestellt werden.

Für die Bestandsbauten gilt das Parkplatzreglement Stand 22. Juli 2010; entsprechend ist bei künftigen Nutzungsänderungen an den Bestandsbauten § 8 des Parkplatzreglements zur Ermittlung der VAP massgebend (mindestens gleiche Anzahl Veloabstellplätze wie der Grenzbedarf an Abstellplätzen für Personenwagen).

| Nutzung | GRENZBEDARF | | | | | Örtliche Verhältnisse | | Art der Veloabstellplätze | | | | |
|------------------------------------------------|-------------------|------------|---------------------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|------------|-----------------------------------------------|---------------|------------------|------------------|----------------------|
| | Nutzfläche aGF | Zimmer | VSS-Norm | 1 VAP/Zi / m2 / AP | VAP | Normbedarf fs | VAP | Aufteilung in Kurz- und Langzeitabstellplätze | | | | |
| | | | | | | | | Kurzzeit % | Langzeit % | Kurzzeit- VAP | Langzeit- VAP | Effektiver Bedarf |
| Wohnen | 13'105 | 328 | | | | | | | | | | |
| Bewohner | 13'105 | 328 | 1 VAP pro Zi | 1 | 328 | 100% | 328 | 30% | 70% | 98 | 229 | 328 |
| Besucher | | | im RW Bewohner enthalten | | | inkl. | | | | | | |
| Subtotal | | | | | + 328 | | 328 | | | 98 | 229 | 328 |
| Dienstleistung nicht kundenintensiv | 13'270 | | | | | | | | | | | |
| Personal | 13'270 | | 1.0 VAP / 100m ² GF | 1.0 | 133 | 100% | 133 | 30% | 70% | 40 | 93 | 133 |
| Besucher | 13'270 | | 0.25 VAP / 100m ² GF | 0.25 | 33 | 100% | 33 | 100% | 0% | 33 | 0 | 33 |
| Subtotal | | | | | + 166 | | 166 | | | 73 | 93 | 166 |
| Verkauf¹⁾ | 2'345 | | | | | | | | | | | |
| Personal | 2'345 | | 1.0 VAP / 100m ² GF | 1.0 | 23 | 100% | 23 | 0% | 100% | 0 | 23 | 23 |
| Kunden | 1'759 | | 2 VAP / 100m ² VF | 2.0 | 35 | 100% | 35 | 100% | 0% | 35 | 0 | 35 |
| Subtotal | | | | | + 59 | | 59 | | | 35 | 23 | 59 |
| Total | 28'720 | | | | + 552 | | 552 | | | 206 | 346 | 552 |

¹⁾ VF = 75% der aGF

Tabelle 5: Berechnung Veloabstellplätze Neubauten

(Quelle: TEAMverkehr.zug, Verkehrsgutachten Stand 24.1.2025)

Abs. 2 In den Untergeschossen und im EG müssen an gut zugänglicher Lage Veloräume mit mindestens 346 zusätzlichen Langzeit-Veloabstellplätzen für die Bewohnenden und die Beschäftigten realisiert werden. Velolifte ins UG entsprechen der guten Zugänglichkeit und sind deshalb zulässig. Die benötigten 206 zusätzlichen Kurzzeit-Abstellplätze für Besuchende müssen im Erdgeschoss bzw. im Aussenraum (nach Möglichkeit fahrbar zu erreichen) angeordnet werden. Im Untergeschoss sind keine Kurzzeit-Abstellplätze möglich. An die rechnerisch notwendigen Kurzzeit-Veloabstellplätze dürfen nur ebenerdige VAP angerechnet werden; mögliche Doppelstock-VAP können nicht angerechnet werden. Die Kurzzeit-VAP müssen mit Vorrichtungen für die Diebstahlsicherung ausgestattet werden. Sie sind grundsätzlich witterungsgeschützt (überdacht) auszugestalten. Wenn der Ersatzbau und die Aufstockung in den Baubereichen B und D erstellt werden, müssen die bestehenden Besucherabstellplätze im gleichen Umfang an geeigneten Lagen ersetzt werden.

Abs. 3 Die Veloabstellplätze werden im Zuge der verschiedenen Bauetappen im Umfang des jeweiligen Bedarfs realisiert.

Zu Ziffer 12: Bushaltestelle

Unverändert sind an der Baarerstrasse die für den Busverkehr notwendigen Infrastrukturen zulässig, die in Absprache mit den Grundeigentümern durch die Stadt Zug erstellt werden.

Zu Ziffer 13: Mobilitätskonzept

Abs. 1 Aufgrund der zentralen Lage in der Stadtmitte ist das Bebauungsplangebiet sehr gut mit sämtlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Dies ermöglicht eine nachhaltige Mobilitätsbewältigung heutiger und künftiger Nutzenden des Areals und lässt ein reduziertes Parkierungsangebot zu.

Wegen der beschränkten Anzahl Parkplätze beziehungsweise der höheren Personendichte auf dem Areal ist es zwingend, dass viele Beschäftigte und Kunden mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuss oder mit dem Velo anreisen. Im Baubewilligungsverfahren muss die Bauherrschaft deshalb mittels eines Mobilitätskonzepts den Nachweis erbringen, dass die nötigen Infrastrukturen und organisatorischen Massnahmen für einen entsprechenden Modalsplit sichergestellt sind. Die aufzuzeigenden Massnahmen sind in der Bestimmung aufgelistet.

Im Rahmen des Mobilitätskonzepts ist ausserdem zu prüfen, ob Mobilitätsvereinbarungen mit Unternehmen, Autoverzichtserklärungen mit Bewohnenden und das Bereitstellen von Carsharingplätzen zielführend sind. Ausserdem ist zu prüfen, wie die Mobilitätsmassnahmen und deren Wirkung nachgewiesen werden können.

Das Controlling des Mobilitätskonzepts liegt in der Verantwortung der Grundeigentümerschaft. Die Stadt Zug überprüft die Wirksamkeit der Mobilitätsmassnahmen periodisch und greift bei Bedarf mittels Anpassung der bestehenden Massnahmen oder Implementierung von zusätzlichen Massnahmen ein.

Abs. 2 Die notwendigen Massnahmen werden in der Baubewilligung mit Nebenbestimmungen sichergestellt.

4.5 Freiraum

Zu Ziffer 14: Gestaltungsgrundsätze

Abs. 1 Mit dem Bebauungsplan werden gegenüber der Regelbauweise erhöhte Anforderungen gestellt. Gemäss § 32 Abs. 2 PBG hat der Freiraum, genau wie die Bebauung, eine besonders gute Gestaltung aufzuweisen. Die Gestaltung der Freiräume ist auf die Nutzergruppen und Nutzweisen abzustimmen.

Abs. 2 Im Rahmen des ersten Bauvorhabens muss, basierend auf das Ergebnis der vorangegangenen qualitätssichernden Konkurrenzverfahren, ein detaillierter Umgebungsplan eingereicht werden, der die Etappierung der Umgebung und eine klimaangepasste und ökologische Gestaltung aufzeigt. Eine klimaangepasste und ökologische Aussenraumgestaltung beinhaltet unversiegelte Flächen, die einen Luft- und Feuchtigkeitsaustausch ermöglichen, die Begrünung von öffentlichen Plätzen und Restflächen sowie eine möglichst grosse Biodiversität.

Zu Ziffer 15: Plätze und Grünräume

Abs. 1 Der ordentliche Bebauungsplan sichert die wesentlichen Elemente der Freiraumgestaltung des Richtprojekts. Es sind dies insbesondere der Metallplatz und der Stanziplatz als Auftritt ins Areal, der bereits bestehende Channenplatz sowie die Smalteria südlich des mittleren Baus. Die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ist im Baubewilligungsverfahren im Detail nachzuweisen und umzusetzen.

Bei jedem Bauvorhaben in den Baubereichen B1/B2, C und D muss mindestens einer der daran angrenzenden Freiräume umgesetzt werden, um die Freiraumqualität für die Nutzenden resp. Bewohnenden des entsprechenden Baubereichs sicherzustellen.

