

Nr. 2941.1

Grosser Gemeinderat, Vorlage

**Städtebau und Planung: Bebauungsplan Metalli, Plan Nr. 7518 mit
Umweltverträglichkeitsbericht, 1. Lesung**

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission Nr. 2941.1 vom 6. Mai 2025

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

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

I Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2941 vom 8. April 2025.

II Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung vom 6. Mai 2025 in Neuner-Besetzung, in Anwesenheit von Stadträtin Eliane Birchmeier, Gabriela Barman, Stadtarchitektin, Abteilungsleiterin Städtebau und Planung, Isabella Weibel, Projektleiterin Stadtplanung, und als Gäste Patrik Stillhart, CEO, Zug Estates, Peter Wicki, Leiter Projektentwicklung, Zug Estates, und Olivia Streit, Junior Projektentwicklerin, Zug Estates.

III Erläuterungen der Vorlage

Zum Einstieg erläuterten die Vertreter der Verwaltung und die Gäste der Zug Estates die wesentlichen Aspekte der Vorlage.

Prozess vom Richtprojekt zum Bebauungsplan (Folie 4)

In den Jahren 2019/2020 wurde ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (QKV) mit drei Planungsteams durchgeführt. Das Siegerprojekt sieht ein Hochhaus und eine etappierte Entwicklung vor. Nach der Mitwirkung durch die Bevölkerung 2020 wurde der Bebauungsplan erarbeitet und in die Vorprüfung gegeben. Am 11. April 2023 lag der Vorprüfungsbericht vor. Die Annahme der Volksinitiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» hat zu einem Stopp der Planung geführt und Zug Estates hat eine Standortbestimmung vorgenommen. 2024 hat die Eigentümerin Zug Estates das Bebauungsplanverfahren Metalli wieder aufgenommen. Der Bebauungsplan Bergli hingegen, der zuvor Teil einer gemeinsamen Arealentwicklung war, wurde sistiert. Die Wiederaufnahme betraf nur den Bebauungsplan Metalli. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen wurde die Ausnützungsziffer erhöht.: Eine AZ von 3.5 gilt als Richtwert für die oberirdische Ausnützung. Seitens Stadt Zug wurde verlangt, dass das Richtprojekt für den Bebauungsplan sodann nochmals überarbeitet und mit der Jury besprochen wird. Diese Nachjurierung hat stattgefunden.

Eine weitere Absicht in der Erarbeitung des Bebauungsplans war, eine gute Regelungstiefe zu finden. Auf der einen Seite soll das Wichtige geregelt und der Qualitätsanspruch gehalten werden. Auf der anderen Seite soll eine gewisse Offenheit zugelassen werden. Zum Beispiel soll noch nicht genau bestimmt werden, wo auf dem Dach es PV-Anlagen geben soll. Vieles wird in den nachfolgenden Qualitätsverfahren noch geregelt.

Übersicht Unterlagen (Folie 5)

Der Umweltverträglichkeitsbericht ist notwendig, weil im Bebauungsplanperimeter der Schwellenwert für die UVP-Pflicht von 500 Parkplätzen überschritten wird. Aufgrund des Umweltverträglichkeitsberichts, der anfangs Jahr nochmal geprüft werden musste, sind die Bestimmungen nochmal überarbeitet worden bezüglich Lärm bei der Tiefgarageneinfahrt und Beleuchtungskonzept.

Bebauung, Nutzung und Freiraum (Folien 6-7)

