Grosser Gemeinderat, Vorlage **Nr. 2213.1**

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

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 2. Oktober 2013

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2213 vom 8. Mai 2012.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Siebner-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat André Wicki, Departementssekretärin Nicole Nussberger, Stadtplaner Harald Klein sowie Projektleiterin Stadtplanung Esther Ambühl. Zwei BPK-Mitglieder sind entschuldigt, ein BPK-Mitglied befindet sich im Ausstand und ein anderes musste die Sitzung vorzeitig verlassen. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Vorbemerkungen zur Vorlage

a) Zur Entwicklung und Stossrichtung der Vorlage

Die BPK behandelte die Vorlage Nr. 2213 erstmals am 22. Mai 2012. Sie forderte damals das Baudepartement einstimmig auf, Vorschläge für die Anpassung von § 47 der Bauordnung, "Bauzone mit speziellen Bauvorschriften Landis und Gyr", zu erarbeiten, damit im Gebiet nördlich der Theilerstrasse (GS 2179) ausschliesslich ein Produktionsbetrieb zulässig ist. Die Wohnnutzung sollte gestrichen werden. Dies vor dem Hintergrund, dass die Siemens bereits in der Vergangenheit ihre Pläne schon oft geändert hatte. Konkret will die BPK damit verhindern, dass dieses Grundstück nach einer allfälligen Umzonung gewinnbringend für Wohnnutzung veräussert werden

kann. Weiter diskutierte die BPK damals die Öffnung und die Belebung des Areals. Nach Ansicht der BPK wurden die diesbezüglichen Versprechungen aus dem Sondernutzungsplan "Landis & Gyr" bis dato nicht eingehalten resp. umgesetzt (Theilerplatz etc.). Da die Informationen der Siemens BT betreffend Vorbereitungen für einen Studienauftrag im künftigen Baugebiet ausblieben, wurde das Umzonungsverfahren einstweilen sistiert. Mitte Mai 2013 informierte die Siemens BT die Medien, dass sie einen neuen Standort in Baar prüfe. Danach fand ein Gespräch zwischen der Siemens BT sowie Stadtplaner und Stadtarchitekt bezüglich der möglichen weiteren Planung statt. Im Juni zeigte der Stadtrat auf, wie die Planung im Areal Siemens weiter vorangetrieben und für die Bedürfnisse der Siemens BT und der Stadt Zug optimiert werden können. Ende August fällte die Siemens BT den Standortentscheid. Sie will weiterhin in der Stadt Zug bleiben. Die BPK wurde am 17. September 2013 über die neueste Entwicklung betreffend die Zonenplanänderung und die Anpassung des Sondernutzungsplanes vorab orientiert.

b) Die Anliegen Stadt Zug

Die Stadt schafft mit der Zonenplanänderung klare Vorgaben zur Entwicklung des Areals mit verbindlichen baurechtlichen Regelungen. Dies soll in einem städtebaulichen Gesamtkonzept seinen Niederschlag finden. Für das gesamte Areal Siemens / SBB zwischen der Gubel- und Theilerstrasse ist ein Masterplan mittels Studienverfahren zu erarbeiten und festzusetzen sowie eine Bebauungsplanpflicht zu erlassen. Diese Bebauungsplanpflicht garantiert die Erarbeitung und die grundeigentümerverbindliche Festsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzepts. Das Konzept soll dereinst aufzeigen, wie sich das ehemalige Fabrikareal in Etappen zu einem urbanen und belebten modernen Stadtteil wandelt. Dabei sollen klare Aussagen zur Nutzungsart und Nutzungsdichte, deren Lokalisierung und städtebaulichen Ausprägung, zu den Freiräumen und der Erschliessung (öffentlicher Verkehr, Langsamverkehr) gemacht werden. Die unverbindliche Form des Sondernutzungsplans Landis & Gyr / SBB-West ist nicht mehr zeitgemäss. Das städtebauliche Gesamtkonzept wird im Einverständnis der Grundeigentümerinnen Siemens und SBB unter Federführung des Baudepartements der Stadt Zug erarbeitet. Folgende Punkte sind zentral:

