

Planungsbericht

Bebauungsplan Geviert GIBZ, Plan Nr. 7514

Berichterstattung nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

18. Juni 2024

Stand 2. Lesung Grosser Gemeinderat



Verfasser:

Bebauungsplan

Stadtplanung Zug, Baudepartement, Gubelstrasse 22, Postfach, 6301 Zug

Harald Klein, harald.klein@stadtzug.ch

Esther Ambühl, esther.ambuehl@stadtzug.ch (bis Januar 2022)

Silas Trachsel, silas.trachsel@stadtzug.ch (ab Februar 2022)

Titelbild: Auszug Orthofoto 2016-21, ZUGMAP mit Bebauungsplanperimeter

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage.....	5
1.1	Anlass und Zielsetzung	5
1.2	Perimeter / Eigentumsverhältnisse	6
2	Bestehende Rechtsgrundlagen	8
2.1	Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)	8
2.2	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS, Denkmalpflege und Ortsbildschutzzonen	8
2.3	Kantonaler Richtplan vom 28. Januar 2004, Stand 29. Oktober 2020	10
2.4	Anwendung Übergangsrecht zur Verordnung zum Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (V PBG)	11
	Räumliche Gesamtstrategie 2040 vom 12. April 2022	12
2.5	Konzept Mobilität + Freiraum	13
2.6	Kommunale Richtplanung vom 22. Juni 2010	13
2.7	Kommunaler Zonenplan vom 22. Juni 2010	14
2.8	Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern vom 29. August 2017	14
2.9	Zug 2050 – Stadtraumkonzept vom 9. April 2019	16
2.10	Bestehende Dienstbarkeiten	16
2.11	Baulinien.....	16
2.12		
3	Weitere Sachthemen.....	18
3.1	Lärmschutz.....	18
3.2	Grundwasser	18
3.3	Versickerung und Retention.....	18
3.4	Altlasten.....	19
3.5	Gewässer	19
3.6	Verkehr.....	19
4	Richtprojekt	23
4.1	Masterplan Industriestrasse Nord	23
4.2	Städtebauliches Gesamtkonzept Geviert und Gesamtleistungsstudie Hochhaus.....	25
4.3	Richtprojekt	27
4.4	Überarbeitung Richtprojekt Freiraum	29
5	Bebauungsplan	33
5.1	Allgemeine Bestimmungen	33

5.2	Bebauung	33
5.3	Erschliessung	39
5.4	Freiraum/Umgebung	44
5.5	Umwelt	46
5.6	Baulinien	47
5.7	Spezialbaulinie Gewässer	47
6	Begründung der Abweichungen von der Einzelbauweise und Nachweis der besonders guten städtebaulichen Lösungen	49
6.1	Abweichungen von kantonalen und gemeindlichen (Bau-)Vorschriften	49
6.2	Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise	50
6.3	Einbezug der Bevölkerung	51
6.4	Besonders gute städtebauliche Lösungen	53
7	Verfahren	55
7.1	Ordentliches Verfahren gemäss § 39 PBG	55
7.2	Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung	55
7.3	Mitwirkung der Bevölkerung	58
7.4	Beratungen Grosser Gemeinderat	58
8	Ablauf/Terminplan	59
9	Beilagen zum Planungsbericht	60

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Zielsetzung

Das Geviert GIBZ zwischen Baarer-, Göbli- und Industriestrasse im kantonalen Verdichtungsgebiet soll neu bebaut werden. Aufgrund der geplanten qualitätsvollen Verdichtung und dem unter anderem vorgesehenen Hochhaus ist ein ordentlicher Bebauungsplan notwendig.

Der Bebauungsplan umfasst Grundstücke im Besitz des Kantons Zug, der Urban Assets AG (ehem. V-ZUG Immobilien AG) sowie der Vaudoise Versicherung und einer Stockwerkeigentümergeinschaft. Der Kanton Zug will sich mit dem Bebauungsplan Entwicklungsmöglichkeiten für das heute bereits bestehende Gewerblich-industrielle Bildungszentrum Zug (GIBZ) schaffen. Die Urban Assets Zug AG will auf ihrer Teilfläche das Wohnhochhaus «Projekt Pi» realisieren, welches aufgrund der innovativen Holzbauweise für schweizweite Aufmerksamkeit gesorgt hat. Die dritte Grundeigentümerschaft bestehend aus der Vaudoise Versicherung und einer Stockwerkeigentümerschaft, will gemeinsam ihre Liegenschaft «Rote Post» weiter verdichten.



Abbildung 1: Visualisierung Projekt Pi (Architektur: Duplex Architekten AG; Visualisierung: Filippo Bolognese Images)

1.2 Perimeter / Eigentumsverhältnisse

Als Perimeter für den Bebauungsplan wurde ein räumlich klar definiertes Geviert, eingefasst von vier orthogonal zueinanderstehenden Strassen, definiert. Innerhalb dieses Perimeters konnten mit dem Richtprojekt für den Bebauungsplan die baulichen und gestalterischen Zusammenhänge festgelegt werden und zusätzlich die städtebaulich bedeutenden Aspekte Erschliessung, Durchwegung und Freiraumgestaltung definiert werden – unter Berücksichtigung der übergeordneten raumplanerischen Rahmenbedingungen und der stadträumlichen und funktionalen Vernetzung mit dem Kontext.

Das Geviert GIBZ als Bebauungsplanperimeter befindet sich im nördlichen Teil des Zentrums der Stadt Zug. Es liegt an der Baarerstrasse, der Verbindungsachse zwischen Zug und Baar. Die Kreuzung Baarerstrasse/Göblistrasse im Nordwesten des Planungssperimeters ist eine wichtige verkehrliche und stadträumliche Scharnierstelle.

Ein grosser Teil des Gevierts wird durch das GIBZ (Gewerblich-industrielles Bildungszentrum Zug) belegt. Die Anlage stammt aus den 1980er Jahren und wurde mit verschiedenen Trakten erweitert, zuletzt im Jahr 2018 mit dem Trakt 5. Eigentümerin der Schulanlage ist der Kanton Zug.

Auf dem GS 3283 steht heute ein Mehrfamilienhaus aus den 1960er Jahren. Zusammen mit GS 473 bildet dieses den Perimeter für das Wohnhochhaus Pi. Grundeigentümer ist Urban Assets Zug AG UAZ (vormals V-Zug Immobilien AG). Vorgesehen ist ein Hochhaus mit einer Höhe von maximal 80m, vorwiegend sind Wohnnutzungen vorgesehen, im Erdgeschoss sind zusätzlich publikumsattraktive Nutzungen geplant.

Auf den GS 477, 478 und 479 steht heute die sogenannte «Rote Post», ein Wohn- und Geschäftshaus. Ehemals befand sich in diesem Gebäude die Poststelle Zug 2. Das Gebäude soll durch einen Ersatzneubau mit maximal 30m Höhe mit Wohn- und Arbeitsnutzungen ersetzt werden.

Im Zusammenhang mit der neu gebauten Tangente und ihren Zufahrten wird der Verkehr hauptsächlich über die Achse Industriestrasse / Göblistrasse geleitet. Die Industriestrasse wird ab Höhe Göblistrasse südwärts neu mit Tempo 30 projektiert, auch die Göblistrasse wird umgestaltet. Diese Planungen laufen parallel zur Planung Geviert GIBZ. Auch die seit Juli 2021 in der Hoheit der Stadt Zug befindende Baarerstrasse soll aufgewertet werden.

Vom Strassenrand bis zu den Fassaden der Bauten sollen übergangslose Aussenräume entstehen. Daher werden die Randbereiche der entsprechenden Strassengrundstücke in den Perimeter miteinbezogen.



Abbildung 2: Übersichtsplan mit Bebauungsplanperimeter

Grundstück (GS) Nr.	Eigentum	Grundstücksfläche
473 und 3283	Urban Assets Zug AG	2'654 m ²
477 und 478	Vaudoise Versicherung	1'428 m ²
479	Stockwerkeigentümergeinschaft	1'083 m ²
480	Kanton Zug	16'609 m ²
Teilbereiche Baarer-, Göbli- und Industriestrasse	Stadt Zug	
Total (ohne Strassenbereiche)		21'774 m ²

Tabelle 1: Grundstücke im Bebauungsplanperimeter

2 Bestehende Rechtsgrundlagen

2.1 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 RPG). Zudem sind wohnliche Siedlungen und räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG). Siedlungen, Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einzuordnen, See- und Flussufer sind freizuhalten und deren öffentlicher Zugang und Begehung zu erleichtern (Art. 3 Abs. 2 lit. b und c RPG). Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst zu schützen, Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden sowie Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten bleiben (Art. 3 Abs. 3 lit. b, c und e RPG). 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 RPG). Ausserdem sollen nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden (Art. 4 lit. c RPG).

Mit dem vorliegenden Richtprojekt werden die obengenannten Voraussetzungen in qualitativ hochwertiger Weise berücksichtigt. Mit dem innovativen Wohnhochhaus, dem Neubau in verdichteter Weise bei der 'Roten Post' und den Ergänzungen bei der GIBZ sowie der aussenräumlichen Aufwertung des ganzen Gevierts wird eine städtebauliche Aufwertung des Quartiers im Zentrum von Zug möglich. Durch die Parkierung in Tiefgaragen und Zusammenfassung von Anlieferungen kann der gewonnene Platz für die Aufwertung des öffentlich zugänglichen Aussenraums genutzt werden. Mit besser ausgebildeten Wegführungen und attraktiven öffentlich zugänglichen Plätzen und Gassen bringt das Areal für die Bevölkerung einen Mehrwert.

Die Konzepte und Sachpläne des Bundes nach Art. 13 RPG sind in den kantonalen Richtplan eingeflossen (siehe Kap. 2.3)

2.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS, Denkmalpflege und Ortsbildschutzzonen

Das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) bezweckt, das heimatliche 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). 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. Für den Kanton Zug bestehen hierfür zwei Einträge. Ein Eintrag betrifft die ehemalige Hotelanlage Schönfels/Felsenegg und ein zweiter Eintrag „Zug als Stadt“.

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).

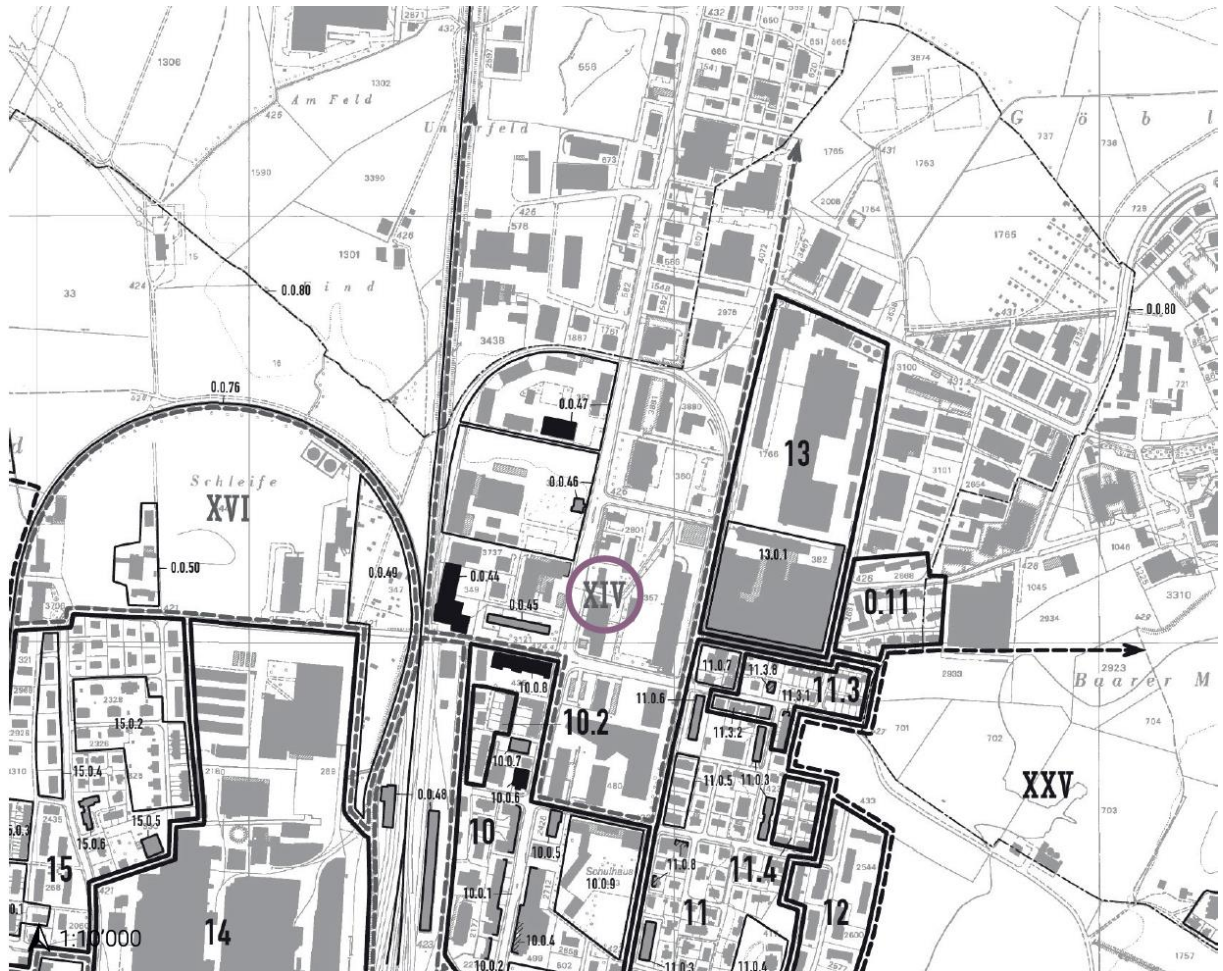


Abbildung 3: Ausschnitt Aufnahmeplan ISOS, 2000

Der Bebauungsplanperimeter liegt in der Umgebungsrichtung XIV gemäss ISOS Aufnahmeplan und wurde dem Erhaltungsziel b zugeordnet. Demgemäss sind die für die angrenzenden Ortsbildteile notwendigen Eigenschaften des Gebiets zu erhalten. Schützenswerte Gebiete/Baugruppen oder Einzelelemente sind im Bebauungsplanperimeter nicht vorhanden.

Die Stadt Zug hat eine umfassende Interessensabwägung zwischen den bewahrenden und verändernden Aspekten der Weiterentwicklung ihres ISOS-Ortsbildes durchführen lassen (siehe Dokumentation Ortsbilder der Stadt Zug, 2000-2020 vom 25. Januar 2022). Die Analyse des Ortsbildes in der Umgebungsrichtung XIV ergab, dass das öffentliche Interesse an der Innenentwicklung zugunsten einer baulichen Verdichtung das öffentliche Interesse an der Erhaltung des ISOS-Ortsbildes überwiegt.

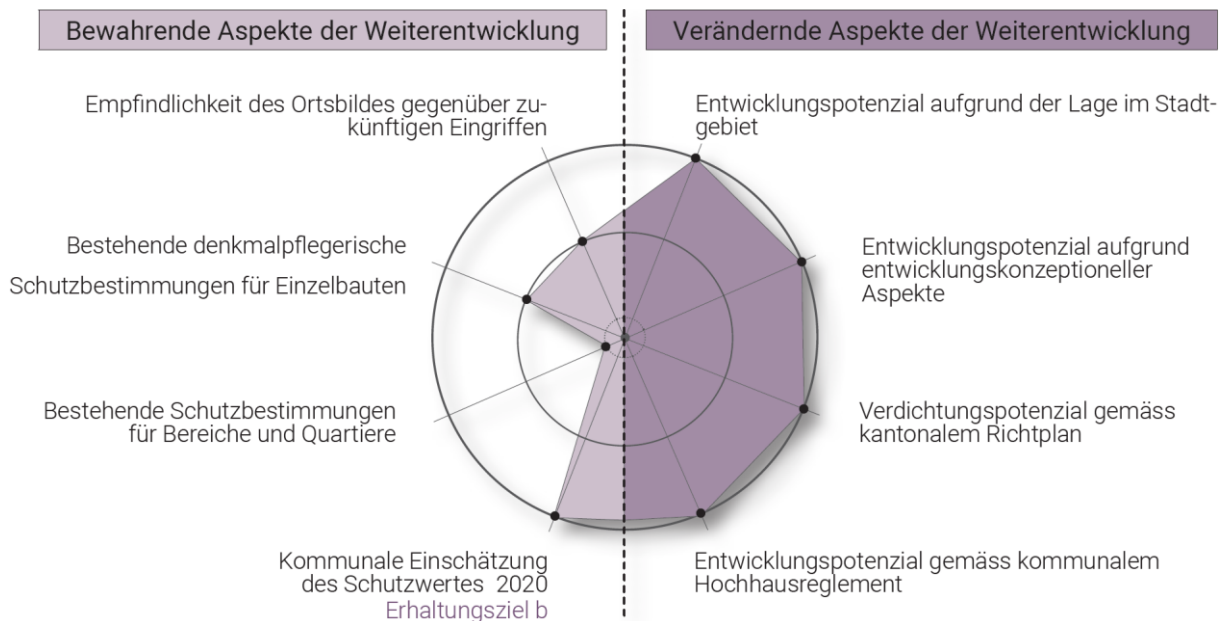


Abbildung 4: Bewertung der bewahrenden und verändernden Aspekte der Weiterentwicklung in der Umgebungsrichtung XIV; Dokumentation Ortsbilder der Stadt Zug, 2000-2020

Das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG/ZG, BGS 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 (Denkmalenschutzgesetz) 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. Objekte, deren Schutz erwogen wird, sind im Inventar der schützenswerten Denkmäler festgehalten (§ 4 und § 5 Denkmalschutzgesetz).

Sowohl das Denkmalverzeichnis wie auch das Inventar enthalten keine Einträge für das Bebauungsplangebiet. Angrenzend an das Bebauungsplangebiet sind die schützenswerten Denkmäler Schule Guthirt, Hotel Zugertor und die Wohn- und Geschäftshäuser Baarerstrasse 103 – 109 sowie 115-117a. Diese Liegenschaften liegen ebenfalls in der Umgebungsrichtung XIV. Gemäss Vorprüfungsbericht zum Bebauungsplan hat die Kantonale Denkmalpflege bezüglich Umgebungsschutz der geschützten oder schützenswerten Denkmäler keine Vorbehalte formuliert.

2.3 Kantonaler Richtplan vom 28. Januar 2004, Stand 29. Oktober 2020

Die Konzepte und Sachpläne des Bundes nach Art. 13 RPG sind in den kantonalen Richtplan eingeflossen.

Die Gemeinden sorgen für eine den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Siedlungsqualität. Sie sorgen gemeinsam mit dem Kanton für ökologische Ausgleichsflächen auch in der Siedlung und achten auf die naturnahe Umgebungsgestaltung. Im Rahmen von Sondernutzungsplänen können sie Regelungen für die naturnahe Umgebungsgestaltung aufnehmen.

Die Ausdehnung der Bauzonen in den rechtskräftigen Zonenplänen mit Stand 2017 wurde als Siedlungsgebiet im Richtplan festgesetzt. Es wird im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung

um maximal 10 Hektaren erweitert (Arrondierungen). Ausgenommen sind Zonen für Bauten und Anlagen des öffentlichen Interesses aufgrund eines umfassenden Bedarfsnachweises (maximal 25 Hektaren bis 2040, Handlungsanweisung S 1.1.1). Der kantonale Richtplan erlaubt den Abtausch von rechtskräftig eingezonten Bauzonen. (S 1.1.5).

Das Geviert GIBZ ist im kantonalen Richtplan Teil der Stadtlandschaft und teilweise mit einer archäologischen Fundstätte überlagert. Weiter ist es als "Gebiet für Verdichtung II" ausgewiesen, womit als Richtwert eine Ausnützungsziffer bis 3.5 möglich ist, sofern vor einer Umzonung ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durchgeführt wurde (S 5.2.3). Am südlichen Perimeter ist eine Radstrecke vorgesehen. Weitere Anweisungen für das Planungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan bestehen nicht.

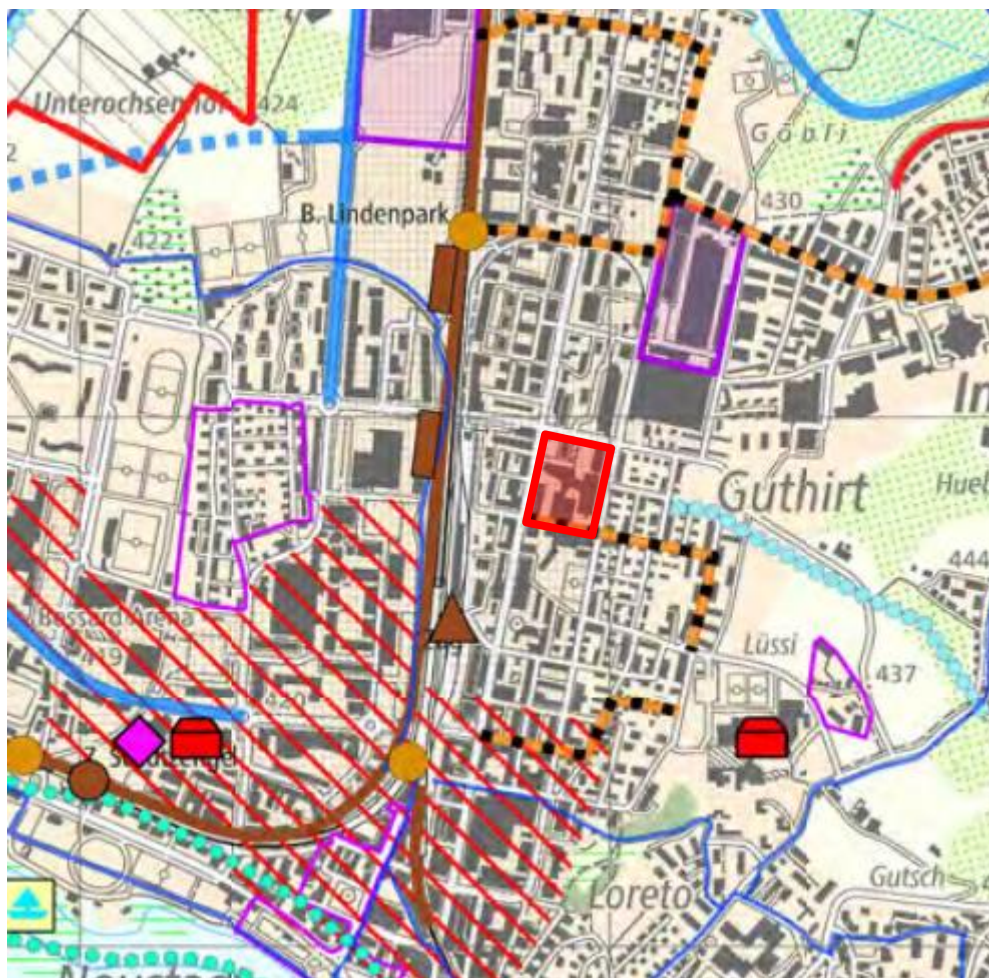


Abbildung 5: Ausschnitt aus kantonalem Richtplan 2004, Stand 29. Oktober 2020

2.4 Anwendung Übergangsrecht zur Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (V PBG)

Am 1. Januar 2019 wurde die Totalrevision der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (V PBG/ZG, kantonale Gesetzessammlung BGS 721.111) rechtskräftig. Damit wurden die Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vollzogen. Aus diesem Grund sind neue Sondernutzungspläne ab 1. Januar 2019 nach neuem Recht mit den neuen Begrifflichkeiten zu erlassen.