Ein Ziel des Richtprojektes war eine gute Etappierung. In der Überarbeitung wurde dies beim qualitätssichernden Verfahren auch in dem Sinne interpretiert, dass es darum geht, den Gebäudebestand grösstmöglich zu erhalten. Dies aus Gründen der Nachhaltigkeit, aber auch der Wirtschaftlichkeit. Der Erhalt der Bestandesbauten und von identitätsstiftenden Elementen wie der glasüberdachten Halle und Passagen tragen dazu bei, den Charakter des Metalliareals zu bewahren. Das wesentliche Element, welches das Geviert Metalli verändert, ist die Setzung eines Hochhauses mit Sockel an der Ecke Baarerstrasse und Metallstrasse, das auf die historische Bebauung gegenüber reagieren und den Hochpunkt bis 80 Meter haben soll. Eine wesentliche Neuerung ist ebenfalls der neue Metalliplatz, der eine Öffnung zum Stadtraum bedeutet. Dazu wird ein Teil des bestehenden Arkadenhauses (Baubereich D) in der Länge zurückgebaut. Der Platz muss eine Tiefe von mindestens 40 Metern aufweisen. Das Arkadenhaus soll aufgestockt werden und eine begehbare Dachterrasse erhalten. Auch beim Mittelbau (Baubereich C) und dem Gebäude entlang der Industriestrasse (Baubereich E) ist eine Aufstockung möglich. Bei den Gebäuden D, C und E beträgt die Maximalhöhe 30 Meter. Das UBS-Gebäude bleibt unverändert bestehen, ebenso wie das Gebäude, in dem sich die Migros befindet. Nebst dem Metalliplatz gibt es weitere Plätze wie den Stanziplatz, die Smalteria und den Channenplatz. Auf dem Metalliplatz und dem Stanziplatz sind hohe Bäume geplant, für deren Wurzelraum gibt es auch Aussparungen im 1. Untergeschoss.

Die Axonometrie zur Nutzung zeigt, dass im Hochhaus primär Wohnen vorgesehen ist, im Sockelgebäude publikumswirksame Nutzungen und Büros. Insbesondere bei den Aufstockungen (schraffierte Flächen) ist die Anordnung der Nutzungen noch nicht eindeutig definiert. In den unteren Geschossen bleiben die bisherigen öffentlichen Nutzungen bestehen.

Beim Arkadenhaus ist nicht ein Ersatzneubau vorgesehen. Ein Ersatzneubau wäre aber machbar. Beim Mittelbau C und dem Gebäude Industriestrasse E braucht es einen speziellen Nachweis, wenn man zurückbauen möchte. Es wird grundsätzlich von einer Aufstockung ausgegangen.

Der Freiraumplan zeigt die begrüneten Dächer und die neu zu gestaltenden Plätze, die für eine erhöhte Freiraum- bzw. Aufenthaltsqualität sorgen. Die Dachterrasse des Arkadenhauses und im Grundsatz auch der Sockel des Hochhauses sollen begehbar sein.

Bebauungsdichte (Folie 8)

Aufgrund der Nutzungen im Untergeschoss beträgt die AZ gesamt 3.80. Die Ausnützungsziffer von 3.5 nach kantonalem Richtplan ist ein Richtwert, nicht eine Maximalziffer. Dies wurde mit dem Kanton abgeklärt.

Die Begründungen zur Abweichung von der Einzelbauweise wurden im Kapitel 7.2 des Planungsberichts ausführlich dargelegt. Mit dem Konkurrenzverfahren für das Richtprojekt, der Abstimmung des Projekts auf den kantonalen Richtplan und das Hochhausreglement sowie den weiteren qualitätssichernden Verfahren kann die Abweichung gut begründet werden. Mit der Innenentwicklung werden vor allem auch übergeordnete Ziele erfüllt. Das Richtprojekt sieht Aufstockungen vor und nicht die Inanspruchnahme von mehr Freifläche. Auch bezüglich Energie und nachhaltige Bauweise wird hohen Standards entsprochen.

Die Nutzungsart entspricht dem Zonenzweck der Kernzone C.

Preisgünstiger Wohnraum (Folie 9)

Im Gegensatz zu anderen Planungen wie beispielsweise beim Bebauungsplan GIBZ, wo der preisgünstige Wohnraum mit einer festen Fläche definiert wurde, wird beim Bebauungsplan Metalli der preisgünstige Wohnraum in Anlehnung an die vorgesehene Festschreibung in der neuen Bauordnung so definiert, dass 40 % des neu erstellten Wohnraums preisgünstig sein soll. Im vorliegenden Fall wird im Bestand gebaut und nicht auf der grünen Wiese. Damit das Richtprojekt realisiert werden kann, wird zudem ein Teil zurückgebaut. Aufgrund des teilweisen Rückbaus (Abbruch 30 Wohnungen) entstehen effektiv 130 neue Wohnungen, womit der Anteil preisgünstige Wohnungen gesamthaft 49 % beträgt.

Die Bebauungsplan-Bestimmungen orientieren sich am vorgesehenen zukünftigen Text der neuen Bauordnung. Es wurde diskutiert, was passiert, wenn die Bauordnung ändert. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan vor der neuen Bauordnung rechtskräftig wird. Für diesen Fall wurde eine Bestimmung erarbeitet, dass bei allfälligen Abweichungen das für die Bauherrschaft günstigere Recht zur Anwendung gelangt.