Abs. 2 Bei der Bepflanzung sind vornehmlich einheimische Pflanzen zu wählen, die standortgerecht auf die städtische Umgebung und die klimatischen Bedingungen abgestimmt sind. Die fachgerechte und nachhaltige Pflege der bepflanzten Flächen ist sicherzustellen.

Zu Ziffer 16: Bäume

Abs. 1 Die Lage der bestehenden und neuen Bäume ist im Situationsplan schematisch dargestellt. Die genaue Lage der Bäume ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Im Grundsatz sollen bestehende Bäume erhalten bleiben. Abgehende Bäume müssen ersetzt werden. Im Interesse einer klimaangepassten Umgebungsgestaltung sind auf den Standort abgestimmte Baumarten zu wählen.

Abs. 2 Es ist darauf zu achten, dass bei den Baumpflanzungen auf Untergeschossen für das Wurzelwerk genügend Raum für einen alterungsfähigen Wuchs vorhanden ist. Die Erdüberdeckung ist auf die Auswahl der Bäume und deren Wurzelverhalten abzustimmen. Für die geplanten grosskronigen Bäume auf dem Metallplatz und auf dem Stanziplatz ist genügend Wurzelraum sicherzustellen, um einen alterungsfähigen Wuchs zu gewährleisten. Mindestens im 1. UG dürfen die grosskronigen Bäume nicht unterbaut werden.

Der genügende Wurzelraum und ein alterungsfähiger Wuchs der grosskronigen Bäume wird mit folgenden Massnahmen sichergestellt:

- Auf die grosskronige Baumart abgestimmte Ausdehnung und Tiefe des durchwurzelbaren Raums
- Wanne im ersten UG als Wurzelraum
- Be- und Entwässerung
- Schutz vor Verletzungen von Stamm und Wurzeln



Abb. 37 Baumaussparung 1. UG Metalliplatz

(Quelle: Richtprojekt Lebensraum Metalli, Stand 1.11.2024)

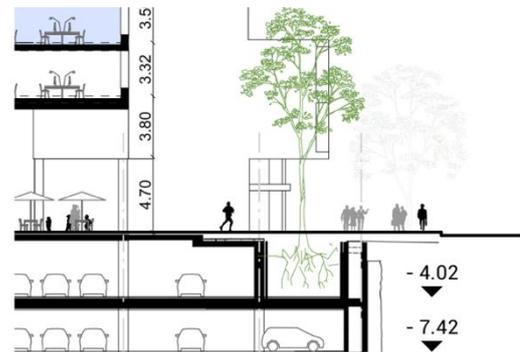


Abb. 38: Baumaussparung 1. UG Stanziplatz

Abs. 3 Die ausreichende Grösse des Wurzelraums der weiteren, nicht grosskronigen Bäume auf dem Areal muss im Baubewilligungsverfahren je nach Baumart festgelegt werden. Es wird von einem Wurzelraum von 1.2 bis 1.5 m Höhe ausgegangen.

4.6 Ver- und Entsorgung / Umwelt

Die Themen Energie und Klimaschutz tangieren unser Leben in verschiedenen Bereichen: den sozialen, den wirtschaftlichen und den ökologischen («drei Säulen der Nachhaltigkeit»).

Der Nutzungsmix in der Metalli sowie die zentrale Lage beim Bahnhof versprechen kurze Wege. Ausserdem erfolgt die Wärme- und Kälteversorgung des Metalli-Areals bereits heute über den Seewasserverbund Circulago nahezu CO₂-frei. Die Metalli erfüllt damit grundsätzlich die Voraussetzungen für ein nachhaltiges Areal.

Die ökologische Nachhaltigkeit ist durch Normen, Gesetze und Zertifikate definiert. Die diesbezüglichen Vorschriften für den Bebauungsplan Metalli sind in der Ziffer 17 definiert (siehe Erläuterungen dazu nachfolgend). Darüber hinaus sind in den Bestimmungen auch zu weiteren Themen Vorschriften enthalten, die dazu beitragen, dass mit der geplanten Transformation der Metalli ein nachhaltiges und klimafreundliches Areal entsteht:

- Verminderung des Grauenergiebedarfs durch Erhalt des Bestands und Aufstockungen in den Baubereichen C, D und E (Ziff. 5 Abs. 2)
- Pflicht für begrünte und ökologisch gestaltete Dachflächen (Ziff. 6)
- Pflicht zur Erstellung von preisgünstigen Wohnungen für eine sozial durchmischte Bewohnerschaft (Ziff. 8 Abs. 5 ff)
- Reduzierte Anzahl der zulässigen Parkfelder für ein autoarmes Areal (Ziff. 10 Abs. 1)
- Monetäre Bewirtschaftung der Kunden- und Besucherparkplätze zur Lenkung und Reduzierung des Autoverkehrs (Ziff. 10 Abs. 2)
- Bereitstellung von Carsharing-Parkplätzen zur Reduktion der privaten Autos (Ziff. 10 Abs. 3)
- Schaffung einer genügenden Anzahl Veloabstellplätze und einer nutzerfreundlichen Veloinfrastruktur zur Förderung des Veloverkehrs (Ziff. 11)
- Bereitstellung von Infrastrukturen für den öffentlichen Verkehr (Ziff. 12)
- Schaffung von klimaangepassten und ökologisch gestalteten Freiräumen (Ziff. 14/15)
- Aufenthaltsfreundliche, mit Bäumen und Grünelementen bepflanzte Plätze – dank Aussparungen im UG können teilweise grosskronige Bäume gepflanzt werden (Ziff. 16)
- Erhaltung eines Grossteils der bestehenden Bäume sowie Ergänzung der Baumreihen (Ziff. 16)
- Retentions- bzw. Versickerungsanlagen (Ziff. 18)
- Ausarbeitung eines Beleuchtungskonzepts zur Vermeidung und Verminderung von Lichtsmog (Ziff. 20)

Zu Ziffer 17: Energie und Klimaschutz

Abs. 1 Das revidierte kantonale Energiegesetz sowie eine neugefasste Energieverordnung wurden Anfang 2024 in Kraft gesetzt. Berücksichtigt wurde neben den MuKE n 2014 (Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich) auch die revidierte eidgenössische Energiegesetzgebung, die am 1. September 2023 in Kraft trat. Im Baubewilligungsverfahren werden demnach hohe Anforderungen an eine nachhaltige Energienutzung zu beachten sein und es ist für die jeweiligen Bauetappen ein entsprechendes Energiekonzept einzureichen.

Abs. 2 Bei den Neubauten wird die Erfüllung der Anforderungen des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS-Hochbau-Gold) oder eines gleichwertigen Standards gefordert. Als gleichwertiger Standard gelten insbesondere die Standards DGNB-Gebäude Gold¹ oder LEED². Es wird mindestens ein Vorzertifikat vorausgesetzt. Wenn der Nachweis für die Einhaltung des angestrebten Standards durch eine Fachperson erbracht wird, muss kein definitives Zertifikat beigebracht werden.

Abs. 3 Bei Umbauten, Erweiterungen und Aufstockungen müssen lediglich die Anforderungen der Energievorschriften des Kantons Zug (Energiegesetz ENG-ZG und Verordnung zum Energiegesetz V ENG-ZG) eingehalten werden. Mit dem Erhalt des Bestands werden Ressourcen geschont und der Graue Energiebedarf wird minimiert. Deshalb werden die Energieanforderungen bei Umbauten und Erweiterungen tiefer als bei Neubauten (siehe Ziffer 17 Abs. 2 der Bestimmungen) festgelegt. Damit soll ein Anreiz zum Weiterbauen im Bestand geschaffen werden.

Abs. 4 Anstelle der Erfüllung der Anforderungen gemäss Ziffer 17 Abs. 1 und Abs. 2 der Bestimmungen kann das ganze Areal auch als Minergie-Areal, SNBS-Areal oder nach einem gleichwertigen Label/Standard (z.B. DGNB-Quartier) zertifiziert werden.

Abs. 5 Gestützt auf den Umweltverträglichkeitsbericht (siehe Kapitel 5) legt der Stadtrat in der Baubewilligung die umweltrechtlichen Auflagen fest.

