

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Stadtplanung: Bebauungsplan Baarerstrasse West/Bahnhof, Plan Nr. 7508, 1. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2807 vom 4. April 2023

Das Wichtigste im Überblick

An zentraler, gut erschlossener Lage sollen zwischen Bahnhof und Baarerstrasse über die nächsten Jahre ein vielfältiges Wohnangebot und Dienstleistungsflächen entstehen, als weiterer, identitätsstiftender Auftakt in die Stadt Zug. Dafür soll der heutige Bebauungsplan Baarerstrasse West/Bahnhof aus dem Jahr 2004 revidiert werden. Dieser umfasst 51'176 m² anrechenbare Geschossfläche für Wohn-, Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen, was einer Ausnützungsziffer von 3.6 entspricht. Von den Wohnflächen sind mindestens 3'152 m² anrechenbare Geschossfläche als preisgünstiger Wohn- oder Gewerberaum vorgesehen. Das entspricht rund 20 % der Mehrnutzung.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Richtprojekt basiert auf einem Konzept aus dem Jahr 2012 und wurde seither aufgrund geänderter Rahmenbedingungen (u.a. Änderungswünsche der Grundeigentümerschaften, Ergänzung mit Massnahmen zur Klimaanpassung und Auswirkungen Projekt Umfahrung Zug) mehrmals überarbeitet. Mit der kompakten Überbauung werden hochwertige öffentliche Stadträume freigespielt. Das Areal soll mit dem zentralen Bahnhofplatz Ost, Plätzen zum Spielen und Orten der Erholung zum durchlässigen Scharnier zwischen Bahnhof und Stadt werden. Um die Prinzipien eines guten Stadtklimas umzusetzen, wird der Aussenraum mit einem sickerungsfähigen Belag ausgestattet und Bäume sorgen für eine Beschattung des Areals.

Insgesamt sind im Planungssperimeter 400 Parkfelder zulässig. Diese sind vollständig in Einstellhallen zu platzieren. Für den arealinternen Bedarf sind zudem 959 Veloabstellplätze erforderlich. Zusätzlich sind in einer Velostation im Baubereich B sowie entlang der SBB-Stützmauer weitere 800 Veloabstellplätze für die Öffentlichkeit vorzusehen.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan Baarerstrasse West/Bahnhof, Plan Nr. 7508. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

- I Ausgangslage**
- II Bebauungsplan**
- III Verfahren**
- IV Kantonale Vorprüfung**
- V Entwicklungsstrategie und Legislaturziele des Stadtrats**
- VI Fazit und weiteres Vorgehen**
- VII Antrag**

I Ausgangslage

Die Eigentümer des Gebiets Baarerstrasse West/Bahnhof beabsichtigen, den rechtskräftigen Bebauungsplan (Plan Nr. 7047, vom Regierungsrat genehmigt am 25. Mai 2004) zu revidieren. Der Bebauungsplan umfasst sechzehn Parzellen, die insgesamt neun verschiedenen Grundeigentümern gehören sowie Teile der angrenzenden Gleisanlagen der SBB. Die Stadt Zug ist im Bebauungsplanperimeter ebenfalls Grundeigentümerin.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Richtprojekt basiert auf einer in den Jahren 2011/2012 durchgeführten Testplanung zur hochwertigen Weiterentwicklung des Areals. Gesucht wurde ein städtebauliches Konzept, das für alle betroffenen Grundeigentümer wie auch für die öffentliche Hand und die Bevölkerung der Stadt Zug einen Mehrwert bringt. Das Resultat dieser Testplanung – das Projekt des Siegerteams der Arbeitsgemeinschaft Güller Güller Architecture Urbanism / SLIK Architekten sowie dem Büro Hansjörg Jauch Landschaftsarchitekt BSLA und dem Künstler Florin Granwehr – wurde anschliessend in mehreren Schritten überarbeitet. Grund für die schrittweise Überarbeitung war, dass sich die Rahmenbedingungen (u.a. Änderungswünsche der Grundeigentümerschaften, Ergänzung mit Massnahmen zur Klimaanpassung und Auswirkungen Projekt Umfahrung Zug) mehrmals verändert haben.

Im Jahr 2020 wurde eine Mitwirkung mit der Bevölkerung zum Freiraumkonzept in Form einer Online-Umfrage durchgeführt. In den Rückmeldungen wurde klar darauf hingewiesen, dass qualitativ hochwertigere und grünere Freiräume notwendig waren und Massnahmen getroffen werden sollten, um der Entstehung einer Hitzeinsel entgegenzuwirken. Zudem sollte die Thematik der Dachflächen differenzierter studiert werden. Nicht zuletzt war auch die Frage der Veloparkierung ein grosses Anliegen der Mitwirkenden. Diese Rückmeldungen wurden in das Richtprojekt eingearbeitet.