- Um den Neubau der SBT auf dem Areal nördlich der Theilerstrasse realisieren zu können, ist vorgängig eine Änderung des Zonenplans und der Bauordnung vorzunehmen. In der bestehenden Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5) auf GS 2179 ist das Bauvorhaben nicht realisierbar.
- Auf die ursprünglich angedachte gleichzeitige Umzonung des Areals 6 zwischen Zählerweg und Aabachstrasse in die Zone WA5 wird verzichtet. Dieses Gebiet liegt innerhalb des Perimeters des städtebaulichen Gesamtkonzepts. Die Nutzung und Dichte des Areals 6 ist in diesem Rahmen unter Berücksichtigung der Vorgaben der kantonalen Verdichtungsgebiete und des städtischen Hochhausreglements zu überprüfen. Zudem ist der Erhalt Liegenschaft Zählerweg zu sichern.
- Qualitätssicherung beim Neubau der Siemens Building Technologies: Das Bauvorhaben ist mit einem qualifizierten Architekturbüro zu realisieren und in enger Zusammenarbeit mit der Stadtbildkommission und dem Baudepartement zu erarbeiten. Das Bauvorhaben bedingt eine Arealbebauung. Daher sind die umfangreiche Anforderungen an eine Arealbebauung wie besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume, besonders gut gestaltete Grundris-

se bezüglich Arbeitsplatzqualität, besonders gut gestaltete und zusammenhängende Freiflächen etc. einzuhalten.

c) Die Anliegen der Siemens

Die Siemens erhält mit der angedachten Umzonung die nötige planungsrechtliche Sicherheit für den Neubau ihres Headquarters sowie klare Vorgaben im Hinblick auf die Veräusserung der nicht benötigten Flächen:

- Das gesamte Areal Siemens kann mit entsprechender Planungssicherheit weiter entwickelt werden.
- Die Siemens Building Technologie (SBT) kann Headquarter und Produktion nördlich der Theilerstrasse neu erstellen. Damit 2015 mit dem Bau begonnen werden kann, muss die Planung bis zu diesem Zeitpunkt rechtlich gesichert sein.
- Die Siemens beabsichtigt, die nicht benötigten Liegenschaften zu veräussern. Die Planung ermöglicht ihr den Verkauf aller übrigen Liegenschaften bis Ende 2016.
- Parzellierung entlang der Dammstrasse bis Ende 2015. Die heutige Parzellierungsstruktur mit den beiden Grundeigentümerinnen Siemens und SBB verunmöglicht eine sinnvolle Nutzung.
- Werterhalt des Areals 6 (keine Umzonung in die Zone WA5). Die geplante Umzonung ist sowohl aufgrund der Lage, als auch in Bezug auf die Verdichtungsthematik zu hinterfragen.

d) Zusammenfassung

Die Nutzungsplanung wird im nördlichen Bereich im Kreuzungsbereich von Nordstrasse und Feldstrasse (GS 2179) geändert, damit wie erwähnt die Siemens BT die gesamte Firma einschliesslich Headquarter und Produktion nördlich der Theilerstrasse neu erstellen kann. Dieser Bereich wird von der Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5) in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Landis + Gyr (BsV, § 47 BO angepasst gemäss Antrag BPK, vgl. Beilage) übergeführt. Auf die gleichzeitige Umzonung des Areals 6 (Backsteingebäude) zwischen Zählerweg und Aabachstrasse wird verzichtet. Dieses Gebiet liegt innerhalb des Perimeters des städtebaulichen Gesamtkonzepts. Die Nutzung und Dichte des Areals 6 ist in diesem Rahmen unter Berücksichtigung der Vorgaben der kantonalen Verdichtungsgebiete und des städtischen Hochhausreglements zu überprüfen. Der Sondernutzungsplan wird nicht angepasst. Die Änderungen des Zonenplanes ermöglichen eine bessere Nutzung des Areals durch die Grundeigentümerin sowie die Sicherung der noch verbliebenen Möglichkeiten zur Umsetzung des ursprünglichen Sondernutzungsplans Landis & Gyr / SBB-West. Damit bringen die Änderungen nicht nur einen Mehrwert für die Siemens BT, sondern auch einen städtebaulich und entwicklungsplanerisch nachhaltigen Mehrwert für die Stadt und ihre Bevölkerung. Neu soll im Masterplan die Gestaltung von grösseren Plätzen und Freiräumen südlich der Theilerstrasse konzentriert werden. Mit der Vorgabe von Nutzungsarten (Wohnen, Arbeiten, publikumsattraktive Nutzung) und Nutzungsdichten werden für das gesamte Areal klare Vorgaben für das Stadtquartier Landis+Gyr gemacht.

