

Grosser Gemeinderat, Vorlage Nr. 2213 vom 8. Mai 2012
Areal Siemens: Nutzungsplanänderung; Änderungsvorschlag des
Baudepartements für die Sitzung der Bau- und Planungskommission vom 2. Oktober 2013

Die BPK hat an der Sitzung vom 22. Mai 2012 den Antrag von Adrian Moos beschlossen. Dieser lautet:

Adrian Moos: *Allenfalls wäre eine Spezialbauvorschrift Landis + Gyr Nord eine mögliche Variante, wo die Wohnnutzung nicht enthalten ist. Damit wäre eine konkretere Bindung möglich.*

Adrian Moos beantragt, dass vom Baudepartement zuhanden der ersten Lesung ein entsprechender Vorschlag erarbeitet wird.

Nach der BPK-Sitzung vom 22. Mai 2012 ersuchte das Baudepartement die Siemens um zusätzliche Informationen bezüglich des weiteren Vorgehens des Neubaus. Siemens war aufgrund interner Belange nicht in der Lage, diese Informationen zu geben. Im Frühjahr 2013 nahm das Baudepartement aktiv wieder Gespräche mit der Siemens auf. Nach dem Standortentscheid für Baar wurden die Gespräche intensiviert und der Stadtrat zeigte der Siemens im Juni 2013 auf, wie die Planung im Areal Siemens weiter vorangetrieben und optimiert sowie auf die Bedürfnisse der Siemens abgestimmt werden kann. Gleichzeitig beauftragte der Stadtrat das Baudepartement, die entsprechende Planung vorzubereiten.

Vorschlag Baudepartement

Die Anpassung der Nutzungsplanung soll so erfolgen, dass die Anliegen der Bau- und Planungskommission, der Stadt Zug im Gesamten und der Siemens berücksichtigt werden. Der Vorschlag des Baudepartements gliedert sich in zwei Teile:

- Die Grundstücke 2179 und 4815 sollen von der Wohn- und Arbeitszone 5 in die Bauzone mit speziellen Vorschriften umgezont werden. Das GS 4777 (Theilerstrasse/Theilerweg) soll in Verkehrsflächen umgezont werden (vgl. Beilage Zonenplanänderung).
- § 47 Bauzone mit speziellen Vorschriften Landis + Gyr soll angepasst werden, damit das städtebauliche Gesamtkonzept und die Bebauungsplanpflicht festgesetzt werden können. Zudem soll das GS 2179 als Produktionsstandort (Wohnen nicht zulässig) gesichert werden (vgl. Beilage Änderung Bauordnung).

Detaillierte Ausführungen zur Ausgangslage und zum Änderungsvorschlag zuhanden der BPK

Die detaillierten Ausführungen gliedern sich wie folgt:

1. Ausgangslage	Seite 2
2. Problemstellung	Seite 3
3. Geplantes weiteres Vorgehen und Termine	Seite 5
4. Beilagen	Seite 6

1. Ausgangslage

Umzonung Siemens

- Am 8. Mai 2012 verabschiedete der Stadtrat den Bericht und Antrag Nr. 2213 zuhanden des grossen Gemeinderats.
- Die Bau- und Planungskommission behandelte das „Areal Siemens“ am 22. Mai 2012. Die BPK beantragte, dass das Baudepartement Vorschläge für die Anpassung von § 47 erarbeiten soll, so dass im Gebiet nördlich der Theilerstrasse (GS 2179) nur ein Produktionsbetrieb, aber keine Wohnnutzung mehr zulässig ist. Weitere Themen sind die Öffnung und damit einhergehend die Belegung des Areals. Versprechungen diesbezüglich wurden bis jetzt zu wenig umgesetzt (Theilerplatz etc.).
- Da die Vorbereitungen für einen Studienauftrag im Gebiet nördlich der Theilerstrasse nicht weitergeführt wurden, ersuchte das Baudepartement die Siemens um Informationen bezüglich des weiteren Vorgehens in diesem Gebiet. Weil die Informationen ausblieben, wurde das Umzonungsverfahren vorläufig sistiert.

Arealentwicklung

- Gespräche bezüglich des Bereichs zwischen der Dammstrasse und dem Gleisfeld wurden hingegen mit den Grundeigentümern SBB und Siemens weitergeführt.
- Start der Planung der Zentrumsentwicklung mit Verdichtungsgebieten gemäss kantonalem Richtplan und Hochhausgebieten inklusive Areal Siemens. Die Grundlagenerarbeitung ist im Gange. In Workshops mit Fachleuten, politischen Parteien und der Öffentlichkeit werden die Grundlagen erarbeitet.
- Ausarbeitung Hochhaus-Reglement analog dem Verfahren der Verdichtungsgebiete.