Zu Ziffer 18: Retention und Versickerung

Die Entwässerung erfolgt gemäss den gesetzlichen Vorgaben. Wo immer möglich, ist das Regenwasser natürlich zu versickern. Wenn dies nicht möglich ist, ist mit Retentionsmassnahmen ein verzögerter Meteorwasserabfluss sicherzustellen. Dabei sind auch die Dachflächen einzubeziehen. Es können bspw. auch Retentionsboxen vorgesehen werden. Dieses Wasser soll für die Pflanzenbewässerung genutzt werden. Die Aufnahmefähigkeit des städtischen Leitungsnetzes ist begrenzt, weshalb die Stadt die zulässige Abflussmenge im Baubewilligungsverfahren festlegt.

Im ersten Baugesuch ist ein integrales Entwässerungskonzept für Schmutz- und Meteorwasser inkl. Retention und Versickerung einzureichen und die auf dem Areal möglichen Massnahmen sind basierend auf einer hydraulischen Berechnung im Baugesuch nachzuweisen.

Für das Richtprojekt wurde eine Flächenübersicht für die Retentions- und Versickerungsflächen erstellt. Diese Übersicht zeigt auf, welche Belagsflächen in welchem Umfang im Bebauungsplanperimeter vorhanden sind. Im Umweltverträglichkeitsbericht wird festgehalten, dass die erforderlichen Retentionsflächen vorhanden sind.

¹ [Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen | DGNB](#)

² [LEED | German Green Building Association e.V.](#)

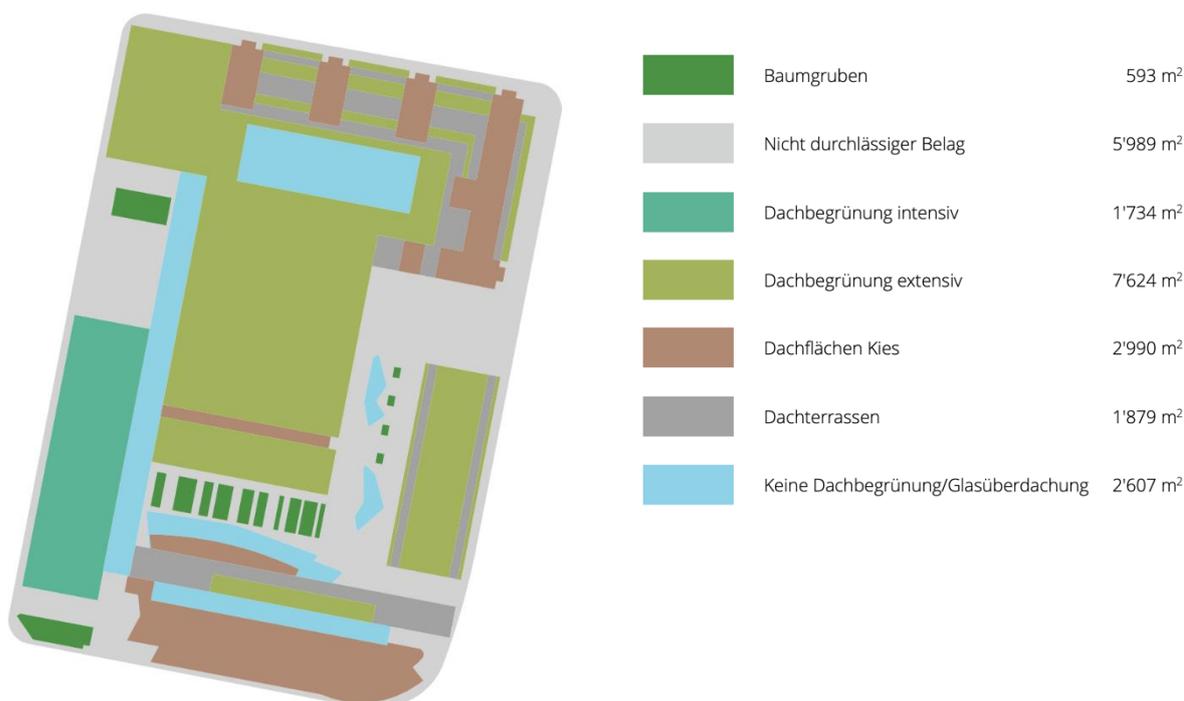


Abb. 39: Flächenauszug für Retention und Versickerung (Quelle: Suter von Känel Wild)

Zu Ziffer 19: Abfallwirtschaft

Auf dem Areal sind heute keine Unterflurcontainer vorhanden. An geeigneter Lage ist deshalb eine Unterflursammelstelle zu realisieren. Im Situationsplan wird eine Entsorgungsstelle vorgeschlagen. Die gebäudebezogene Entsorgung wird nicht vorgeschrieben. Für das Gesamtareal ist ein Entsorgungskonzept auszuarbeiten.

Zu Ziffer 20: Licht

Licht ist ein wichtiger Zeitgeber für viele biologische Prozesse. Beim Menschen kann künstliches Licht deshalb den Schlaf-Wach-Rhythmus verändern. Dies beeinträchtigt die Gesundheit und das Wohlbefinden. Lichtverschmutzung bedeutet überdies Energieverschwendung. Bei der Lichtplanung sind deshalb die notwendigen Massnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Lichtemissionen zu treffen. Im ersten Baugesuch ist ein entsprechendes Beleuchtungskonzept beizubringen.

4.7 Schlussbestimmungen

Zu Ziffer 21: Etappierung

Bei einer Realisierung in Etappen sind bis zur Fertigstellung der letzten Etappe vertretbare Abweichungen von den Bestimmungen möglich, die jedoch zeitlich befristet sind und vom Stadtrat bewilligt werden müssen.

Zu Ziffer 22: Inkrafttreten

Die Revision des Bebauungsplans muss zuerst vom Grossen Gemeinderat beschlossen werden und tritt anschliessend mit der Genehmigung der Baudirektion resp. des Regierungsrats des Kantons Zug in Kraft.

Zu Ziffer 23: Aufhebung bisherigen Rechts

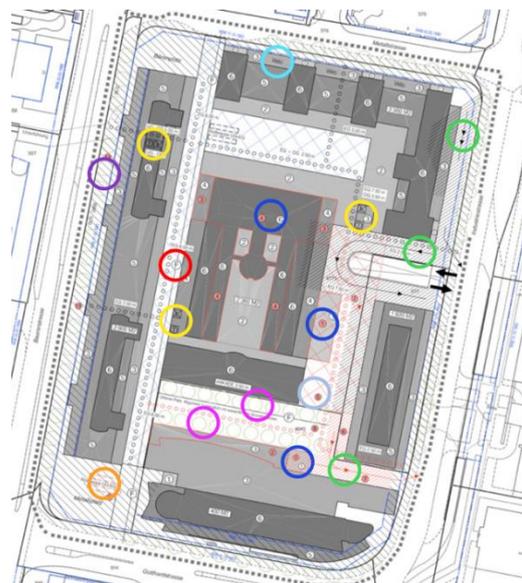
Der neue Bebauungsplan Metalli ersetzt den heute rechtskräftigen Bebauungsplan, Plan Nr. 7082, KBD 23.7.2010.

5 Änderungen im Situationsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Metalli (Plan Nr. 7082, Stand 29. Januar 2010) wird gemäss den Projektabsichten revidiert und ins neue Recht überführt. Im revidierten Bebauungsplan Metalli bleiben viele der bisherigen Inhalte unverändert in Kraft (im Plan schwarz gekennzeichnet). Die Revisionsinhalte sind rot gekennzeichnet und bilden den Genehmigungsinhalt.