4. Erläuterungen der Vorlage

Die Stadtplanung erläutert die Vorlage anhand einer Präsentation und im Sinne der obigen Vorbemerkungen. Die Vorgaben der BPK betreffend Anpassung von § 47 der Bauordnung, "Bauzone mit speziellen Vorschriften Landis und Gyr", wurden umgesetzt, indem Absatz 4 der Bestimmung nun lautet: "*Das Gebiet zwischen Theiler- und Feldstrasse sowie Nordstrasse und GS 4815 ist ausschliesslich für Produktion und Dienstleistungen bestimmt.*" Zudem wurde die Gesamtkonzept- und Bebauungsplanpflicht eingeführt.

Grundsätzlich geht es um die Umzonung des Areals, auf welchem die Siemens BT ihren Neubau plant. Das Grundstück 4815 (entlang den SBB-Geleisen, südlich der Feldstrasse) soll zugleich in die Bauzone mit speziellen Vorschriften L&G umgezont werden. Auf den ursprünglich vorgesehenen Abtausch der Zonierung auf den beiden Teilflächen von je 22'000 m2 (GS 2179/4815 sowie GS 289) gemäss der stadträtlichen Vorlage wird verzichtet.

Die vorliegende Lösung soll einerseits die Pläne der Siemens ermöglichen und für diese akzeptabel sein. Andererseits wird diese Planung auch der Stadt Zug Vorteile bringen und diese in diesem Entwicklungsgebiet einen wichtigen Schritt weiterbringen.

5. Beratung

Die BPK hatte die stadträtliche Vorlage erstmals im Mai 2012 beraten. Im September 2013 hatte sie sodann noch aktualisierte Vorinformationen erhalten. Zudem hatte der Stadtrat die von der BPK formulierten Anliegen betreffend der anstehenden Zonenplanänderung und der Umsetzung des Sondernutzungsplanes Landis & Gyr / SBB-West aufnehmen können. In der Folge beschränkte sich die BPK-Diskussion noch auf folgende Punkte:

- Auf welchen von der Zonenplanänderung betroffenen Grundstücken ist Wohnen nun effektiv noch zulässig? – Von der BPK wurde ein Passus gewünscht, wonach das umgezonte Grundstück der Siemens (GS 2179 , d.h. das Gebiet zwischen Theiler-, Feld- und Nordstrasse sowie dem Grundstück 4815) ausschliesslich für "Produktion und Dienstleistungen" bestimmt ist. Sollte Siemens München also einmal entscheiden, doch nicht nach Zug zu ziehen, entscheidet der GGR, was mit dem Areal geschehen soll. In der gesamten übrigen Zone mit speziellen Vorschriften (inkl. GS 4815) sind Wohnen und Dienstleistungen zulässig. Die genaue Lage und der Anteil werden anschliessend im Bebauungsplan festgesetzt.
- Für das GS 2179 besteht explizit keine Bebauungsplanpflicht. Wie stellt sich hier das weitere Prozedere dar? – Siemens beabsichtigt, auf dem GS 2179 das Headquarter samt Produktion in Regelbauweise innert 3 Jahren zu erstellen. Via Studienverfahren, Bebauungsplan usw. wäre dies in 3 Jahren nicht möglich. Das planerische Entgegenkommen des Stadtrates ist jedoch mit der Auflage verbunden, dass hier "qualifizierte Architektur" gefordert wird. Siemens möchte im Verlauf des nächsten Sommers das Baugesuch einreichen und unmittelbar nach rechtskräftiger Umzonung mit dem Bau beginnen. Es ist eine Arealbebauung geplant,