Räumliche Gesamtstrategie 2040 vom 12. April 2022

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

Mit der vorgeschlagenen Entwicklung im Bebauungsplan Geviert GIBZ werden die 12 Ziele der Gesamtstrategie berücksichtigt:

- 2.5 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.

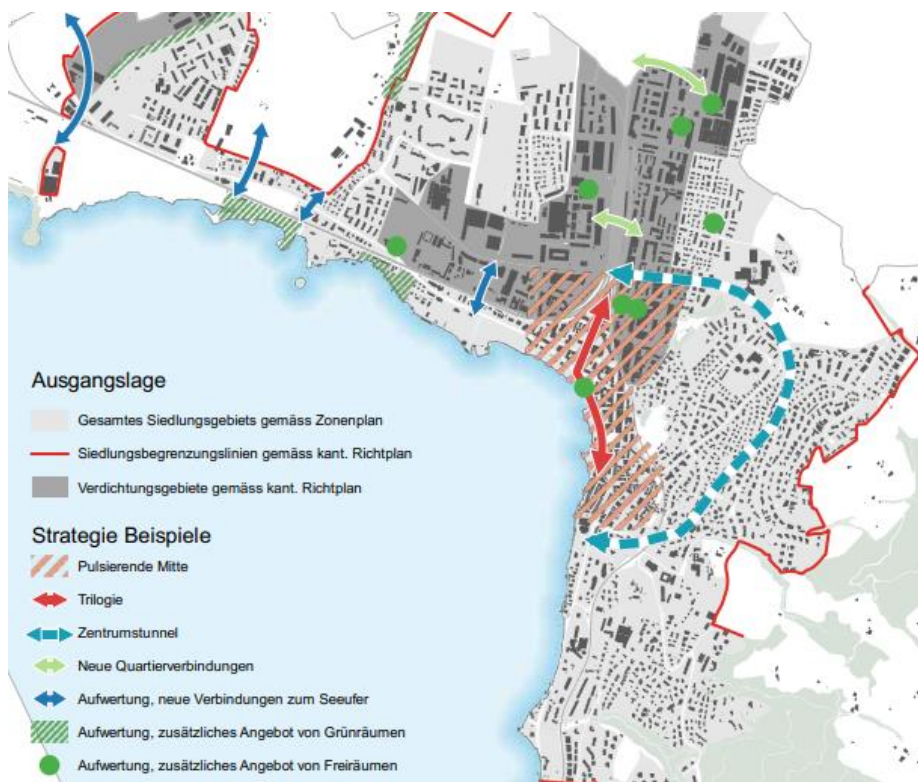


Abbildung 6: Ausschnitt aus der räumlichen Gesamtstrategie Zug 2040 vom 12. April 2022

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.

2.6

Das Richtprojekt resp. der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt folgende Grundsätze bezüglich Mobilität und Freiräumen:

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

2.7 Kommunale Richtplanung vom 22. Juni 2010

Die vom Stadtrat am 20. Oktober 2009 beschlossenen Richtplankarten „Verkehr ÖV-Langsamverkehr“, „Verkehr Motorisierter Individualverkehr“, „Siedlung und Landschaft“ sowie der Richtplantext, Handlungsanweisungen, wurden am 20. Juni 2010 vom Amt für Raumplanung im Auftrag der Baudirektion mit einer Änderung und Auflagen genehmigt.

Ergänzend zur Fortschreibung des kantonalen Richtplans sind folgende Handlungsanweisungen im Planungsgebiet relevant:

V1 Umklassierung der Strassenfunktion / Sammelstrasse / Erschliessungsstrasse

- Umklassierung Baarerstrasse (bereits umgesetzt)
- Umklassierung Industriestrasse

V4 Verkehrsdosierungssystem (Pfortneranlage)

- Industriestrasse

V8 Verkehrsberuhigter, siedlungsorientierter Strassenabschnitt

- Baarerstrasse
- Industriestrasse

V12 Bushaltestelle

- Bushaltestelle Göbli (Ausgangslage)

V14 Kommunale Radstrecke

- Radstrecke Göblistrasse (Ausgangslage)
- Radstrecke Industriestrasse (Ausgangslage)

V15 Kommunale Fussgänger Verbindung

- Fussverbindung Areal GIBZ (Ausgangslage)

Der Teil Siedlung und Landschaft des kommunalen Richtplans macht keine Aussagen zum Bearbeitungsperimeter.

Die Vorgaben der kommunalen Richtplanung wurden, soweit sie innerhalb des Bearbeitungsperimeters liegen, vollumfänglich berücksichtigt.

2.8 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 Planungsgebiet liegt in der Wohn- und Arbeitszone 4 (WA5) und in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB). Die zulässige Ausnützung beträgt in der WA5 1.5, der Wohnanteil hat mindestens 50% aufzuweisen (§ 36 Bauordnung (BO) der Stadt Zug vom 7. April 2009, SRS 7.1-1). Die Bauvorschriften der OeIB in Einzelbauweise werden vom Stadtrat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall festgelegt (§ 55 BO).

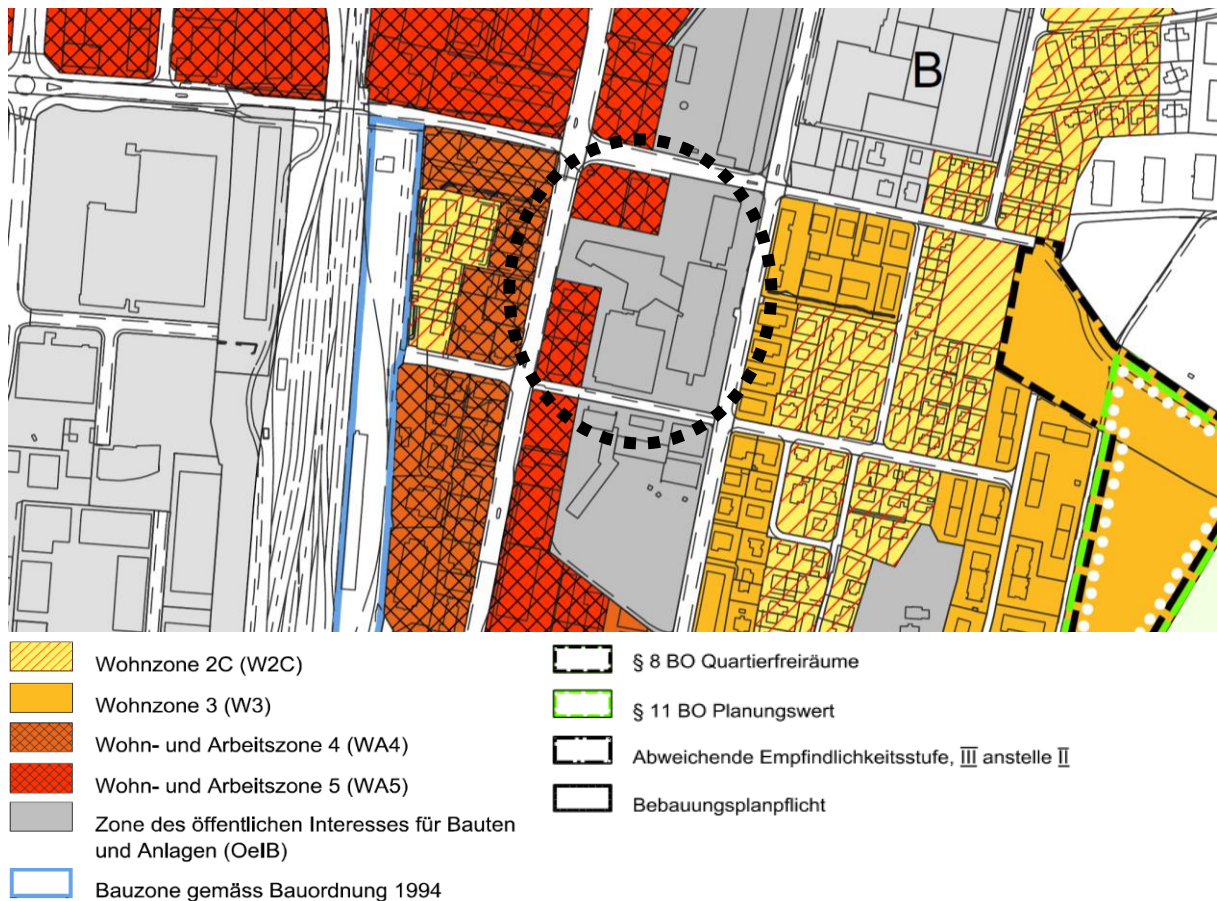


Abbildung 7: Auszug Kommunalen Zonenplan (nachgeführt bis Dezember 2019), Quelle: Baudepartament Stadt Zug

2.9 Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern vom 29. August 2017

Mit dem Reglement über das Verfahren zur Planung und Erstellung von Hochhäusern (kurz: Hochhausreglement) verfügt die Stadt Zug über ein wirkungsvolles und rechtsverbindliches Instrument zur qualitativen Beurteilung von Hochhausprojekten. Es orientiert sich an den Vorgaben des kantonalen Richtplans, welcher 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. Weiter werden die Hochhauszonen und die maximalen Gebäudehöhen definiert und das Verfahren festgelegt. Das Hochhausreglement resp. die Hochhauszonen als überlagernde Zonen sind Teil der baurechtlichen Grundordnung.

In weiten Teilen sind die Hochhauszone deckungsgleich mit den Verdichtungsgebieten gemäss kantonalen Richtplan. Damit ist sichergestellt, dass die in den Verdichtungsgebieten angestrebte hohe Ausnutzung umgesetzt werden kann und sich die Zentrumsanlagen durch die Anordnung von Hochhäusern prägnanter auszeichnen. Das Reglement ermöglicht eine konsistente Weiterentwicklung der Hochhausgebiete in der Stadt Zug. Ein Gebäude gilt als Hochhaus ab einer Gebäudehöhe von 30 m.

Die vorliegende Zoneneinteilung stärkt die Zentrumsanlagen, erlaubt einen rücksichtsvollen Weiterbau von städtebaulich prägnanten Quartieren aus den 1970er und 1980er Jahren. In den übrigen Baugebieten der Stadt Zug ist keine intensive Entwicklung vorgesehen. Hier gelten die Bestimmungen der Bauordnung.

Das Hochhausreglement definiert das Gebiet entlang der Baarerstrasse und des LG-Areals als Hochhausgebiete. Hier dürfen Hochhäuser in Kombination mit der angestrebten Verdichtung und der Zentrumsnutzung errichtet werden. Es gelten folgende drei Hochhauszonen:

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



Abbildung 8: Gebieteinteilung gemäss Hochhausreglement. Das Bebauungsplangebiet ist rot gestrichelt. Quelle: Baudepartement Stadt Zug

Der westliche Teil des Planungsgebiets Geviert GIBZ ist der Hochhauszone I gemäss Hochhausreglement zugeteilt. Daher kann in diesem Teilbereich eine Gebäudehöhe bis maximal 80 Meter gewährt werden, sofern das Projekt besonders gute städtebauliche Lösungen nachweist.

Das Projekt hält diese Vorgaben ein (siehe auch Kap. 6.4). Damit ist, in Kombination mit dem vorliegenden Bebauungsplan, § 10b PBG (Hochhausparagraph) erfüllt.

2.10 Zug 2050 – Stadtraumkonzept vom 9. April 2019

Das Stadtraumkonzept wurde durch den Stadtrat am 1. Mai 2019 veröffentlicht. Es basiert auf diversen Grundlagen der Stadt Zug und beschreibt Zukunftsbilder und Gestaltungsziele für eine global vernetzte und lokal verwurzelte Kleinstadt. Die Entwicklungsziele für die Stadt Zug 2050 werden in sechs Themenschwerpunkten anhand von Texten, Skizzen und Plänen beschrieben und diskutiert. Ziele des Konzepts sind, die Qualität des öffentlichen Raums sicherzustellen und mit einer konsequenten Innenentwicklung die umliegenden Landschaftsräume von Zugersee, Zugerberg und Lorzenebene langfristig vor Zersiedlung zu schützen und zu erhalten.

Der Bebauungsplan entspricht den Zukunftsbildern des Stadtraumkonzeptes. Die Baarerstrasse als Hochhausboulevard erfüllt die Aufgabe eines lesbaren Stadtraumes mit feinmaschigem Wegnetz und qualitativen Aussenräumen.

2.11 Bestehende Dienstbarkeiten

Aus dem Bebauungsplan und dazugehörenden Bestimmungen ergeben sich gewisse öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Beziehungen zwischen den Grundeigentümern und der Einwohnergemeinde Zug. Diese Beziehungen werden mittels eines Dienstbarkeitsvertrags geregelt. Inhalt des Vertrags sind unter anderem die Nutzungsrechte der Umgebung, die Entsorgungsanlagen sowie die Erschliessung der Tiefgarage zu Lasten der Grundeigentümer.

In separaten Vereinbarungen¹ zwischen den betroffenen Grundeigentümern werden die Modalitäten für die Aussenräume und deren Unterhalt sowie weitere Themen wie Anlieferung und preisgünstiger Wohnungsraum geregelt. Der Entwurf des Vorvertrags zum Dienstbarkeitsvertrag liegt vor und wird bis zur 2. Lesung im Grossen Gemeinderat unterzeichnet. Die Abschlüsse der Hauptverträge erfolgen, sobald der Bebauungsplan Nr. 7514 in Rechtskraft erwachsen ist.

2.12 Baulinien

Auf dem Bebauungsplangebiet bestehen verschiedene Bau- und Unterniveaubaulinien. Die Baulinien im Norden, Osten und Süden des Gevierts (RRBs aus den Jahren 1992, 1993, 1997 und 1974) sind kommunale Baulinien und liegen somit in der Zuständigkeit der Gemeinde.

Neben den Baulinien der Gemeinde verlaufen entlang der Baarerstrasse eine ehemals kantonale Unterniveaubaulinie (RRB aus dem Jahr 1974) und eine ehemals kantonale Baulinie aus dem Jahr 1992. Mit der 2021 erfolgten Umklassierung der Baarerstrasse in eine Gemeindestrasse gingen diese Baulinien ebenfalls in kommunale Zuständigkeit über.

¹ Vorvertrag zu einem Dienstbarkeitsvertrag, Vereinbarung betreffend Bebauungsplanverfahren (allen Grundeigentümer) und Vorvertrag zu einem Dienstbarkeitsvertrag zwischen V-ZUG Immobilien AG und Kanton Zug



Abbildung 9: Bestehende Baulinien im Geviert GIBZ. Quelle: ZugMap

3 Weitere Sachthemen

3.1 Lärmschutz

Die Grundstücke 473 und 3286 (Projekt Pi) und 477, 478 und 479 (Projekt Rote Post) sind im Zonenplan der Wohn- und Arbeitszone WA5 und somit der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Das Gebiet der Schule GIBZ liegt in der Zone des öffentlichen Interesses für öffentliche Bauten und Anlagen und ist somit der ES II zugeordnet. Das Bebauungsplangebiet befindet sich zwischen der stark befahrenen Baarerstrasse im Westen, der Göblistrasse im Norden und der Industriestrasse im Osten.

Im Lärmgutachten vom 19. April 2023 wurde die Lärmbelastung (Strassenverkehr, Industrie-, Gewerbe- und Gastronomielärm) überprüft. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan die Vorgaben der Lärmschutzverordnung grundsätzlich erfüllt. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte wurden bei den Gebäuden GIBZ 4a und GIBZ 6 festgestellt. Im Rahmen der weiteren Projektierungen müssen Massnahmen ergriffen werden, damit die Grenzwerte eingehalten werden können (Grundrissoptimierung). Weiter sind die Aussenbereiche der Gastronomie so auszugestalten, dass die Grenzwerte eingehalten werden können.

Die Industriestrasse und die Baarerstrasse sind gemäss Lärmschutzverordnung sanierungspflichtig und werden mit den aktuellen Planungen saniert (voraussichtlich mittels Temporeduktionen und Belagsersatz).

3.2 Grundwasser

Gemäss Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201) Anhang 4, Ziffer 211, Abs. 2, dürfen in den nutzbaren Grundwasservorkommen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. In Ausnahmefällen kann die zuständige Behörde Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird. Im Baubewilligungsverfahren ist dabei eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung für Bauten und Anlagen im Grundwasser erforderlich. Darin ist der Nachweis zu erbringen, dass ohne bauliche Kompensationsmassnahmen 90 % der ursprünglichen Durchflusskapazität erhalten bleibt.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u tief. Das Grundwasser liegt unter einer mehrere Zehnermeter mächtigen Überdeckung von undurchlässigen Deckschichten und ist artesisch gespannt. Aufgrund der Mächtigkeit der wasserundurchlässigen Deckschicht ist die Anzahl Untergeschosse nicht beschränkt. Aufgrund der artesischen Spannung ist zur Erhaltung der Druckspiegel eine Grundwassernutzung beispielsweise zur Wärmegewinnung jedoch nur mit gleichzeitiger Wasserrückgabe (zirkuläre Wärmeenergienutzung) möglich.

3.3 Versickerung und Retention

Gemäss Art. 7 des Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20) ist nicht verschmutztes Regenwasser nach Möglichkeit zu versickern. Das Regenwasser soll dabei möglichst am Ort seines Anfalls über grosse Flächen und in kleinen Mengen abgeführt werden. Optimal ist die Versickerung über natürliche, unbefestigte Flächen sowie über wasserdurchlässige Anlagen wie Kiesplätze, Schotterrasen und Pflastersysteme. Den besten Schutz für das Grundwasser bietet eine belebte und begrünte Humusschicht über dem gewachsenen Boden. Deshalb ist die Versickerung über den bewachsenen Boden dem Versickern in einer unterirdischen Versickerungsanlage generell vorzuziehen. Ist die Versickerung nicht möglich, kann das Regenwasser - wo nötig mit Rückhaltemassnahmen (Retention) - in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden.

3.4 Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte sind für das Bebauungsplangebiet keine Belastungen verzeichnet.

3.5 Gewässer

Der Planungssperimeter wird vom Arbach durchflossen, welcher heute eingedolt in rund 2.2 m Tiefe geführt wird. Der Arbach gilt gem. § 9 GewG als privates Gewässer.

Im kantonalen Richtplan (Festlegung L 8.1) ist derzeit im Planungssperimeter keine Renaturierung des Arbachs vorgesehen. Gemäss Art. 38a GschG sowie der Festlegung L 8.1 im kantonalen Richtplan sind indes ohnehin bei allen Gewässern ökologische und landschaftliche Aufwertungen zu prüfen, was auch eine Ausdolung beinhalten kann. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des separaten, mit dem Bebauungsplanverfahren koordinierten Baulinienplanverfahren geprüft, ob der Arbach ausgedolt werden kann.

Das eingeholte Gewässergutachten vom 26.04.2022 zeigt, dass eine Ausdolung technisch grundsätzlich machbar ist, jedoch gegenüber dem Richtprojekt mit einer weiterhin eingedolten Gewässerführung sowohl gewichtige Vor- wie auch Nachteile aufweist. Es wurde deshalb im Gutachten keine abschliessende Beurteilung vorgenommen. Aufgrund dessen wurde eine umfassende raumplanerische Interessensabwägung vorgenommen, welche im beigelegten Planungsbericht «Baulinienplan Geviert GIBZ» vom 25. April 2023 abgehandelt wird. Der Bericht kommt zu folgendem Fazit:

«Die gesamtheitliche Interessenabwägung zeigt, dass ein Überhang an Interessen besteht, die gegen eine Ausdolung des Arbachs auf dem Areal sprechen. Aufgrund der Güterabwägung kann eine Ausdolung nicht zweck- und verhältnismässig umgesetzt werden und soll deshalb nicht weiterverfolgt werden. Entsprechend soll auf die Festlegung des Gewässerraums nach Bundesrecht verzichtet werden.»

Mit dem Verzicht auf eine bundesrechtliche Gewässerraumfestlegung wird eine Spezialbaulinie Gewässer notwendig, welche den minimalen Gewässerabstand für Bauten und Anlagen auf 0 Meter festlegt (siehe Kapitel 5.7).

3.6 Verkehr

Verkehrsgutachten

Für das Vorhaben wurde gemäss den Berechnungen des Verkehrsgutachtens (TEAMverkehr Zug AG, 17. April 2023) für die MIV-Parkierung im Geviert ein Grenzbedarf von 458 Parkfeldern (Regelbauweise nach Parkplatzreglement der Stadt Zug vom 26. Juni 2001, SRS 7.1-1.5)) berechnet. Diese Zahl wird aufgrund der zentralen Lage in der Zone A Zentrum gem. Parkplatzreglement reduziert, weshalb insgesamt zwischen 109 und 287 Abstellplätze zu erstellen sind. Die Abstellplätze teilen sich folgendermassen auf die einzelnen Baubereiche auf:

- Projekt Pi: 9-40 Parkfelder
- Projekt rote Post: 8-93 Parkfelder
- GIBZ: 92-154 Parkfelder

Insgesamt können somit mehr Abstellplätze erstellt werden, als heute im Areal vorhanden sind. Die Auswirkungen auf das Strassennetz sind jedoch gering, wie das Verkehrsgutachten ebenfalls nachweist.