Die nachfolgenden bisherigen Planinhalte wurden nicht in den neuen Bebauungsplan übernommen:

- Fahrtrichtung
- Treppen / Lifte
- Rolltreppe Stanziplatz
- Feuerwehzufahrt unter Glasdach
lichte Höhe 3.50 m
- Baumreihen Smalteria
- Baumreihe Baarerstrasse
- Aufstockung und Anbau mittleres Gebäude
und Anbau UBS-Gebäude
- Veloabstellplätze Metallstrasse
- Glasdach über Channenplatz



- Die bezeichneten Fahrtrichtungen für die Anlieferung ab der Industriestrasse waren ein hinweisender Inhalt. Das heutige Fahrregime ist entsprechend signalisiert.
- Die bezeichneten Treppen und Lifte waren ein wichtiges Konzeptelement im damaligen Richtprojekt Metalli. Die entsprechenden Treppen und Lifte sind baulich umgesetzt. Sie werden im neuen Bebauungsplan jedoch nicht mehr ausgewiesen, da sie nicht mehr Konzeptbestandteil sind.
- Die damals geplante Rolltreppe beim Stanziplatz wurde nie realisiert und wird deshalb nicht mehr im Plan dargestellt. Sollte in Zukunft eine Rolltreppe benötigt werden, könnte diese auch ohne Festlegung im Bebauungsplan realisiert werden.
- Die Feuerwehzufahrt unter der glasüberdachten Passage kann gemäss dem städtischen Feuerwehramt weggelassen werden. Die im neuen Pan bezeichneten Feuerwehzufahrten sind für den Brandschutz ausreichend. Die lichte Höhe von 3.50 m bezog sich auf die Durchgangshöhe der Passagen. Die Höhenangabe ist nicht mehr notwendig, da keine Passagen mehr unterfahren werden.
- Die damals geplanten Baumreihen auf der Smalteria wurden nie gepflanzt. Das aktuelle Richtprojekt sieht an dieser Lage keine Baumreihen mehr vor, weshalb sie im Plan entfallen.
- Das aktuelle Richtprojekt sieht an der Baarerstrasse auf Höhe des neuen Metalliplatzes keine Bäume vor, weshalb diese im Plan entfallen. Sie werden auf dem neuen Metalliplatz umgesetzt.
- Der damals geplante Anbau und die Aufstockung des mittleren Gebäudes sowie der Anbau beim UBS-Gebäude wurden baulich nicht umgesetzt und entfallen deshalb im Plan.
- Bei den im Gebäude entlang der Metallstrasse bezeichneten Veloabstellplätzen handelt es sich um öffentliche Abstellplätze, die in offenen Sockeleinschnitten des Gebäudes angeordnet sind. Der westlichste Einschnitt wurde inzwischen geschlossen und zu Gewerbeflächen ausgebaut.
- Das Glasdach über dem Channenplatz wurde nie realisiert und entfällt deshalb im Plan.

6 Umweltverträglichkeit

6.1 Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung

Bei der Planung von Anlagen, welche die Umwelt erheblich belasten können, ist eine UVP erforderlich. Gemäss Ziffer 11.4 des Anhangs der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) unterliegen Parkhäuser und Parkplätze für mehr als 500 Personenwagen der UVP-Pflicht. Änderungen bestehender UVP-pflichtiger Anlagen unterliegen der UVP, wenn sie wesentliche Umbauten, Erweiterungen oder Betriebsänderungen betreffen (Art. 2 Abs. 1 Bst. a UVPV), was auf das Areal Metalli/Bergli zutrifft. Die Bebauungspläne Metalli und Bergli ermöglichen insgesamt 900 Parkplätze (Metalli 728, Bergli 172 Parkplätze), womit der Schwellenwert für die UVP-Pflicht von 500 Parkplätzen überschritten wird. Da die beiden Tiefgaragen in einem räumlichen und funktionellen Zusammenhang stehen, unterliegen die Areale Metalli und Bergli als Gesamtanlage der UVP.

Der Projektperimeter des Umweltverträglichkeitsberichts umfasst den Perimeter des revidierten Bebauungsplans Metalli.

6.2 Voruntersuchung

Die UVB-Voruntersuchung mit Pflichtenheft für die Hauptuntersuchung wurde dem AFU am 23. November 2021 zur Stellungnahme eingereicht. Mit Schreiben vom 13. Dezember 2021 hat das AFU zur UVB-Voruntersuchung Stellung genommen. Die daraus folgenden Präzisierungen und Hinweise wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplans und des UVB berücksichtigt.

6.3 Hauptuntersuchung

Parkierung

Gemäss den rechtsgültigen Bebauungsplänen sind insgesamt 900 Parkplätze zulässig (Metalli 728, Bergli 172 Parkplätze) und vorhanden. Die Tiefgaragen Metalli und Bergli sind heute miteinander verbunden. Diese Verbindung bleibt weiterhin bestehen. Es werden trotz Verdichtung keine zusätzlichen Parkplätze vorgesehen. Gemäss der Praxis des Kantons und der Stadt Zug soll die Verdichtung an zentraler und besterschlossener Lage ohne zusätzliche Parkplätze erfolgen.

Aufgrund der prozentualen Anteile des Grenzbedarfs resultiert eine Bandbreite nach VSS-Norm 40 281 von 794 bis 1'257 Parkplätzen. Damit unterschreitet das vorgesehene (bzw. bestehende) Parkplatzangebot die Nachfrage. Es wird daher verlangt, ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten und zusammen mit einem ersten Bauvorhaben zur Bewilligung einzureichen.

Gemäss Parkplatzreglement der Stadt Zug resultiert eine Bandbreite von minimal 370 bis maximal 2'269 Parkplätzen. Das Parkplatzangebot liegt damit innerhalb der zulässigen Bandbreite.

Verkehrsaufkommen

Durch die Verdichtung und Erhöhung der Nutzungsfläche erhöht sich das Verkehrsaufkommen. Die künftigen Nutzungen ergeben im Betriebszustand 2040 ein Verkehrsaufkommen (DTV) von rund 4'800 Fahrten/Tag. Gegenüber dem Ist-Zustand 2022 resultiert eine Verkehrszunahme (MIV und Anlieferung) von rund 700 Fahrten/Tag.

Aufgrund der ausgezeichneten Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und für den Langsamverkehr ist mit überdurchschnittlich hohen Anteilen von ÖV und Langsamverkehr am Personenverkehr zu rechnen. Darauf weisen auch die tiefen spezifischen Verkehrspotenziale bei Kunden und Mietern hin. Massnahmen zur Förderung flexibler und zeitgemässer Mobilitätsangebote, neben den bereits eingeleiteten Massnahmen wie dem Ausbau der Elektromobilität, sind Gegenstand des Mobilitätskonzeptes, welches im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen ist.

Kapazitätsnachweis

Die Leistungsbeurteilung ergibt im Betriebszustand am durch das Richtprojekt am stärksten belasteten Knoten Gotthard-/Baarerstrasse eine zufriedenstellende Verkehrsqualität (Qualitätsstufe C).

Luftreinhaltung

Aufgrund der verschärften Abgasnormen und von technologischen Verbesserungen bei den Fahrzeugen werden die NO_x- und Feinstaubemissionen des Verkehrs in den kommenden Jahren trotz Verkehrswachstum weiter abnehmen. Zug Estates unterstützt diese Entwicklung durch den Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge. Somit ist im Untersuchungsperimeter keine Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten.

In der Bauphase ist mit Massnahmen der Massnahmenstufe B dafür zu sorgen, dass die Emissionen von NO_x, PM₁₀ und Staub so gering wie möglich gehalten werden.

Strassenverkehrslärm

Die durch den gesamten induzierten Verkehr der Areale Metalli und Bergli erzeugten Lärmimmissionen halten die Immissionsgrenzwerte (IGW) überall ein. Die bereits umgesetzten Massnahmen Parkplatzbewirtschaftung und Parkleitsystem tragen dem Vorsorgeprinzip Rechnung. Damit werden die Anforderungen von Art. 8 LSV für bestehende ortsfeste Anlagen erfüllt. Die lärmrechtlichen Bestimmungen während des Betriebs werden ohne zusätzliche Massnahmen eingehalten.

Betriebslärm (inkl. Baulärm)

Die durch die Überbauung Metalli erzeugten Lärmimmissionen halten die massgebenden IGW für Industrie- und Gewerbelärm an den kritischen Immissionsorten mit Massnahmen bei der Zufahrt zur Tiefgarage Metalli ein. Die Massnahmen sind mit den jeweiligen Baugesuchen nachzuweisen. An allen übrigen Orten mit lärmempfindlicher Nutzung innerhalb und ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind die IGW eingehalten. Die Anforderungen der LSV können erfüllt werden.