Anstelle des preisgünstigen Wohnraums ist preisgünstiges Gewerbe im Sockelbereich im Umfang von max. 20 % der preisgünstigen Wohnflächen erlaubt.

Erschliessung und Parkierung (Folien 10-11)

Es gibt keine Erhöhung des Parkplatzangebots. Mit der Innenentwicklung gibt es nicht mehr Parkplätze, auch keine oberirdischen Parkplätze. Mit dem ersten Baugesuch muss ein Mobilitätskonzept eingereicht werden.

Zur Nutzungsintensität des Parkhauses kann festgestellt werden, dass diese bei den Kurzzeitparkierenden rückgängig ist. Die Auslastung ist so, dass die Mehrnutzung aufgenommen werden kann.

Mit der Öffnung des Metallplatzes wird es eine bessere Ost-West-Verbindung für den Fussverkehr geben.

Eine Verbindung der Tiefgarage auf Seite Baarerstrasse West wurde im Rahmen des Bebauungsplans Baarerstrasse West/Bahnhof, der mittlerweile sistiert ist, geprüft. Ein Tiefgaragenanschluss wäre theoretisch möglich, ist aber aktuell nicht vorgesehen. Es gibt aktuell keine konkrete Planung für die Baarerstrasse. Die Bushaltestellen bleiben auf dem Abschnitt Baarerstrasse im Moment unverändert.

Energie (Folie 12)

Aus Sicht der Stadt sind die strengen Anforderungen ein Anreiz, dass insbesondere das Arkadenhaus mit einer Aufstockung erhalten bleiben soll.

Die Anwesenden von Zug Estates erläutern das Projekt Lebensraum Metalli anhand einer Präsentation (siehe Beilage 2). Die wesentlichen Punkte sind den Präsentationsfolien zu entnehmen. Ergänzend werden folgende Punkte ausgeführt:

Wer steht hinter dem Lebensraum Metalli? (Folie 3)

Mehrheitlich ist Zug Estates die Eigentümerin des Areals. Im Bebauungsplanperimeter, der rot eingerahmt ist, handelt es sich um eine Miteigentümerschaft. Es besteht eine Entwicklungsvereinbarung, bei welcher Zug Estates im Lead ist.

Immobilien-gesellschaft mit sehr starker lokaler Verankerung (Folie 4)

Die sehr starke lokale Verankerung bringt auch eine Verantwortung mit sich. Zug Estates ist sich dieser Verantwortung bewusst. Die lokale Verankerung von Zug Estates ist zweifach gelagert. Einerseits besteht das Kernaktionariat der Gesellschaft aus Zugerinnen und Zugern und andererseits ist Zug Estates ausschliesslich im Kanton Zug tätig. Das bringt die Grundhaltung mit sich, dass Zug Estates sich bewusst ist, dass von Entwicklungen Leute im Zuger Umfeld direkt betroffen sind, und mit diesen Themen sehr sorgfältig und verantwortungsbewusst umgegangen werden muss.

«Wir schaffen Mehrwerte durch die Erstellung, den Betrieb und die stetige Weiterentwicklung von zukunftsfähigen und vielfältigen Lebensräumen» (Folie 5)

Der Aspekt Nachhaltigkeit in sozialer und ökologischer Sicht ist Zug Estates wichtig. Dass sie Wert legt auf eine hohe Qualität – auch der Aussenräume –, eine gute Durchmischung der Nutzungen und die Bauweise (Thema Graue Energie), hat Zug Estates bei der Überbauung Suurstoffi bewiesen. Auf ökologische Aspekte wird bei der Erstellung grossen Wert gelegt. Das Metalli-Geviert war als erstes an Circulago angeschlossen und wird heute schon nahezu CO₂-frei geheizt und gekühlt.

