

## Gebietsplanung Unterfeld Schleife, 1. Lesung

- Zonenplanänderung Schleife Nord, Plan Nr. 7802
- Bebauungsplan Unterfeld Schleife, Plan Nr. 7505, einschliesslich Umweltverträglichkeitsbericht
- Änderung der Bauordnung § 54b Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord

### Bericht und Antrag des Stadtrats vom 15. September 2015

#### Das Wichtigste im Überblick

Das rund 5.5 ha grosse Areal Unterfeld Schleife Zug liegt zu einem Drittel auf Zuger Stadtgebiet (Grundeigentümerin Korporation) und zu zwei Dritteln auf Baarer Gemeindegebiet. Grundeigentümer, Stadt Zug und die Gemeinde Baar haben das Gebiet gemeinsam beplant. Das Planungsgebiet in Zug liegt in der 5-geschossigen Wohn- und Arbeitszone WA5. Es ist mit der Nordstrasse und der Stadtbahnhaltestelle Lindenpark gut erschlossen. Durch das Planungsgebiet verläuft der Stampfibach. Die Überbauung macht eine Verlegung des Stampfibachs an den Rand der Bebauung nötig. Hauptbestandteile der Planungsvorlage sind die beiden Bebauungspläne von Zug und Baar. Diese beiden Bebauungspläne werden erst dann verbindlich, wenn beide Bebauungspläne Rechtskraft erlangen. Weiter müssen der Zonenplan und die Bauordnung angepasst werden sowie eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Mit diesem Projekt soll ein nachhaltiges Stadtquartier mit einem ausgewogenen Mix von Wohn-, Arbeits- und Erholungsnutzungen entstehen. Im Zentrum des neuen Quartiers liegt ein rund 1.5 Hektaren grosser Park mit einer Wasserfläche. Die Erdgeschosse sind für publikumsorientierte Betriebe reserviert. Das Projekt sieht eine blockrandähnliche Bebauung mit 15 Baukörpern vor. Die Grundhöhe der Bauten beträgt 25 m. Punktuell werden sechs Erhöhungen von 34 bis 60 m (bei der Stadtbahnhaltestelle) gesetzt.

Gemäss Projekt sind in Zug knapp 40'000 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche möglich (aGF). Bei einer anrechenbaren Landfläche von etwa 18'450 m<sup>2</sup> ergibt das eine Ausnützungsziffer von rund 2.15. Der Bebauungsplan sieht vor, dass auf mindestens 60 % der Geschossfläche preisgünstige Wohnungen erstellt werden. Zudem werden ein Doppelkindergarten und eine Kindertagesstätte realisiert; darüber hinaus wird eine Schulnutzung geprüft.

Im Bebauungsplangebiet von Zug sind maximal 350 Parkplätze in der Tiefgarage und 9 Parkplätze oberirdisch zulässig. Die festgelegten Parkplatzzahlen liegen innerhalb des Parkplatzreglements, aber rund 25 % unter dem Mindestbedarf nach VSS-Norm. Dieses beschränkte Parkplatzangebot erfordert Mobilitätskonzepte.

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan Unterfeld Schleife und den damit zusammenhängenden Änderungen des Zonenplanes und der Bauordnung sowie den Umweltverträglichkeitsbericht. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

- 1. Ausgangslage**
- 2. Bebauungsplan**
- 3. Freiraum**
- 4. Umwelt**
- 5. Erschliessung und Parkierung**
- 6. Änderung des Zonenplanes und der Bauordnung**
- 7. Verfahren**
- 8. Stellungnahmen**
- 9. Fazit**
- 10. Antrag**