In der Bauphase ist mit Massnahmen der Massnahmenstufe B dafür zu sorgen, dass Lärmstörungen durch die Bauarbeiten minimiert werden. Dazu zählen insbesondere die Einhaltung der Ruhezeiten, Zeitbeschränkung für lärmintensive Arbeiten sowie der Einsatz lärmarmer Bauverfahren.

Energie

Die Wärme- und Kälteversorgung des Metalli-Areals erfolgt heute und künftig grösstenteils mit erneuerbaren Energien über den Seewasser-Energieverbund Circulago. Die Energieeigenproduktion soll soweit möglich lokal bzw. regional erfolgen. Die PV-Eigenproduktion soll auf geeigneten Dachflächen und nach Möglichkeit an gewissen Fassaden erfolgen. Die Massnahmen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens konkretisiert.

Altlasten und Abfälle

Der Projektperimeter weist keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte (KbS) auf. Allerdings ist auch ausserhalb der im KbS eingetragenen belasteten Standorte mit Verschmutzungen des Untergrundes zu rechnen. Der Kenntnisstand bezüglich der Belastungen im Untergrund durch Schwermetalle, Cyanide, BTX, CKW, Mercaptane, Pyridine und PFAS ist tief. Aufgrund der langen industriellen Nutzung sind Belastungen wahrscheinlich. Insbesondere CKW und PFAS können tief reichende und lange Belastungsfahnen bilden, die deutlich über das frühere Betriebsareal hinausreichen. Solche Belastungen können allenfalls auch eine altlastenrechtliche Relevanz haben.

Wie die durchgeführten Abklärungen zeigen, sind die Bedingungen von Art. 3 AltIV erfüllt. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Massnahmen kann das Bauvorhaben aus Sicht Altlasten als genehmigungsfähig beurteilt werden. Bei den Bauvorhaben auf dem Metalli-Areal fallen grosse Mengen an Rückbaumaterial und teilweise Aushubmaterial an. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Massnahmen können diese der korrekten Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt werden.

Die Planung und Umsetzung der erforderlichen altlasten- und abfallrechtlichen Abklärungen erfolgt in Abstimmung mit dem AFU.

Naturschutz

Die heutige Metalli als dicht bebautes Areal weist wenig Frei- und Grünräume und eine geringe Biodiversität auf. Durch die geplante Freiraumgestaltung soll das Areal künftig grüner werden und damit zusätzlichen Lebensraum für Pflanzen und Tiere ermöglichen. Begrünungen auf verschiedenen Ebenen sowie Baumpflanzungen erhöhen die Biodiversität und Aufenthaltsqualität und sind das effektivste Mittel gegen die Überwärmung. Damit trägt das Richtprojekt einen wichtigen Teil zum innerstädtischen ökologischen Ausgleich und zur Hitzeminderung im Stadtzentrum bei.

Stadtraum

Das Areal Metalli ist Teil des neuen Stadtzentrums. Es soll zum Scharnier der angrenzenden Quartiere werden und das Angebot an hochwertigen Stadträumen erweitern. Mit der geplanten Verdichtung, u.a. dem Bau des Hochhauses, wird dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens entsprochen. Mit den zeitgemässen Neubauten und der Umgestaltung des Areals wird eine städtebauliche Aufwertung des Quartiers ermöglicht.

Übrige Umweltbereiche

In den übrigen relevanten Umweltbereichen Erschütterungen, Licht, NIS, Grundwasser, Abwasser, Boden sowie Kulturgüter, Archäologie sind die massgebenden Umweltschutzvorschriften mit geeigneten Massnahmen einhaltbar.

6.4 Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) – Hauptuntersuchung von Basler & Hofmann vom 24.1.2025 kommt zum Schluss, dass die Umweltschutzvorschriften beim Bau und Betrieb der geplanten Umbauten und Erweiterungen mit den vorgesehenen Massnahmen zum Schutz der Umwelt eingehalten werden können. Die entsprechenden Belege und Herleitungen können dem UVB entnommen werden.

Die Erkenntnisse aus dem UVB wurden im Bebauungsplan und in den Bestimmungen berücksichtigt. In einzelnen Bereichen kann die Umweltverträglichkeit erst in einer späteren Projektphase abschliessend sichergestellt werden.

7 Begründung der Abweichungen von der Einzelbauweise

7.1 Abweichungen von kantonalen und gemeindlichen (Bau-)Vorschriften

Das Metalli-Areal befindet sich in der Kernzone C (KC). Die Bebauungspläne (alt und neu) weichen in den folgenden Punkten von den Vorgaben der Kernzone C ab:

| Vorgabe | Kernzone C | Bebauungsplan rechtsgültig (23.7.2010) | Bebauungsplan neu (Stand 24.1.2025) |
|------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ausnützung | max. AZ 2.1 | AZ 2.49 (oberirdisch) | max. AZ 3.80 (oberirdisch AZ 3.42) |
| Wohnanteil | min. 50 % | Definierter Mindest- wohnanteil pro Sektor | min. 50 % für neu erstellte Ge- schossflächen in den Bauberei- chen B1/B2, C, D und E |
| Vollgeschosszahl | max. 5 + 1 Attika | max. 6 | frei |
| Grenzabstände klein/gross | je min. 6 m | Baubereiche | Baubereiche |
| Gebäudehöhe | max. 22.5 m (Hochhauszone I max. 80 m) | Geschosszahl max. 6, Höhe EG max. 7.5 m | Höhe bis Oberkante Brüstung: Baubereich B1 bis 80 m Übrige Baubereiche max. 30 m |

Lage im kantonalen Verdichtungsgebiet:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich gemäss dem kantonalen Richtplan in der Zone für Verdichtung II mit einer AZ von 3.50. Diese AZ gilt als Richtwert, eine Abweichung davon ist gestützt auf die städtebauliche Studie zulässig. Das Richtprojekt weist über das gesamte Areal eine AZ von rund 3.80 auf, wobei die oberirdische AZ 3.42 beträgt.

7.2 Begründung der Abweichungen von der Einzelbauweise

Gemäss § 32 des Planungs- und Baugesetzes können Bebauungspläne von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen, wenn sie wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aufweisen. Wesentliche Vorteile sind eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume; ebenso eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Mit der Revision des Bebauungsplans Metalli wird ein Areal mit folgenden Vorteilen ermöglicht:

Innere Verdichtung und Attraktivierung des Areals durch den Bau des Hochhauses

Mit dem Bau eines Hochhauses wird eine innere Verdichtung ermöglicht, wodurch der Forderung nach haushälterischer Nutzung des Bodens und der vom Kanton Zug vorgegebenen Verdichtungsstrategie entsprochen wird. Das geplante Hochhaus bildet einen attraktiven Auftakt ins Areal und fügt sich städtebaulich harmonisch ins Stadtgefüge ein. Ein bis 80 m hohe Hochhaus an der Ecke Baarerstrasse Metallstrasse zeichnet die besondere Stellung des Areals im Stadtraum aus und spielt wertvolle öffentliche Räume frei. Über Rücksprünge sucht das Hochhaus Bezüge zu den angrenzenden niedrigen Bauten, namentlich zu den beiden Häusern des Bärenensembles, sowie Übergänge zum Kontext. Die Tatsache, dass das Hochhaus nicht direkt von den Strassen hochsteigt, begünstigt den Wahrnehmungshorizont der zu Fuss Gehenden.

Bewahrung von identitätsstiftenden Elementen

Die Metalli ist bei der Bevölkerung positiv verankert. Die Transformation des Areals soll deshalb rücksichtsvoll erfolgen. Mit dem geplanten Richtprojekt werden identitätsstiftende, von der Bevölkerung geschätzte Elemente des bestehenden Metalli-Areals, wie beispielsweise der Erhalt des Glasdachs der Passage, bewahrt. Mittels sorgfältiger Interessenabwägung im städtebaulichen Konkurrenzverfahren wurde der Umgang mit dem Bestand bzw. das Verhältnis von bisherigen identitätsstiftenden und neuen Strukturen (Bebauung und Freiräume) angemessen thematisiert.