«Wir streben belebte, durchmischte Lebensräume an mit einer gut funktionierenden Arealinfrastruktur und einer hohen Aussenraum- und Aufenthaltsqualität» (Folie 6)

Eine hohe Aussenraum- und Aufenthaltsqualität zu bieten, ist ebenfalls ein Hintergrund, warum Zug Estates das Projekt Lebensraum Metalli angestossen hat. Das ist heute schon ein Anliegen, das permanent verfolgt wird, aber nicht einfach zu erfüllen ist. Beispielsweise ist der Anspruch der Bevölkerung bekannt, den Mietern im Detailhandel attraktiv zu halten und eine gute Durchmischung zu haben. Ein Beweggrund beim Projekt Lebensraum Metalli ist, dass die Metalli in ein gewisses Alter kommt und Zug Estates auch für die nächsten Jahrzehnte ein Zentrum und Lebensraum schaffen will, der attraktiv ist und gut funktioniert mit der zusätzlichen Aussenraumqualität, die geschaffen wird, aber auch funktioniert als Detailhandelsstandort.

Umfassende Berichterstattung zu ehrgeizigen Zielen im Bereich Nachhaltigkeit (Folie 7)

Viele der Ambitionen von Zug Estates sind auch im Nachhaltigkeitsbericht festgehalten. Zug Estates ist börsenkotiert und hat eine gewisse Verpflichtung, ihre Ambitionen und Tätigkeiten in diesem Bereich zu kommunizieren. Dabei stehen nicht nur ökologische Themen im Fokus, sondern auch die soziale Nachhaltigkeit. Zug Estates betreibt schon heute das gesamte Portfolio emissionsfrei. Diese Aspekte sind Zug Estates wichtig und sollen auch im Lebensraum Metalli weiterverfolgt werden.

Qualität im Zentrum (Folie 9)

Das Ziel des städtebaulichen Qualitätsverfahrens war vor allem eine qualitätsvolle Innenverdichtung und Weiterentwicklung eines ganz wichtigen Stadtbausteins und insbesondere eine deutlich bessere Anbindung zum Bahnhof. Der Bahnhof lag früher nördlicher und der Zugang erfolgte über den nördlichen Platz vis-à-vis des Restaurants Bären. Mit der Verschiebung des Bahnhofs Richtung Süden verläuft der Zugang vom Bahnhof her nach der Strassenüberquerung quasi durch zwei Mäuselöcher in einer Wand. Mit dem neuen Metalliplatz wird das ein ganz anderer Auftakt in das Metalliareal sein.

Mehr Wohnraum am richtigen Ort (Folie 10)

Die Nutzung sieht vor allem mehr Wohnraum für die Stadt Zug vor: 130 Wohnungen zusätzlich, davon 64 im preisgünstigen Bereich. Die 30 Wohnungen, welche abgebrochen werden müssen, damit der Metallplatz entstehen kann, sind so etappiert, dass sie mit der Aufstockung des Mittelbaus die Wohnung wechseln können. So müssen keine bestehenden Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung ohne Anschlusslösung verlassen. Den Betroffenen kann innerhalb des Areals eine Lösung angeboten werden.

Mehr Platz und Grün zum Verweilen für alle (Folie 11)

Wesentlich bei der Erstellung eines Hochhauses sind Freiflächen, deren Qualität gesichert wird mit den Bestimmungen zum Bebauungsplan. Direkt neben dem zukünftigen Hochhaus entsteht ein grosser, neuer Platz, genannt Metallplatz. Im Bebauungsplan vorgesehen ist die Pflanzung grosser Bäume, welche den Wurzelraum im 1. UG haben und Qualität auf den Platz bringen können. Auf dem Arkadengebäude entlang der Baarerstrasse wird es eine begehbare Dachterrasse geben, die grün und öffentlich zugänglich sein wird.

Bewahrung von einem Stück Zuger Identität und Stärkung des Angebotes (Folie 12)

Aus den vielen Gesprächen, die mit der Bevölkerung geführt wurden, ist hervorgegangen, dass den Leuten ganz wichtig ist, dass die Identität der Metalli erhalten bleibt. Im ersten Projekt hätte die glasüberdachte Halle umgebaut werden können. Angedacht war ein Eingriff, um diesen Teil offen zu gestalten. Das wurde in der Überarbeitung dann verworfen. Dieser Erhalt war ein direkter Ausfluss aus dem Dialog mit der Bevölkerung. Auch die Passagen werden bestehen bleiben und das Rückgrat des neuen Metallplatzes bilden. Aufgrund der relativ massiven Pfeiler wird dieser Durchgang weiterhin als Passage funktionieren, auch wenn es auf der einen Seite ein Platz geben wird statt einer Fassade. Auch die Materialisierung wird in weiten Teilen belassen, um das Identitätsstiftende in der Metalli zu erhalten.