Bei den Veloabstellplätzen liegt der Grenzbedarf gemäss dem Parkplatzreglement der Stadt Zug bei 848 Veloabstellplätzen, gemäss der VSS-Norm bei 1'164 Abstellplätzen. Das Richtprojekt sieht 1'234 Abstellplätze vor.

Der Bedarf an MIV- und Veloabstellplätzen kann mit dem im Richtprojekt vorgesehenen Angebot abgedeckt werden.

Umgestaltung der umgebenden Strassenräume

Das Geviert GIBZ wird von den drei Strassenzügen Baarerstrasse, Göblistrasse und Industriestrasse tangiert. Im Zusammenhang mit der Eröffnung der Tangente und den daraus resultierenden Zufahrten ist eine Anpassung der Strassenquerschnitte und Temporegime nötig, um den Verkehr auf die dafür vorgesehenen Strassen lenken und bewältigen zu können. Um das Geviert GIBZ ist die Umgestaltung der Strassen in Planung.

Fuss- und Radwegnetz

Die Baarer- und die Industriestrasse dienen als Veloroute. Durch das Geviert führt hingegen keine Veloroute. Das Geviert ist jedoch Teil der Fusswegverbindung von Süd nach Nord (Fortsetzung der Lauriedstrasse bis auf Höhe Grienbachstrasse wird angestrebt). Für die Stadt ist zudem die Querungsmöglichkeit der Baarerstrasse auf Höhe des Bebauungsplans in Ost-West-Richtung wichtig (Projektierung durch Stadt).

BGK Göbli- und Industriestrasse

Der Abschnitt der **Göblistrasse** wird mit der Eröffnung der Tangente eine noch zentralere Rolle im Strassennetz als Bindeglied zwischen Baarerstrasse und Industriestrasse übernehmen. Die Planung Göblistrasse ist abgeschlossen. Die Umsetzung läuft seit Frühling 2024.

Zentrale Elemente für das Geviert GIBZ sind die Veloquerung und die Ausfahrt auf die Göblistrasse. Entlang der Göblistrasse sind strassenbegleitende Bäume als Allee vorgesehen. In den Zwischenbereichen sind im Westen vier und im Osten zwei öffentliche Kurzzeitparkfelder vorgesehen. Diese können auch von Kunden des Gevierts GIBZ genutzt werden.

Die **Industriestrasse** wird im Rahmen des Lärmsanierungs- und Verkehrsberuhigungskonzeptes umgestaltet. Vorgesehen ist, dass ab dem Kreuzungsbereich Göblistrasse/Industriestrasse Tempo 30 eingeführt wird. Die Planung ist abgeschlossen. In dem Zusammenhang wird auch das Vorgelände zum GIBZ in die Planung und Umsetzung miteinbezogen. Die Planungen zum Strassenraum sind deshalb mit dem Bebauungsplan abzustimmen. Es wird ein Raum entstehen, der den Ansprüchen der Passanten (daran vorbeigehen), der ÖV-Nutzenden (im geschützten Bereich warten), aber auch den Lernenden der GIBZ (Aufenthalt, Atmosphäre, Bewegung) besser gerecht wird, als dies heute der Fall ist. Die Funktion als Anlieferungsbereich für die GIBZ wird der Bereich weiterhin erfüllen.

Die Kosten für die Umgestaltung des BGK's werden von der Stadt getragen.

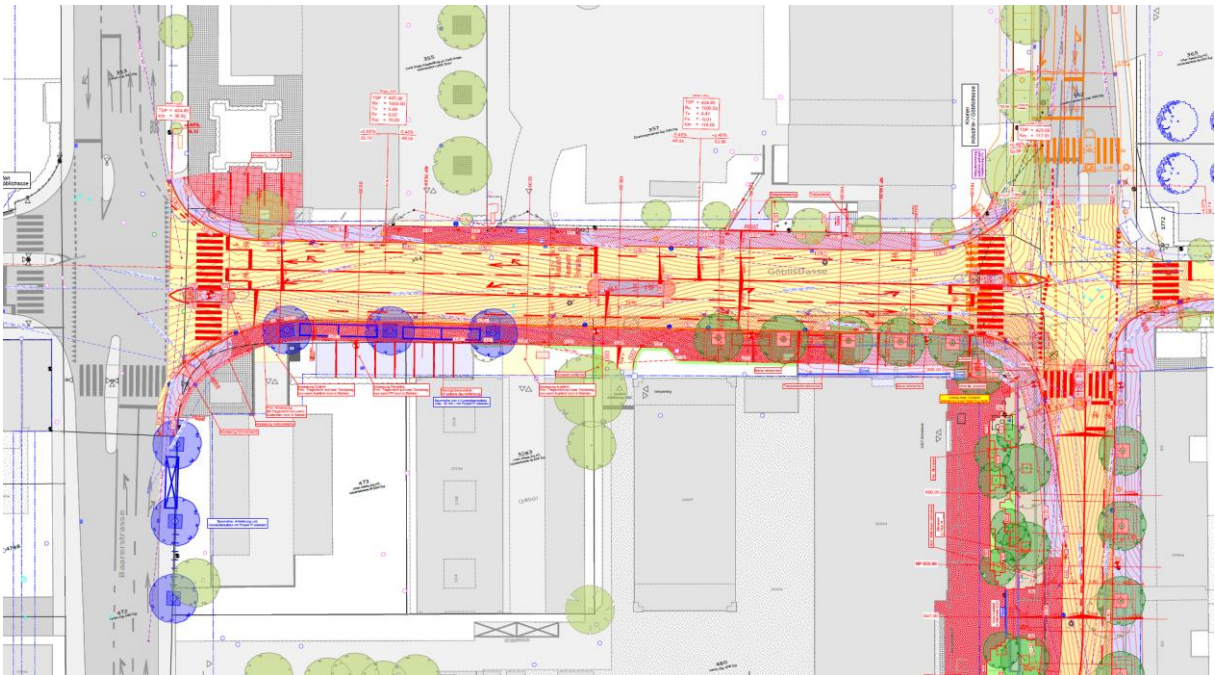


Abbildung 10: Umgestaltung Industrie-/ Göblistrasse vom 5.7.2021

Planung Baarerstrasse

Die Baarerstrasse ist ab Juli 2021 in der Hoheit der Stadt Zug. Für die Baarerstrasse ist eine Neuplanung nötig – einerseits aufgrund ihrer Abklassierung im Zusammenhang mit der Tangente, andererseits auch aufgrund ihres Zustands. Der Start der Planung ist noch nicht erfolgt.

Damit die Aussenraumgestaltung im Geviert GIBZ mit der Strassenraumgestaltung abgestimmt werden kann, wurden jedoch bereits erste Festlegungen getroffen, wie die Baarerstrasse künftig aussehen soll. Für den Übergangsbereich zum Geviert GIBZ hat man sich für ein mit Bäumen durchsetztes Serviceband entschlossen. Ob das Serviceband in der gleichen Form auch in anderen Abschnitten der Baarerstrasse fortgeführt wird, kann heute noch nicht bestätigt werden. Hingegen ist klar, dass der Strassenraum Baarerstrasse einheitlich gestaltet werden soll. Zudem soll der Strassenraum und die angrenzenden Flächen grüner werden und die Anlieferung soll geordnet erfolgen.

Mit der Verdichtung müssen qualitativ hochwertige Aussenräume geschaffen werden mit einer möglichst effizienten Nutzung der Fläche. Mit dem Serviceband können diese Ziele erreicht werden.

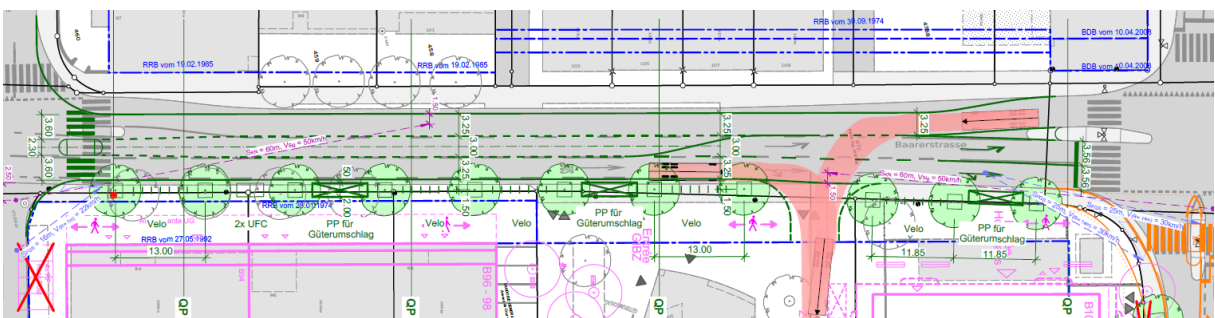


Abbildung 11: Serviceband Baarerstrasse vom 13.7.2021

In den Zwischenbereichen zwischen den Bäumen sind Anlieferungsbereiche, Veloabstellplätze und Unterflurcontainer (UFC) denkbar. Im Norden ist der Anlieferungsbereich ausschliesslich für Postdienste und dergleichen vorgesehen. An das Serviceband schliesst gegen Westen die Baarerstrasse

an, gegen Osten der als Boulevard ausgestattete Fussgänger- und Vorbereiche der Bauten. Die exakte Lage des Servicebandes muss in der weiteren Planung noch genau definiert.

Die Planungshoheit für die Umgestaltung der Baarerstrasse liegt bei der Stadt Zug. Die Kosten werden im Sinne des Verursacherprinzips getragen.

Sofern die Planung Baarerstrasse der Stadt vor dem Neubau der Roten Post (und damit deren Umgebungsgestaltung) umgesetzt wird, trägt die Stadt die Kosten für die Umgestaltung. Falls der Neubau der Roten Post zuerst ausgeführt wird, trägt die Bauherrschaft die Kosten bis zur Baulinie (RRB 28.01.1974). Innerhalb des Baulinienraums trägt die Stadt die Kosten. Die Planung des Aussenraums ist in diesem Fall eng zwischen Grundeigentümerschaft und Stadt abzustimmen.

4 Richtprojekt

4.1 Masterplan Industriestrasse Nord

Die Idee für ein Wohnhochhaus am Standort des heutigen «Projekt Pi» ging aus den im Jahr 2012 gestarteten, umfangreichen Vorarbeiten hervor, welche im Zusammenhang mit den Arbeiten zur Arealentwicklung des Technologieclusters standen. Ziel war es, die stark auf Arbeitsnutzungen ausgerichtete Planung des Technologieclusters um Wohnnutzungen zu ergänzen, und so eine Nutzungsdurchmischung im Norden der Stadt Zug zu erreichen. Dafür wurde im Laufe der Planung das direkt an den Technologiecluster angrenzende Gebiet zwischen der Industrie- und Baarerstrasse vorgesehen. Dieses Gebiet konnte jedoch nicht in den Perimeter des Bebauungsplans Technologiecluster integriert werden, weshalb es aus der Planung zum Technologiecluster herausgelöst wurde.

Die Stadt Zug initiierte in der Folge im Jahr 2014 eine Verdichtungsstudie zu den damals «Planfeld 3» (heute: Schleifepark) und «Planfeld 4» (heute: Ahornpark und Projekt Pi) genannten Arealen. Die Studien wurden im Rahmen eines Workshopverfahrens und unter fachlicher Begleitung des Büros Hosoya Schaefer Architects durchgeführt und sollten in Form eines Masterplans die langfristige Entwicklung der Stadtgevierte abbilden. Die betroffenen Grundeigentümerschaften wurden im Rahmen der Workshops in die Planung einbezogen. Für den Masterplan wurde der Zeithorizont bis 2050 zugrunde gelegt.

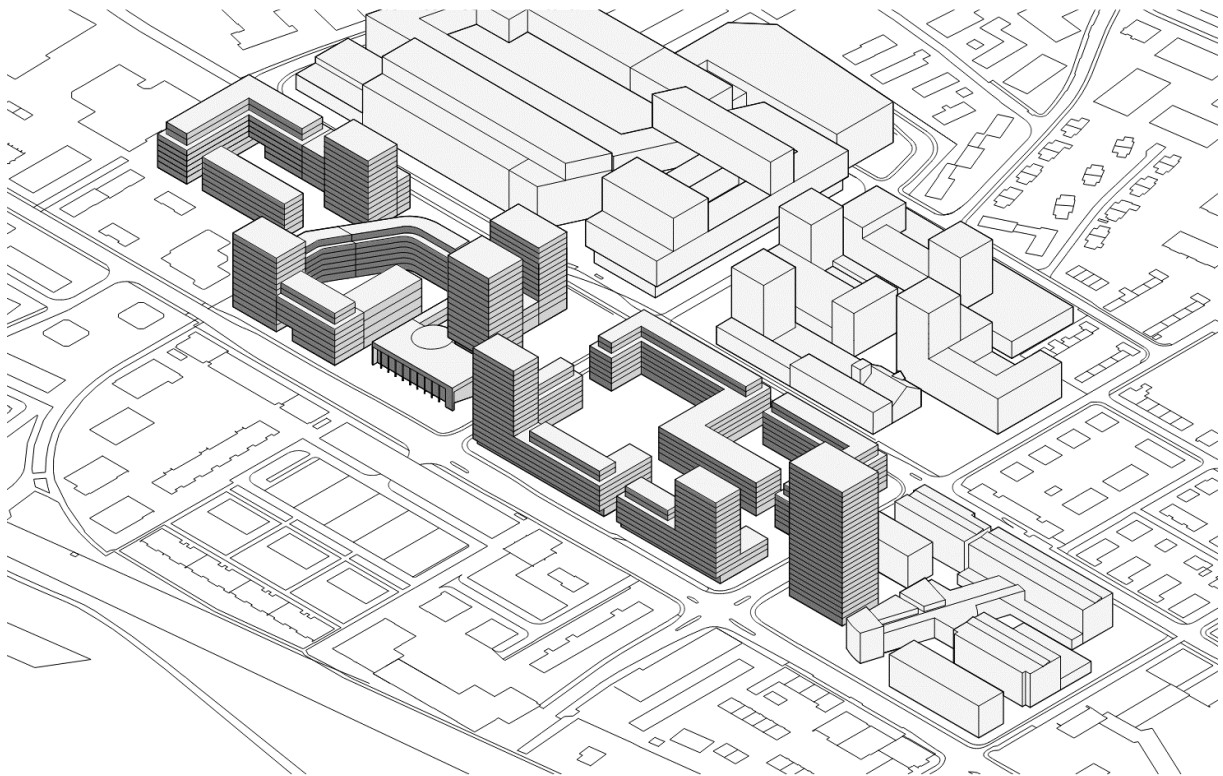


Abbildung 12: Ergebnis Verdichtungsstudie Planfelder 3 + 4, Stand 2016

Die Ergebnisse der Verdichtungsstudie wurden 2016 in einem Entwurfsstand eines Masterplans zusammengeführt und Richtwerte für Nutzungen, Dichten und Volumina der einzelnen Baufelder definiert. Unter anderem wurde im Entwurf des Masterplans an der Stelle des heutigen Projekt Pi ein 80 Meter hohes Hochhaus mit einer Grundfläche von ca. 900 m² und einer aGF von ca. 21'762 m² festgelegt (AZ: 8.20).

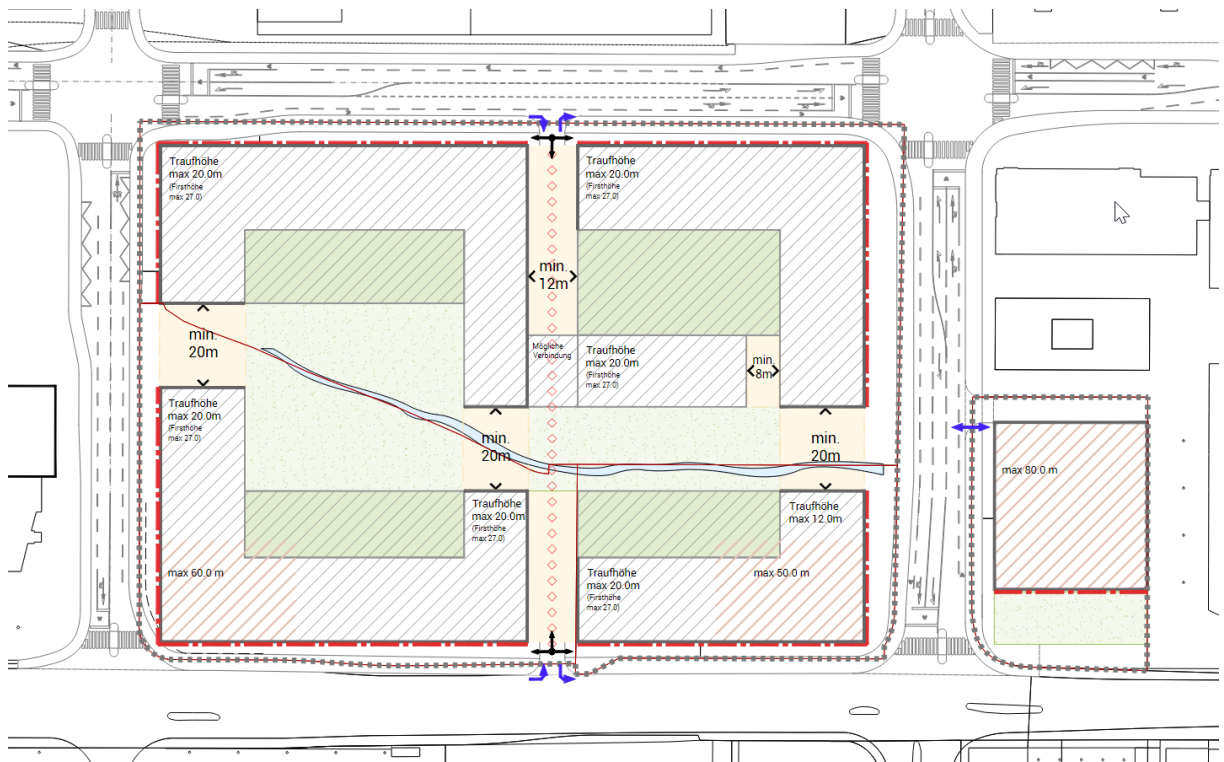


Abbildung 13: Entwurf Masterplan, Teil Planfeld 4, Stand 2016

Primär sollte mit der Planung die damals gesetzlich geforderten Variantenstudien als Basis für Bebauungspläne erfüllt werden. Mit dem Beschluss des Hochhausreglementes im Jahr 2017 und des revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetzes im Jahr 2018 genügten die Verdichtungsstudien respektive der Masterplan bezüglich Qualitätssicherung nicht mehr als Grundlage für die Bebauungspläne, weshalb in der Folge für verschiedene Teilbereiche separate qualifizierte Konkurrenzverfahren weiterzuverfolgen waren.

In der Folge wurde für das gemäss Masterplan vorgesehene 80-Meter-Hochhaus ein neuer Planungsperimeter definiert, abgegrenzt durch die Baarer-, Göbli-, Industrie- und Mattenstrasse. Das ab 2018 als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan durchgeführte qualifizierte Konkurrenzverfahren (siehe Kap. 4.2) wurde deshalb im neuen Perimeter des Gevierts GIBZ durchgeführt. Der neue Perimeter, welcher neu auch Gebiete umfasste, die ausserhalb des damaligen Masterplanperimeters lagen, wurde aus folgenden Gründen festgelegt:

- Geviertsweise Abgrenzung der Entwicklungen stellt funktional zusammenhängende Landfläche gem. § 32 PBG sicher (kein über Göblistrasse reichender Bebauungsplan)
- Synergien im Bereich Erschliessung: keine separate Tiefgaragenerschliessung notwendig
- Synergien im Freiraum: ermöglicht einheitliche Gestaltung des Aussenraums im Geviert
- Längerer Entwicklungshorizont auf Seite Ahornpark verhinderte eine gemeinsame Entwicklung

Aufgrund der Erarbeitung und des Festsetzungsverfahrens des Bebauungsplans Technologiecluster wurde der Masterplan Industriestrasse Nord bis ins Frühjahr 2019 sistiert. Danach wurde er auf der Grundlage der bis zu diesem Zeitpunkt erarbeiteten Erkenntnisse wiederaufgenommen und am 2. März 2021 vom Stadtrat verabschiedet. Da das qualifizierte Konkurrenzverfahren zum Geviert GIBZ zu diesem Zeitpunkt bereits abgeschlossen war (siehe Kap. 4.2), wurden die Parzellen des 80-Meter-Hochhauses nicht mehr im definitiven Masterplan dargestellt. Die im Rahmen der Erarbeitung des

Masterplans gewonnenen Erkenntnisse waren bereits in die ab 2018 durchgeführten Konkurrenzverfahren eingebracht worden.

4.2 Städtebauliches Gesamtkonzept Geviert und Gesamtleistungsstudie Hochhaus

Basierend auf den Erkenntnissen der Verdichtungsstudien und des Masterplanentwurfs wurden ab 2018 zwei Konkurrenzverfahren für das durch die Baarer-, Göbli-, Industrie- und Mattenstrasse abgrenzte Geviert GIBZ durchgeführt. Das städtebauliche Gesamtkonzept zum Geviert Baarerstrasse, Göblistrasse, Industriestrasse, Mattenstrasse in Zug wurde parallel zu einer Gesamtleistungsstudie für ein Wohnhochhaus (Projekt Pi) auf den Grundstücken 473 und 3283 erarbeitet. Die beiden Verfahren, insbesondere das städtebauliche Gesamtkonzept, bildeten die Grundlage für das Richtprojekt (siehe Kapitel 4.3).

Das Verfahren zum städtebaulichen Gesamtkonzept hatte zum Ziel, die Entwicklungsmöglichkeiten des Bearbeitungsperimeters im Rahmen eines städtebaulichen Variantenstudiums unter Konkurrenz auszuloten (Verfahrensstart Juni 2018), dies im Hinblick auf die mit Revision des PBG neu einzuführenden und nach Inkrafttreten unmittelbar anzuwendenden § 32ter PBG (wesentlichen Vorzüge / qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren, Beschluss PBG Oktober 2018) und § 5 Hochhausreglement (besonders gute städtebauliche Lösungen / qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium oder städtebauliches Konkurrenzverfahren).