die ohnehin erhöhte Anforderungen erfordert. Die Stadtbildkommission wird involviert sein. Siemens hat vor 1.5 Jahren zusammen mit der Stadt mit der Vorbereitung des Wettbewerbs begonnen. Damals wurden 5 bekannte Büros aufgelistet. Mit einem dieser Büros wird nun das Baugesuch ausgearbeitet.
Für das ganze restliche Areal des ursprünglichen Sondernutzungsplans Landis & Gyr / SBB-West bestehen rund 10-jährige Planungsgrundlagen. Sie weisen hohe Flexibilität auf, enthalten aber keinerlei städtebauliche Vorgaben. Dies ist nicht mehr zeitgemäss. Daher verlangt die Stadt mit Ausnahme der GS 2179 und 4815 ein Konzept für das ganze restliche Areal. Mit andern Worten sollen die Weiterentwicklung, die Nutzungen usw., im Rahmen des Konzepts dem GGR vorgelegt und mit Bebauungsplan beschlossen werden. Die Siemens und die SBB haben das akzeptiert. Daraus resultiert für das ganze Gebiet südlich der Theilerstrasse faktisch für die nächsten drei Jahre eine Art Baustopp. Dieser ist unabdingbar, da Siemens die restlichen Grundstücke innert 3 Jahren verkaufen will und ein neuer Eigentümer wissen muss, dass hier ein Gesamtkonzept gefordert ist.

- Weshalb bedarf es bei den Verkehrsflächen einer Auszonung derselben? - Bei den Wegverbindungen handelt es sich durchwegs um öffentliche Strassen. Wie überall in der Stadt werden die öffentlichen Strassen planungsrechtlich der Verkehrsfläche zugewiesen.
- Ist vom Theilerplatz her eine die Bahnlinie querende Wegverbindung Richtung Osten kein Thema? – Hier soll im Rahmen des Gesamtkonzepts eine Ost-West-Querung der Geleise festgelegt werden. Ob unter- oder oberirdisch ist noch offen.
- Wie soll die Belebung des Theilerplatzes gesichert werden? – Im Rahmen des Gesamtkonzeptes wird zu klären sein, wo eine Belebung in welcher Weise Sinn machen wird und welche Nutzungen sich idealerweise verbinden lassen. Das Gesamtkonzept soll zusammen mit der Öffentlichkeit erarbeitet werden. Dazu sind verschiedene Workshops geplant. Ob die BPK als Kommission involviert werden soll, ist noch offen.

6. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2213 vom 8. Mai 2012 sowie sämtlicher Beilagen empfiehlt die BPK mit 7 : 0 Stimmen betreffend Areal Siemens die Zonenplanänderung, Plan Nr. 7278, mit den von der BPK beantragten Änderungen, datiert vom 26. August 2013 und die Änderungen der Bauordnung §47 Bauzone mit speziellen Vorschriften Landis + Gyr in 1. Lesung zu verabschieden. Der Sondernutzungsplan Landis + Gyr / SBB-West soll nicht angepasst werden

7. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten,
- es seien die Zonenplanänderung, Plan Nr. 7278, gemäss Beschlussentwurf des Stadtrats vom 8. Mai 2012 gemäss dem am 28. August 2013 letztmals revidierten Änderungsplan sowie unter Berücksichtigung der von der BPK in § 47 der Bauordnung, "Bauzone mit speziellen Vorschriften Landis und Gyr" verlangten Änderungen in 1. Lesung zu verabschieden, und
- es sei auf die Anpassung des Sondernutzungsplanes Landis & Gyr / SBB-West, Plan Nr. 7076 zu verzichten

Zug, 3. November 2013

Für die Bau- und Planungskommission
Urs Bertschi, Kommissionspräsident

Beilagen:

1. Antrag der BPK Beschlussentwurf 2. Lesung
2. Entwurf Änderungserlass Bauordnung, § 47, Bauzone mit speziellen Vorschriften Landis + Gyr
3. Darstellung der Änderungen § 47 Bauordnung
4. Zeitlicher Ablauf der Planung Areal Siemens
5. Änderungsvorschlag des Baudepartements für die Sitzung der BPK vom 2. Oktober 2013
6. Situationsplan
7. Zonenplanänderung Siemens, Plan Nr. 7278 vom 26. August 2013