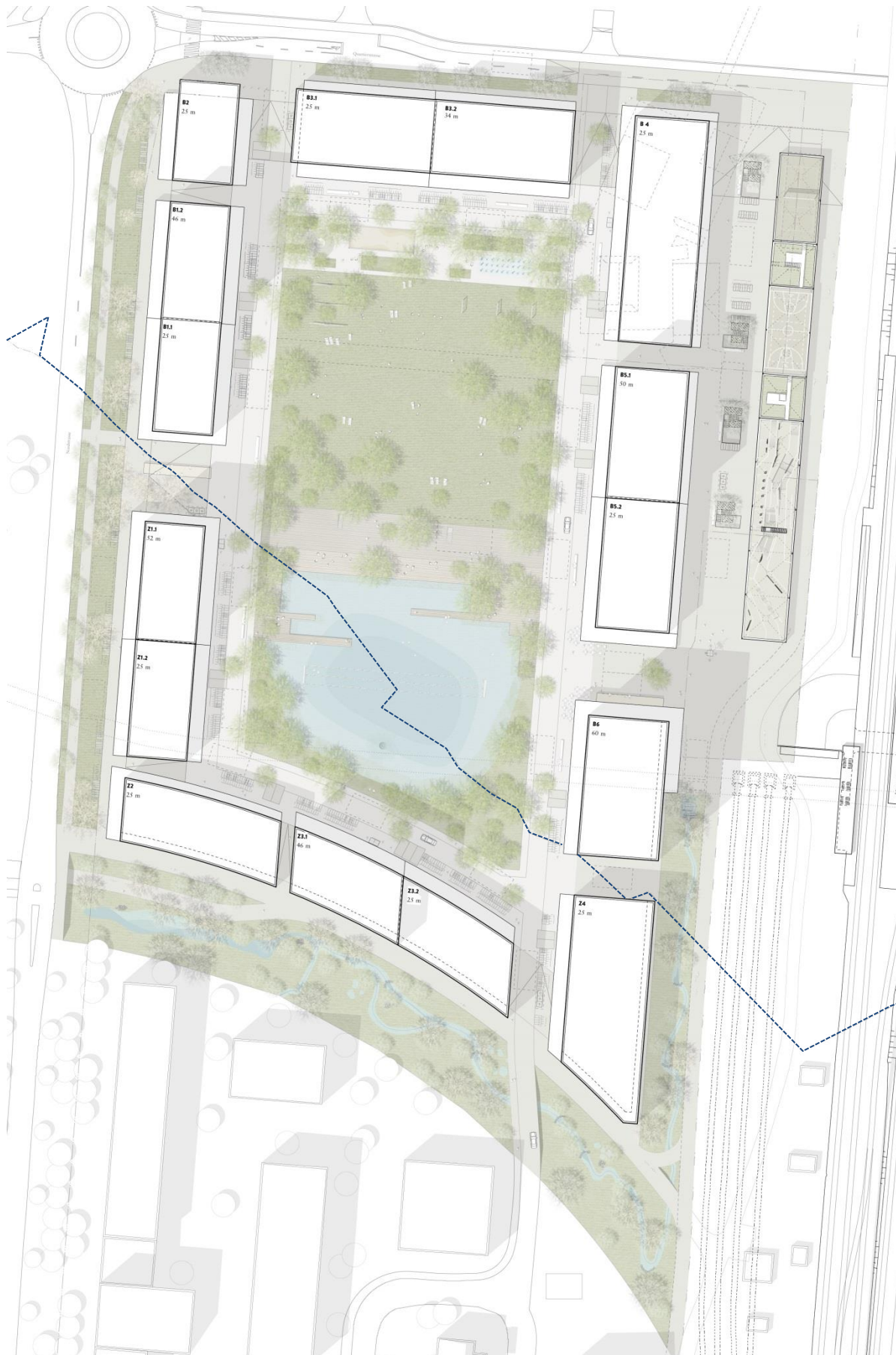
#### **1. Ausgangslage**

Das rund 5.5 ha grosse Areal Unterfeld Schleife liegt zu etwa einem Drittel auf Zuger Stadtgebiet und etwa zu zwei Dritteln auf Baarer Gemeindegebiet. Es bildet eine stadträumliche Einheit, die unabhängig von der politischen Zuständigkeit planerisch als Ganzes zu betrachten ist. So haben die Stadt Zug und die Gemeinde Baar das Gebiet auch gemeinsam geplant. Die Grundeigentümerin auf Stadtgebiet ist die Korporation Zug, auf Baarer Gebiet ist dies in erster Linie die Implenia AG und weitere Grundeigentümer (Erben Stocker, Pensionskasse der Zuger Kantonalbank etc.). Im Rahmen eines rund vierjährigen kooperativen, gemeindeübergreifenden Planungsprozesses, in dem auch der Kanton und die SBB einbezogen waren, wurden die Rahmenbedingungen und Anforderungen für den neuen Stadtteil Unterfeld definiert. Aus dem im Jahr 2011 durchgeführten Studienverfahren gingen HHF Architekten zusammen mit den Landschaftsarchitekten Topotek 1 als Sieger hervor. Das Siegerprojekt wurde zu einem Masterplan weiterentwickelt. Auf der Grundlage des kantonalen Richtplans wurde eine weitere Verdichtung geprüft. Diese Verdichtung des Projektes hat der Stadtrat in seinem Einleitungsbeschluss als Grundlage für den Bebauungsplan festgelegt.

Das Planungsgebiet in Zug liegt in der 5-geschossigen Wohn- und Arbeitszone WA5. Es grenzt an die Nordstrasse und an die Stadtbahnhaltestelle Lindenpark. Es ist somit gut erschlossen. Durch das Planungsgebiet verläuft der Stampfibach.

Hauptbestandteile der Planungsvorlage sind die beiden Bebauungspläne Unterfeld Baar und Unterfeld Schleife Zug, mit denen das städtebauliche Konzept planungsrechtlich umgesetzt und gesichert wird. Zusätzlich müssen in der Stadt Zug der Zonenplan und die Bauordnung angepasst werden. Auf das gesamte Projekt bezogen muss eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Weiter müssen verschiedene Baulinienpläne angepasst oder neu erlassen werden.

## 1.1 Grundlage für den Bebauungsplan



Richtprojekt Umgebung

Im Unterfeld soll ein nachhaltiges Stadtquartier mit einem ausgewogenen Mix von Wohn-, Arbeits- und Erholungsnutzungen entstehen. Im Zentrum des neuen Quartiers liegt ein rund 1.5 Hektaren grosser Park mit einer Wasserfläche. Die Erdgeschosse sind für publikumsorientierte Betriebe reserviert. In Zug wird die Möglichkeit einer Primarschule geprüft, in Baar wird zurzeit von der Implenia AG untersucht, ob ein Hotel und ein Kino realisiert werden können.

Das Projekt sieht eine blockrandähnliche Bebauung mit 15 Baukörpern vor. Die Grundhöhe der Bauten beträgt 25 m. Punktuell werden sechs Erhöhungen von 34 bis 60 m (bei der Stadtbahnhaltestelle) gesetzt. Diese unterschiedliche Höhenstaffelung bildet eine eigenständige Silhouette. Im Zentrum des neuen Stadtquartiers befindet sich der öffentliche Park mit unterschiedlichen Angeboten zum Erholen, Begegnen, Spielen und Verweilen.

## **2. Bebauungsplan**

### **2.1 Bestandteile des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan setzt sich aus dem Situationsplan und den Bestimmungen (beide sind verbindlich) sowie den städtebaulichen Richtlinien und dem Richtprojekt Umgebungsgestaltung (beides Richtprojekte) zusammen. So ist sichergestellt, dass die verschiedenen Aspekte in ihrer notwendigen Tiefe verankert sind. Zug und Baar verfassen je einen eigenen Bebauungsplan und separate Bestimmungen. Die Ideen des Siegerprojektes für die städtebaulichen Elemente und die Gestaltung der Umgebung wurden in den städtebaulichen Richtlinien umschrieben und visualisiert. Diese Richtlinien sind gemeindeübergreifend, sie gelten somit für Zug und Baar. Abweichungen sind nur möglich, wenn qualitativ eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.