Es galt im Verfahren zum städtebaulichen Gesamtkonzept, die dem Ort angemessene bauliche Verdichtung unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die angrenzenden Quartiere und die Gesamtstadt zu ermitteln. Die wesentlichen Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise sowie die besonders guten städtebaulichen Lösungen werden im Folgenden ausgeführt. Eine explizite Auflistung der wesentlichen Vorzüge und besonders guten städtebaulichen Lösungen findet sich zudem im Kapitel 6.

Die Gesamtleistungsstudie für das Wohnhochhaus vertiefte das städtebauliche Gesamtkonzept im Bereich des Hochhauses und dient unter anderem der Erfüllung von § 13 Hochhausreglement (qualifizierter Projektwettbewerb). Der Projektwettbewerb dient als Grundlage zur Ausarbeitung eines Bauprojektes und wird im Bebauungsplanverfahren formell nicht vorausgesetzt.

Vorgehen

Die beiden Verfahren wurden aufeinander abgestimmt und als eine zusammengehörende Aufgabenstellung betrachtet. Bezüglich der Durchführung der beiden Verfahren galten jeweils separate Bedingungen. Die beiden Studien wurden von Juni 2018 bis Mai 2019 durchgeführt. Die Zwischenbesprechung fand am 9. November 2018 statt, die Schlusspräsentation wurde am 24. Januar 2019 durchgeführt. Sechs Planungs- und Bauteams wurden eingeladen, Entwürfe für beide Verfahren zu erarbeiten. Die Verfahren sind in zwei separaten Schlussberichten dokumentiert.

Das Beurteilungsgremium hat einstimmig entschieden, das städtebauliche Gesamtkonzept der Duplex Architekten zur Weiterbearbeitung zu empfehlen. Ihr Gesamtkonzept transformiert das Geviert in ein verdichtetes Stück Stadt und schafft differenzierte Aufenthaltsatmosphären und -qualitäten.

Das Siegerteam aus dem Studienauftrag wurde mit der Erarbeitung des Richtprojekts beauftragt:

- Architektur / Städtebau: Duplex Architekten AG
- Freiraumplanung: Westpol Landschaftsarchitektur
- Verkehr & Mobilität: B+S AG
- Lärmschutz: Bakus Bauphysik & Akustik



Abbildung 14: Duplex Architekten, Zürich, Schlussbericht Studienauftrag



Abbildung 15: Westpol Landschaftsarchitektur, Zürich, Schlussbericht Studienauftrag

Hinweise zur Weiterbearbeitung

Folgende Erkenntnisse und Hinweise zur Weiterbearbeitung wurden aus den Konkurrenzverfahren gewonnen:

- Das Geviert ist im Bestand bereits dicht bebaut, die Quantität der Freiflächen dadurch limitiert. Die Aufenthaltsqualität kann auf Stadtebene massgebend durch eine qualitativ gute Gestaltung und Aufwertung des Freiraums verbessert werden. Der Freiraum soll für Lernende, Bewohnende und Arbeitskräfte eine hohe Aufenthaltsqualität bieten.
- Die Freiraumqualitäten sind umfangreich und parzellenübergreifend aufzuwerten, sowohl auf Stadtebene wie auch auf den Dachflächen. Das Geviert soll auf gute Art und Weise mit den umliegenden öffentlichen Freiräumen und Nutzungsangeboten vernetzt werden.
- Die Bäume sind möglichst an nicht unterbauten Standorten einzuplanen.
- Um die notwendige Freiraumqualität zu gewährleisten, sind die einzelnen Aufwertungsetappen im Freiraum mit den Bauetappen zu koordinieren und letztendlich im Bebauungsplan verbindlich zu definieren.
- Die heute bestehenden Anlieferungen und Zufahrten sind zusammenzufassen und auf ein absolutes Minimum zu reduzieren. Es ist darauf zu achten, dass Freiräume nicht durch Zufahrten zu Tiefgaragen und durch Parkplätze beeinträchtigt werden. Es ist auszuweisen, wo die benötigten Veloabstellplätze platziert werden können.
- Die Parkierung von Fahrzeugen ist in den Untergeschossen anzuordnen. Tiefgarageneinfahrten sind in die Gebäude zu integrieren.
- Die Anbindung, Durchwegung und Orientierung im Gebiet ist für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie für Velofahrende zu präzisieren und zu verbessern.

Die Erkenntnisse und Hinweise zur Weiterbearbeitung waren bei der Erarbeitung des Richtprojekts zu beachten und zu integrieren.

4.3 Richtprojekt

Die östlich und westlich verlaufenden Strassenachsen Baarerstrasse und Industriestrasse sowie das Muster der gewachsenen linear in Nord-Südrichtung verlaufenden Stadtstruktur Zugs bestimmen bereits heute den Charakter seiner Bebauung. Diese wird mit den zukünftigen Entwicklungen weitergeschrieben und präzisiert. Das Fortführen der stadträumlichen Typologien von Gassen und Höfen vernetzt das Geviert auf Stadtebene mit seiner Umgebung.

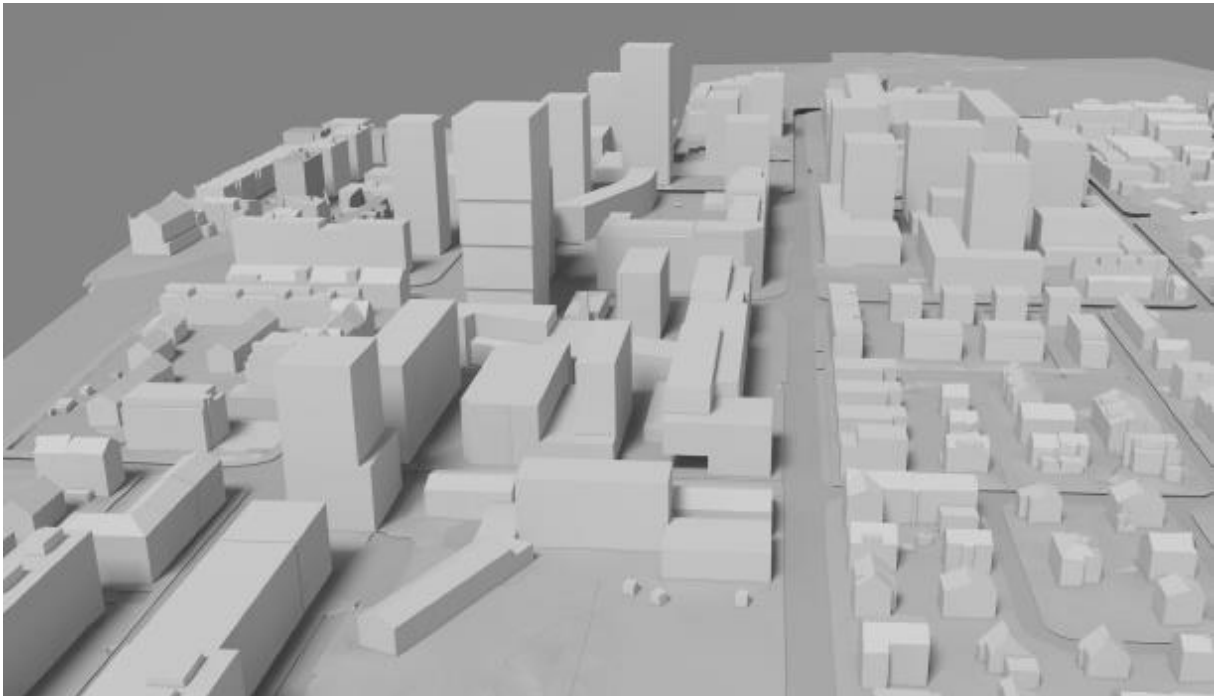


Abbildung 16: Richtprojekt vom 17.04.2023

Mit dem zu erhaltenden Gebäudebestand des Gewerblich-industriellen Bildungszentrum (GIBZ) handelt es sich um ein weitgehend bebautes Areal. Ersatzneubauten sind für das Gebäude der «Roten Post» (Baarerstrasse 94-98) und mit dem «Projekt Pi» für das bestehende Mehrfamilienhaus (Baarerstrasse 104-108) möglich. Im Bereich der Schule wird eine Verdichtung durch Aufstockungen und einen Neubau im Bereich der heute bestehenden Tiefgarageneinfahrt am südöstlichen Perimeter vorgesehen. Das Projekt Pi markiert mit dem Hochhaus die städtebauliche und verkehrliche Scharnierstelle am Kreuzungspunkt von Baarerstrasse und Göblistrasse, wie dies bereits in vorangehenden Studien (u.a. Hochhausreglement) beschrieben wurde. Der Turm minimiert die vom Gebäude besetzte Fläche und gibt diese als Stadtraum frei. So kann das Hochhaus leicht von der Baarerstrasse abrücken und eine gebührende Vorzone als Adresse ausbilden.

Östlich vom Hochhaus mit durchlässig gestaltetem Erdgeschoss schreibt ein längliches, flaches Hofgebäude das System der Gassen fort, welche die Freiräume im Geviert bereits bisher bestimmend definieren. Das damit geschaffene zusätzliche Nutzungsangebot belebt das Arealinnere auf Fussgängerebene. Der Turm bekommt eine zweite, auf Quartiermassstab bezogene Adresse. Durch die Bereitstellung der Dachfläche als öffentlich zugängliche Freifläche wird der im Areal verfügbare Freiraum durch das Hofgebäude nicht reduziert.

Der Ersatzneubau für die Gebäude Baarerstrasse 94-98 orientiert sich als Zeile an der Grundfläche des Bestandsgebäudes. In der Höhe vermittelt der Baukörper zwischen bestehenden und zukünftigen Bauten an der Baarerstrasse, indem sich die bestehenden Traufhöhen der Nachbarbauten im Bauvolumen ablesbar artikulieren. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 30 m. Die Wohnnutzung beträgt mindestens 50% und wird kombiniert mit Dienstleistung und publikumsorientierten Nutzungen im EG entlang der Baarerstrasse. Die Parkierung ist unterirdisch angeordnet und wird über eine ins Gebäudevolumen integrierte Rampe ab der Mattenstrasse erschlossen.

Für die Schule, die den Grossteil des Gevierts besetzt, sind lineare Aufstockungen in Nord-Süd-Orientierung möglich. Während die Volumen auf Trakt 3 und Trakt 4 aus der bestehenden Struktur erwachsen und gegenüber dem östlich der Industriestrasse anschliessenden Quartier Lauried vermittelnd zurückschrücken, verdichtet ein maximal 30 m hoher, maximal 12 m schmaler Zeilenbau den arealinternen Luftraum über der bestehenden Sporthalle, ohne selbst weiteren Boden zu beanspruchen. Für das GIBZ ist lediglich im Bereich der bestehenden Tiefgarageneinfahrt ein Neubau auf Erdgeschossesebene möglich. Das Volumen, das eine weitere Einfachturnhalle aufnehmen kann, besetzt die Ecke des Gevierts und nimmt Bezug auf die südlich der Mattenstrasse angrenzenden Baukörper der bestehenden Turnhallen. Im EG nimmt der Neubau die Erschliessungsrampe zur bestehenden Tiefgarage der GIBZ auf, die damit in ein Bauvolumen integriert wird. Die Erschliessung der unterirdischen Parkierung von Projekt Pi erfolgt ebenfalls von hier aus über einen direkten Anschluss an die bestehende, öffentliche Einstellhalle des Kanton Zug.

4.4 Überarbeitung Richtprojekt Freiraum

Das Richtprojekt Freiraum wurde aufgrund folgender Punkte überarbeitet:

- In der Mitwirkung (vgl. Kapitel 6.3) zeigten insbesondere die Lernenden der GIBZ auf, welche Aufenthaltsqualitäten sie sich wünschen und in welchen Bereichen sie Defizite wahrnehmen.
- In verschiedenen Mitwirkungen der Stadt (u.a. zur Ortsplanungsrevision) wurde von der Bevölkerung klar darauf hingewiesen, dass sie qualitativ hochwertige und grünere Freiräume fordern.
- Die Klimaaanalyse zeigt, dass es Massnahmen bedingt, damit sich der Siedlungskörper nicht noch weiter aufheizt.
- Die Thematik der Dachflächen musste noch differenzierter betrachtet werden, insbesondere auch in Bezug auf die knappen Frei- und Spielräume.

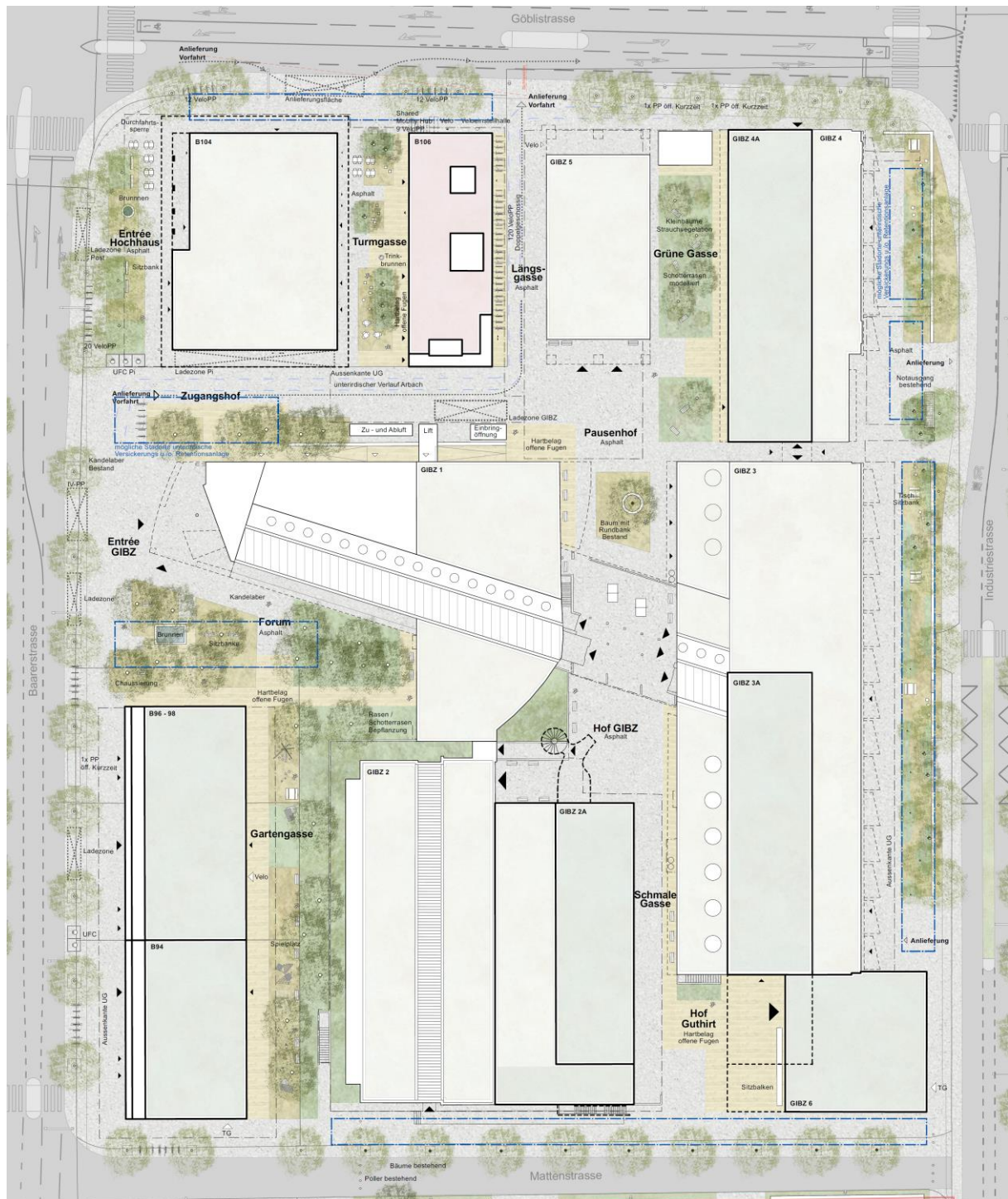


Abbildung 17: Freiraumkonzept vom 17.04.2023

Stadtraum

Das Geviert spannt sich zwischen Strassenräumen unterschiedlichen Charakters auf. Die östlich und westlich verlaufenden Längsachsen werden als Alleen verstanden, von welchen der Boulevard Baarenstrasse aufgrund der Bebauung und Hierarchisierung im Stadtraum Zug einen deutlich urbaneren Charakter als die Industriestrasse einnimmt. Die Querachsen grenzen zum nördlich gelegenen Areal Industriestrasse Nord und dem südlich gelegenen Schulareal Guthirt ab. Sie sind gegenüber den

Längsachsen von untergeordneter Bedeutung und werden durch eine Baumreihe akzentuiert. Die verkehrsberuhigte Mattenstrasse nimmt hierbei eine Sonderstellung ein. Während die Ränder des Gevierts durch Baumreihen und Alleen gekennzeichnet sind, werden im Inneren des Areals Grossgehölze in Gruppen gesetzt.

Raumtypologien / Nutzung

Das Geviert wird durch drei verschiedene Raumtypologien charakterisiert: die grosszügige Vorzone als Teil von Längs- und Querachsen, sowie Hof- und Gassenräume. Aufgrund heterogener Bebauung und Exposition zeichnen sich die jeweiligen Raumtypologien durch unterschiedliche Charaktere aus. Entsprechend zielt die Planung darauf ab, eine Abfolge von Räumen individueller Freiraumqualitäten und Atmosphäre zu generieren. Themen wie Verweilen, Treffpunkt, Aufenthalt, Spielen, Bewegung oder die Nutzung als Transitraum stehen im Vordergrund. Zentraler Ort des Areals ist das Gewerblich-industrielle Bildungszentrum. Demnach ist ein Grossteil der Freiräume im Areal auf die Nutzung durch die Schüler des Bildungszentrums ausgelegt, gleichzeitig wird der Freiraum von multifunktionalen Aufenthaltsangeboten überlagert, die auch den umgebenden Wohn- und Arbeitsnutzungen genügend Raum bieten.

Materialisierung / Ausstattung

Gestalterisch wird das Areal durch eine einheitliche Materialsprache und Ausstattung zusammengehalten. Die Materialisierung und Nutzungsbereiche werden jeweils aus den Erdgeschossgrundrissen entwickelt und puzzleartig in die Umgebung übersetzt. Auf diese Weise wird der asphaltierte Grundbelag durch einen Hartbelag mit offenen Fugen (z. Pflasterung) aufgebrochen. Zudem nehmen Intarsien in der asphaltierten Grundebene unterschiedliche Materialien auf. Charakteristisch sind Chaussierung, Rasen, Wiesenbereiche und Pflanzinseln aus Gräsern, Kleingehölzen etc. Ein grosses Anliegen war es, den Grünanteil resp. den Anteil an versickerungsoffenen Flächen im Areal zu erhöhen sowie Sitz-/ Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für unterschiedliche Nutzergruppen zu etablieren. Die Ausstattungselemente wie Bänke, Stühle, Abfallbehälter etc. werden für das gesamte Areal vereinheitlicht. Die Beleuchtung wird in Form von unterschiedlich dimensionierten Lichtmasten mit Strahlern für die Hof- und Gassenräume gewählt.

Vegetation

Für die Grossgehölze werden standortgerechte, heimische und fremdländische Arten miteinander kombiniert. Die bestehenden Bäume der Mattenstrasse bleiben bestehen, während im Zuge der neuen Strassenraumgestaltungen von Göbli-, Baarer-, und Industriestrasse die bestehenden Bäume durch neue Baumreihen ersetzt werden. Ein Grossteil des Areals ist unterkellert. Grossgehölze werden insbesondere für nicht unterkellerten Bereiche vorgeschlagen und im Bereich der Vorzonen mit möglichst grossem Abstand zu Gebäuden resp. Untergeschossen gesetzt. In Teilbereichen des Areals wird eine niedrigere Bepflanzung aus Gräsern, Kleinsträuchern und Kleinbäumen über unterkellerten Standorten vorgeschlagen. Ein ausreichender Substratbereich für diese Gehölze ist zu gewährleisten. Auch hier werden standortgerechte, heimische und fremdländische Arten verwendet.

Dachflächen

Bei Flachdächern wird minimal die Kombination von extensiver Begrünung und Photovoltaikanlagen angestrebt. Zudem muss der Dachgarten auf der Turnhalle GIBZ (Trakt 2) ersetzt werden, sofern die geplante Aufstockung erstellt wird. Auf geeigneten Flachdächern wird im Rahmen von Projektwettbewerben geprüft, wie und ob eine intensivere Dachnutzung mindestens auf Teilbereichen möglich ist. Das Flachdach von B106 wird als durchgrünter Spielbereich ausgestaltet. Die intensive Dachnutzung

können z.B. Spiel- oder Aufenthaltsbereiche oder auch ein Dachgarten sein. Damit soll der knappe Aussenraum auf EG-Niveau ergänzt werden.

Arbach

Der Arbach ist im Bereich des Gevierts eingedolt und verläuft näherungsweise 2m unter Niveau. Eine potentielle Offenlegung des Bachlaufs wurde vertieft überprüft und wird nicht als sinnvoll erachtet (siehe Kapitel 3.5 bzw. separates Baulinienplanverfahren).

Der Arbach verläuft zwischen Gebäude GIBZ I und Hochhausneubau B104 / B106, in einem Bereich, der für die Anlieferung des Schulzentrums und des zukünftigen Hochhausneubaus genutzt wird.

Der bestehende Kanal wird mit dem Richtprojekt nicht überstellt, Auskragungen am Hochhaus, die über den Kanal reichen, sind jedoch ab einer Kote von 439.95 m ü. M. (entspricht 7.OG) möglich. Die Instandhaltung / Sanierung des Kanals wird davon nicht beeinflusst.

Die geplante Aussenwand UG / Einstellhalle unter dem Projekt Pi (entspricht gleichzeitig Baugrubenabschluss) hält einen horizontalen Abstand von mindestens 2m zum bestehenden Bachlauf ein. Auf einer Länge von rund 20m ist eine Unterquerung des Bachlaufs mit einer Verbindungsrampe von der bestehenden Einstellhalle der GIBZ (1.UG) zur neuen Tiefgarage (2.UG) geplant. Mit der unterirdischen Anbindung an die bestehende Tiefgarage kann verhindert werden, dass eine zusätzliche Einfahrt und Rampe im Stadtraum angeordnet werden muss.