Standortentscheid Siemens

- Mitte Mai 2013 informierte die Siemens die Medien, dass sie einen neuen Standort in Baar prüfe.
- Am 17. Mai 2013 fand ein Gespräch zwischen der Siemens sowie unserem Stadtplaner und unserem Stadtarchitekt bezüglich der möglichen weiteren Planung statt.
- Am 11. Juni 2013 zeigte der Stadtrat in seinem Schreiben auf, wie die Planung im Areal Siemens weiter vorangetrieben und optimiert sowie auf die Bedürfnisse der Siemens abgestimmt werden kann. Dabei wurden zwei mögliche Szenarien auf-

gezeigt: Szenario A zeigte die Planungsverfahren mit einem Neubau der Siemens auf dem Stadtgebiet, Szenario B zeichnete das Verfahren bei einem Wegzug der Siemens auf.

- Der Bitte um eine schriftliche Stellungnahme ist die Siemens mit dem Schreiben vom 8. August 2013 nachgekommen. Sie zeigt darin auf, dass noch kein Standortentscheid gefallen ist. Die planungsrechtlichen Schritte sollen trotzdem vorangetrieben werden, da die Planungssicherheit ein wesentliches Entscheidungskriterium ist.
- Am 23. August 2013 informiert die Siemens Schweiz AG vertraulich, dass der Standortentscheid gefällt ist und Siemens BT daher in der Stadt Zug verbleibt.

2. Problemstellung

Die Anliegen der Stadt Zug und der Siemens betreffend Areal Siemens

Die primären Anliegen der Stadt im Allgemeinen und der BPK sind: *Klare Vorgabe der Entwicklung des Areals und die Schaffung der verbindlichen baurechtlichen Regelungen sind zu schaffen.*

- Städtebauliches Gesamtkonzept: 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 grundeigentümergebundene Festsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzepts. Das Konzept zeigt auf, wie das ehemalige Fabrikareal sich in Etappen zu einem urbanen und belebten modernen Stadtteil wandelt. Dabei werden Aussagen zur Nutzungsart und Nutzungsdichte, deren Lokalisierung und städtebaulichen Ausprägung, zu den Freiräumen und der Erschliessung (öffentlicher Verkehr, Langsamverkehr) gemacht. 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. Im Rahmen des Gesamtkonzepts sind die speziellen Gegebenheiten, wie übernutzte Liegenschaften (Landis+Gyr-Strasse 1, Zählerweg 11 und Parkhaus) und Neu-Parzellierung der Grundstücke der SBB und der Siemens zwischen der Dammstrasse und den SBB-Geleisen zu berücksichtigen.
- Änderung der Nutzungsplanung: Um den Neubau der Siemens Building Technology (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 eine gleichzeitige Umzonung des Areals 6 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.

- Qualitätssicherung Neubau SBT: Das Bauvorhaben ist mit einem qualifizierten Architekturbüro zu realisieren, wie es im Studienverfahren vorgesehen war. Das Bauvorhaben ist in enger Zusammenarbeit mit der Stadtbildkommission und dem Baudepartement zu erarbeiten. Das Bauvorhaben bedingt eine Arealbebauung. Daher sind die umfangreichen Anforderungen an eine Arealbebauung, wie besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume, besonders gut gestaltete Grundrisse bezüglich Arbeitsplatzqualität, besonders gut gestaltete und zusammenhängende Freiflächen etc. einzuhalten.

Die Anliegen der Siemens sind

planungsrechtliche Sicherheit für den Neubau und optimale Voraussetzungen für die Veräusserung der nicht benötigten Flächen.

- Berücksichtigung der wichtigsten terminlichen Eckpunkte: Das gesamte Areal Siemens soll weiter entwickelt werden. Die Planungssicherheit ist ein wichtiger Faktor.
- Bau der SBT im Areal nördlich der Theilerstrasse ab 2015 (Ablauf der Mietverträge in Bau 17 Flach Ende 2014). Die Planung muss bis zu diesem Zeitpunkt rechtlich gesichert sein.
- Möglichkeit zum Verkauf aller übrigen Liegenschaften bis Ende 2016. Die Siemens ist bestrebt, die nicht benötigten Liegenschaften zu veräussern.
- Parzellierung 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.

Änderungen in der Vorlage G 2213

Zonenplan (Details dazu siehe Plan im Anhang)

- Es wird zusätzlich zum GS 2179 das GS 4185 von der Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5) in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Landis + Gyr (BsV, § 47 BO) umgezont.
- Umzonung eines Teils des GS 289 (Areal 6) entfällt.