Besonders hohe Anforderungen gelten für die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume. Dies gilt auch für die Materialisierung und Farbgebung. Bei Gebäuden mit einer Höhe von mehr als 25 m sind im Baubewilligungsverfahren zur Fassadengestaltung und volumetrischen Gliederung überdurchschnittliche Lösungen nachzuweisen, zudem werden unterschiedliche architektonische Lösungen angestrebt. Für die Qualitätssicherung wird ein gemeindeübergreifendes Fachgremium eingesetzt (Siehe nachstehend 7.1 Projektorganisation Seite 10).

### **2.2 Bebauung**

Hauptbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche gebaut werden. Sie müssen auf den Zwangsbauflichtlinien (Linie, auf welche die Gebäudefassade gebaut werden muss) zu stehen kommen. Weiter werden die maximale und minimale Gebäudehöhe definiert. So wird die Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes gesichert.

Vorspringende Bauteile wie Balkone und Erker, Arkaden sowie Vordächer und Auskragungen tragen zur Gliederung der Fassaden bei. Dachaufbauten dürfen nur realisiert werden, wenn dies technisch unumgänglich ist. Die Erdgeschosse haben eine minimale Geschosshöhe von 4.50 m vorzuweisen und sind auf die einheitliche Höhenlage des Parks auszurichten. Unterniveaubauten dürfen nur ausserhalb des Parks erstellt werden, ausgenommen davon ist eine Querverbindung.

Damit sich die Parkbäume gut einwurzeln und zu einem schönen Erscheinungsbild des Parks beitragen, sind für den Wurzelraum der betroffenen Bäume durchgehende Aussparungen in den Untergeschossen vorzusehen. Über der Querverbindung in der Tiefgarage ist eine ebenerdige Querverbindung für Fussgänger vorgesehen.

### **2.3 Nutzung**

Im Unterfeld soll ein gemischt genutztes Stadtquartier entstehen. In den Erdgeschossen sind überwiegend publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen, sodass der grosse Park und die Mischverkehrsflächen belebt werden. Im Zuger Teil werden ein Doppelkindergarten und eine Kindertagesstätte realisiert; darüber hinaus wird zurzeit eine Schulinutzung geprüft. Bei der Stadtbahnhaltestelle wird ein Restaurant entstehen. Zudem ist an dieser gut erschlossenen Lage ein Kino mit fünf Sälen und rund 1'000 Sitzplätzen angedacht. Entsprechende Aussagen dazu macht der Bebauungsplan von Baar.

Gleichzeitig mit dem Bebauungsplanverfahren ist eine Umzonung von der WA 5 in die neu zu erlassende Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord vorgesehen (vgl. Kapitel 6 Seite 9). Diese Bauzone ist für Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe bestimmt. Die überlagernde Zone für preisgünstigen Wohnungsbau bleibt bestehen.

Gemäss Richtprojekt sind knapp 40'000 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche möglich (aGF). Bei einer anrechenbaren Landfläche von etwa 18'450 m<sup>2</sup> ergibt das eine Ausnützungsziffer von rund 2.15. Die Korporation hat signalisiert, dass sie vorwiegend (preisgünstigen) Wohnungsbau realisieren will. So sieht der Bebauungsplan vor, dass auf mindestens 60 % der anrechenbaren Geschossfläche Wohnraum gemäss der Verordnung für preisgünstigen Wohnungsbau erstellt werden muss. In Baar sind ebenfalls preisgünstige Wohnungen vorgesehen.

### **2.4 Etappierung**

Die Areale werden in mehreren Etappen überbaut, das heisst, das Stadtquartier entsteht über einen längeren Zeitraum. Die grundstücks- und gemeindeübergreifende Koordination, besonders bei den gemeinsamen Aussenflächen und beim Park sowie bei der Umlegung des Stampfibachs, ist daher die Herausforderung. Mit dem Baugesuch für ein erstes Hauptgebäude sind die Bauprojektpläne einzureichen für:

- Infrastrukturprojekt (Erschliessung, Ver- und Entsorgung)
  - Betriebs-, Gestaltungs- und Materialisierungskonzept der Umgebungsflächen
  - Etappierungsplan zur Realisierung der Aussenräume
  - Gewässerprojekt zur Umlegung des Stampfibachs mit entsprechendem Etappierungsplan
  - Bewirtschaftungskonzept für den zentralen Park, die Wasserfläche sowie für die Grünflächen
- Der Bebauungsplan von Baar enthält die gleiche Bestimmung.

### **2.5 Rechtskraft**

Die beiden Bebauungspläne von Zug und Baar bedingen sich gegenseitig. Sie werden erst dann verbindlich, wenn beide Bebauungspläne Rechtskraft erlangen.

### **3. Freiraum**

#### **3.1 Richtprojekt Umgebungsgestaltung (siehe Plan S. 3)**

Das Herz der Überbauung Unterfeld ist der zentrale, öffentlich zugängliche Park. Er setzt sich zusammen aus (von Norden nach Süden)

- einem Kleinkinderspielbereich
- einer parkartigen Grünfläche
- einem Verbindungsbereich mit Pavillon
- einer Wasserfläche

Umgeben wird der Park von Verkehrs- und Aufenthaltsflächen. Entlang der Gleise befindet sich das sogenannte Sportband. Im Osten und Süden kommt der neue Gewässerraum des Stampfibachs zu liegen.

Das Richtprojekt Umgebungsgestaltung setzt sich aus dem Umgebungsgestaltungsplan sowie der dazugehörigen Dokumentation zusammen. Dieses Richtprojekt ist gemeindeübergreifend, es gilt somit für Zug und Baar. Abweichungen sind nur möglich, wenn wiederum ein gemeindeübergreifendes, rechtlich gesichertes Konzept mit mindestens gleich hohen gestalterischen Qualitäten vorliegt.