Verbesserte Vernetzung und Öffnung zum Bahnhof Zug

Mit der Umgestaltung des Areals wird eine verbesserte Vernetzung des Areals mit der Umgebung sichergestellt und es entsteht eine starke Querverbindung für den Fussverkehr vom Bahnhof via Metalli zum Bergli-Areal. Die neue Vernetzung bettet das Areal in den Stadtraum ein und nimmt angrenzende Anschlüsse auf. Diese werden in Zukunft grosszügiger gestaltet und öffnen sich stärker zur Stadt. Das zentrale Element der neuen Vernetzung ist der neue Metalliplatz an der Baarerstrasse als Ankunftsort.

Aufwertung der bestehenden Freiräume

Neue, aufenthaltsfreundliche Plätze sowie die Dachterrasse sorgen für eine erhöhte Freiraumqualität für Besuchende, Arbeitende und Bewohnende und unterstützen die Aufgabe der Metalli sowohl als Einkaufszentrum als auch als Treffpunkt. Das Areal wird über alle Plätze hinweg und entlang der Verbindungsachsen grüner und bietet Lebensraum für Menschen, Pflanzen und Tiere. Mit vielfältigen Begrünungen – am Boden und auf dem Dach— trägt die Metalli ihren Teil zu einem ökologisch vielfältigen und klimafreundlichen Zug bei.

Nachhaltige Bauweise und Energieproduktion

Im Bebauungsplan wird bei den Neubauten die Erfüllung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS-Hochbau-Gold) oder eines gleichwertigen Standards gefordert. Damit werden bei der Transformation der Metalli eine nachhaltige Bauweise und Energieproduktion sichergestellt.

Weiterbauen im Bestand

In der Metalli soll nicht nur neu gebaut, sondern – in Form von Aufstockungen – auch im Bestand weitergebaut werden. Beim Weiterbauen im Bestand können bestehende, identitätsstiftende Bauten erhalten werden. Bereits aufgewendete Energie (Graue Energie) bleibt im System und es entsteht weniger Abfall (Ressourcenschonung). Der Fussabdruck der Gebäude verändert sich bei einer Entwicklung in die Höhe nicht, wodurch wichtige Freiräume erhalten werden oder geschaffen werden können (neuer Metalliplatz).

Neue Nutzungsmöglichkeiten

Durch die Verdichtung entsteht Raum für neue Nutzungsmöglichkeiten. So ist viel zusätzlicher Wohnraum geplant, im neuen Arkadenhaus sind vielfältige Arbeitsnutzungen angedacht und es sollen Begegnungs- und Kulturräume entstehen.

Schaffung von preisgünstigen Nutzflächen

Es werden preisgünstige Wohnungen und allenfalls in untergeordnetem Mass auch preisgünstige Gewerbeflächen geschaffen. Dies bildet einen Interessensausgleich zum entstehenden Mehrwert auf dem Areal. Mit den preisgünstigen Nutzflächen sind attraktive Wohnungen oder allenfalls Gewerbeflächen zu günstigen Mietzinsen zentral verfügbar.

Partizipation der Bevölkerung

Der Austausch mit der Bevölkerung über den «Lebensraum Metalli» erfolgte mit Ausstellungen, Publikationen und einer Projektwebseite. Die Meinung der Bevölkerung und die daraus gewonnenen Erkenntnisse flossen in die Definition der Entwicklungsziele ein.

8 Verfahren

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

8.1 Ordentliches Verfahren gemäss § 39 PBG

Da in gewissen Teilbereichen von den jeweils geltenden Bauvorschriften abgewichen wird, soll die Revision des Bebauungsplans im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG erlassen werden.

8.2 Vorprüfung durch das Amt für Raum und Verkehr

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan am 25. Oktober 2022 zur Vorprüfung verabschiedet.

Der Vorprüfungsbericht der Baudirektion (Amt für Raum und Verkehr) vom 11. April 2023 enthält 12 Vorbehalte (in der Folge kursiv dargestellt). Sofern die Vorbehalte erfüllt werden (siehe Umgang mit dem Vorbehalt nachfolgend →), kann eine Genehmigung des Bebauungsplans Metalli in Aussicht gestellt werden.

Revision Bebauungsplan

1. *Die Abweichungen gegenüber der Einzelbauweise sind in Kapitel 6.1 (neu 7.1) des Planungsberichts ungenügend ausgeführt. So müssen zusätzlich auch die Änderungen gegenüber dem heutigen Bestand aufgezeigt werden. Der Planungsbericht ist entsprechend anzupassen.*
→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt.
2. *Die Bestimmung zur Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans «Metalli» ist zu streichen.*
→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt.

Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplans

3. *Im Planungsbericht sind die Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise in Kapitel 6.2 (neu 7.2) deutlich auszubauen.*
→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt.

Richtprojekt

4. *Das Richtprojekt ist in sämtlichen Unterlagen einheitlich mit Richtprojekt «Lebensraum Metalli» zu bezeichnen.*
→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt.

Baulinien

5. *Die Baulinien sind gestützt auf die Richtlinien im Titelblatt sowie unter der Legende korrekt darzustellen.*
→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt.

Verkehr und Parkierung

6. *In Ziffer 11 der Bestimmungen zum Bebauungsplan sind die mindestens erforderlichen Veloabstellplätze (des gesamten Bebauungsplans) zu ergänzen.*
→ Der Vorbehalt wird teilweise berücksichtigt. Es wird nur das zusätzlich zu erstellende Angebot von mindestens 552 Abstellplätzen vorgeschrieben.

Das Gebiet Metalli wird verdichtet und nicht neu überbaut. Aufgrund der Rahmenbedingungen mit dem Aussenraum, welcher viele Funktionen (Anlieferung/Feuerwehruzufahrten/Aufenthalt) erfüllen muss, sowie im Anbetracht der vorhandenen Erdgeschossnutzungen ist die Erstellung von Veloabstellplätzen eingeschränkt. Durch die Nähe zum Bahnhof Zug steht die Velonutzung für den

Verkehrszweck wie Pendeln oder Einkauf nicht im Vordergrund. Somit ist der Bedarf für Bewohnende und Arbeitende erfahrungsgemäss heute in der Metalli kleiner, weil die Velonutzung hauptsächlich nur in der Freizeit erfolgt. Für die Nutzung Verkauf/Gastro ist ein gutes Angebot an Veloabstellplätzen im Aussenraum erforderlich, was mit den zusätzlich zu erstellenden Abstellplätzen sichergestellt wird.

7. *In Ziffer 13 Absatz 1 der Bestimmungen zum Bebauungsplan ist unter den zu prüfenden Massnahmen die «ausreichende Anzahl Veloabstellplätze» aufzunehmen.*
→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt.
8. *In Ziffer 11 Absatz 2 der Bestimmungen zum Bebauungsplan ist die Aussage, dass Veloabstellplätze «bei überwiegenden gestalterischen Gründen nicht überdacht werden müssen», zu streichen.*
→ Der Vorbehalt wird dahingehend berücksichtigt, dass die Veloabstellplätze grundsätzlich witterungsgeschützt auszuführen sind.

Lärmschutz

9. *In Kapitel 4 der Bestimmungen zum Bebauungsplan ist verbindlich festzuhalten, dass mit dem Baugesuch zum Baufeld B1 die bestehende Tiefgarageneinfahrt lärmtechnisch zu sanieren ist.*
→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Gemäss Antrag des Amts für Umwelt wird diesbezüglich ergänzt, dass von der Sanierung abgesehen werden kann, wenn im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Vorgaben der Lärmschutzverordnung eingehalten sind.