5 Bebauungsplan

5.1 Allgemeine Bestimmungen

Mit dem Bebauungsplan Geviert GIBZ sollen die folgenden Ziele erreicht werden:

- Schaffung und Sicherung von Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle, städtebauliche Verdichtung und von Freiräumen mit einer hohen Aufenthaltsqualität
- Landmark an wichtiger Kreuzung, Hochhaus mit besonderer Ausstrahlung
- Öffnung der bisher als geschlossen wahrgenommen Schulanlage
- Gestalterische, klimatische und ökologische Aufwertung der Freiflächen im Geviert
- Verbesserung der Durchwegung, Orientierung und Anbindung an die Umgebung
- Klimaschonende Bauweise und Einsatz erneuerbarer Energie
- Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

Folgende Unterlagen bilden die wesentlichen Bestandteile des Bebauungsplans Geviert GIBZ, Plan Nr. 7514:

Verbindlich:

- Bestimmungen mit dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500

Wegleitend:

- Richtprojekt vom 17.04.2023
- Freiraumkonzept vom 17.04.2023
- Erläuterungen zum Freiraumkonzept vom 17.04.2023
- Energiekonzept Areal Geviert GIBZ vom 20.04.2023
- Mobilitätskonzept Projekt Pi vom 25.04.2023

Orientierend:

- Verkehrsgutachten vom 17.04.2023
- Lärmgutachten vom 19.04.2023

Der Planungsbericht ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans, sondern erläutert die Inhalte.

5.2 Bebauung

Siedlung/Städtebau

Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu konzipieren und zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formsprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Bepflanzung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird. Im verdichteten Zentrum der Stadt Zug ist dies ein besonders wichtiger Aspekt.

Für die Bebauung im Geviert ist das Richtprojekt vom 17.04.2023 wegleitend. Abweichungen sind zu begründen und müssen mindestens von gleich hoher Qualität sein wie das Richtprojekt. Zuständig für die Beurteilung der Qualität der Abweichungen ist die Stadtbildkommission Zug.

Vorspringende und auskragende Gebäudeteile werden analog zu § 21 V PBG auf max. 1.5m Tiefe auf höchstens einem Drittel des zulässigen Fassadenabschnitts pro Geschoss eingeschränkt. Ausgenommen ist der Baubereich B104. Mit der bereits vorliegenden Gesamtleistungsstudie wurde die städtebaulich-architektonische besonders gute Gestaltung der grösseren Auskragungen im Baubereich B104 nachgewiesen. Es sind deshalb vorspringende Gebäudeteile und Auskragungen bis 2.0m Tiefe auf einer maximalen Breite von 55% des zulässigen Fassadenabschnitts pro Geschoss möglich. Die einzelnen vorspringenden und auskragenden Bauteile dürfen dabei pro Geschoss nicht breiter sein als ein Drittel des zulässigen Fassadenabschnitts.

Ebenfalls ausgenommen werden Vordächer in den Eingangsbereichen der Gebäude, wo Vordächer bis 2.0m Tiefe zulässig sind. Ebenfalls eine Vordachtiefe von 2.0m bzw. 2.5m für Veloabstellplätze sind, in der Länge unbeschränkt, um die Baubereiche B104 (Hochhaus Pi) und B106 (Hofgebäude) möglich, um den Übergangsbereich zum Hochhaus auf Stadtebene besser zonieren zu können und überdachte Veloabstellplätze anbieten zu können.

Andere Auskragungen als die in Ziff. 3 Abs. 5 der Bestimmungen speziell geregelten Vordächer (wie Erker, Balkone, Aussentreppen etc.) sind nach Ziff. 3 Abs. 4 zu behandeln (max. 1.5m Auskragung).

Das Konkurrenzverfahren im Sinne von § 32^{ter} PBG und nach § 5 des Hochhausreglementes ist für das Geviert bereits erfolgt. Damit bei entsprechend hoher Ausnützung die Qualität auch im/am Gebäude sichergestellt werden kann, sind für Neubauten, Aufstockungen oder neubauähnliche Sanierungen zwingend zusätzlich qualifizierende Projektwettbewerbe mit mindestens 5 Teams durchzuführen. Für die Baubereiche B104 und B106 wurde zusammen mit der städtebaulichen Studie bereits eine Gesamtleistungsstudie mit Schlussbericht vom August 2019 mit insgesamt 6 Teams durchgeführt. Damit ist kein zusätzlicher Projektwettbewerb mehr nötig und die Vorzüge des Projektes können im Bebauungsplan definiert und gesichert werden. Bei Bedarf kann von der Gesamtleistungsstudie Abstand genommen werden. Diesfalls ist für den Baubereich B104 erneut ein qualifizierter Projektwettbewerb im Sinne des Hochhausreglementes durchzuführen. Das daraus resultierende Siegerprojekt wird am bisherigen Siegerprojekt gemessen. Gesamthaft müssen die Qualitäten mindestens gleich hoch sein wie beim bereits durchgeführten Wettbewerb. Für den Baubereich B106 ist kein neuer Projektwettbewerb nötig, falls von der Gesamtleistungsstudie Abstand genommen wird, da dieser Baubereich nicht unter das Hochhausreglement fällt. Stattdessen ist das Bauprojekt der Stadtbildkommission vorzulegen.

Sollte sich im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Industriestrasse, der Göblistrasse oder der Baarerstrasse Anpassungen an Grundstücksgrenzen ergeben und sich so die Grundstücksfläche ändern, hat dies keinen Einfluss auch die vorgesehene Nutzung.

Alle Baubereiche können unabhängig voneinander geplant und realisiert werden.

Baubereiche für Neubauten

Baubereich B94-98

Im Baubereich B94-B98 ist ein Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen. Das Richtprojekt gibt die volumetrischen Abmessungen vor. Es ist – entsprechend der zugrundeliegenden Zone und dem Richtprojekt – ein Mindestwohnanteil von 50% vorzusehen. Die restlichen 50% der Nutzfläche kann selbst bestimmt werden; gemäss Richtprojekt sind publikumsorientierte Nutzungen oder Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Sofern die Lärmbelastung dies zulässt, kann auch mehr Wohnraum erstellt werden.

Ab der Höhe zwischen 17 m und 19 m gemessen ab EG-Kote OK Fussboden (entspricht festgelegten Koten 424.25 m.ü.M und 443.25 m.ü.M) muss auf der Westseite ein die ganze Fassadenlänge umfassender, deutlich erkennbarer Rücksprung (mind. 2 m) zu liegen kommen. Die Gestaltung richtet sich nach dem Richtprojekt, die genaue Ausgestaltung des Rücksprungs ist im Architekturwettbewerb zu präzisieren.

Das Erdgeschoss ist so auszugestalten, dass eine multifunktionale Nutzung möglich ist. Mit multifunktionalem Erdgeschoss ist gemeint, dass das Erdgeschoss so flexibel gestaltet wird, dass verschiedene Nutzungen möglich sind (publikumsorientierte Nutzungen, Gewerbe, Dienstleistungen, evtl. Wohnen). Eine spezifische, z.B. publikumsorientierte Erdgeschossnutzung, wird explizit nicht gefor-

dert. Als Mindestmass gilt dabei eine Geschosshöhe von 4.50m (OK-OK). In untergeordneten Teilbereichen kann davon abgewichen werden, insbesondere, wenn dafür andere Teilbereiche Mehrhöhen aufweisen. Im Architekturwettbewerb ist die Ausgestaltung des Erdgeschosses zu präzisieren. Die Höhe des Gebäudes darf 30 m nicht überschreiten, gemessen von der EG-Kote bis zum obersten Punkt der Dachkonstruktion. Dies entspricht einer Kote von 454.25 m.ü.M. ± 20 cm. Es sind maximal 9'250 m² aGF zulässig, was einer AZ von knapp 3.7 bezogen auf die drei Grundstücke entspricht. Die entsprechende Aussenraumetappe bis zu den angrenzenden Gebäuden der GIBZ ist bis spätestens zwei Jahre nach Bezug des Gebäudes als attraktiver Grün-, Spiel- und Aufenthaltsbereich für die Bewohnenden und Arbeitenden des Baubereichs B94-98, aber auch für die Lernenden der GIBZ auszugestalten.

Baubereiche B104/106

Für den Baubereich B104 ist ein Wohnhochhaus mit knapp 200 Wohnungen vorgesehen. Dementsprechend beträgt der minimale Wohnanteil 90%.

Abweichungen zum begleitenden Richtprojekt sind zu begründen und müssen in ihrer städtebaulichen und architektonischen Ausformulierung mindestens von gleich hoher Qualität sein wie das Richtprojekt. Die wichtigsten Qualitäten des Richtprojekts sind in den Bestimmungen aufgeführt.

Sollte sich das Richtprojekt nicht als geeignetes Projekt für die Grundeigentümerschaft erweisen, besteht die Möglichkeit, einen neuen qualifizierenden Projektwettbewerb durchzuführen. Für den neuen Wettbewerb ist der Baubereich B104 bindend. Das Resultat des Wettbewerbs muss mindestens die gleich hohe Qualität ausweisen wie das Richtprojekt.

Das Erdgeschoss des Hochhauses bildet den Auftakt dieser stadtprägenden Bauten. Diese Bedeutung muss mit der Ausgestaltung unterstrichen werden. Daher ist das Erdgeschoss des Baubereichs mit publikumsorientierten oder gemeinschaftlichen Nutzungen zu bespielen. Die Fassade ist attraktiv zu gestalten (hoher Fensteranteil, einladender Ausdruck, gute Abstimmung von Innen- und Aussenräumen).

Wird mindestens die Grundfläche der Vorzone zum Lift doppelgeschossig ausgeführt, kann in anderen Bereichen von der minimalen geforderten Höhe von 4.50m (OK-OK) abgewichen werden. Dabei müssen minimal 4.35 m (OK-OK) (anstelle 4.00 m Licht wie beim Baubereich B94-B98) eingehalten werden. Mit der neu vorgesehenen Geschosshöhe im EG von 437 cm ist eine lichte Höhe bis UK Rohdecke von 400 cm eingehalten. Abgehängte Decken und technische Installationen bleiben, wo technisch notwendig, darunter möglich.

Exemplarisch gilt folgender Projektentwurf:

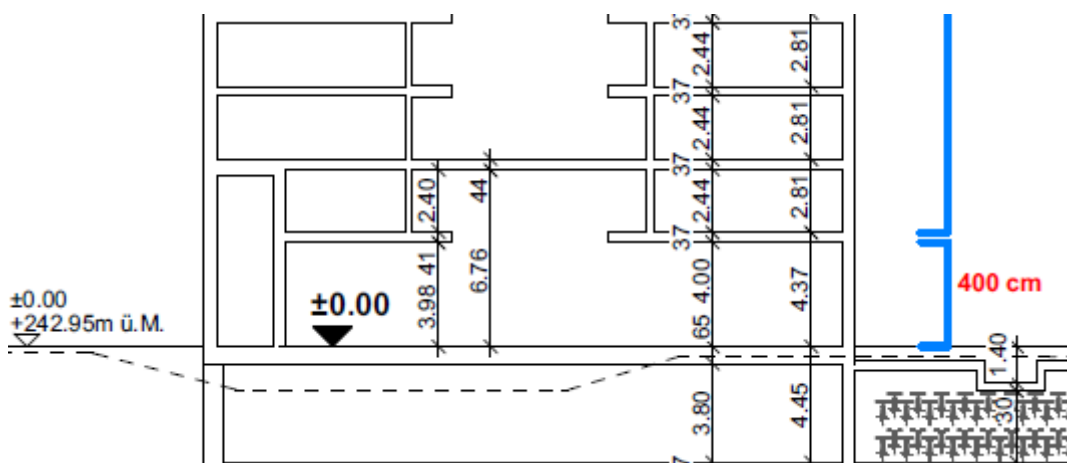


Abbildung 18: Projektentwurf Duplex Architekten vom 9.3.2021

Die Höhe des Gebäudes darf 80 m nicht überschreiten, gemessen von der EG-Kote bis zum obersten Punkt der Dachkonstruktion. Dies entspricht einer Kotehöhe von 504.95 m.ü.M ± 20 cm. Damit ist das Hochhausreglement der Stadt Zug eingehalten, welches eine Gebäudehöhe von 80 m vorsieht. Das Richtprojekt sieht vor, dass der Bau gestaffelt nach aussen erweitert wird. Diese Staffelung wird im Bebauungsplan mit dem 'Baubereich Fassadenflucht' abgebildet. Eine erste Staffelung ist ab der Höhe von 15 m gemessen ab EG-Kote fertig Fussboden bzw. einer Kote von 439.95 m.ü.M möglich.

Es sind maximal 22'500 m² aGF zulässig. Davon müssen mindestens 200 m² publikumsorientierte Nutzungen sein. Zurzeit ist dies in Form eines Bistros geplant. Maximal 500 m² Verkaufsnutzungen und Freizeitnutzungen mit lokalem Einzugsgebiet sind gemäss Bauordnung zulässig. Die Lufträume, welche sich durch die offenen 3-geschossigen Piazzas im Richtprojekt ergeben, zählen gemäss § 35 Abs. 2 lit. c V PBG nicht zur aGF.

Im Baubereich B106 soll ein Hof- bzw. Nebengebäude entstehen. Vorgesehen ist primär die Nutzung als Kindertagesstätte (Nutzung zur vor- und ausser-schulischen Betreuung von Kindern); möglich sind aber auch Wohnnutzungen und alle anderen gemeinschaftlichen und gewerblichen Nutzungen. Es sind maximal 750 m² aGF zulässig.

Wie im Wettbewerbsergebnis vorgesehen, muss auf dem Baubereich B106 die Baute den architektonischen und volumetrischen Ausdruck eines 'Hofgebäudes' ausweisen. Bezüglich Richtprojekt ist das Volumen massgebend.

Die Höhe des Gebäudes darf 9.0m bzw. eine Kote von 433.95 m.ü.M ± 20 cm nicht überschreiten, gemessen von der EG-Kote bis zum obersten Punkt der Dachkonstruktion. Im Zusammenhang mit der Dachflächennutzung sind Dachaufbauten wie Spielgeräte, Ballfänge, Rankgerüste, Dachoberlichter inkl. Dachzugang und Pergolen etc. bis 13.0 m bzw. 437.95 m.ü.M. zulässig. Zudem ist ein in das Gebäude integrierter Fortluft-Kamin bis zu einer Höhe von 19.0 m bzw. einer Kote 443.95 m.ü.M. zulässig.

Die Dachterrasse von B106 eignet sich aufgrund ihrer geringen Höhe und aufgrund der Nutzung (Kita, öffentlich zugänglich) sehr gut für eine intensive Nutzung als attraktiver, begrünter Aufenthalts- und Spielbereich. Sie ist entsprechend als grüner Dachgarten mit hoher Aufenthaltsqualität und Spielbereichen auszugestalten. Die Gestaltung hat sich dabei insbesondere an den Bewohnenden des Baubereichs B104 zu orientieren. Eine Fläche in der Grösse des Fussabdrucks des Nebengebäudes (anrechenbare Gebäudefläche) muss mindestens für die Nutzerinnen und Nutzer der Baubereiche B104 und B106 ohne Einschränkung und Kostenfolge zugänglich sein. Entsprechend kann diese Fläche halböffentlich (für die Nutzerinnen und Nutzer) oder öffentlich ausgestaltet werden. Zeitlich beschränkte Ausnahmen aus Sicherheitsgründen, zum Beispiel eine nächtliche Schliessung, sind zulässig. Diese Fläche kann als offenes/offen zugängliches Erdgeschoss/Obergeschoss, aber auch als Dachterrasse ausgewiesen werden und muss sich zwingend innerhalb des Baubereichs B106 befinden.

Die zulässigen Nutzungen von B104 und B106 ergeben eine AZ von ca. 8.76 bezogen auf die zwei Grundstücke.

Baubereiche GIBZ

Bei der Schule GIBZ entspricht das Richtprojekt einer städtebaulichen Volumenstudie. Die Neu- und Aufbauten sind als Erweiterung der Bildungseinrichtungen angedacht. Das Richtprojekt gibt die volumetrischen Abmessungen vor. Die Qualität wird mit dem Erfordernis von Wettbewerben gesichert. Die genaue Ausgestaltung ist in den durchzuführenden Architekturwettbewerben zu präzisieren. Die Höhen der Gebäude sind in den Bestimmungen für jeden Baubereich festgehalten.

Analog zur Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen wurde für die Baubereiche der Schule keine Dichtezeit festgelegt. Insgesamt wird mit dem Bebauungsplan aber eine zusätzliche Ausnützung von rund 6'000 m² aGF ermöglicht (Bestand: 25'676 m² aGF; Richtprojekt: 31'645 m² aGF).

Da im Baubereich 2A aufgrund der Turnhalle keine innenliegende Vertikalerschliessung möglich ist, werden im Situationsplan zwei Stellen bezeichnet, an denen aussenliegende Erschliessungen für den Baubereich 2A zulässig sind. Diese dürfen aus dem Baubereich hinausragen.

Weitere Vorgaben zur Bebauung

Nicht unterbaubare Bereiche

In den im Situationsplan dargestellten nicht unterbaubaren Bereiche dürfen keine unterirdischen Bauten erstellt werden. Damit werden gute Voraussetzungen für eine attraktive Umgebungsgestaltung, für ein angenehmes Mikroklima, für Versickerung und Retention von Regenwasser und zur Steigerung der Biodiversität geschaffen.

Es wird unterschieden zwischen einem allgemein nicht unterbaubaren Bereich sowie einem speziellen Bereich, in dem eine Verbindung zwischen den Tiefgaragen der Teilprojekte GIBZ und Pi zulässig ist. Grundsätzlich sind in diesen Bereichen keine unterirdischen Bauten zulässig. Im «Bereich nicht unterbaubar Verbindung Tiefgarage» sind als Ausnahme Bauwerke im Zusammenhang mit der befahrbaren Verbindung der beiden Tiefgaragen zulässig. Diese Ausnahme ist notwendig, um die Erschliessung der Tiefgarage des Projekts Pi sicherzustellen, welche ansonsten nicht an eine Tiefgaragenzufahrt angeschlossen ist.

Dachgestaltung

Im Zusammenhang mit der Verdichtung ist es wichtig, auch die Dachflächen in die Nutzung miteinzubeziehen. Die Dachflächen sollen dazu beitragen, die nur eingeschränkt verfügbaren Freiräume auf Erdgeschossniveau zu ersetzen. Aus diesem Grund werden Dachaufbauten für Spielbereiche oder andere intensive Dachnutzungen wie für Pergolen etc. auf allen Dächern im Geviert zugelassen (siehe auch Freiraumkonzept für detailliertere Erläuterungen).

Neben der intensiven Dachflächennutzung können weitere Nutzungen und Ansprüche wie extensive Begrünung, Photovoltaik und Technik in die Überlegungen einbezogen werden. Nutzungskombinationen sind möglich (siehe auch Ziff. 24 Energie und Klimaschutz).

Nicht begehbare Dachflächen oder Dachbereiche sind extensiv zu begrünen. Wegleitend ist die SIA-Norm² zur Begrünung von Dächern. Technisch bedingte Dachaufbauten sind nur möglich, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Mit Ausnahme der Baubereiche B104/106 sind für Neu- oder Aufbauten noch Architekturwettbewerbe durchzuführen. Die Dachgestaltung muss in diese Wettbewerbe miteinbezogen werden. Eine Nutzung

² Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein, SIA 312 Begrünung von Dächern

der Dachflächen als Dachterrasse (für Spielbereiche, Dachgärten, Aufenthalt) oder eine intensive Dachbegrünung sind dabei eingehend zu prüfen.

Das Dach in den Baubereichen 2Aa und 2Ab weist bereits heute eine intensive Dachflächennutzung auf (Dachterrasse über Sporthalle). Aus der Mitwirkung ging hervor, dass dieser Freiraum von den Lernenden besonders geschätzt wird. Aus diesem Grund muss bei einem Rückbau dieser intensiven Dachnutzung – beispielsweise aufgrund der im Richtprojekt vorgesehenen Aufstockung – innert 2 Jahren ein flächengleicher Ersatz im Geltungsbereich geschaffen werden. Es muss somit mindestens die zurückgebaute Fläche an einer anderen Stelle im Geltungsbereich wieder als intensive Dachflächennutzung erstellt werden.

Preisgünstiger Wohnungsbau

Am 18. Juni 2023 und damit nach dem Start des politischen Prozesses zum Bebauungsplan Geviert GIBZ wurde die Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» vom Stadtzuger Stimmvolk angenommen. Die am 20. Juni 2023 geplante Lesung des Bebauungsplans in der Bau- und Planungskommission (BPK) und die anschliessend geplante Lesung im Grossen Gemeinderat wurden deshalb vertagt.

Gemäss der Initiative müssen mindestens 40 % der neu erstellten Wohnflächen in Verdichtungsgebieten preisgünstig sein, soweit das kantonale Planungs- und Baugesetz dies zulässt. Nach einer umfassenden Auslegung der Initiative sind im Bebauungsplan Geviert GIBZ 12'700 m² aGF preisgünstige Wohnflächen zu erstellen.

Kennzahl	Wert	Bemerkungen
aGF _{Neubau total}		Baubereiche GIBZ (Berufsschule) und B106 (Nebengebäude Pi) werden nicht angerechnet, da dort keine Wohnnutzungen zugelassen sind.
Baubereich B104 (Projekt Pi)	22'500 m ²	
Baubereich B94-98 (Rote Post)	9'250 m ²	
Total	31'750 m ²	
Max. Wohnanteil	100%	Da kein maximaler Wohnanteil definiert wurde, ist von 100% Wohnanteil auszugehen.
aGF _{Wohnen max}	31'750 m ²	
40% aGF _{Wohnen max}	12'700 m²	Entspricht der gemäss umfassender Auslegung notwendigen preisgünstigen Wohnfläche.

Die Stadt Zug sieht vor, zur Umsetzung der Initiative eine neue Bestimmung in die Bauordnung aufzunehmen. Die Initiative greift jedoch in alle Planungen ein, die – wie auch vorliegend – noch nicht rechtskräftig beschlossen bzw. genehmigt worden sind. Folglich wurde die Umsetzung der Initiative mit dem am 23. Januar 2024 vom Grossen Gemeinderat gutgeheissenen Antrag des Stadtrats zur Ergänzung der Bebauungsplanvorlage vorgenommen (1. Lesung im Grossen Gemeinderat).