Die neu gebildete Mitte von rund 112 x 195 Metern erstreckt sich von Fassade zu Fassade und verbindet dabei das Quartier über die Gemeindegrenze von Zug und Baar hinweg. Verschiedene Angebote animieren zum Spielen, aber auch zum Spazieren und Ruhen. Die Wasserfläche im südlichen Teil des Parks dient nicht nur der Retention (dosiertes Zurückhalten des Regenwassers), sondern kann auch für Freizeit und Erholung genutzt werden. Mit Stegen und verschiedenen Einstiegsmöglichkeiten ist die Wasserfläche das ganze Jahr erlebbar. Am nördlichen Rand der Wasserfläche auf dem Gemeindegebiet von Baar ist ein Pavillon als Quartiertreffpunkt vorgesehen.

Die gemeindeübergreifenden Regeln zur Materialisierung, Bepflanzung, Ausstattung etc. der Freiflächen sind in der Dokumentation zum Richtprojekt Umgebungsgestaltung ausführlich beschrieben.

#### **3.2 Quartierfreiraum / Spielflächen**

Aufgrund der Wasserfläche sind im Arealteil von Zug nicht genügend Flächen vorhanden, die als Quartierfreiraum oder Spielflächen genutzt werden können. Daher werden die Quartierfreiräume und Spielflächen über die Gemeindegrenze hinweg angeordnet. Mit der Parkanlage, der Wasserfläche, dem Kleinkinderspielplatz im Norden, den Platzflächen bei der Stadtbahnhaltestelle und zur Lorzenebene hin sowie dem Sportband werden vielfältige Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten angeboten.

Der Park wird öffentlich zugänglich sein, was in einem Dienstbarkeitsvertrag geregelt wird.

#### **3.2 Stampfibach**

Die Überbauung Unterfeld macht eine Verlegung des Stampfibachs nötig, der heute teilweise entlang der Gemeindegrenze verläuft. So wird der Stampfibach ab der heutigen Eindolung kurz nach den SBB-Gleisen zunächst rund 135 m entlang der SBB-Gleise in Richtung Süden geführt. Bei der Schleife biegt der Bach in westlicher Richtung ab und verläuft etwa 125 m entlang der Schleife bis er wieder in das bestehende Bachgerinne einmündet. Durch die Bachumlegung wird die freie Fliesstrecke deutlich länger und die Eindolung von 30 m wird aufgehoben.

Zusätzlich entsteht ein Ruhewasserbecken mit einer Länge von etwa 60 m. Mit temporären Feuchtstellen im neu angelegten Gewässerraum und dem Ruhewasserbecken wird zusätzlich auf die Bedürfnisse von Amphibien eingegangen. Weiter werden Ast- und Steinhaufen sowie Wurzelstöcke und Totholz als Versteckmöglichkeiten entlang des Baches angelegt. Der Bach wird gegen unerwünschtes Betreten geschützt einerseits durch die Verlegung des Baches an den Rand der Überbauung und andererseits durch mit Büschen und Sträuchern versehene Bachböschungen.

### **3.3 Wichtigste Freiraumelemente auf Baarer Gemeindegebiet**

Das Sportband bildet längs der SBB-Linie den räumlichen Abschluss der Überbauung. Es bietet Spielflächen für Jugendliche, dient zur Überdachung von Veloabstellplätzen und als Tiefgaragenzufahrt. Zudem bildet es einen Lärmriegel zu den Gleisen.

Der Platz an der Stadtbahnhaltestelle soll den Nutzungsansprüchen der Bahnkunden, der Velofahrer und der Fussgänger gerecht und durch entsprechende Erdgeschossnutzungen belebt werden. Die Gestaltung des Platzes wird in einem gesonderten Wettbewerbsverfahren festgelegt.

## **4. Umwelt**

Umweltverträglichkeitsprüfung: Das Vorhaben auf dem Gemeindegebiet von Baar unterliegt der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), da der Bebauungsplan mehr als 500 Parkplätze zulässt. Obwohl erschliessungstechnisch kein funktionaler Zusammenhang zwischen den Bebauungsplangebieten Unterfeld Baar und Unterfeld Schleife Zug besteht, wurde der UVB auf freiwilliger Basis über beide Teilareale ausgearbeitet. Die Beurteilung der Umweltverträglichkeit erfolgte durch das Amt für Umweltschutz (AfU) parallel zur Vorprüfung der Bebauungspläne.

Lärm: Da das Bebauungsplangebiet in Zug im Rahmen der Ortsplanung 2009 neu eingezont wurde, gelten für lärmempfindliche Räume die strengeren Planungswerte. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Im UVB wurde nachgewiesen, dass diese Werte bei den kritischeren Wohnnutzungen mit entsprechenden Grundrisslösungen und technischen Massnahmen erfüllt werden können.

Gewässer: Die Wasserfläche im Park ist einerseits für die Retention ausgelegt, andererseits dient sie auch als Erholungsbereich für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte. Mit dem eigenen Ökosystem und der Randbepflanzung hat sie auch eine ökologische Funktion.

Der neue Stampfibach hat primär eine ökologische Funktion zu erfüllen. Die hohen ökologischen Anforderungen, die an die Verlegung des Fließgewässers gestellt werden, können gemäss technischem Bericht zum Vorprojekt erfüllt werden. Mit der Bepflanzung und der Lage werden menschliche Einflüsse minimiert.

Retention und Entwässerung: Die Dachflächen, die Wasserfläche im Park und der Park selbst dienen auch der Retention des Meteorwassers. Die Dokumentation zum Richtprojekt Umgebungsgestaltung enthält dazu vertiefte Aussagen.