Information und Partizipation als wichtiges Element der Entwicklung (Folie 13)

Zug Estates war sehr oft im Gespräch mit der Bevölkerung. Es fanden drei Ausstellungen – in den Jahren 2019, 2020 und 2022 – statt. Die Leute wurden gefragt, was ihnen wichtig ist, was sie sich neu wünschen und was sie unbedingt behalten möchten. Die Rückmeldungen zur Entwicklung des Lebensraums Metalli wurden gesammelt und sind zuerst in das qualitätssichernde Verfahren und dann in die Überarbeitung des Siegerprojekts in den Jahren 2023 und 2024 eingeflossen. Nebst den Ausstellungen gab es eine Bevölkerungsumfrage. Die Befragung konnte vor Ort im Metalli oder online ausgefüllt werden. Die Rückmeldungen wurden ausgewertet und sind in die weitere Planung eingeflossen. Zudem wurde dreimal ein Journal mit Informationen aufgelegt. An diversen Informationsanlässen wurden unter anderem Organisationen wie das Bauforum, die Quartiervereine Guthirt und Lüssi und die Pro Zug begrüsst.

IV Beratung

Auf die Vorlage wird eingetreten.

Fragen und Bemerkungen aus der Kommission

Frage eines Mitgliedes: Die Unterführung, welche vom Bahnhof in die Metalli führt, ist bautechnisch eng mit der Metalli verknüpft. In wessen Eigentum ist die Unterführung? Wem gehören die Läden in der Unterführung, der Zug Estates, den Eigentümern der Baarerstrasse West oder der Stadt Zug, die Eigentümerin der Strasse ist?

Antwort: Zug Estates ist Eigentümerin bis zur Parzellengrenze. Die Parzellengrenze liegt bei der Schiebetüre, wo der Denner und die ehemalige Depot-Filiale enden.

Nachfrage: Entwickelt Zug Estates demnach seinen Bau bis zur Schiebetüre?

Antwort: Das ist richtig, Zug Estates entwickelt ihren Bau bis zur Parzellengrenze. Für Zug Estates ist die Unterführung aber wertvoll und wichtig, damit das Untergeschoss der Metalli weiterhin funktioniert. Gleich wie bei den Flächen im 1. Obergeschoss ist es eine Herausforderung, dass diese Bereiche im Detailhandel funktionieren. Die Unterführung wird rege genutzt, dazu gibt es Frequenzmessungen. Der Zugang zur Metalli ist ebenerdig und unterirdisch. Es ist im Interesse von Zug Estates, wenn der unterirdische Zugang über die Unterführung auch hochwertig ist und zukünftig vielleicht noch hochwertiger sein wird.

Weitere Nachfrage: Die Aufwertung der Unterführung wird aber nicht durch Zug Estates vorgenommen?

Antwort: Nein. Im Moment ist auch nicht klar, was mit der Unterführung langfristig passiert.

Weitere Frage: Auf Folie 11 wird das Hochhaus als Glasstahlbau visualisiert, während daneben die bestehenden Pfeiler aus dem heutigen Travertin sind. Wird die Materialisierung angeglichen oder nicht?

Antwort: Beim Hochhaus gibt es die Auflage, dass ein Projektwettbewerb durchgeführt werden muss. Im Projektwettbewerb wird die Materialisierung und der Umgang mit dem Bestand ein wichtiges Thema sein. Es wird eine der Hauptherausforderungen sein, wie man die Metalli, die eine sehr klare Materialisierung und Idee hat, weiterentwickeln und etwas dazusetzen kann, das dazu passt. Das wird dann im Projektwettbewerb ausgelobt.

Ein Kommissionsmitglied stellt folgende Frage: Das Hochhaus ist mit einer Höhe von 80 Meter geplant. Was passiert, wenn man auf eine Höhe von 60 oder 70 Meter heruntergeht.

Antwort: Grundsätzlich wird die Wirtschaftlichkeit schwieriger. Und wenn es in der Stadt Zug ein 80-Meter-Hochhaus geben soll, dann ist es an diesem Standort in der Metalli, beim Bahnhof und im Zentrum des urbanen Teils von Zug, am richtigen Ort. Die Umsetzung des Projekts wird mit einem Hochhaus von geringerer Höhe schon sehr schwierig. Wie es bei einer Innenverdichtung wichtig ist, wurde versucht, möglichst viel vom Bestand zu erhalten. Aber damit der Metalliplatz geschaffen werden kann und mit dem Hochhaus zusätzliche Flächen erstellt werden können, muss von einem bestehenden Bau die Hälfte abgebrochen werden. Dieser verlorene Wert des abgebrochenen Teils muss irgendwo über die Baukosten hinaus wieder eingeholt werden. Mit der Thematik, dass 40 % der neuen Wohnflächen preisgünstig gemacht werden, gibt es dort definitionsgemäss nicht die Möglichkeit, den Verlust des Abbruchs auszugleichen. Das Projekt bewegt sich wirklich an der Grenze der wirtschaftlichen Machbarkeit.