Umgebungsgestaltung

10. *Für die grosskronigen Bäume ist ein ausreichender Wurzelraum sicherzustellen.*
→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Der für einen alterungsfähigen Wuchs ausreichend grosse Wurzelraum für die grosskronigen Bäume wurde im Richtprojekt nachgewiesen. D.h. die im Situationsplan bezeichneten grosskronigen Bäume werden gemäss Richtprojekt zumindest im 1. UG nicht unterbaut, was im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen ist.

Energie

11. *Ziffer 17 der Bestimmungen zum Bebauungsplan ist so anzupassen, dass eine Zertifizierung nach dem Gebäudestandard «SNBS Gold» oder einem vergleichbaren, anerkannten Standard verlangt wird.*
→ Der Vorbehalt wird sinngemäss berücksichtigt.
Bei Neubauten wird die Erfüllung der Anforderungen des jeweils gültigen Standards «SNBS-Hochbau-Gold» oder eines gleichwertigen Standards verlangt. Es ist mindestens ein Vorzertifikat erforderlich. Auf ein abschliessendes Zertifikat kann verzichtet werden, wenn eine externe Expertise die Erfüllung des Standards bestätigt. Bei Umbauten und Aufstockungen müssen lediglich die kantonalen Energievorschriften eingehalten werden.

Lichtemissionen

12. *Ziffer 20 der Bestimmungen zum Bebauungsplan ist wie folgt anzupassen: Mit dem ersten Baugesuch ist ein Beleuchtungskonzept einzureichen.*
→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt.

8.3 Vorprüfung durch das Amt für Umwelt

Die Beurteilung zum UVB durch die Baudirektion (Amt für Umwelt) vom 24. Februar 2023 enthält 5 Anträge und 3 Empfehlungen (in der Folge kursiv dargestellt). Sofern die Anträge erfüllt werden (siehe Umgang mit dem Antrag nachfolgend →), entspreche die Realisierung des Bebauungsplans Metalli den bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Umwelt.

Anträge

Verkehrsbelastung und Parkplatzbedarf

1. *Die Bemessung der Anzahl Veloabstellplätze und deren Gestaltung ist im Rahmen des Baugesuchs aufzuzeigen und durch die Behörde zu bewilligen.*
→ Der Antrag wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berücksichtigt.

Strassenlärmbelastung

2. *Das Kapitel 4 «Erschliessung» der Bestimmungen des Bebauungsplans ist wie folgt zu ergänzen: Mit dem Baugesuch zum Baufeld B1 ist die bestehende Tiefgarageneinfahrt lärmtechnisch zu sanieren. Davon kann abgewichen werden, wenn im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, dass der massgebende Grenzwert (Immissionsgrenzwert Tiefgarage) eingehalten ist.*
→ Der Antrag wird berücksichtigt.

Energie

3. *Die Ziffer 17 «Energie und Klimaschutz» der Bestimmungen des Bebauungsplans ist so anzupassen, dass eine Zertifizierung nach dem Gebäudestandard «SNBS Gold» oder einem vergleichbaren, anerkannten Standard verlangt wird.*
→ Der Vorbehalt wird sinngemäss berücksichtigt.
Bei Neubauten wird die Erfüllung der Anforderungen des jeweils gültigen Standards «SNBS-Hochbau-Gold» oder eines gleichwertigen Standards zu verlangt. Es ist mindestens ein Vorzertifikat erforderlich. Auf ein abschliessendes Zertifikat kann verzichtet werden, wenn eine externe Expertise die Erfüllung des Standards bestätigt. Bei Umbauten und Aufstockungen müssen lediglich die kantonalen Energievorschriften eingehalten werden.

Lichtemissionen

4. *Die Ziffer 20 «Licht» der Bestimmungen des Bebauungsplans ist wie folgt anzupassen: Mit dem ersten Baugesuch ist ein Beleuchtungskonzept einzureichen.*
→ Der Antrag wird berücksichtigt.

Massnahmen zum Schutz der Umwelt; Planung und Vollzug

5. *Sämtliche im Kapitel 22 des UVB vom 19. September 2022 aufgeführten projektintegrierten Massnahmen zum Schutz der Umwelt sind rechtsverbindlich in die Baubewilligung aufzunehmen.*
→ Der Antrag wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berücksichtigt.

Empfehlungen

Lärmschutz und Erschütterungen

1. *Die Ziffer 14 «Gestaltungsgrundsätze» der Bestimmungen des Bebauungsplans ist so anzupassen, dass die 'Klangraumgestaltung' zur Förderung der Aufenthaltsqualität in der weiteren Planung zu berücksichtigen ist.*
→ Die Empfehlung wird aufgrund der innerstädtischen Lage des Areals und der damit verbundenen Lärmeinwirkungen sowie der beschränkten Einflussmöglichkeiten auf die Klangraumgestaltung lediglich zur Kenntnis genommen.

Baulärm

2. *Die Beweissicherung gemäss UVB Kapitel 9.4 zu den Themen Rissbildung und Erschütterungsüberwachung ist rechtsverbindlich in die Baubewilligung aufzunehmen.*
→ Die Empfehlung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berücksichtigt.

Grundwasser, Abwasser, Entwässerung

4. *Im Rahmen des geplanten integralen Entwässerungskonzepts ist aufzuzeigen, welche Flächen neben den bereits geplanten Rückhaltemassnahmen zusätzlich als Retentionsflächen umgenutzt werden können. Das Schluckvermögen des Bodens ist mit gezielten Versickerungsversuchen auf Stufe Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.*
→ Die Empfehlung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berücksichtigt.

8.4 Zweite Vorprüfung

8.4.1 Amt für Umwelt (AFU)

Nach der Überarbeitung des Richtprojekts Anfang 2024 (siehe Kapitel 3.2) musste der UVB entsprechend den neuen Eckwerten des Richtprojekts und den angepassten Bestimmungen, insbesondere bezüglich Verkehr sowie Energie und Nachhaltigkeit, angepasst werden. Der revidierte UVB wurde der Baudirektion (Amt für Umwelt) am 28. Januar 2025 zur erneuten Stellungnahme eingereicht. Die Beurteilung des AFU vom 12. März 2025 enthält 2 Anträge und 8 Empfehlungen (in der Folge kursiv dargestellt).

Sofern die Anträge erfüllt werden (siehe Umgang mit dem Antrag nachfolgend →), entspreche die Realisierung des Bebauungsplans Metalli den bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Umwelt.

Anträge

Massnahmen zum Schutz der Umwelt; Planung und Vollzug

1. *Sämtliche im Kapitel 21 des UVB vom 24. Januar 2025 aufgeführten projektintegrierten Massnahmen zum Schutz der Umwelt sind rechtsverbindlich in die Baubewilligung aufzunehmen.*
→ Der Antrag wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berücksichtigt.

Umweltbaubegleitung

2. *Die Bauherrschaft beauftragt eine Umweltbaubegleitung. Sie legt die notwendigen Massnahmen in Absprache mit der Baubewilligungsbehörde und dem AFU fest und kontrolliert deren Umsetzung. Ein vom AFU genehmigtes Pflichtenheft regelt die Aufgaben und Verantwortlichkeiten und soll zusammen mit dem Baugesuch der Baubewilligungsbehörde eingereicht werden. Eine Ansprechperson ist dem AFU frühzeitig zu melden.*
→ Der Antrag wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berücksichtigt.

Empfehlungen

Lärmschutz

1. *Die Ziffer 14 «Gestaltungsgrundsätze» der Bestimmungen des Bebauungsplans ist so anzupassen, dass die 'Klangraumgestaltung' zur Förderung der Aufenthaltsqualität in der weiteren Planung zu berücksichtigen ist.*
→ Die Empfehlung wird aufgrund der innerstädtischen Lage des Areals und der damit verbundenen Lärmeinwirkungen sowie der beschränkten Einflussmöglichkeiten auf die Klangraumgestaltung lediglich zur Kenntnis genommen.

Erschütterungen während der Bauphase

2. *Die Beweissicherung gemäss UVB Kapitel 9.4 zu den Themen Rissbildung und Erschütterungsüberwachung ist rechtsverbindlich in die Baubewilligung aufzunehmen.*
→ Die Empfehlung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berücksichtigt.