Ein Grobkonzept für die Entwässerung liegt vor. Als Grundlage für die Bewilligung eines ersten Bauprojekts muss dieses Konzept zu einem Ver- und Entsorgungsprojekt vertieft werden. Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt in Zug durch die Wasserwerke Zug. Das Schmutzwasser aus dem Bebauungsplangebiet Unterfeld Schleife Zug kann in eine bestehende Leitung im Bereich des Feldparks eingeleitet werden.

Nachhaltigkeit: Die Nachhaltigkeitsbeurteilung zeigt, dass die ökologischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Belange in den vorliegenden Planungsinstrumenten in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen, was grundsätzlich dem Ziel der Nachhaltigkeit entspricht. Die Grundsätze der Nachhaltigkeit sollen auch wegweisend bei der weiteren Projektierung sein.

## **5. Erschliessung und Parkierung**

### **5.1 Erschliessung**

Die Erschliessung für den Bebauungsplan in Zug erfolgt von der verlängerten Strasse Feldpark her. Der Bebauungsplan von Baar ist vom Kreisel Unterfeld im Norden erschlossen. Der Innenraum der Überbauung soll als Begegnungszone ausgestaltet und möglichst verkehrsfrei sein. Die Ringstrasse um den Park wird auf der Höhe der Gemeindegrenze mit Pollern unterbrochen. Quartierfremder Durchgangsverkehr wird so unterbunden. Notfahrzeuge und Fahrzeuge der öffentlichen Dienste können gleichwohl passieren. Die Zufahrt zu der Tiefgarage ist in das Gebäude zu integrieren und liegt an der Randzone der Überbauung. Im Bereich der Begegnungszone befindet sich ein Infrastrukturband für Velos, Kurzzeitparken und für die Kehrrichtentsorgung. Das Infrastrukturband verläuft parallel zu den Hausfassaden und grenzt den Fahrbereich ab. Die Anlieferung erfolgt in der Regel über die Tiefgarage, die Kurzzeitparkplätze können ebenfalls dafür genutzt werden. Die Kehrrichtentsorgung wird durch Unterflurcontainer organisiert.

Öffentlicher Verkehr: Das neue Stadtquartier besitzt die "eigene" Stadtbahnhaltestelle Lindenpark und ist damit sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind Feldhof (Buslinie 11 Schöneegg – St. Johannes) und die Bushaltestellen Kistenfabrik (Linie 3 Baar Lättich-Zug-Oberwil via Unterführung bei der Stadtbahnhaltestelle).

Die Planung berücksichtigt den künftigen Raumbedarf für den Ausbau der Bahninfrastruktur. Die Perimeter der Bebauungspläne folgen der Interessenlinie der SBB. Bei der Stadtbahnhaltestelle bestehen unterschiedliche Raumansprüche: Aufenthaltsplatz, Zutrittsadresse zur Überbauung, kantonale Veloroute und den Zugang für Fussgängerinnen und Fussgänger zur Haltestelle Lindenpark. Die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung sind daher besonders hoch. In einem nachgelagerten Wettbewerb (nach dem Ausbau der Bahninfrastruktur) soll dies optimal gelöst werden.

Langsamverkehr: Zwei kantonale Velorouten führen am Quartier vorbei. Bahninfrastrukturvorhaben bedingen eine Verlegung des kantonalen Velowegs Nord – Süd in den Planungsperimeter.



Anpassungen an der Linienführung sind auch längs der Schleife nötig, da an der heutigen Lage des kantonalen Velowegs künftig ein grosszügiger Gewässerraum für den Stampfibach vorgesehen ist. Die Velowege werden als öffentliche Fuss- und Radwege im Bebauungsplan aufgeführt.

Der Park ist öffentlich zugänglich. Eine Querverbindung nördlich der Wasserfläche führt vom Platz bei der Stadtbahnhaltestelle zum Platz Richtung Lorzenebene.

## **5.2 Parkierung**

Parkierung: Im Bebauungsplangebiet von Zug sind maximal 350 Parkplätze in der Tiefgarage zulässig, 48 davon sind Besucherparkplätze. Die Parkplätze sind auf die einzelnen Baubereiche verteilt, unter Einhaltung der maximalen Anzahl sind aber Verlagerungen möglich. Zusätzlich zu den 350 Parkplätzen dürfen oberirdisch 9 Parkplätze (Kurzzeitparkplätze, Carsharing etc.) angeboten werden.

Mobilitätsmanagement: Die Leistungsberechnungen zeigen, dass das übergeordnete Strassennetz nur noch den Verkehr eines reduzierten Parkplatzangebots aufnehmen kann. Die festgelegten Parkplatzzahlen liegen innerhalb der Vorgaben des Parkplatzreglements, aber rund 25% unter dem Mindestbedarf nach VSS-Norm. Dieses beschränkte Parkplatzangebot erfordert es, dass pro Baubereich ein Mobilitätskonzept erstellt werden muss, in dem die Mobilitätsbedürfnisse der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Beschäftigten analysiert und die Massnahmen zur Verkehrslenkung in Richtung öffentlichem Verkehr, Fuss- und Veloverkehr festgelegt werden.

Veloabstellplätze: Der Bedarf an Veloabstellplätzen ist, gestützt auf das Mobilitätskonzept, gemäss VSS-Normen im Baubewilligungsverfahren herzuleiten. Langzeitveloabstellplätze dürfen im Untergeschoss erstellt werden.

## **6. Änderung des Zonenplanes und der Bauordnung**

Das Gebiet Schleife Nord der Stadt Zug wurde im Rahmen der Ortsplanung 2009 in die Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5) eingezont. In der WA5 sind eine Ausnützung von 1.5, eine maximale Gebäudehöhe von 18.5 m und fünf Geschosse zulässig. Mit der Einzonung wurde eine qualitativ hochstehende, dichte Überbauung mit (preisgünstigem) Wohnen und Arbeiten angestrebt. So wurde das Gebiet der Wohn- und Arbeitszone mit der höchsten Dichtezugeteilt. Ausserdem wurde sie mit der Zone für preisgünstigen Wohnungsbau überlagert. Unterdessen wurde im kantonalen Richtplan das Gebiet Schleife Nord zusammen mit dem Unterfeld in Baar dem Verdichtungsgebiet II (bis max. AZ 3.5) zugeteilt. Der Bebauungsplan bildet nun die mögliche Verdichtung ab. Er weicht von den Grundmassen der heutigen WA5 insbesondere bei der Dichte (2.15 anstelle von 1.5), der Höhenentwicklung (52 m anstelle 18.5 m) und der Geschossigkeit (offen) erheblich ab.