Deshalb ist es für Zug Estates extrem wichtig, die Möglichkeit zu haben, ein bis 80 Meter hohes Hochhaus zu bauen. Zug Estates ist aber – wie die Jury auch – bezüglich des Vorgehens und der Setzung davon überzeugt, dass es ein völlig berechtigter Standort für ein Hochhaus in dieser Höhe ist.

Kommissionsfrage: Auf der Seite der Neustadtpassage liegt heute das UBS-Gebäude, das an der Fassade abgewinkelte und runde Elemente aufweist. Wird die etwas verspieltere Form des UBS-Gebäudes aufgenommen oder bleibt beim Arkadengebäude der Metalli die relativ monolithische Fassadenform zum Stanziplatz hin bestehen?

Antwort: Diese Überlegungen sind prüfenswert. Auf Stufe Bebauungsplan ist es aber noch zu früh, um darüber eine Aussage zu machen. Qualitätssichernde Verfahren sind für alle Bauteile vorgesehen, auch für das Arkadenhaus.

Frage aus der Kommission: Geplant war ursprünglich, dass der Metallplatz und ein neuer Bahnhofplatz auf der gegenüberliegenden Seite ein zusammenhängendes Ensemble ergeben. Mit der Ankündigung der Zuger Kantonalbank, dass sie ihren Hauptsitz unabhängig vom sistierten Bebauungsplan Baarerstrasse West/Bahnhof modernisieren wird, entfällt der verbreiterte neue Bahnhofplatz. Gibt es Pläne dafür, wie der Zugang vom Bahnhof her auch auf der Seite Baarerstrasse West attraktiv gestaltet werden kann?

Antwort der Verwaltung: Die Stadt Zug wäre froh, wenn der Bebauungsplan Baarerstrasse West/Bahnhof nicht sistiert wäre. Vielleicht gibt es irgendwann eine Entwicklung auf dieser Seite. Diese Entwicklung muss dann auf den Metallplatz Rücksicht nehmen. Dass die Zuger Kantonalbank nun mit dem Umbau ihres Gebäudes starten will und das Gebäude bleibt, wo es ist, macht es nicht unbedingt einfacher.

Im Stadtrat wurde dieser Punkt ebenfalls als wichtig erachtet und besprochen. Insgesamt schafft aber der Metallplatz trotzdem eine Öffnung, welche die Ankunft zur Metalli deutlich aufwertet, und er stärkt die Verbindung zum Bahnhofsareal. Zukünftig wird man nach der Strassenüberquerung auf einen Platz laufen und nicht mehr an die Fassade des Arkadenhofs. Diese Öffnung hat den Stadtrat überzeugt. Der neue Metallplatz liegt bezüglich Achse sowieso am richtigen Ort. Der Wunsch von Zug Estates wäre natürlich schon, dass auf der anderen Seite nicht plötzlich ein Riegel kommt, der diese Verbindung abbricht. Der Wunsch von Zug Estates wäre, dass beide Erschliessungen bestehen bleiben. Die Bevölkerung schätzt auch die unterirdische Verbindung.

Fragen aus der Kommission: Wie erfolgt die Aufwertung des Stanziplatzes gegenüber der Neustadtpassage? Und was ist beim Channenplatz zu erwarten? Dieser Platz wurde zwar bereits aufgewertet, aber meinem Empfinden nach handelt es sich immer noch um die Rückseite der Metalli. In den Unterlagen heisst es, der Platz wird aufgewertet, aber weder im Richtprojekt noch sonst wo ist mehr zu sehen, als dass der Platz heute schon aufweist.