Das Richtprojekt liegt in seiner heutigen Form seit Anfang 2023 vor. Die neue Überbauung baut auf dem heutigen Bestand auf und entwickelt die Grundidee des bestehenden Bebauungsplans weiter: Die Gebäudevolumina und die Aussenraumgestaltung wurden im Sinn der Innenentwicklung angepasst beziehungsweise verfeinert. Ein weiterer Fokus bei der Überarbeitung des Bebauungsplans lag auf der Erschliessung des Areals und den Zugängen zum Bahnhof für den Fuss- und Veloverkehr.

II Bebauungsplan

1. Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan setzt sich aus folgenden Dokumenten zusammen:

- Bestimmungen (verbindlich)
- Situationsplan (verbindlich)
- Richtprojekt (wegleitend)
- Umgebungsplan (wegleitend)
- Rahmenenergiekonzept (wegleitend)
- Rahmenmobilitätskonzept (wegleitend)
- Planungsbericht (erläuternd)
- Verkehrsgutachten (orientierend)
- Lärmgutachten (orientierend)

Die notwendigen Anpassungen an den (Verkehrs-) Baulinien im Planungssperimeter werden in einem parallelen, mit dem Bebauungsplan koordinierten Verfahren vorgenommen. Für den Beschluss von Baulinienplänen ist gemäss § 7 PBG der Stadtrat zuständig.

2. Bebauung und Nutzung

Das Richtprojekt organisiert die komplexen Anforderungen in einem klaren Grundmuster, das im Bauwerk «Bahndamm» die Geometrie der Bahn und im Bauwerk «Baarerstrasse» die Geometrie der Stadt aufnimmt, sowie den Differenzraum als Platz und Verteiler der Verkehrsströme definiert. Ein sechsgeschossiger Sockel übernimmt die Höhe des umliegenden Stadtkörpers. Darüber hinausragende Türme bilden eine Silhouette. Sie sind in Massstäblichkeit und Geometrie verwandt und stellen überdies einen Bezug zu den weiteren Bauten in der Innenstadt her.

Die Gliederung der Überbauung in vier ähnlich grosse Baukörper unterstützt in Übereinstimmung mit den Grundeigentümerstrukturen die etappenweise Realisierbarkeit. Die mittels der drei Zwischenbereiche rhythmisierten Längsfassaden der Bebauung zur Baarerstrasse und zum Bahnhof hin zitieren quartierübliche Fassadenlängen. Die eigentliche Grösse des Gesamtprojekts wird somit in der Wahrnehmung des Besuchers reduziert.

An der Baarerstrasse bilden die vier Baukörper eine gemeinsame Flucht, während zum Bahndamm hin der Baukörper Nord gegenüber der Flucht der anderen drei Baukörper vorspringt. In den Bereichen zwischen den Baukörpern sind die Volumina durch Vor- und Rücksprünge gegeneinander versetzt. Dadurch ergibt sich in den Durchgängen zwischen Bahnhof und Baarerstrasse eine grössere Leichtigkeit und eine räumliche Spannung.

Auf dem ganzen Areal ist das Erdgeschoss öffentlichen respektive publikumsorientierten Nutzungen vorbehalten und trägt zur Belebung des Bahnhofumfelds bei. Das 1. Obergeschoss und auch das 1. Untergeschoss können ebenfalls für solche Nutzungen vorgesehen werden. In den restlichen Geschossen des Sockels sind Dienstleistungsnutzungen geplant, die Türme sollen – mit Ausnahme des Baubereichs der Zuger Kantonalbank – für Wohnen genutzt werden. Dabei sind 20 % der Mehrnutzung preisgünstigen Nutzungen (Wohnen und/oder Gewerbe) zuzuführen. Im Baubereich B ist zudem eine öffentlich zugängliche Velostation geplant.

Insgesamt umfasst der Bebauungsplan 51'176 m² anrechenbare Geschossfläche, was einer Ausnützungsziffer von 3.6 entspricht. Die Ausnützung liegt somit leicht über dem Richtwert gemäss kantonalem Richtplan (Ausernützungsziffer 3.5).