Mit dem kantonalen Richtplan als Grundlage für diese Verdichtung und den sich daraus ergebenden projektbedingten Abweichungen gegenüber den Grundmassen der WA5 wird für das Gebiet Schleife Nord die Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord geschaffen. Von der Systematik her lehnt sie sich an die Bauzone mit speziellen Vorschriften Landis & Gyr (§ 47 BO). Es besteht ebenfalls eine Gesamtkonzept- und Bebauungsplanpflicht.

Die Inhalte der Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord sind spezifisch auf das Projekt Unterfeld, Teil Zug, zugeschnitten. Die Bauzone soll auch nur Rechtskraft erlangen, wenn der dazugehörige Bebauungsplan rechtskräftig wird.

Neben der Einführung der Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord wird entlang der Nordstrasse eine Zonenbereinigung durchgeführt. Die Gewässerfläche des Stampfibachs wird vorerst belassen, sie entspricht der heutigen Situation. Nach der Umlegung des Bachs wird sie dann den neuen Gegebenheiten angepasst. Die überlagernden Zonen, namentlich Quartierfreiräume, Planungswert und preisgünstiger Wohnungsbau, werden der Zonenabgrenzung der Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord angepasst.

## **6.1 Raumfreihaltung für Gewässer**

Gestützt auf die Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung wird für den Stampfibach der Gewässerraum ausgeschieden und mit Baulinien gesichert. Die Gewässerbaulinien werden durch die Baudirektion erlassen.

## **7. Verfahren**

### **7.1 Projektorganisation**

Die beiden Bebauungspläne Unterfeld Schleife gehen auf eine gemeindeübergreifende Planung zurück. Zentrales Gremium dieser Planung ist die Projektsteuerung, die den Planungsprozess leitet und die gemeindeübergreifende inhaltliche und zeitliche Koordination der öffentlich-rechtlichen Planungsinstrumente sicherstellt. Dieses Gremium setzt sich aus den Vertretern von Zug und Baar sowie den beiden Grundeigentümern Implenia Schweiz AG und Korporation Zug und dem beauftragten Planungsbüro Suter von Känel Wild AG, Zürich, zusammen. Um die politische, gemeindeübergreifende Akzeptanz sicherzustellen, wurden wichtige Projektstände (insbesondere Entwurf Bebauungsplan, Dienstbarkeiten) mit einer Behördendelegation von Zug und Baar vorbesprochen. Die Behördendelegation setzt sich zusammen aus Andreas Hotz (Vorsitz, Gemeindepräsident Baar), Dolfi Müller (Stadtpräsident Zug), André Wicki (Stadtratsvizepräsident, Vorsteher Baudepartement Zug) und Paul Langenegger (Vorsteher Planung/Bau Baar). Begleitet wurde die Behördendelegation durch Harald Klein (Stadtplaner), Urs Spillmann (Leiter Abteilung Planung / Bau der Gemeinde Baar) und Michael Camenzind (externer Projektkoordinator).

Der gesamte Planungsprozess (Wettbewerb, Verdichtung, Bebauungsplan) wurde durch einen Beirat mit Fachpersonen begleitet. Der Beirat stellte mit beratender Funktion sicher, dass die Inhalte des städtebaulichen Konzepts stufengerecht in den Bebauungsplänen umgesetzt werden. Nach der Festsetzung des Gesamtprojektes wird der Beirat durch eine gemeindeübergreifende Gestaltungskommission abgelöst. Diese Kommission soll die Qualität und die einheitliche Beurteilung bei der Umsetzung gewährleisten. Sie beurteilt alle Baugesuche (Hochbauten, Tiefbauten) innerhalb der Bebauungspläne Baar und Zug sowie die grenzübergreifenden Bauprojekte, wie z.B. das Betriebs-, Gestaltungs- und Materialisierungskonzept der Umgebungsflächen, Etappierungspläne etc. Die Gestaltungskommission setzt sich aus Vertretern des Beirats, der Gemeinde Baar und der Stadt Zug (Stadtarchitekt, Mitglieder Stadtbildkommission) zusammen. Durch den Einsatz der Gestaltungskommission entfällt die Beratung in der Stadtbildkommission.

## 7.2 Privatrechtliche Regelung

Wichtige privatrechtliche Regelungen einschliesslich öffentlicher Weg- und Nutzungsrechte müssen zur Sicherung der öffentlichen Anliegen vertraglich geregelt werden. Diese Regelungen werden bis zur 1. öffentlichen Auflage in einem unterzeichneten Vorvertrag vorliegen.

## 7.3 Ablauf der Planung

Die Planungsschritte in Zug und Baar erfolgten bis zur kantonalen Vorprüfung zeitgleich. Nun durchlaufen die Planungen aufgrund verschiedener politischer Zuständigkeiten unterschiedliche Planungsschritte. Die 2. öffentliche Auflage und die Genehmigung durch den Regierungsrat werden aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeiten in beiden Gemeinden wieder gemeinsam erfolgen. Die Bebauungspläne von Zug und Baar können nur Gültigkeit erlangen, wenn beide genehmigt und rechtskräftig werden.