Antwort: Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass es grosse Bäume geben wird auf dem Stanziplatz, die im 1. UG mit Wurzelraum ausgestattet werden. Der Platz wird dadurch eine deutliche Aufwertung erfahren. Der Channenplatz muss bereits heute vieles leisten. Die ganze Anlieferung und Erschliessung erfolgt von hinten. Früher war der ganze Platz Anlieferungsraum. Dann wurde der Platz aufgewertet und eine weitere Fassade mit Läden erstellt. Weil die Erschliessung durch LKWs über den Channenplatz erfolgt, ist man eingeschränkter bei der Erstellung von Grünraum. Vieles wird vor allem funktionieren müssen. Aber trotzdem wird versucht, den Platz noch attraktiver zu gestalten. Der Platz wird nicht nur als Logistik-, sondern auch als Feuerwehrezufahrt genutzt.

Nachfrage eines Mitgliedes: Trotzdem wird aus den Unterlagen nicht klar, was von der angedachten Aufwertung zu erwarten ist.

Antwort: Für die Aussenraumgestaltung muss noch ein Wettbewerb durchgeführt werden. Allerdings wird man beim Channenplatz in der Aufwertung mit Grünelementen nicht völlig frei sein können. In Ziff. 4 Abs. 2 der Bestimmungen des Bebauungsplans ist festgehalten, dass im Projektwettbewerb oder in einem separaten qualitätssichernden Konkurrenzverfahren für den Stanzplatz, die Smalteria und den Channenplatz die Aufwertung mit Grünelementen aufzuzeigen ist.

Wichtig ist, dass die Innenentwicklung ganzheitlich gedacht wird. Es wurde versucht, auszuloten, wo bei den Themen Durchlässigkeit, Freiraumqualität, Sickerfähigkeit der Spielraum ist.

Mit jedem Bauvorhaben muss mindestens ein Platz realisiert werden.

Weitere Frage eines Mitgliedes: Wie viele bestehende Parkplätze gibt es und bleiben die Ein- und Ausfahrten gleich?

Antwort: In beiden Tiefgaragen (Metalli und Bergli) zusammen sind es 900 und ja die Ein- und Ausfahrten bleiben gleich. Es werden keine zusätzlichen Parkplätze erstellt.

Frage eines Kommissionsmitgliedes: Kann schon etwas zur Etappierung gesagt werden?

Antwort: Grundsätzlich ist angedacht, dass mit der Aufstockung des Mittelbaus begonnen wird. Diese könnte vorfabriziert in Holz funktionieren. Dann könnte relativ einfach, ohne grössere Eingriffe, neuer Wohnraum geschaffen werden. Als zweite Etappe würde der Abbruch und der Bau des Hochhauses folgen. Als dritte Etappe ist die Aufstockung des Arkadengebäudes geplant. Grund für diese Reihenfolge der Etappierung ist, dass mit der Aufstockung des Mittelbaus zusätzlicher Wohnraum erstellt wird, der den bestehenden Mieterinnen und Mietern zur Verfügung gestellt werden kann, bevor die bestehenden Wohnungen abgebrochen werden.

Weitere Frage: Wird die öffentlich nutzbare Dachterrasse einen Gastronomiebetrieb mit Konsumationspflicht beinhalten? Oder welche Art der Nutzung hat sich Zug Estates vorgestellt?

Antwort: Das wird sich zeigen, so weit ist die Planung noch nicht fortgeschritten, dass ein Konzept vorliegt. Die Idee ist, die Dachfläche zu aktivieren und als Dachterrasse mit hoher Aufenthaltsqualität auszugestalten. Das ist eine wunderbare Gelegenheit, eine weitere Freifläche im Areal mit hohen Aussenraumqualitäten zu schaffen. Wie die Dachterrasse dereinst bespielt wird, hängt sehr stark vom Detailkonzept ab. In der Metalli gibt es aber bereits heute keine Konsumationspflicht in den Aussenräumen. Es ist nicht die Idee, dass die Dachterrasse nur gegen Bezahlung zugänglich ist. Weil noch kein Konzept vorliegt, kann aber noch keine Aussage dazu gemacht werden, wie gross eine gastronomische Nutzung sein könnte oder wie viele Stunden pro Tag die Terrasse offen sein wird. Die Idee ist, die Dachterrasse öffentlich zugänglich zu machen.

Fragen zur Vorlage

Frage eines Mitgliedes: Dem Bericht des Stadtrats ist zu entnehmen, dass Teile der angrenzenden Strassenparzellen im Eigentum der Einwohnergemeinde Zug ebenfalls Teil des Bebauungsplanperimeters sind. Auf der Folie 4 der Präsentation des Baudepartements sind mit der roten Umrahmung die Strassenbereiche nicht erkennbar. Um welche Strassenparzellen handelt es sich?