Gemäss Hochhausreglement wären im Perimeter Hochhäuser von bis zu 60 m Höhe, bei besonders guten städtebaulichen Lösungen bis 80 m Höhe zulässig. Der Bebauungsplan lässt nun Turmbauten mit rund 53 m Höhe zu. Die maximal zulässige Höhe der Turmbauten wurde im Rahmen der Testplanung durch das Siegerteam in Zusammenarbeit mit der Stadt Zug und der Grundeigentümerschaft ermittelt und ergibt sich aus städtebaulichen Überlegungen, insbesondere der Einbettung der Hochpunkte in das Stadtbild. Zudem sind mit der zulässigen Ausnützung die Möglichkeiten im Verdichtungsgebiet ausgereizt.

Abbildung 2: Modell Richtprojekt Baarerstrasse West/Bahnhof, Ansicht Nordost



Quelle: ARGE Güller Güller/SLIK Architekten

3. Freiraum

Das neue bauliche Gefüge schafft in Wechselbeziehung stehende Freiräume. Der grossstädtische Massstab der Bebauung und die zu erwartende hohe Frequentierung verbinden die Teilflächen, die so zu einer gemeinsamen Grundlage der Bauten werden. Entlang des östlichen Bahndamms des Bahnhofs Zug wird ein grosszügiger städtischer Freiraum realisiert. Der zentrale Platz im Areal bildet ein Scharnier zwischen Bahnhof und Baarerstrasse und bildet einen dem Ort angemessenen Ankunftsort am Bahnhof Zug.

Die Bedeutung der Pflanzen in der verdichteten Stadt als Gegenpol zur Architektur manifestiert sich am Boden auf zwei Arten: Als «Stadt»-Baum und als Kletterpflanze. Die Bäume, in geometrischer Reihe entlang der Baarerstrasse und frei gruppiert im Zwischenraum zur SBB, sind klassische Hochstämme. So wird die Durchsicht und das Raumprofil gewahrt. Die Wahl der Baumarten orientiert sich an den Standortbedingungen und versucht, die klimatischen Veränderungen zu berücksichtigen. Das zweite grüne Element ist der Saum der SBB-Stützmauer und ihr Bewuchs. Der Saum besteht aus einer versickerungsfähigen überwachsenen Grünfläche, in der Kletterpflanzen wurzeln.

Um die Prinzipien eines guten Stadtklimas umzusetzen, wird der Aussenraum mit einem sickerrungsfähigen Belag ausgestattet und die Bäume sorgen für eine Beschattung des Areals. Auch die Dächer werden begrünt. Der Aufbau über den Dachflächen der Sockelbauten ist so bemessen,

dass sie grösstenteils mit einer Substrathöhe von mindestens 50 cm intensiv begrünt werden können. Dies bietet Potenzial für naturnahe Pflanzengesellschaften wie Hochstaudenflur, einheimische Gebüsche u.a. Auf den Dächern der Turmbauten soll eine extensive Begrünung mit einer Photovoltaikanlage kombiniert werden.

Abbildung 3: Dachaufsicht mit Umgebungsgestaltung



Quelle: ARGE Güller Güller/SLIK Architekten

4. Erschliessung und Parkierung

Für den Fuss- und Veloverkehr steht die ganze Fläche des Areals rund um die Baukörper zur Verfügung. Die Anlieferung für LKWs erfolgt über den neuen Platz mit Zufahrt von Süden her ab der Gotthardstrasse und Wegfahrt in die Baarerstrasse. Oberirdische Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr sind nicht vorgesehen – diese werden in einer zusammenhängenden Tiefgarage angeordnet. Die Einfahrten in die Tiefgarage werden in die Baukörper beziehungsweise das Terrain integriert.

Das Areal wird aufgrund der vorgesehenen Etappierung der Bauten über je einen Anschluss im Norden und im Süden für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Aufgrund des geplanten Tunnelportals der Umfahrung Zug an der Gubelstrasse wurden zwei Optionen in den Bebauungsplan integriert: Falls die Umfahrung Zug nicht umgesetzt wird, kann die nördliche Erschliessung über die Gubelstrasse erfolgen, ansonsten wird das Areal im Norden über den Knoten Baarer-/Metallstrasse erschlossen. Im Süden erfolgt die Erschliessung grundsätzlich über die Gotthardstrasse; falls die Umfahrung Zug nicht umgesetzt wird, ist stattdessen aber auch eine Erschliessung über die Baarerstrasse möglich.

Abbildung 4: Situation 1. Untergeschoss



Quelle: ARGE Güller Güller/SLIK Architekten

5. Velostation

Im Erdgeschoss und dem 1. Untergeschoss des Baubereichs B soll eine öffentlich zugängliche Velostation mit rund 450 Abstellplätzen erstellt werden. Mit diesem Zusatzangebot zu den bestehenden Abstellplätzen am Bahndamm kann die mittelfristige Nachfrage nach öffentlichen Veloabstellplätzen auf der Ostseite des Bahnhofs gedeckt werden.