Das ordentliche Verfahren gemäss § 39 PBG (Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998, BGS 721.11) ist aufgrund des umfangreichen Planungsvorhabens angezeigt. Das weitere Vorgehen sieht wie folgt aus:

Wann	Was	Wer
15. Januar 2015	Beurteilung SBK	Stadtbildkommission
24. März 2015	Verabschiedung zur Vorprüfung	Stadtrat Zug
Mitte Juli 2015	Vorprüfungsbericht	Baudirektion
15. September 2015	Bericht und Antrag SR 1. Lesung	Stadtplanung, Stadtrat
28. September 2015	Bau- und Planungskommission	
17. November 2015	1. Lesung GGR	GGR
20. November 2015 – 21. Dezember 2015	1. öffentliche Auflage, 30 Tage	Stadtplanung
Januar 2016	Behandlung der Einwendungen	Stadtplanung
23. Februar 2016	Bericht und Antrag SR 2. Lesung	Stadtplanung, Stadtrat
8. März 2016	Bau- und Planungskommission	
12. April 2016	2. Lesung GGR	GGR
5. Juni 2016	Abstimmung in Baar	Gemeinde Baar
Anschliessend	2. öffentliche Auflage, 30 Tage	Stadtplanung
Anschliessend	Genehmigung	Regierungsrat

## 8. Stellungnahmen

### 8.1 Stadtbildkommission

Der Fortschritt des Projekts wurde laufend der Stadtbildkommission vorgelegt. Nachfolgend sind die wesentlichen Diskussionspunkte aufgeführt:

Die ursprünglich als ganzheitliche Parklandschaft konzipierte Anlage wird im Bebauungsplan in separierte Bereiche (Spielplatz, Wege, Grünfläche, Teich etc.) gegliedert. Die Stadtbildkommission bemängelte diese Schwächung des ursprünglichen Gestaltungsansatzes. In der Folge wurden die separierten Teilbereiche wieder stärker als untergeordnete Nutzungsflächen innerhalb eines umfassenden Parks gestaltet.

Die Übergänge von den Gebäuden und vom Park zu den Aussenbereichen sind aufgrund des leichten Gefälles sorgfältig zu gestalten. Im Umgebungsgestaltungsplan wird die Umsetzung aufgezeigt.

Es ist eine sinnvolle Etappierung insbesondere für den Park über das gesamte Gebiet aufzuzeigen. In den städtebaulichen Richtlinien wurde dies entsprechend umgesetzt.

Zur Prozesssteuerung und Qualitätssicherung wird das gemeindeübergreifende Beratungsgremium von der Stadtbildkommission begrüsst.

## **8.2 Verwaltungsinterne Vernehmlassung**

Zum umfangreichen Planungsdossier wurde in der Stadt Zug eine verwaltungsinterne Vernehmlassung durchgeführt. Die entsprechenden Anliegen wurden so weit wie möglich berücksichtigt und die Dokumente angepasst.

## **8.3 Kantonale Vorprüfung**

Mit Schreiben vom 24. März 2015 reichte der Stadtrat von Zug zusammen mit dem Gemeinderat von Baar der Baudirektion des Kantons Zug die Planung Unterfeld zur Vorprüfung ein. Dazu hat der Kanton am 20. Juli 2015 in einem gemeinsamen Bericht für Zug und Baar Stellung genommen.

Verschiedene Vorbehalte bedingen eine Ergänzung oder eine Anpassung des Situationsplanes und der Bestimmungen. Davon betroffen sind die Legende, die Rad- und Fusswege, die Entsorgung, die Retention, die Schnitte und die Parkplatzbewirtschaftung. Diese Anpassungen wurden entsprechend vorgenommen.

Weitere Vorbehalte beziehen sich auf die Ökologie. So wurde festgelegt, dass 30 % der Parkflächen ökologisch wertvoll sein müssen und dies auch dauerhaft gesichert sein muss. Dies geschieht mit einem Bewirtschaftungskonzept. Zudem wurden die befestigten Flächen im Park auf die Fusswegverbindung reduziert. Weiter muss der Stampfibach in einem Schritt umgelegt werden. Davon ausgenommen ist ein Teil des Abstellgeleises. Dies darf bis längstens 2025 weiter betrieben werden.

Beim Gewässerbaulinienplan und beim Zonenplan wurden Anpassungen bezüglich Zuständigkeit und in der Legende vorgenommen.

## **8.4 Beurteilung des Berichts zur Umweltverträglichkeit (UVB)**

Der UVB zum Bebauungsplan Unterfeld, Zug / Baar wurde mit Datum 19. Februar 2015 den kantonalen Behörden zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Umweltschutz (AfU) hat den UVB am 3. Juni 2015 beurteilt und grundsätzlich als vollständig und fachlich korrekt bezeichnet. Zwei Anträge (bzgl. Entsorgungsstellen und Parkplatzbewirtschaftung) wurden als Vorbehalte in den Vorprüfungsbericht der kantonalen Baudirektion vom 20. Juli 2015 aufgenommen und im Bebauungsplan entsprechend umgesetzt.

Weitere Anträge, die den Grundwasserschutz und die Umweltbegleitung betreffen, können erst im Rahmen der Baubewilligung umgesetzt werden.

## 9. Fazit

Der Bebauungsplan Unterfeld Schleife ist zusammen mit dem Bebauungsplan in Baar Grundlage für ein qualitativ hochstehendes gemischt genutztes Quartier mit einem grossen öffentlich zugänglichen Park. Die publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen, der preisgünstige Wohnungsbau, der Park und die als Begegnungszonen ausgestalteten Mischverkehrsflächen schaffen die Voraussetzungen für ein gemeindeübergreifendes belebtes neues Stadtquartier. Die Planung dieses Areals war nur dank einer intensiven gemeindeübergreifenden Zusammenarbeit möglich und setzt auch eine weitere enge Zusammenarbeit zwischen Baar und Zug voraus.