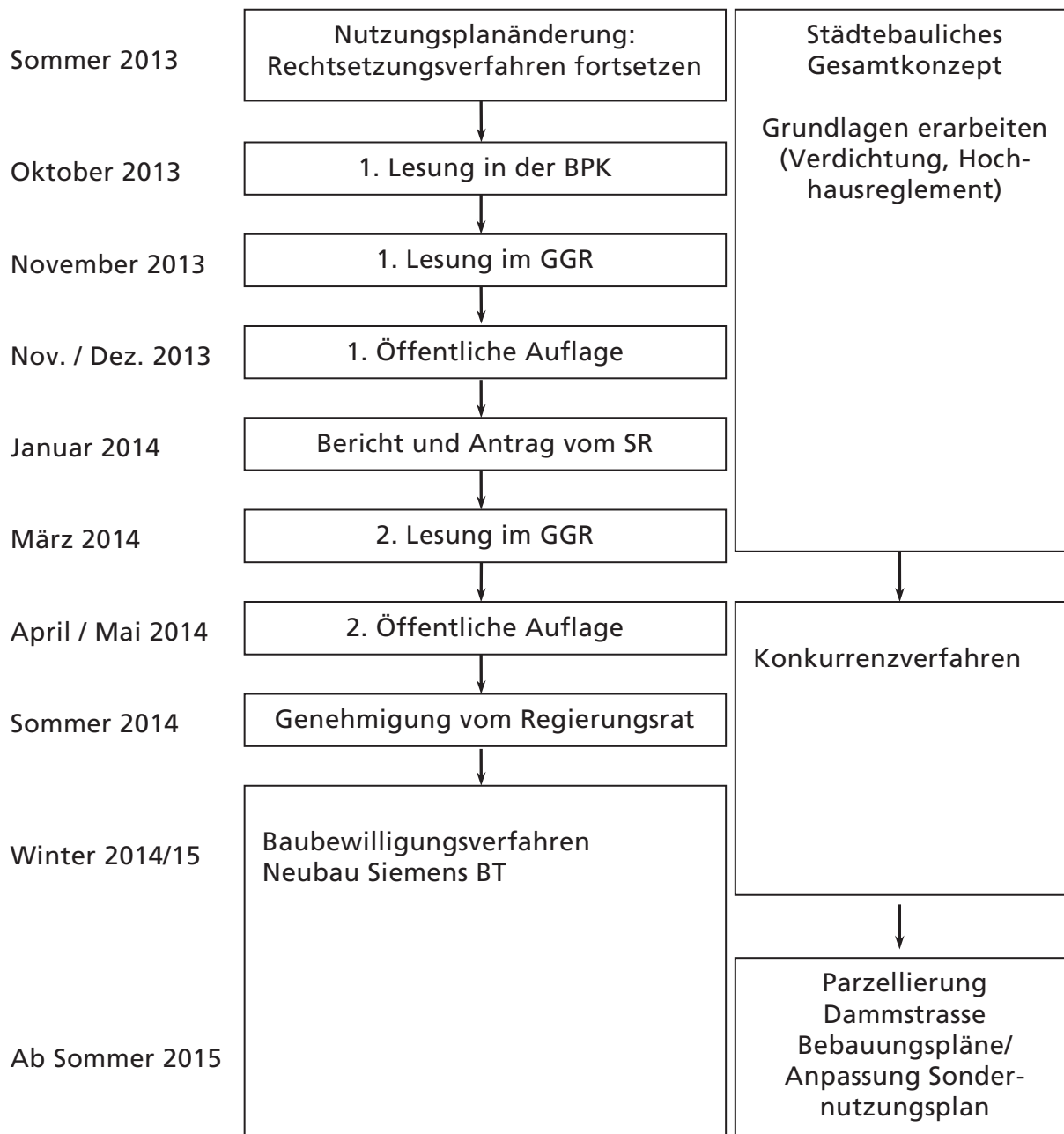
Bauordnung: Anpassung § 47 BO (Details dazu siehe im Anhang)

- Auf GS 2179 werden ausschliesslich Arbeitsnutzungen zulässig sein.
- Gesamtkonzept- und Bebauungsplanpflicht für das gesamte Areal Siemens/SBB zwischen der Gubel- und Theilerstrasse.
- Im Rahmen von Bebauungsplänen soll von der Grundordnung (Dichte, Höhe) gemäss Gesamtkonzept abgewichen werden können.

Die Anpassungen im Sondernutzungsplan erfolgen im Rahmen des Gesamtkonzepts Areal Siemens.

3. Geplantes weiteres Vorgehen und Termine

Ziel des weiteren Vorgehens ist, sowohl die Bedürfnisse der Stadt und insbesondere die Vorgaben der Bau- und Planungskommission als auch die Anliegen der Siemens zu berücksichtigen.



4. Beilagen

- Zonenplanänderung Siemens, Plan Nr. 7278
- Änderung der Bauordnung, § 47 Bauzone mit speziellen Vorschriften
Landis + Gyr