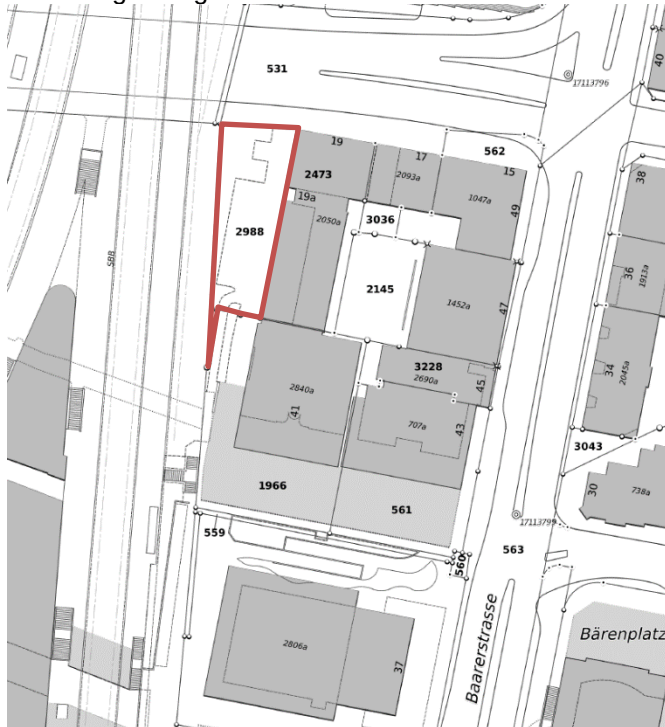
Zurzeit werden vertragliche Regelungen zwischen der Eigentümerin des betroffenen Baubereichs (Migros Pensionskasse) und der Stadt Zug vorbereitet, die Bau, Finanzierung, Unterhalt und Betrieb der Velostation regeln. Die entsprechenden Vorverträge werden bis zur 2. Lesung im Grossen Gemeinderat vorliegen.

III Verfahren

1. Umgang mit städtischem Grundstück Nr. 2988

Die Stadt Zug ist Besitzerin des Grundstücks Nr. 2988, welches ebenfalls Teil des Bebauungsplans ist. Dem Grundstück sind gemäss Bebauungsplan 731 m² anrechenbare Geschossfläche zugewiesen, wovon 20 % dem preisgünstigen Wohnraum zugeführt werden müssen. Die zur Verfügung stehende Ausnützung soll verkauft beziehungsweise in einen anderen Baubereich innerhalb des Perimeters transferiert werden. Es ist geplant, die Ausnützung an die Migros Pensionskasse zu Marktwert zu verkaufen. Entsprechende vertragliche Regelungen sind zurzeit in Vorbereitung und werden bis zur 2. Lesung im Grossen Gemeinderat vorliegen.

Abbildung 5: Lage des städtischen Grundstücks Nr. 2988



Quelle: GIS Kanton Zug

2. Privatrechtliche Regelungen

Privatrechtliche Regelungen wie Dienstbarkeiten zur Sicherung der öffentlichen Weg- und Nutzungsrechte beziehungsweise die Regelung der Unterhaltskosten werden bis zur 2. Lesung im Grossen Gemeinderat unterzeichnet vorliegen.

3. Ablauf der Planung

Aufgrund des umfangreichen Planungsvorhabens ist das ordentliche Verfahren gemäss § 39 Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998, BGS 721.11 (PBG) angezeigt.

Das weitere Vorgehen ist wie folgt geplant:

Wann	Was	Wer
4. April 2023	Bericht und Antrag 1. Lesung	Stadtrat
2. Mai 2023	1. Beratung BPK	BPK
13. Juni 2023	1. Lesung GGR	GGR
Juli 2023	1. öffentliche Auflage 30 Tage	Stadtplanung
August/September 2023	Behandlung Einwendungen	Stadtplanung
26. September 2023	Bericht und Antrag 2. Lesung	Stadtrat
24. Oktober 2023	2. Beratung BPK	BPK
5. Dezember 2023	2. Lesung GGR	GGR
Januar/Februar 2024	Referendumsfrist 30 Tage	Bevölkerung
Februar/März 2024	2. öffentliche Auflage 20 Tage	Stadtplanung
Sommer 2024	Genehmigung	Baudirektion