## 10. Antrag

Wir beantragen Ihnen,  
auf die Vorlage einzutreten,

- den Antrag des Stadtrats zur Festsetzung
  - der Zonenplanänderung Schleife Nord, Plan Nr. 7802
  - des Bebauungsplans Unterfeld Schleife, Plan Nr. 7505, einschliesslich Umweltverträglichkeitsbericht,
  - der Änderung der Bauordnung § 54 b „Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord“
- in 1. Lesung gutzuheissen.

Zug, 15. September 2015

Dolfi Müller  
Stadtpräsident

Martin Würmli  
Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Entwurf Änderungserlass Bauordnung, § 54b Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord
3. Bestimmungen Bebauungsplan Unterfeld Schleife
4. Umweltverträglichkeitsbericht
5. Richtprojekt Umgebungsgestaltung, Erdgeschoss und Dachgeschoss (A3)
6. Zonenplanänderung Schleife Nord, Plan Nr. 7802 (A3)
7. Bebauungsplan Unterfeld Schleife, Plan Nr. 7505 (A3)

Beilagen (abgelegt im Internet):

8. Städtebauliche Richtlinien
- 9.1 Dokumentation zum Richtprojekt Umgebungsgestaltung: Teil 1
- 9.2 Dokumentation zum Richtprojekt Umgebungsgestaltung: Teil 2
10. Planungsbericht
- 11.1 Verkehrsbericht zum Bebauungsplan
- 11.2 Verkehrsbericht zum Bebauungsplan: Anhang
12. Gewässerbaulinienplan Stampfibach Zug
- 13.1 Vorprojekt Stampfibach: Technischer Bericht
- 13.2 Vorprojekt Stampfibach: Schnitte
- 13.3 Vorprojekt Stampfibach: Situation
14. Ver- und Entsorgungskonzept

Planunterlagen von Baar (<http://www.baar.ch/de/bauenwohnen/planaufgaben/>) vom 25. September bis 26. Oktober 2015:

15. Bebauungsplan Baar
16. Bestimmungen Baar
17. Änderung Zonenplan Baar
18. Änderung Bauordnung Baar
19. Änderung Richtplan Siedlung Landschaft, Baar
- 20.1 Baulinie Stampfibach Baar
- 20.2 Baulinie Nordstrasse Baar
- 20.3 Baulinie Göblikanal Baar
- 21.1 Gestaltungskonzept Basiserschliessung
- 21.2 Strassenplan Baar
- 22.1 Erschliessungsstrasse Unterfeld: Technischer Bericht zum Vorprojekt
- 22.2 Erschliessung Unterfeld: Querprofile Erschliessungsstrasse
- 22.3 Erschliessung Unterfeld: Normalprofil Erschliessungsstrasse
- 22.4 Erschliessung Unterfeld: Längsprofile Erschliessungsstrasse

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtratsvizepräsident André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Tel. 041 728 21 51.

Beschlussentwurf für 2. Lesung

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

**betreffend**

- Zonenplanänderung Schleife Nord, Plan Nr. 7802
- Bebauungsplan Unterfeld Schleife, Plan Nr. 7505, einschliesslich Umweltverträglichkeitsbericht
- Änderung der Bauordnung § 54b Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord

**Festsetzung**

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2369 vom 15. September 2015 (1. Lesung) und Nr. Vorlage-Nr. vom Datum (2. Lesung):

1. Die Zonenplanänderung Schleife Nord, Plan Nr. 7802, wird festgesetzt.
2. Der Bebauungsplan Unterfeld Schleife, Plan Nr. 7505, einschliesslich Umweltverträglichkeitsbericht, wird festgesetzt.
3. Die Änderung der Bauordnung § 54b Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord wird zum Beschluss erhoben.
4. Die Zonenplanänderung Schleife Nord (Dispositivziffer 1) sowie die Änderung der Bauordnung (Dispositivziffer 3) werden nur wirksam, wenn der Bebauungsplan Unterfeld Schleife (Dispositivziffer 2) rechtskräftig wird.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
6. Das Baudepartement wird gestützt auf § 41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) beauftragt, diesen Beschluss nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder nach einer allfälligen Urnenabstimmung zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.
7. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug mit Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er wird in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.

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

Zug,

Karin Hägi  
Präsidentin

Martin Würmli  
Stadtschreiber

Referendumsfrist:



**ÄNDERUNGSERLASS ZUM BESCHLUSS des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.  
betreffend Änderung der Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009**

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Vollziehung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 26. November 1998<sup>1</sup> sowie gestützt auf § 16 Abs. 2 Bst. b der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005<sup>2)</sup>

**I.**

Die Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009<sup>3</sup>, in der vom Regierungsrat mit Beschluss vom 22. Juni 2010 genehmigten Fassung, wird wie folgt geändert:

**§ 54b**

**Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord**

<sup>1</sup> Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord ist für Wohnen, Arbeiten und Schulen bestimmt.

<sup>2</sup> Es gilt folgende Grundordnung:

a) Geschosszahl	frei
b) Gebäudelänge	frei
c) Grenzabstand (min.)	6m
d) Firsthöhe (max.)	54 m
e) Ausnutzungsziffer (max.)	2.2
f) Wohnanteil (min.)	60%

<sup>3</sup> Das Gebiet Schleife Nord ist einer Mischnutzung mit hoher Wohnqualität zuzuführen.

<sup>4</sup> Für das Gebiet Schleife Nord ist ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erarbeiten, basierend auf einem Konkurrenzverfahren gemäss § 34 BO. Gestützt darauf ist ein Bebauungsplan zu erstellen.

<sup>5</sup> Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord wird der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

---

<sup>1</sup> BGS 721.11

<sup>2)</sup> Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 11, S. 151

<sup>3)</sup> Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 12, S. 161

## II.

<sup>1</sup> Diese Änderung tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug mit Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

<sup>2</sup> Sie wird im Amtsblatt des Kantons Zug bekannt gegeben und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.

Zug,

Karin Hägi  
Präsidentin

Martin Würmli  
Stadtschreiber