Die Definition, was unter preisgünstigem Wohnraum verstanden wird, stützt sich auf die Bestimmungen der Initiative bzw. derjenigen der noch zu revidierenden Bauordnung. Dabei kann der gesamte preisgünstige Wohnraum von mindestens 12'700 m² dem städtebaulichen Vertrag Technologiecluster angerechnet werden, zu welchem sich die Urban Assets Zug AG im Rahmen des städtebaulichen

Vertrages zum Bebauungsplan Technologiecluster verpflichtet hat.³ Der städtebauliche Vertrag kann somit im Rahmen des Bebauungsplans Geviert GIBZ erfüllt werden.

Insgesamt werden mit dem Bebauungsplan mindestens 12'700 m² preisgünstige Wohnflächen erstellt. Die preisgünstigen Wohnflächen müssen in Absprache mit den betroffenen Grundeigentümerschaften vollumfänglich im Baubereich B104 realisiert werden.

Das Richtprojekt für den Baubereich B104 (Projekt Pi) weist in den verschiedenen Nachbarschaften grössere Piazza- und Gemeinschaftsflächen auf. Da diese Flächen dem Austausch zwischen der Bewohnerschaft dienen, sollen sie der anrechenbaren Geschossfläche für preisgünstigen Wohnraum aGF_{preisgünstig} im Anteil der preisgünstigen vermietbaren Wohnfläche (VMF) an der gesamten vermietbaren Wohnfläche VMF pro Nachbarschaft angerechnet werden können.

Berechnungsbeispiel:

Die Nachbarschaft X weist einen Anteil preisgünstiger VMF von 50% auf. Die aGF der Piazza und Gemeinschaftsräume in der Nachbarschaft X können somit zu 50% an die aGF_{preisgünstig} angerechnet werden.

Kleinbauten

Der Aussenraum im Geviert GIBZ ist begrenzt. Die Erstellung von Kleinbauten und kleinbauähnlichen Gebäuden über 50 m² Nebennutzfläche ausserhalb der Baubereiche wird deshalb eingeschränkt auf die minimal notwendigen Bauten (d.h. Bushaltestellen, Veloabstellanlagen, Abluftschächte sowie Bauten zur Gebäudeerschliessung). Diese sind zudem nur zulässig, wenn sie nicht in die in den Baubereichen liegenden Gebäude integriert werden können und wenn sie sich besonders gut in die Umgebung einordnen. Zudem wird in den Bestimmungen auf Ziff. 22 'Umgebungsflächen' verwiesen.

Als kleinbauähnliche Gebäude werden Gebäude bezeichnet, welche im Gegensatz zu Kleinbauten mehr als 50m² Nebennutzfläche aufweisen, ansonsten jedoch den Bestimmungen zu den Kleinbauten gemäss § 18 V PBG entsprechen.

5.3 Erschliessung

Arealerschliessung

Eine der Vorgaben für den Einstieg in das Planungsverfahren war, dass die Anlieferungen zusammengefasst werden müssen, um eine hohe Freiraumqualität zu erreichen. Die Anlieferungen werden so festgesetzt, dass sie grundsätzlich mehreren Baubereichen dienen, insbesondere, wenn diese durchs Geviert geführt werden müssen.

Die Anlieferung für die Baubereiche B104/106 und GIBZ sind grundsätzlich in der sogenannten «Anlieferungsgasse» zusammengefasst worden. Sie erfolgt ab der Baarerstrasse, die Ausfahrt (Rechtsabiegung) führt in die Göblistrasse. Die Anlieferung bzw. der Güterumschlag für das Projekt Pi (Baubereich B104 und B106) ist entlang dieser Achse auf maximal 3.5 Tonnen beschränkt. Für den Baubereich «GIBZ 4A» ist die südliche Anlieferung (ab Baarerstrasse) unbeschränkt für alle Fahrzeuge möglich. Mit entsprechenden privatrechtlichen Absprachen sind Einschränkungen für Anlieferung und Güterumschlag möglich; es bestehen für alle Baubereiche alternative Anlieferungsmöglichkeiten (siehe unten).

³ Vertrag zur Ermöglichung von preisgünstigem Wohnraum in der Stadtgemeinde Zug vom 4.4.2017

Die Leistungsfähigkeit der Anlieferungsgasse wurde verkehrstechnisch überprüft und für machbar befunden. Falls sich im Rahmen des Betriebs zeigen sollte, dass durch das Projekt Pi deutlich mehr Fahrten in der Anlieferungsgasse erzeugt werden als angenommen, können über das Mobilitätskonzept des Projekts Pi weitere Massnahmen erwirkt werden.

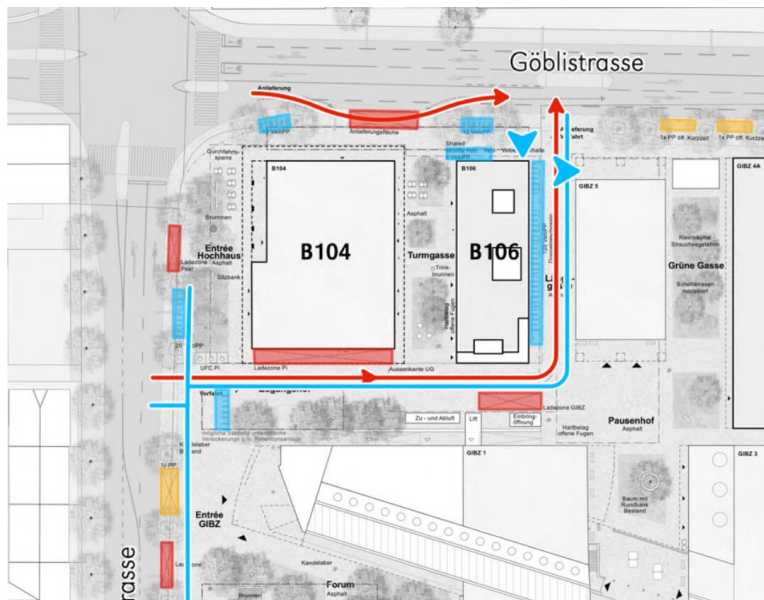


Abbildung 19: Anlieferung für die Baubereiche B104/B106 und GIBZ

Eine weitere Anlieferungsmöglichkeit für die Baubereiche B104/B106 befindet sich entlang der Göblistrasse. Diese ist ebenfalls für alle Fahrzeuge unbeschränkt befahrbar.

Die Anlieferung der GIBZ im Bereich der Industriestrasse erfolgt gemäss folgender Skizze:

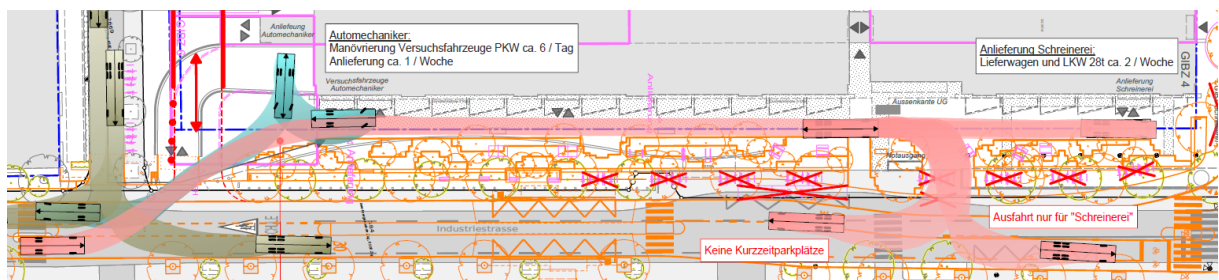


Abbildung 20: Anlieferung Industriestrasse für die GIBZ

Die Zufahrten und Anschlüsse (Anlieferung, Zufahrt zu Tiefgarage und Velorampen, sowie Feuerwehrezufahrten) sind im Situationsplan mit 'Lage schematisch' ausgewiesen. Da sich die Zufahrten zu den Tiefgaragen im Umfeld von Schulen befinden, ist es wichtig, bei der Detailplanung diesen Umstand entsprechend zu berücksichtigen.

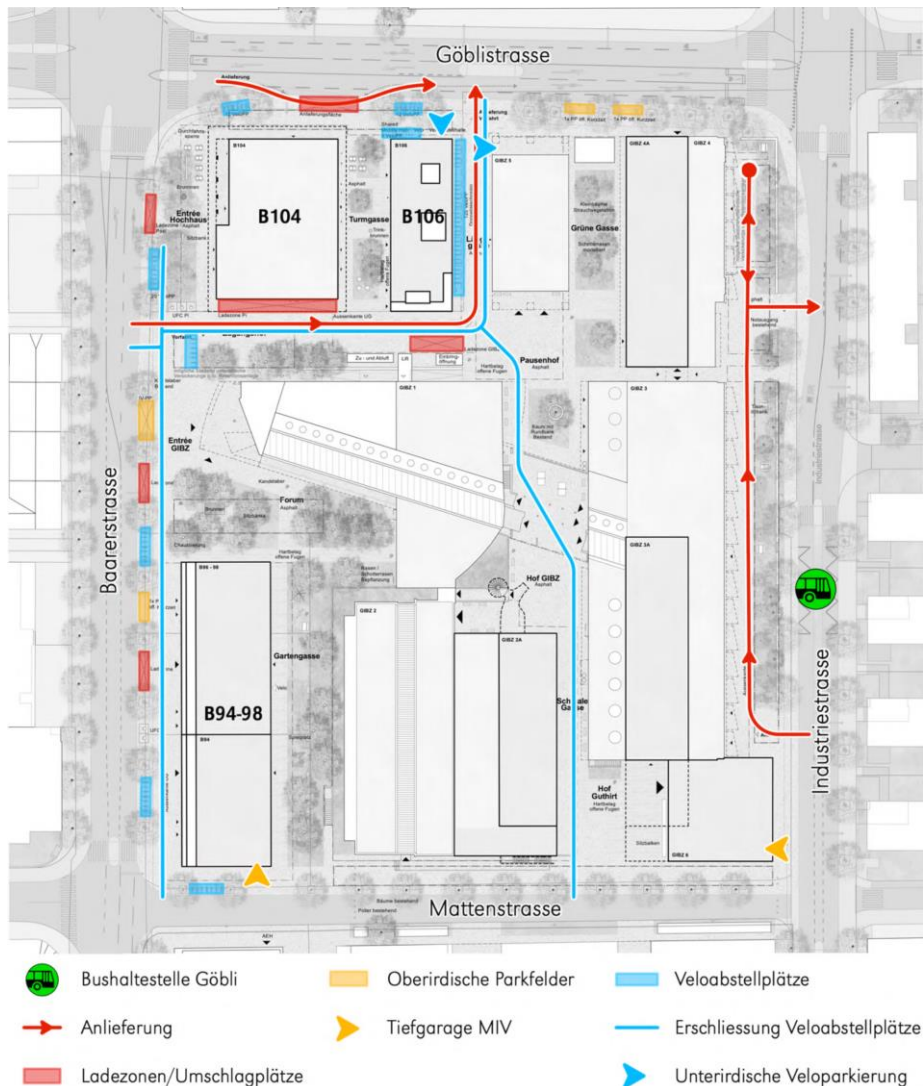


Abbildung 21: Schemaplan Verkehr, TEAMverkehr.zug, 17.04.2023

Öffentliche Fussweg- und Veloverbindungen

Mit dem Bebauungsplan soll das Geviert durchlässiger gestaltet werden. Zudem strebt die Stadt Zug an, mit einem Fussweg ab der Lauriedstrasse bis auf Höhe Grienbachstrasse die Nord-Süd-Verbindung zu verbessern. Um diese Punkte zu erreichen, ist eine bessere öffentliche Durchwegung des Areals unumgänglich. Es werden deshalb diverse öffentliche Fussweg- und Veloverbindungen bezeichnet.

Für die im Situationsplan dargestellten Bereiche «Fussweg» gilt ein unentgeltliches öffentliches Fusswegrecht. Dies betrifft einerseits die gesamte Vorzone der umschliessenden Strassenräume (festgelegt als 'Bereich Fussweg' und 'Bereich Göbli-/ Industriestrasse') sowie die Durchwegung des Quartiers ('Öffentlicher Fussweg'). Unabhängig davon, über welche Bestimmung der Fussweg gesichert wird, ist eine Wegbreite von 2.5m jederzeit für Fussgänger offen und hindernisfrei zu halten. Entlang der Göblistrasse sind nebeneinander der 'Bereich Fussweg' und der 'Bereich Göbli-/Industriestrasse' festgelegt, welche beide ein minimaler Bereich für Fussgänger von 2.5m vorsehen. -Es muss nicht in beiden Bereichen ein mind. 2.5m breiter Fussweg angeboten werden, sondern nur in Kombi-

nation, so dass zwischen Strassenrand und Fassade 2.5m Wegbreite vorhanden ist. Die restliche Fläche kann zur Steigerung der Aufenthaltsqualität (Bäume etc.), für die bezeichneten Parkfelder oder im Zusammenhang mit der Erdgeschossnutzung (Aussenbestuhlung etc.) genutzt werden.

Die Durchquerung des Areals von Norden nach Süden wird in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich ('Öffentliche Veloverbindung') für Velos gesichert. Die Veloverbindungen sind durch bauliche oder betriebliche Massnahmen so zu gestalten, dass Konflikte zwischen dem Fuss- und Veloverkehr reduziert werden.

Bereich Baarerstrasse und Bereich Göbli-/ Industriestrasse

Wie bereits im Kapitel 3.6 ausgeführt, ist die Umgestaltung der das Geviert GIBZ umgebenden Strassenzüge in Planung. Die Aussenraumgestaltung im Geviert ist deshalb mit der künftigen Strassenraumgestaltung abzustimmen. Dies wird mit den Ziffern 14 und 15 der Bestimmungen sichergestellt.

Mit dem Bereich Fussweg (Ziff. 13 Abs. 2) und dem Bereich Baarerstrasse (Ziff. 14) wird gesichert, dass

- die Planung sich in den (zukünftigen) Strassenraum Baarerstrasse einfügt.
- ein geordneter Ablauf der notwendigen Serviceleistungen an der Baarerstrasse möglich ist
- mit den Bäumen ein angenehmer Aufenthaltsraum entsteht
- ein grosszügiger Boulevard abgetrennt von der Strasse entstehen kann mit Bezug zu den Erdgeschossen.
- der knappe Freiraum im Verdichtungsgebiet optimal genutzt wird.

Durchfahrt PW unterbinden

Der Vorbereich des Hochhauses zur Baarerstrasse hin muss entsprechend der Bedeutung des Gebäudes grosszügig ausgestaltet werden. Damit die Fläche nicht für Parkierung oder Anlieferung missbraucht werden kann, muss die unberechtigte Zufahrt mit Poller etc. unterbunden werden.

An der Baarerstrasse sind im Serviceband drei Anlieferungsbereiche vorgesehen (1x rote Post, 1x GIBZ, 1x für Postdienste). Justierungen im Serviceband sind noch möglich.

Parkierung

Die maximale Anzahl Parkfelder ergibt sich aus dem Verkehrsgutachten vom 17.04.2023. Beim Baubereich B94-98 liegt das zulässige Maximum mit 93 Parkfeldern, was dem heutigen Bestand entspricht, über den Vorgaben gemäss Regelbauweise (50 Parkfelder), bei den Baubereichen B104/106 mit 40 Parkfelder unter dem Maximum der Regelbauweise (54 Parkfelder), da autoarmes Wohnen und Arbeiten vorgesehen ist. Zusammen mit den 114 Parkfeldern für die Baubereiche GIBZ entspricht das Gesamttotal von 247 Parkfeldern dem Maximum der zulässigen Parkfelder gemäss Regelbauweise.

Beim GIBZ ist mit der maximalen Parkfeldzahl von 114 Parkfeldern eine Erweiterung der bestehenden Tiefgarage um 14 Parkfelder zulässig. Dies ist zwar gemäss Richtprojekt und Bedarf nicht vorgesehen; da es sich bei der Tiefgarage der GIBZ aber um eine öffentliche Tiefgarage handelt, soll diese Option bewusst offengehalten werden und lässt so Entwicklungsspielraum zu. Die Parkfelder der Tiefgarage GIBZ sind grundsätzlich rund um die Uhr öffentlich zugänglich zu halten. Allfällige Einschränkungen während des Schulbetriebs sind möglich.

Die Parkierung hat grundsätzlich in Tiefgaragen zu erfolgen, um möglichst viel Freiraum freizuspielen. Davon ausgenommen sind die zwei öffentlichen Kurzzeitparkfelder an der Göblistrasse und ein öffentliches Kurzzeitparkfeld sowie ein öffentliches IV-Parkfeld an der Baarerstrasse (werden von Stadt Zug

erstellt und betrieben). Weitere oberirdische Kurzzeit-AP sind innerhalb des Perimeters nicht zugelassen. So sind entlang der Baarerstrasse und der Göblistrasse aus Platzgründen keine weiteren Parkfelder möglich. Entlang der Mattenstrasse können aus Gründen der Schulwegsicherheit sowie zur Erschliessung der Tiefgarage und Feuerwehrezufahrt keine Parkfelder erstellt werden.

Die Anzahl zu realisierenden Besucherparkfelder richtet sich nach der Nutzung und ist gemäss Parkplatzreglement bzw. VSS-Norm herzuleiten. Die Besucherparkplätze sind in die maximal zulässigen Parkfelder pro Baubereich bereits inkludiert. Sie können aufgrund der Lage und der entsprechenden ÖV-Anbindung ebenfalls reduziert werden. Sie sind in Tiefgaragen, möglichst nahe der Zugänge, einzurichten. Die Besucherparkfelder sind zwingend zu erstellen.

Sämtliche Parkfelder für Besucherinnen und Besucher, Kundschaft und Beschäftigte sind aber der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften.

Veloabstellplätze

Der minimale Bedarf an Veloabstellplätzen (VAP) ist gemäss der jeweils gültigen VSS-Norm⁵ zu ermitteln. Gemäss Verkehrsgutachten und VSS-Norm sind für den momentanen Projektstand folgende Anzahl Veloabstellplätze notwendig:

B94-98: min. 216 VAP

B104/106: min. 596 VAP

GIBZ: min. 513 VAP

Total: min. 1'325 VAP

Diese Mindestanzahl von 1'325 Veloabstellplätzen muss mindestens erstellt werden. Wenn vor der dem Bebauungsplan bzw. dem beigelegten Verkehrsgutachten zugrundeliegenden Nutzungsverteilung abgewichen wird, kann von dieser Mindestanzahl abgewichen werden. Der Nachweis hat anhand der jeweils gültigen VSS-Norm (siehe oben) in einem Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

Die Ausgestaltung der Abstellplätze hat gemäss der jeweils gültigen VSS-Norm⁶ zu erfolgen. Die Abstellplätze für BewohnerInnen sind in den Velogaragen anzuordnen, deren Zugangspunkt im Situationsplan vermerkt ist. Die Besucherabstellplätze können an den im Situationsplan bezeichneten Stellen, im Serviceband an der Baarerstrasse ('Bereich Baarerstrasse') sowie in den Gebäuden und der Tiefgarage angeordnet werden. Die oberirdischen Veloabstellplätze sind nach Möglichkeit zu überdachen. Auf der Ostseite des Baubereichs B106 werden aus gestalterischen und platztechnischen Gründen doppelstöckige Veloparkiersysteme zugelassen, obwohl diese (für Kurzzeitabstellplätze) gemäss der gültigen VSS-Norm (siehe oben) nicht zugelassen wären.

Autoarme Nutzungen und Mobilitätskonzept

Aufgrund der Lage und der vorhandenen Erschliessung eignet sich das Geviert GIBZ für autoarmes Wohnen und Arbeiten. § 10 BO gibt vor, dass geeignete Gebiete von der Pflicht zur Erstellung von Autoabstellplätzen ganz oder teilweise befreit werden können. Entsprechende Vereinbarungen sind dazu nötig. Dabei müssen insbesondere das Vorgehen und die Ersatzmassnahmen wie nachträgliche Erstellung von Abstellflächen geregelt werden. Falls die Ziele nicht erreicht werden, ist das Vorgehen bei Handlungsbedarf folgendermassen:

⁵ Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, SN 40 065 Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen

⁶ Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, SN 40 066 Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen

- 1. Stufe: Verschärfung der Massnahmen
- 2. Stufe: Ersatz PP in der Umgebung

Baubereiche B104/106

In den Baubereichen B104/106 handelt es sich aufgrund der vorgesehenen Anzahl Parkfelder um autoarme Nutzungen. Im Bebauungsplan werden die Rahmenbedingungen dafür festgelegt und das begleitende Mobilitätskonzept sichert die Mobilitätsbedürfnisse der Bewohnenden, Beschäftigten und Kundschaft.

Die Grundeigentümerschaft der Baubereiche B104/B106 hat für seine Baubereiche bereits ein Mobilitätskonzept erarbeitet, welches eine begleitende Grundlage für die Erteilung einer Baubewilligung darstellt. Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilitätsbedürfnisse der Bewohnenden, Beschäftigten und Kundschaft abgedeckt werden können. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann das Konzept noch präzisiert und den effektiven Bedürfnissen noch zielgerichtet angepasst werden.

Falls das im Mobilitätskonzept definierte Monitoring/Controlling aufzeigen sollte, dass die im Konzept anvisierten Ziele nicht erreicht werden, tritt die im Konzept beschriebene Rückfallebene in Kraft. Falls dies ebenfalls nicht ausreichen sollte, kann der Stadtrat die Verschärfung bestehender oder die Umsetzung zusätzlicher Massnahmen verfügen.

Vom Mobilitätskonzept kann abgewichen werden, sofern im Baubewilligungsverfahren eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird. Der Nachweis ist über ein Gutachten einer qualifizierten Fachperson zu führen (siehe auch Ziff. 1 Abs. 2).

Übrige Baubereiche

In den übrigen Baubereichen ist zurzeit keine autoarme Nutzung vorgesehen. Diese ist aber mit einem Mobilitätskonzept auf freiwilliger Basis ebenfalls möglich. Die Mindestanforderungen an ein Mobilitätskonzept sind in Ziffer 19 festgelegt.

Feuerpolizei

Die Notzufahrt erfolgt innerhalb der bezeichneten Bereiche. Neue Hydrantenstandorte sind – falls erforderlich – in Absprache mit der Freiwilligen Feuerwehr und der Wasserwerke Zug AG zu definieren. Die Feuerwehrezufahrten und die Stellplätze wurden im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts mit dem Feuerwehramt Zug abgesprochen.