Energie

3. *Ziffer 17 Abs. 1 ist wie folgt zu ergänzen: ...einzureichen, in welchem die Potenziale für einen effizienten Energieeinsatz, zur Vermeidung von Grauenergie und zur Nutzung von Solarenergie sowie die Massnahmen zur Ausschöpfung der Potenziale aufgezeigt werden.*
→ Die Empfehlung wird berücksichtigt.
4. *In Ziff. 17 Abs. 2 ist die Zertifizierung des Standards SNBS Hochbau Gold vorzuschreiben und auf die Möglichkeit des «gleichwertigen» Standards zu verzichten. Stattdessen sind die weiteren möglichen Standards aufzulisten.*
→ Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Eine Zertifizierung ist zwar grundsätzlich anzustreben, der Entscheid dafür wird jedoch projektspezifisch gefällt. Die Stadt ist im Fall der Metalli der Ansicht, dass das erforderliche Vorzertifikat ausreichend ist und die Erfüllung des geforderten Standards durch die Bestätigung eines neutralen externen Fachgutachters sichergestellt werden kann. Auf die Auflistung von möglichen Standards in den Bestimmungen wird verzichtet und lediglich im Planungsbericht auf alternative Standards hingewiesen.
5. *Die Anforderungen des SNBS (oder der anderen aufgeführten Standards) sind auch auf die Bestandsbauten anzuwenden (Ziff. 17 Abs. 3).*
→ Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt möchte mit tieferen Energieanforderungen bei Umbauten und Erweiterungen einen Anreiz zum Weiterbauen im Bestand schaffen, was im Sinne der Nachhaltigkeit ist (Verminderung Grauenergie, Ressourcenschonung).
6. *Die Areal-Standards sind abschliessend aufzuführen (Ziff. 17 Abs. 4).*
→ Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt will, in Anbetracht der laufenden Entwicklung der Energie-Standards, die Anwendung von alternativen Areal-Standards bewusst offen halten.
7. *Generelle Empfehlung: Mit § 13 V EnG-ZG besteht bei Bebauungsplänen die Möglichkeit, im gesamten Energiebereich über die Regelbauweise hinauszugehen. Den Gemeinden steht es somit frei, erhöhte Anforderungen vorzusehen. Aus Sicht des AFU ist dies zu begrüßen. Wichtig ist, dass die Anforderungen verbindlich und eindeutig formuliert sind und der Vollzug möglich ist.*
→ Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Grundwasser, Abwasser, Entwässerung

8. *Im Rahmen des geplanten integralen Entwässerungskonzepts ist aufzuzeigen, welche Flächen neben den bereits geplanten Rückhaltemassnahmen zusätzlich als Retentionsflächen umgenutzt werden können. Das Schluckvermögen des Bodens ist mit gezielten Versickerungsversuchen auf Stufe Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.*
→ Die Empfehlung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berücksichtigt.

8.4.2 Amt für Raum und Verkehr (ARV)

Nach der Überarbeitung des Richtprojekts wurden die Anpassungen der Bestimmungen ebenfalls dem Amt für Raum und Verkehr (ARV) eingereicht zur Beurteilung, ob der Bebauungsplan für eine zweite Vorprüfung eingereicht werden muss. Nach der Einschätzung der Anpassungen teilte das ARV mit Mail vom 14. Februar 2025 mit, dass aus Sicht des ARV keine zweite Vorprüfung notwendig ist und die zweite Vorprüfung des revidierten UVB durch das AFU ausreichend ist.

8.5 Mitwirkung der Bevölkerung

Der Stadtrat hat die Unterlagen zum Bebauungsplan Metalli inkl. Umweltverträglichkeitsbericht zu Händen des Grossen Gemeinderates von Zug am 8. April 2025 verabschiedet.

Beratung Grosser Gemeinderat

Der Grosse Gemeinderat hat den Bebauungsplan Metalli, Plan Nr. 7518 am 17. Juni 2025 in 1. Lesung beraten.

Der Grosse Gemeinderat hat in der 1. Lesung zur Vorlage folgende Änderungen am Bebauungsplan (Situationsplan/Bestimmungen) beschlossen:

- Ergänzung / Präzisierung Ziff. 8 Abs.11: Die Vergabe erfolgt gemäss der zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Bebaubewilligung gültigen Verordnung oder des Reglements des Stadtrates.
- Ergänzung Ziff. 11 Abs. 2: Erreichbarkeit der Kurzzeitabstellplätze soll nach Möglichkeit fahrbar erfolgen können.
- Anpassung Situationsplan (Legende): Die Anzahl der «Weitere Bäume / Baumreihen» ist nicht schematisch.

1. öffentliche Auflage

... wird nach der 1. öffentlichen Auflage ergänzt.

9 Ablauf/Terminplan

| Entwurf Bebauungsplan | Wer | Wann |
|-------------------------------------|----------------------------|-------------------|
| Kantonale Vorprüfung | Baudirektion | Oktober–März 2023 |
| Bereinigung Bebauungsplanunterlagen | Abt. Städtebau und Planung | bis März 2025 |

| Rechtsetzungsverfahren | Wer | Wann |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|
| Bericht und Antrag 1. Lesung Parlament | Stadtrat Zug | 8. April 2025 |
| 1. Lesung BPK | BPK | 6. Mai 2025 |
| 1. Lesung GGR | GGR | 17. Juni 2025 |
| Bereinigung Bebauungsplanunterlagen | Abt. Städtebau und Planung | Juni 2025 |
| 1. öffentliche Auflage 30 Tage (2-fache Publikation) | Öffentlichkeit | 26. Juni bis 27. Juli 2025 |
| Behandlung allfälliger Einwendungen | Abt. Städtebau und Planung | ab August 2025 |
| Bericht und Antrag 2. Lesung | Stadtrat | vsl. Dezember 2025 |
| Beratung BPK | BPK | vsl. Q1/2026 |
| 2. Lesung GGR (Beschlussfassung) | GGR | vsl. Frühling 2026 |
| Referendumsfrist 30 Tage | Öffentlichkeit | vsl. Frühling 2026 |
| 2. öffentliche Auflage 30 Tage (2-fache Publikation) | Berechtigte | vsl. Frühsommer 2026 |
| Behandlung allfälliger Beschwerden | Abt. Städtebau und Planung / Rechtsdienst | |
| Genehmigung, mind. 3 Monate | Baudirektion | vsl. Herbst 2026 |

Bei wesentlichen, aufgrund der Vorprüfung zu ändernden Aspekten oder 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.

10 Beilagen zum Planungsbericht

Folgende Unterlagen dienen als Grundlagen für die Bestimmungen und werden in den entsprechenden Kapiteln im Planungsbericht thematisiert:

- Richtprojekt Lebensraum Metalli, 1.11.2024
 - Hosoya Schaefer Architects AG
 - NYX Architectes GmbH
 - Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH

- Verkehrsgutachten
TEAMverkehr.zug AG, 24.1.2025

- Lärmgutachten
Ingenieurbüro Andreas Suter, 24.1.2025

- Umweltverträglichkeitsbericht
Basler & Hofmann AG, 24.1.2025

10.1 Richtprojekt

Das Richtprojekt Lebensraum Metalli vom 1.11.2024 besteht aus dem Richtprojektdossier und dem Freiraumplan 1:500. Es beinhaltet das nach dem qualitätssichernden Konkurrenzverfahren überarbeitete städtebauliche und freiräumliche Konzept und ist Teil der orientierenden Grundlage für die Erstellung der Bestimmungen und dient der Beurteilung von Bauvorhaben.

Im Richtprojektdossier wird das Richtprojekt in seinen Einzelteilen beschrieben und bildet so eine umfassende Ergänzung zum Bebauungsplan mit Bestimmungen und Situationsplan. Das Dossier beinhaltet das städtebauliche und freiräumliche Konzept, welches im Freiraumplan abgebildet ist. Als Ergänzung finden sich im Dossier weitere Skizzen und Darstellungen im Sinn der Nachverfolgbarkeit für die Zukunft. Das Richtprojektdossier und der Freiraumplan sind bei Bauprojekten und den erforderlichen Konkurrenzverfahren als Grundlagen hinzuzuziehen.