IV Kantonale Vorprüfung

Der Bebauungsplan Baarerstrasse West/Bahnhof, Plan Nr. 7508, wurde vom Stadtrat am 25. März 2022 zuhanden der Vorprüfung der Baudirektion des Kantons Zug verabschiedet. Am 15. November 2022 nahm die Baudirektion dazu Stellung und stellte die Genehmigung des Bebauungsplans ohne Auflagen und Änderungen bei Erfüllung der Vorbehalte in Aussicht. Die zentralen Vorbehalte beziehen sich auf:

- Ergänzung um alternative Arealerschliessung aufgrund der Berücksichtigung der Umfahrung Zug in Bebauungsplan und Richtprojekt
- Reduktion der maximalen Anzahl Parkfelder
- Nutzungsbeschränkung aufgrund Lärmassnahmen
- Erarbeitung Rahmenenergiekonzept

Der Wortlaut der Vorbehalte ist in Kapitel 7.4 des Planungsberichts aufgeführt. Bis auf zwei Vorbehalte wurden sämtliche berücksichtigt und sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Nicht umgesetzt wurden – in Absprache mit der Grundeigentümerin SBB, Division Infrastruktur – die beiden Vorbehalte, welche die Personenunterführung (PU) Glashof betreffen. Gemäss diesen Vorbehalten soll die Zugangsfläche zur Personenunterführung im Bebauungsplan dargestellt werden und es soll in den Bestimmungen verbindlich geregelt werden, dass die abgelenkte PU Glashof spätestens mit der Bauetappe Baubereich D4 zu realisieren ist. Diese Vorbehalte sind aus Sicht der SBB und des Stadtrats weder umsetzbar noch zweckmässig, da der Umsetzungshorizont der Ablenkung noch nicht bestimmt werden kann.

V Entwicklungsstrategie und Legislaturziele des Stadtrats

Der Bebauungsplan Baarerstrasse West/Bahnhof steht in Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen und Grundsätzen der SDGs und der Entwicklungsstrategie, insbesondere hinsichtlich einer nachhaltigen und innovativen Stadtentwicklung (SDG 11.1 und 11.7). Die Vorlage unterstützt die Bestrebungen des Stadtrats nach einem attraktiven und hochwertig gestalteten Lebens- und Wirtschaftsraum (Legislaturziel 2).



VI Fazit und weiteres Vorgehen

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Potenziale des Gebiets auszuschöpfen und für Bevölkerung, öffentliche Hand und Grundeigentümerschaften Mehrwerte zu schaffen. Die angestrebte Dichte ist Ausdruck des Willens zur qualitätsorientierten Siedlungsentwicklung nach innen. Die im Bebauungsplan formulierten gestalterischen und städtebaulichen Anforderungen entsprechen der zentralen Lage direkt am Bahnhof Zug, und die Freiraumgestaltung reagiert mit vielfältigen, geeigneten Massnahmen auf die stadtklimatischen und stadtökologischen Aspekte. Angemessene Anteile für preisgünstigen Wohnungs-/Gewerbebau gewährleisten eine gute Durchmischung der künftigen Bewohnenden und Beschäftigten.

VII Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Antrag des Stadtrats zur Festsetzung des Bebauungsplans Baarerstrasse West/Bahnhof, Plan Nr. 7508, in 1. Lesung gutzuheissen.

Zug, 4. April 2023

André Wicki
Stadtpäsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen

- Beschlussentwurf
- Bestimmungen
- Situationsplan
- Planungsbericht
- Richtprojekt
- Umgebungsplan
- Rahmenenergiekonzept
- Rahmenmobilitätskonzept
- Nachhaltigkeitskonzept
- Verkehrsgutachten
- Lärmgutachten
- Baulinienplan
- Planungsbericht Baulinienplan

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadträtin Eliane Birchmeier, Departementsvorsteherin, Tel. 058 728 96 01.

Beschlussentwurf für 2. Lesung

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

**betreffend Stadtplanung: Bebauungsplan Baarerstrasse West/Bahnhof, Plan Nr. 7508;
Festsetzung**

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2807 vom 4. April 2023 (1. Lesung) und Nr. Vorlage-Nr. vom Datum (2. Lesung):

1. Der Bebauungsplan Baarerstrasse West/Bahnhof, Plan Nr. 7508, wird festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Das Baudepartement wird gestützt auf § 41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) beauftragt, diesen Beschluss nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder nach einer allfälligen Urnenabstimmung zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.
4. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug mit Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er wird in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
5. Gegen diesen Beschluss kann gemäss § 17^{bis} des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Roman Burkard
Präsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Referendumsfrist: (bei obligatorischem Referendum: Datum der Urnenabstimmung)