5.4 Freiraum/Umgebung

Gestaltungsgrundsätze

Die Ziffer 21 des Bebauungsplans beschreibt die allgemeinen Grundsätze, welche im Bebauungsplan einzuhalten sind. Um die besonders gute architektonische Gestaltung der Freiräume gemäss § 32 PBG sicherzustellen, wurde einerseits ein detailliertes, für den Bebauungsplan und die weitere Projektierung begleitendes Freiraumkonzept (mit ebenfalls begleitendem Dokument mit Erläuterungen) ausgearbeitet, andererseits auch verschiedene zentrale Aspekte im Freiraum speziell gesichert (siehe auch Ziff. 1 Abs. 2).

Bei der Freiraumplanung sind die verschiedenen Ansprüche, die sich aus dem Bebauungsplan und dem begleitenden Freiraumkonzept ergeben, zu beachten. Der Vorteil ist, dass sich insbesondere die Ansprüche aus Aufenthaltsqualität, Schutz des Mikroklimas, Entwässerung und Ökologie in der Regel ergänzen und gegenseitig unterstützen.

Mit der Verdichtung kommt der qualitativen Aussenraumentwicklung eine besondere Bedeutung zu. Besonders wichtig ist deshalb auch die zusammenhängende Gestaltung des Freiraums, welche über

die Etappierung der Freiraumgestaltung gesichert wird. Damit wird sichergestellt, dass die neuen Nutzer des Gevierts adäquate Freiräume vorfinden und nutzen können, welche über die eigene Parzelle hinausgehen. Aus diesem Grund haben die Eigentümer der Grundstücke Nrn. 473/3283 (Baubereiche B104/B106) und GS Nrn. 477/478/479 (Baubereich B94-98) grössere Anteile des Freiraums der Nachbarsparzelle GS Nr. 480 (Baubereiche GIBZ) zu erstellen. Spätestens zwei Jahre nach Bezug der entsprechenden Hauptbaute sind die zugewiesenen Freiraumetappen zu realisieren und aufzuwerten. Der Erstbezug wird gleichgesetzt mit dem Bezug der ersten Wohnung bzw. Nutzung der Dienstleistungs- oder Schulflächen.

Bezogen auf die mikroklimatischen Bedingungen zur Reduktion der Hitze bzw. Kühlung sowie für die Regenwasserretention sind folgende Punkte bei der Umsetzung soweit möglich zu beachten:

- Grünräume schaffen
- Entsiegelung der Oberflächen soweit möglich
- Helle Farben und Baumaterialien verwenden, die die Wärme nicht speichern
- Bäume im Strassenraum und auf Freiflächen
- Beschattung (Bäume, ev. künstlich mit Stoffsegeln)
- Vielfältige Grün- und Wasserflächen
- Hohe Biodiversität anstreben
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Klimagerechte Kühlung/Dämmung
- Raumnutzungskonzept (Ausrichtung Schlafzimmer etc.)
- 'Schwammstadt' (Versickerung oder Ableitung Meteorwasser über die Schulter in unversiegelte Bereiche)

Als Freiraum wird im Bebauungsplan die gesamte nicht durch oberirdische Bauten überbaute Grundstücksfläche bezeichnet.

Umgebungsflächen

Die im Situationsplan bezeichneten Umgebungsflächen stellen die zentralen Freiraumflächen des Freiraumkonzeptes dar und sind essenziell für eine hohe Aufenthaltsqualität und die Begrünung des Gevierts. Die Umgebungsflächen können, basierend auf dem begleitenden Freiraumkonzept, als Grünfläche oder als Aufenthaltsfläche gestaltet werden:

- Grünfläche: Hoher Grünanteil, Beschattung, artenreiche Vegetationsflächen
- Aufenthaltsfläche: Hohe Aufenthaltsqualität, hoher Gebrauchswert für Nutzer; mögliche Spielfläche
- Es sind auch Kombinationen aus Grün- und Aufenthaltsfläche möglich

Damit die Umgebungsflächen durch alle Nutzer des Gevierts (Wohn-, Gewerbe- und Schullnutzung) uneingeschränkt und ohne Kostenfolge genutzt werden können, wird in den Bestimmungen ein unentgeltliches gegenseitiges Nutzungsrecht zwischen den Grundeigentümern eingefordert.

Bäume

Das Freiraumkonzept sieht diverse Baum- und Strauchstandorte vor. Mit einer entsprechenden Festlegung im Bebauungsplan werden die wichtigen Baumstandorte gesichert. Die Anzahl und Lage der Bäume ist dabei nur schematisch bezeichnet, es sind also Abweichungen in untergeordnetem Umfang zulässig. Falls gepflanzte Bäume sterben, sind sie zu ersetzen.

Mit der Definition des minimalen Pflanzsubstrats werden gute Wachstumsbedingungen für die vorzusehenden Bäume sichergestellt. Bei unterbauten Standorten ist eine Bewässerung vorzusehen.

5.5 Umwelt

Nachhaltigkeit

Das kantonale Energiegesetz wird derzeit revidiert. Berücksichtigt wird neben den MuKE 2014 (Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich) auch die laufende Revision der eidgenössischen Energiegesetzgebung. Die Stadt Zug hat sich ausserdem im Jahr 2011 den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft verpflichtet und erhielt als Energiestadt das Label Gold (beste Kategorie). Dies verpflichtet die Stadt, Verbesserungen in energetischer und ökologischer Hinsicht auf ihrem gesamten Gemeindegebiet umzusetzen. Der Bebauungsplan hat folglich gewisse Anforderungen an Energie und Nachhaltigkeit zu erfüllen und im Baubewilligungsverfahren werden demnach hohe Anforderungen an eine nachhaltige Energienutzung zu beachten sein. Es wurde deshalb ein entsprechendes, begleitendes Energiekonzept integriert (siehe Erläuterungen zu Ziffer 1 Abs. 3).

Vom Energiekonzept kann abgewichen werden, sofern im Baubewilligungsverfahren eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird. Der Nachweis ist über ein Gutachten einer qualifizierten Fachperson zu führen (siehe auch Ziff. 1 Abs. 2).

In Ziffer 24 wird bei den Neubauten im Baugesuch die Erfüllung der Mindestanforderungen des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder eines gleichwertigen Standards gefordert. Eine Zertifizierung nach SNBS wird nicht vorausgesetzt. Der Nachweis ist durch eine Fachperson zu erbringen. Grundlage bildet das Energiekonzept.

Dachflächen (ausser intensiv begrünte Dachgärten mit Stauden, Klein- und Grossgehölz und technische Dachaufbauten) müssen für die Stromproduktion genutzt werden. Zudem soll an Fassaden geprüft werden, ob diese ebenfalls zur Stromproduktion genutzt werden können. Der entsprechende Nachweis ist im Baugesuch zu führen.

Es wird – soweit möglich – die Verwendung von ressourcenschonenden (d. h. natürlichen) Baustoffen vorgeschrieben, wobei auch die Verwendung von rezyklierten und kreislauffähigen Materialien zu prüfen ist (z. B. Recyclingbeton). Der entsprechende Nachweis zur Verwendung von ressourcenschonenden Baustoffen sowie rezyklierter und kreislauffähiger Materialien ist im Baugesuch zu führen.

Entwässerung

Beim Geviert handelt es sich um ein bereits weitgehend bebautes Gebiet. Zudem ist es bereits weitgehend ans Trennsystem angeschlossen.

Die Entwässerung hat nach dem gültigen Abwasserreglement vom 30. Januar 2007 zu erfolgen. Dem Reglement liegt der bewilligte GEP (Entwässerungsplan) zugrunde.

Abwasseranlagen sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu erstellen, zu unterhalten und zu erneuern; es gelten die Normen, Richtlinien und Merkblätter der anerkannten Fachverbände. Der Stadtrat kann ergänzende Vorschriften erlassen. Für die Beurteilung der Liegenschaftsentwässerung werden insbesondere die SN 592 000:2012 sowie die Richtlinie Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter (2019) angewendet.

Grundsätzlich gelten vereinfacht und allgemein folgende Prioritäten bei der Entsorgung von nicht verschmutztem Abwasser:

1. Priorität 1: Versickerung
 - a. mit Bodenpassage (oberflächlich)

- b. ohne Bodenpassage (unterirdisch)
- 2. Priorität 2: Einleitung in ein oberirdisches Gewässer
- 3. Priorität 3: Einleitung in die Kanalisation (Teilgebiet ist im Trennsystem und die Einleitung erfolgt in die Regenwasserleitung oder Bach)

Unabhängig der gewählten Priorität sind Rückhaltemassnahmen vorzusehen. Bei der Priorität 3 sind diese in der Stadt Zug zwingend vorzusehen (Verhindern von Netzüberlastungen). Die detaillierten Rückhaltemassnahmen sind im Baugesuch aufzuzeigen. Im Freiraumkonzept sind mögliche Bereiche für Rückhaltemassnahmen schematisch bezeichnet.

Entsorgung/Unterflurcontainer

Im Richtprojekt / Bebauungsplan sind an der Anlieferungsachse B104/106 – GIBZ auf dem GS 473 sowie an der Baarerstrasse auf Höhe Rote Post Unterflurcontainer (UFC) vorgesehen. Zurzeit geht man davon aus, dass auf dem GS 473 drei UFC und an der Baarerstrasse zwei UFC erstellt werden. Die GIBZ wird ihren Abfall weiterhin in einem eigenständigen System (Gewerbekehricht) entsorgen, soweit dies die aktuellen ZEBA-Vorgaben vorsehen.

Lärm

Das Lärmgutachten vom 19.04.2023 weist für gewisse Gebäude Grenzwertüberschreitungen für Wohnnutzungen aus, sofern keine architektonisch-gestalterischen Massnahmen ergriffen werden. Die Grundrisse sind dahingehend zu planen oder zu optimieren, sodass lärmunempfindliche Räume oder Büroräume zu den Lärmquellen angeordnet sind (d.h. Anordnung von betrieblich genutzten oder lärmunempfindlichen Räumen zum Lärm). Andernfalls sind gestalterische Massnahmen (z.B. lärmwirksame Brüstungen, Loggias etc.) zur Lärminderung und Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zu ergreifen. Der entsprechende Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu führen.

Zudem sind die Tiefgaragenportale in die Gebäude zu integrieren und auf einer Länge von mind. 5.0 Metern mit einer absorbierenden Verkleidung auszuführen (Wände ab 0.5 m Höhe sowie Decken).

5.6 Baulinien

Mit dem Bebauungsplan werden Teile der Baulinie RRB 27.5.1992 entlang der Göblistrasse, Teile der Baulinie RRB 10.11.1903 entlang der Industriestrasse sowie Teile der Baulinie RRB 12.09.1933 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und gemäss § 38 im ordentlichen Verfahren aufgehoben und durch neue, entlang der festgelegten Baubereiche verlaufenden Baulinien ersetzt.

5.7 Spezialbaulinie Gewässer

Durch das Grundstück Nr. 480 des Kantons verläuft der Arbach (eingedolt, rund zwei Meter unterhalb des Terrains). Im Bereich des Bachs bestehen bereits heute eingeschränkte Platzverhältnisse. Das altrechtliche Untergeschoss sowie der östliche Neubau des Gewerblich-industriellen Bildungszentrums Zug (2016) wurden bereits mit reduziertem Abstand zum Arbach-Kanal erstellt.

Gemäss Art. 41a Abs. 5 lit. b GschV kann auf die Festlegung des Gewässerraums bei eingedolten Gewässern verzichtet werden, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Das Gewässergutachten und die Interessensabwägung im Planungsbericht zum Baulinienplan Geviert GIBZ zeigen auf, dass erhebliche Interessen gegen eine Ausdolung des Arbachs sprechen und auch keine überwiegenden Interessen für eine Festlegung des Gewässerraums sprechen (siehe Kapitel 3.5). Die

Ausdolung ist weder zweck- noch verhältnismässig. Unter anderem sprechen die tiefe Lage des Bachs beziehungsweise der geringe ökologische Mehrwert gegen eine Öffnung. Entsprechend kann gemäss § 23 Abs. 1 lit. a GewG der Gewässerabstand aufgehoben und auf die Festlegung des Gewässerraums nach Bundesrecht verzichtet werden.

Dies wird mit einer auf der Gewässerachse verlaufenden Spezialbaulinie umgesetzt, welche in einem separaten, kantonalen Verfahren festgesetzt wird (zeitgleich mit Bebauungsplanverfahren). Somit sind keine Gewässerabstände einzuhalten, der Arbach darf unter Beachtung der technischen Anforderungen an den Kanal mit Anlagen und Kleinbauten überbaut und mit unterirdischen Bauten unterbaut werden. Die detaillierten Ausführungen zur Spezialbaulinie sind im beiliegenden Planungsbericht zum Baulinienplan Geviert GIBZ vom 25. April 2023 ersichtlich.

Die Stadt Zug hat das Baulinienplanverfahren im Auftrag des Kantons erarbeitet, in dessen Kompetenz die Festsetzung von gewässerbezogenen Baulinien ist. Der Planungsbericht zum Bebauungsplan gilt zuhanden des Kantons als Mitbericht.

6 Begründung der Abweichungen von der Einzelbauweise und Nachweis der besonders guten städtebaulichen Lösungen

Ordentliche Bebauungspläne können gemäss § 32^{ter} PBG mit einem gegenüber der Einzelbauweise mehr als 50% erhöhten Nutzungsmass beschossen werden, wenn sie das Ergebnis eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens mit mindestens drei Planungsteams sind, wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aufweisen und die Bevölkerung in geeigneter Weise in die Erarbeitung einbeziehen.

Da ein Hochhaus mit einer maximalen Gebäudehöhe von 80 Meter vorgesehen ist, sind zudem die Anforderungen des Hochhausreglementes, insbesondere von § 5, zu erfüllen. Das Projekt muss dafür besonders gute städtebauliche Lösungen vorsehen, was über ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium oder ein städtebauliches Konkurrenzverfahren nachzuweisen ist. Dabei sind insbesondere die Kriterien der Wahrnehmung im städtebaulichen Kontext, der massstäblichen Integration in die Stadtentwicklung sowie die Schaffung zusätzlicher Verkehrs- und Grünflächen oder eines anderweitigen Mehrwertes für die Öffentlichkeit zu berücksichtigen.

6.1 Abweichungen von kantonalen und gemeindlichen (Bau-)Vorschriften

Das Areal liegt teilweise in der Wohn- und Arbeitszone WA5 (Projekt Pi und Rote Post), teilweise in der Zone OelB (GIBZ). Das Richtprojekt bzw. der neue ordentliche Bebauungsplan weicht in folgenden Punkten von der Einzelbauweise ab:

Vorschrift	Wohn-/ Arbeitszone WA5	Zone OelB	Bebauungsplan neu bzw. Richtprojekt
Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Min. Wohnanteil 50% nicht und mässig störende Betriebe zulässig Multifunktionale Nutzung in den Erdgeschoss muss möglich sein (§ 41 BO) 	Öffentliche Bauten und Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> Nach Baubereich differenzierte Nutzungen, siehe Ziff. 4-7) Min. Wohnanteil zw. 0% und 90%
Max. Bauliche Dichte (GIBZ: Zahlen Richtprojekt)	Ohne GIBZ: 7'748 m ² aGF Mit GIBZ: 33'424 m ² aGF	Fallabhängig	Ohne GIBZ: 32'500 m ² aGF Mit GIBZ: 64'145 m ² aGF
Vollgeschosszahl	5	Fallabhängig	Frei
Fassadenhöhe / Gesamthöhe / Gebäudehöhe	18.50 m (Gebäudehöhe, ohne Erhöhung gem. § 12 Abs. 3 BO)	Fallabhängig	Angabe Höhenkote OK 80.00 m (entspricht Gesamthöhe)
Dach- und Attikageschoss	Zulässig, nicht höher als 4.00 m	Fallabhängig	Nicht zulässig
Grenzabstände	6 m	6 m (wie angrenzende Zone)	frei
Vorspringende und auskragende Bauteile	<ul style="list-style-type: none"> Max. 1.50 m über Fassadenflucht hinausragen und pro Geschoss gesamthaft nicht breiter als ein Drittel des 	Fallabhängig	<ul style="list-style-type: none"> Max. 2.00 m (B104) bzw. 1.50 m (restliche Baubereiche) über Baubereich hinausragen und pro Geschoss gesamthaft nicht breiter als

	zugehörigen Fassadenabschnitts (mit Ausnahme von Dachvorsprüngen) <ul style="list-style-type: none"> • Max. 1.50 m über Baulinie hinaus- oder in Strassenabstand hineinragen 		ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts <ul style="list-style-type: none"> • Spezielle Regelung Vordächer
Dachgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> • Nur technisch bedingte Dachaufbauten zulässig • Begrünung von Flachdächern grösser als 25 m² gem. § 21 BO 	Fallabhängig	Nur technisch bedingte Dachaufbauten erlaubt, Dach ist mind. extensiv zu begrünen, sofern nicht begehbar

6.2 Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise

Gemäss § 32 PBG können Bebauungspläne von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen, wenn sie wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aufweisen. Das Richtprojekt basiert auf juriierten Konkurrenzverfahren (QKV sowie Gesamtleistungsstudie Projekt «Pi»). Damit weist die Gesuchstellerin nach, dass die Voraussetzungen gemäss § 32 PBG grundsätzlich erfüllt werden. Mit dem Bebauungsplan Geviert GIBZ entsteht eine verdichtete städtische Überbauung mit hoher Freiraumqualität. Wesentliche Vorteile sind:

Schaffung und Sicherung von Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle städtebauliche Verdichtung und von Freiräumen mit einer hohen Aufenthaltsqualität

Das Areal wird bewusst verdichtet und so ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen geleistet. Der Bebauungsplan weist über das Areal (ohne GIBZ) eine Ausnützungsziffer von knapp 3.7 auf. Die Lage, Anordnung und Höhe der Bauten wurden so festgelegt, dass dies eine städtebaulich gesamthaft gute Lösung für das Stadtbild insbesondere unter Berücksichtigung der umliegenden Bauten darstellt. Mit dem Richtprojekt für den Bebauungsplan wurde die Platzierung des Hochhauses am Kreuzungspunkt der Nord-Süd Achse Baarerstrasse und der ebenso bedeutenden Ost-West Achse Göblistrasse präzise festgelegt. Gleichzeitig integriert sich das Hochhaus räumlich soweit, dass es einen neuen attraktiven Hochpunkt im Norden der Stadt schafft (siehe dazu auch Kap. 6.4).

Trotz der baulichen Verdichtung weist das Areal einheitlich gestaltete, zusammenhängende Frei- und Grünflächen auf. Ergänzend werden zusätzliche Freiräume geschaffen, indem die Dächer entweder begehbar ausgestaltet oder begrünt und mit PV-Anlagen bestückt werden. Im Hochhaus selbst sorgen innere Begegnungsräume und Gemeinschaftsterrassen für Aufenthaltsqualität in der Vertikalen.

Der für die Bewohnenden und Schülerinnen und Schüler sowie für die Stadtzuger Bevölkerung zugängliche Freiraum lädt zum Spielen und Verweilen ein.

Nachhaltig ökologische Gestaltung der Umgebung mittels hochwertiger Begrünung und Versickerungsmöglichkeiten

Die Freiflächen werden soweit möglich entsiegelt und ökologisch gestaltet. Es werden Bäume gepflanzt, welche einerseits ökologische Vorteile bieten, andererseits für ein angenehmes Mikroklima sorgen (Verschattung, Verdunstung).

Intensive Dachflächennutzung oder Dachbegrünungen auf den Neubauten

Die Dachflächen werden intensiv genutzt und stellen so einen Ersatz für die durch die Verdichtung wegfallenden Freiflächen dar. Die Dächer werden entweder begehbar ausgestaltet oder begrünt und mit PV-Anlagen bestückt.

Unterirdische MIV-Parkierung, auch für Besucherinnen und Besucher, mit minimalen Zufahrten

Die Zufahrten für den motorisierten Individualverkehr werden minimal gehalten und so angeordnet, dass diese die quartierinternen Erschliessungswege möglichst wenig tangieren. Die Parkierung erfolgt unterirdisch, grossmehrheitlich auch für Besucher.

Verbesserung der Rahmenbedingungen für Fuss- und Veloverkehr

Die Freiräume werden fussgängerfreundlich gestaltet.

Ein Abstellplatz für Velos pro Zimmer und in der Nähe der Hauseingänge bieten die Basis für einen hohen Anteil des Langsamverkehrs am Modalsplit.

Die autoarme Wohnnutzung im Hochhaus Pi fördert eine autofreie Mobilität.

Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

Es werden mindestens 12'700 m² aGF Wohnfläche preisgünstig vermietet. Dies schafft einen Interessensausgleich zum entstehenden Mehrwert auf dem Areal. Somit sind – im Vergleich zu ähnlichen Flächen an vergleichbarer Lage – attraktive Wohnungen zu günstigen Mietzinsen zentral verfügbar.

6.3 Einbezug der Bevölkerung

Bei Abweichungen von dem in der Einzelbauweise zulässigen Nutzungsmass um mehr als 50%, ist gemäss § 32^{ter} Abs. 1 lit. c) PBG die Bevölkerung (die Nachbarschaft) in geeigneter Weise einzubeziehen. Die effektive Mitgestaltungsmöglichkeit der Bevölkerung ist mittels eines partizipativen Verfahrens aufzuzeigen.

Die Mitwirkung fand im Rahmen einer öffentlichen Ausstellung des Richtprojektes vom Freitag, 19. Juni bis Samstag, 27. Juni 2020 im Gewerblich-industriellen Bildungszentrum (GIBZ) statt. Interessierte Besucherinnen und Besucher konnten ihre Wünsche, Kommentare, Fragen vor Ort mit Post-Its oder über ein Online-Formular einbringen. Zudem konnten sie zwei Abendtermine für den Dialog mit Grundeigentümern, Planerinnen und dem Quartierverein Guthirt nutzen. Die Lehrpersonen und die Lernenden des GIBZ wurden als grosse Nutzergruppe des Gevierts speziell eingeladen, die Ausstellung zu besuchen und sich einzubringen. Die Lernenden Zeichner Fachrichtung Architektur im 3. Lehrjahr haben zudem an einem Workshop in der Ausstellung teilgenommen und anschliessend eine Projektarbeit dazu erstellt.

Im Fokus der Mitwirkung standen Fragen zum Aussenraum des Gevierts: Wie er heute gestaltet und genutzt ist und wie er künftig gestaltet und genutzt werden soll.

Die Feedbacks aus der Mitwirkung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- **Heutige Nutzung des Aussenraums:** Der Aussenraum wird heute von der Nachbarschaft – wenn überhaupt – hauptsächlich als Querungsraum genutzt. Jugendliche halten sich teilweise im Aussenraum auf, um Alkohol zu trinken oder zu rauchen.
- **Heutige Gestaltung des Aussenraums:** Der Aussenraum wird als funktional, unattraktiv, heterogen, zerschnitten, abweisend, schlecht beleuchtet und zu wenig begrünt beschrieben.
- **Künftige Gestaltung des Aussenraums:** Es besteht im Quartier Bedarf an grösseren, zusammenhängenden Aufenthalts- und Grünräumen. Im Geviert selbst soll klar zwischen Raumtypen wie Erschliessungsbereichen, Gassenräumen und Aufenthaltsräumen unterschieden werden. Es

werden mehr unversiegelte Flächen, der Erhalt von Bäumen, die Schaffung von Wasserelementen, Beiträge zur städtischen Biodiversität, eine verbesserte Aufenthaltsqualität, eine Möblierung für Aufenthalt und Spiel, eine vielfältige Nutzbarkeit des Raums, kinderfreundliche Bereiche, eine erhöhte Sicherheit und eine attraktive und Orientierung bietende Durchwegung gewünscht.

Weiteren Anmerkungen gab es zu folgenden Aspekten:

- **Städtebau:** Die Nachbarschaft erwartet eine Verdichtung im vertraglichen Mass und mit einem Hochhaus, dessen Lage und Höhe sich städtebaulich begründen lässt. Die Verdichtung soll städtebauliche, aussenräumliche und angebotsmässige (Wohnungen und Gastronomie) Mehrwerte generieren.
- **Verkehr:** Es bestehen Befürchtungen, dass es aufgrund der übergeordneten Verkehrsplanung zu Mehrverkehr auf der Industriestrasse kommt. Dies soll verhindert werden.
- **Freiraum:** Es wird eine Offenlegung des Arbachs gefordert. Zudem soll mit der neuen Bewohnerschaft und Beschäftigten nicht noch mehr Druck auf die bestehenden Aussenräume geschaffen werden, insbesondere da diese (Kantonsschule, Schulhaus Guthirt) heute nur eingeschränkt nutzbar sind.

Die Aussagen aus der **Mitwirkung mit den Lernenden der GIBZ** können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Lernenden nutzen hauptsächlich die Dachterrasse auf der Turnhalle von Trakt 2, den Durchgangsbereich zwischen Trakt 1 und 3 und die Wiese mit Bäumen und Sitzgelegenheiten südlich von Trakt 1, welche allerdings vom Schulbetrieb etwas abgelegen ist, als Aufenthaltsraum. Die Baumallee entlang der Mattenstrasse wird ebenfalls gewürdigt.
- Insbesondere die Dachterrasse mit direktem Zugang, einer angenehmen Atmosphäre, Aussicht, Sitzgelegenheiten, Baumbepflanzung, Schatten und Sichtschutz wird geschätzt. Die Lernenden verbringen auf der Terrasse ihre Pause, ihr Mittagessen und lernen oder entspannen sich.
- Insgesamt werden beschattete Räume, Sitzgelegenheiten und weitere Orte zum Mittagessen bzw. zum Sein vermisst. Die Lernenden wünschen sich mehr aufenthaltsfreundliche und attraktiv gestaltete Aussenräume.
- Der Innenhof (Bereich zwischen Trakt 1 und 3) ist zwar der einzige trockene Ort im Aussenraum, bietet Sitzgelegenheiten und Schatten, wird aber als karg und kalt wahrgenommen und hauptsächlich von Rauchern belegt.
- Der Platzraum Richtung Mattenstrasse weist Verbesserungspotenzial auf. Er ist asphaltiert, von einem einsamen Baum bestanden und wird im Sommer heiss.
- Der Aussenraum um den Neubau Trakt 5 bzw. der Zwischenraum zwischen Trakt 4 und 5 wird als leer, karg und unbelebt beschrieben. Es fehlt an Aufenthaltsqualität.
- Der Raum zwischen Roter Post und Trakt 2 wird aktuell durch die Einfahrt der Tiefgarage belegt.

Umsetzung im Freiraumkonzept

Die Aussagen und Anregungen aus der Mitwirkung wurden für die Überarbeitung des Freiraumkonzeptes aufgenommen und so weit wie möglich umgesetzt. So wurde darauf geachtet, dass ein zusammenhängender, vielfältiger, ökologisch hochwertiger und mit hoher Qualität gestalteter Freiraum entsteht. Es wurden möglichst viele Flächen entsiegelt, Wasserelemente geschaffen, die Durchwegung verbessert und eine Möblierung gewählt, die zu Aufenthalt und Spiel einlädt. Auch die Dachlandschaft wird in die Freiraumgestaltung einbezogen, um die verfügbaren Flächen für Ökologie und Aufenthalt zu erweitern. So muss die für die Lernenden wichtige Dachterrasse auch bei einer Aufstockung wei-

terhin auf dem Schulgelände angeboten werden. Der Aussenraum wird mit der Umsetzung des Freiraumkonzepts also so gestaltet, dass sowohl die Lernenden als auch die bisherigen und neuen Nutzer der roten Post und des Hochhauses einen hochwertigen Aussenraum zur Verfügung haben.

Mit dem qualitätssicherndem Konkurrenzverfahren und der parallel durchgeführten Gesamtleistungsstudie wurde die städtebauliche und architektonische Qualität des Hochhauses nachgewiesen. Mit dem publikumsorientiert gestalteten Erdgeschoss und dem grossen Anteil an preisgünstigen Wohnungen werden Mehrwerte für das Quartier geschaffen.

Mit der Einschränkung der Parkplatzzahl auf das zulässige Maximum gemäss Regelbauweise wird der Mehrverkehr auf den umliegenden Strassen auf einem verträglichen Mass gehalten.

Nicht umgesetzt worden ist die Forderung nach Offenlegung des Arbachs. Dies ist aus diversen Gründen nicht möglich, siehe Kap. 3.5 / 5.7.

6.4 Besonders gute städtebauliche Lösungen

Gemäss § 5 Abs. 3 Hochhausreglement kann in der Hochhauszone I, eine Mehrhöhe bezüglich 60 Meter (bis maximal 80 Meter) gewährt werden, sofern das Projekt besonders gute städtebauliche Lösungen nachweist.

Für das im Baubereich B104 vorgesehene, 80 Meter hohe Hochhaus sind demnach die besonders guten städtebaulichen Lösungen nachzuweisen. Der Nachweis für die Mehrhöhe ist dabei gemäss § 5 Abs. 4 Hochhausreglement durch ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium oder ein städtebauliches Konkurrenzverfahren zu erbringen. Dabei sind insbesondere folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Wahrnehmung im städtebaulichen Kontext und massstäbliche Integration in die Stadtentwicklung
- Schaffung zusätzlicher Verkehrs- und Grünflächen oder eines anderweitigen Mehrwertes für die Öffentlichkeit

Es wurde ein städtebauliches Konkurrenzverfahren in Form eines Studienauftrags durchgeführt (siehe Kap. 4.2). Darin wurden die besonders guten städtebaulichen Lösungen nachgewiesen.

Wahrnehmung im städtebaulichen Kontext und massstäbliche Integration in die Stadtentwicklung

Die Beurteilung des städtebaulichen Kontexts und der massstäblichen Integration in die Umgebung wurde durch das Beurteilungsgremium im städtebaulichen Konkurrenzverfahren über einen grosszügigen Betrachtungsperimeter vorgenommen (Bahnlinie – Siedlungsrand, Ahornstrasse – Lüssiweg). Die Teambeiträge wurden deshalb jeweils in einem grossformatigen Gipsmodell beurteilt. Der Bezug zur Umgebung stellte bei der Beurteilung ein wichtiger Faktor dar.

Für das Verfahren wurde das Ziel definiert, dass sich das Vorhaben harmonisch in das Stadtgefüge eingebunden wird. Mit dem Siegerprojekt des Teams um Duplex Architekten kann dieses Ziel erreicht werden. Die gewachsenen Quartierstrukturen werden gemäss dem Schlussbericht zum Verfahren verständlich, logisch und spannend weiterentwickelt. Dabei ist das Geviert auch immer im Kontext der laufenden und geplanten Entwicklungen im nördlich angrenzenden Stadtteil um den Technologiecluster Zug zu sehen.

Das Beurteilungsgremium hält im Schlussbericht fest, dass die Strassenkreuzung Baarer-/ Göblistrasse ein prädestinierter Ort für ein Hochhaus mit Ausstrahlung (= 80 m) ist. Diese bereits im Rahmen der Erarbeitung der Zuger Hochhauskonzepte, des Masterplanentwurfs für die sogenannten Planfelder 3+4 und des Hochhausreglement erkannte Feststellung werde damit durch die Ergebnisse des Studienauftrags bestätigt.

Schaffung zusätzlicher Verkehrs- und Grünflächen resp. anderweitiger Mehrwert für Öffentlichkeit

Der bereits heute begrenzt verfügbare Freiraum wird soweit möglich entsiegelt und multifunktional sowie ökologisch gestaltet. Es werden Bäume gepflanzt, welche einerseits ökologische Vorteile bieten, andererseits für ein angenehmes Mikroklima sorgen (Verschattung, Verdunstung). Um zusätzliche Grünflächen zu schaffen, werden die Dachflächen intensiv genutzt und stellen so einen Ersatz für die durch die Verdichtung wegfallenden Freiflächen dar. Die Dächer werden entweder begehbar ausgestattet oder (intensiv) begrünt und mit PV-Anlagen bestückt.

Zusätzlich zu den neu geschaffenen Grünflächen wird ein anderweitiger Mehrwert für die Öffentlichkeit in Form von mindestens 12'700 m² aGF als preisgünstige Wohnfläche geschaffen. Nicht zuletzt bringt die innovative Holzbauweise wichtige Erkenntnisse im Hinblick auf eine nachhaltigere Schweizer Bauwirtschaft.

7 Verfahren

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

7.1 Ordentliches Verfahren gemäss § 39 PBG

Da in gewissen Teilbereichen von den jeweils geltenden Bauvorschriften abgewichen wird, wird der Bebauungsplan im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG erlassen.

7.2 Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung

Die kantonale Baudirektion hat mit Schreiben vom 22. März 2023 zum Bebauungsplan Stellung genommen. Die Vorprüfung enthält neben verschiedenen Hinweisen und Empfehlungen einige Vorbehalte.

Der Vorprüfungsbericht der Baudirektion enthält 19 Vorbehalte (in der Folge kursiv dargestellt). Sofern die Vorbehalte erfüllt werden (siehe Umgang mit dem Vorbehalt nachfolgend →), kann eine Genehmigung der Zonenplanänderung, der Änderung der Bauordnung sowie des Bebauungsplans Baarerstrasse West / Bahnhof inkl. den Bestimmungen ohne Auflagen und Änderungen in Aussicht gestellt werden.

Plangrafik

1. *Im Bebauungsplan sind die Höhen zusätzlich mit m ü. M. anzugeben. (inkl. Ausgangshöhe – masgebendes Terrain – im Schnitt)*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Der Situationsplan wurde entsprechend ergänzt.

Planungsbericht

2. *Im Planungsbericht ist an geeigneter Stelle, bspw. in Kapitel 2.10, auszuführen, dass die Vorgaben gemäss § 10b PBG (Hochhausparagraph) erfüllt sind. Sämtliche Abweichungen von der Regelbauweise (Ausnutzung, Gebäudehöhe, Abstände, Nutzung usw.) sind in einem eigenen Kapitel idealerweise tabellarisch aufzuführen. Hier fällt sicher das Hochhaus in der Wohn- und Arbeitszone 4 (WA4) ins Gewicht. Anschliessend ist in einem separaten Kapitel ausführlich darzulegen, inwiefern die für Abweichungen erforderlichen wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans bezüglich Architektur, Städtebau und Umgebung erfüllt sind (vgl. § 32 Abs. 2 PBG).*

Kapitel 6.1. ist deutlich auszubauen. Dabei ist zu beachten, dass je höher die Abweichung von der Regelbauweise ausfällt, umso höher sind auch die Anforderungen an die Begründung.

Der Planungsbericht ist in den Erwägungen entsprechend zu ergänzen und zu vervollständigen.

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Es ist zu beachten, dass sowohl das Hochhaus als auch die Rote Post in der Zone WA5 statt WA4 liegen. Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt.

Energie

3. *Die Grundsätze zur erneuerbaren Wärme- und Kälteversorgung, hohe Eigenstromversorgung (Photovoltaik Fassade und Dach), Ladestationen (SIA 2060) etc. sind in einem Konzept zu beschreiben und unter Berücksichtigung der abschliessenden Bestimmungen gemäss § 1a der Verordnung zum Energiegesetz in den Bestimmungen des Bebauungsplans verbindlich festzuhalten.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Bestimmungen wurden entsprechend ergänzt. Zudem wurde ein Energiekonzept erstellt.

Entwässerung

4. *Gemäss Kapitel 3.3 «Versickerung und Retention» im Planungsbericht ist das anfallende Regenwasser gemäss Prioritäten der Gewässerschutzgesetzgebung nach Möglichkeit zu versickern. Falls dies nicht möglich ist, soll es retentiert in den nächsten Vorfluter eingeleitet werden. Gemäss Ziff. 25 der Bestimmungen zum Bebauungsplan soll im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein entsprechendes Entwässerungskonzept mit den erforderlichen Retentions- und Versickerungsanlagen erarbeitet werden.*

Die konkrete Anordnung von Retentions- und Versickerungsanlagen beeinflusst wesentlich die Umgebungsgestaltung respektive Anordnung der verschiedenen Nutzungen zwischen den Baukörpern. Deshalb ist die approximative Anordnung der Entwässerungsanlagen bereits im Bebauungsplan bzw. dem Umgebungsplan festzuhalten.

Die Lage der vorgesehenen Retentions- und Versickerungsräume sind im Umgebungsgestaltungsplan unter Berücksichtigung der Erwägungen festzuhalten.

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Das Freiraumkonzept und die dazugehörigen Erläuterungen wurden entsprechend ergänzt.

Lärmschutz

5. *Die Grundlagedaten für die Strassenlärmemissionen sind durch die Stadt Zug bestätigen zu lassen. Die verwendeten Schalleistungen und die Lärmermittlung für Strassenlärm sind zu korrigieren. Das Lärmgutachten ist in diesen Punkten anzupassen. Die massgebenden Grenzwerte für Strassen-, Parkierungs- und Anlagenlärm, können an einigen Orten nur mit Massnahmen eingehalten werden (vgl. Lärmgutachten Kapitel 5). Zudem wird bei den Tiefgarageneinfahrten für die Lärmermittlung und Beurteilung von absorbierenden Auskleidungen ausgegangen. In den Bebauungsplanbestimmungen fehlt die Sicherung zwingend notwendiger Massnahmen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Grundlagedaten wurden bestätigt und das Lärmgutachten angepasst.

6. *Die notwendigen Massnahmen zur Erfüllung der lärmrechtlichen Vorgaben sind in die Bestimmungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die gemäss Lärmgutachten notwendigen Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte wurden in den Bestimmungen ergänzt.

Parkierung motorisierter Individualverkehr (MIV)

7. *Die maximale Anzahl Parkfelder für den Bebauungsplanperimeter ist auf 247 zu begrenzen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Bestimmungen wurden entsprechend angepasst.

Positionierung Kurzzeitparkplätze, IV-Parkplatz

8. *Die öffentlichen Kurzzeitparkplätze entlang der Baarerstrasse sind neben den Fahrbahn- und Trottoirbereichen einzuzeichnen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Der Situationsplan wurde entsprechend angepasst.

9. *Der IV-Parkplatz ist im Bebauungsplan auf die Südseite des GIBZ zu verschieben (Lage schematisch)*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Das Freiraumkonzept und der Situationsplan wurden entsprechend angepasst.

Güterumschlag für die Grundstücke Nrn. 473 und 3283

10. *Der alltägliche Güterumschlag für die Gebäude auf den Grundstücken Nm. 473 und 3283 mit Fahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von maximal 3,5 Tonnen kann auf der südlichen Seite dieser Gebäude erfolgen. Der restliche Güterumschlag ist auf der nördlichen Seite abzuwickeln. Auf erstmaliges Verlangen des Eigentümers des Grundstücks Nr. 480 hat spätestens 6 Monate nach diesem Verlangen der gesamte Güterumschlag für diese Gebäude nur noch auf der nördlichen Seite zu erfolgen. Der Bebauungsplan sowie die dazu gehörigen Bestimmungen sind entsprechend anzupassen.*

→ Der Vorbehalt teilweise berücksichtigt. Die Bestimmungen wurden grundsätzlich diesem Sinn entsprechend angepasst. Verzichtet wurde auf denjenigen Teil des Vorbehalts, dass auf erstmaliges Verlangen des Eigentümers des Grundstücks Nr. 480 spätestens 6 Monate nach diesem Verlangen der gesamte Güterumschlag für diese Gebäude nur noch auf der nördlichen Seite zu erfolgen hat. Eine entsprechende Regelung zwischen den Grundeigentümern ist privatrechtlich zu verfassen.

Zufahrt Industriestrasse

11. *Die Baumreihe entlang des Trakts 3+4 ist so anzupassen, dass eine funktionierende Erschliessung (insbesondere für LKW) gewährleistet ist.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Das Freiraumkonzept und der Situationsplan wurden entsprechend angepasst.

Parkplatzbewirtschaftung

12. *Die Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher, Kundschaft und Beschäftigte sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften. Ziffer 17 der Bestimmungen zum Bebauungsplan ist entsprechend anzupassen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Bestimmungen wurden entsprechend angepasst.

Veloabstellplätze

13. *Ziff. 20 der Bestimmungen ist mit der (minimalen) Anzahl Veloabstellplätze von 1'325 zu ergänzen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Bestimmungen wurden entsprechend angepasst.

14. *Ziff. 20 der Bestimmungen ist mit dem Zusatz, dass Veloabstellplätze nach Möglichkeit zu überdachen sind, zu ergänzen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Bestimmungen wurden entsprechend angepasst.

15. *Alle Veloabstellplätze inkl. Tiefgaragenzufahrten müssen schematisch im Bebauungsplan verortet werden.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Bestimmungen wurden entsprechend angepasst.

7.3 Mitwirkung der Bevölkerung

1. öffentliche Auflage

Die Unterlagen sind vom 8. Februar 2024 bis und mit 8. März 2024 öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt des Kantons Zug am 8. Februar 2023 publiziert worden. Während der Auflagefrist ist eine Einwendung eingegangen. Die Einwendung wird im Rahmen der zweiten Lesung im Grossen Gemeinderat behandelt.

7.4 Beratungen Grosser Gemeinderat

Der Grosse Gemeinderat hat den Bebauungsplan Geviert GIBZ am 23. Januar 2024 in erster Lesung beraten. Grundlage dafür waren der Bericht und Antrag des Stadtrates (Nr. 2811 vom 9. Mai 2023 und Nr. 2811.1 vom 3. Oktober 2023).

Der Grosse Gemeinderat hat in der ersten Lesung zur Vorlage folgende Änderungen vorgenommen:

- Ziff. 6: Ergänzung um Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Baubereich B106
- Ziff. 13: Ergänzung um Hindernisfreiheit der Fusswege
- Ziff. 14: Redaktionelle Ergänzung um ein IV-Parkfeld
- Ziff. 15: Redaktionelle Ergänzung um Anlieferungsgebiete entlang der Göblistrasse
- Ziff. 23: Nur die Lage der Bäume sei schematisch
- Ziff. 28: Ergänzung um Ziffer zu Vogelschutz
- Situationsplan: Redaktionelle Anpassungen zu Anlieferung GIBZ an Industriestrasse, Legendenbezeichnung öff. Kurzzeitparkplatz, Lage des IV-Parkplatzes an der Baarerstrasse

Wird nach der 2. Lesung im GGR ergänzt.

8 Ablauf/Terminplan

Juni 2022	Verabschiedung zur Vorprüfung	Stadtrat Zug
September 2022	Vorprüfungsbericht Bebauungsplan	Baudirektion
November 2022	Bereinigung BBP aufgrund Vorprüfung	Stadtplanung / Planer
9. Mai 2023	Bericht und Antrag 1. Lesung	Stadtrat
4. Oktober 2023	Ergänzung zu Bericht und Antrag 1. Lesung	Stadtrat
28. November 2023	1. Lesung BPK	BPK
23. Januar 2024	1. Lesung GGR	Stadtrat / GGR
Februar/März 2024	1. öffentliche Auflage 30 Tage	Stadtplanung
März - Mai 2024	Behandlung Einwendungen	Stadtplanung
Juni 2024	Bericht und Antrag 2. Lesung	Stadtrat
Juli 2024	2. Lesung BPK	BPK
September 2024	2. Lesung GGR	GGR
Oktober 2024	Referendumsfrist 30 Tage	Bevölkerung
November 2024	2. öffentliche Auflage 20 Tage	Stadtplanung
Frühling 2024	Genehmigung	Baudirektion

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.

9 Beilagen zum Planungsbericht

- Richtprojekt, Duplex Architekten AG, 17.04.2023
- Freiraumkonzept, Westpol Landschaftsarchitektur GmbH, 17.04.2023
- Erläuterungen zum Freiraumkonzept, Westpol Landschaftsarchitektur GmbH, 17.04.2023
- Energiekonzept Areal Geviert GIBZ, EBP AG, 20.04.2023
- Mobilitätskonzept Projekt Pi, IBV Hüsler AG, 25.04.2023
- Verkehrsgutachten, TEAMverkehr Zug AG, 17.04.2023
- Lärmgutachten Bebauungsplan GIBZ, Bakus Bauphysik & Akustik AG, 19.04.2023
- Baulinienplan Geviert GIBZ, Tiefbauamt des Kantons Zug, 25.04.2023
- Planungsbericht Baulinienplan Geviert GIBZ, Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, 25.04.2023
- Vorprüfung Bebauungsplan Geviert GIBZ, Baudirektion des Kantons Zug, 22.03.2023
- Bericht zur Mitwirkung, Bebauungsplanverfahren Baarer-, Göbli-, Industrie- und Mattenstrasse V-ZUG Immobilien AG, 29.07.2020