Antwort: Im Situationsplan ist der Geltungsbereich mit einer grauen, gestrichelten Linie markiert. Es sind die Strassenbereiche gemeint, die bis an diese Grenze gehen. In der Abbildung im Planungsbericht auf Seite 9 sind die Strassenabschnitte im Eigentum der Stadt Zug als blaue Flächen gut ersichtlich ausgewiesen. Die Strassen sind immer nur angeschnitten, es sind nicht die gesamten Strassen, sondern nur Teile davon im Bebauungsplanperimeter. Das wird gemacht, damit der Grenzübergang sauber geklärt und falls nötig angepasst werden kann.

Nachfrage: Werden diese Strassenparzellen bei der Dichtebetrachtung auch eingerechnet?

Antwort: Nein, die Strassenparzellen gehören nicht zur anrechenbaren Landfläche. Dies ist ersichtlich in Tabelle 1 auf Seite 8 des Planungsberichts.

Ein Kommissionsmitglied fragt: An der Nordseite zur Metallstrasse hin ist es heute schon eng. Durch den bestehenden Bärenplatz ist das Engnis nicht ganz so deutlich. Durch die Verschiebung des Platzes auf den neuen Metallplatz wird das Engnis an der nordwestlichen Ecke noch akzentuierter, auch wenn es eine Arkade gibt. An der nordwestlichen Ecke liegt der Baubereich auf der Strassenkante.

Antwort Verwaltung: Auf der Nordseite ist wichtig, dass die Baumreihe ergänzt wird. In der Abklärung zur Erarbeitung des Richtprojekts wurde davon ausgegangen, dass der Bärenplatz eher schwierig ist. Anstelle des Bärenplatzes soll darum der neue Metallplatz entstehen. Ein Platz an der Ecke ist bewusst nicht mehr gewollt.

Anmerkung und weitere Frage: Der Platz muss nicht bestehen bleiben. Aber es gibt ausser der Arkade keinen Durchgang mehr. Zwischen Strassenkante und Haus bleibt nur rund ein halber Meter. Der Baubereich 2 ist im Situationsplan so eingezeichnet, dass er auf der nordwestlichen Ecke zu liegen kommt. Im Richtprojekt ist die nördliche Abgrenzung zurückgenommen. Könnte der Baubereich auf die Flucht des Richtprojekts zurückgenommen werden?

Antwort der Verwaltung: Das ist die Strassenparzelle, aber nicht die Fahrbahn. Gemäss Richtprojekt ist der Durchgang an dieser Ecke breiter. Mit dem Rücksprung im Erdgeschoss soll es gemäss Richtprojekt mehr Bodenfläche geben. Der Baubereich ist auf der Flucht des bestehenden Gebäudes eingezeichnet. Solche Sachen müssen im Konkurrenzverfahren angeschaut werden. Die Baulinien müssen eingehalten werden. Die Abkröpfung wird aufgehoben. Der Gebäudesockel des Hochhauses weist im Erdgeschoss entlang der Baarer- und Metallstrasse gedeckte Arkaden auf. So kann man sich im geschützten Raum fortbewegen bis an die Ecke, bevor man sich auf der Strasse exponiert. Diese Lösung erscheint zweckmässig. Die Arkaden sind in den Bestimmungen unter Ziff. 3 als gestalterische Anforderung festgehalten.

Frage eines Kommissionsmitgliedes: Im Hochhausreglement ist für die Hochhauszone 1 die Ausnahmeregelung enthalten, dass eine Mehrhöhe bis 80 Meter gewährt werden kann. Für die Mehrhöhe muss ein Qualitätsnachweis erbracht werden. Es mehren sich nun die Projekte, bei denen Hochhäuser mit einer Höhe von 80 Metern geplant sind. Deshalb stellt sich erstens die grundsätzliche Frage, ab wann eine Ausnahme nicht mehr eine Ausnahme ist. Zweitens ist die Frage beim vorliegenden Projekt, was aus Sicht der Stadt Zug der entscheidende Faktor ist, dass die Setzung auf dem Metallareal der richtige Ort für ein 80 Meter hohes Gebäude ist.

Antwort der Verwaltung: Hochhäuser bedingen einen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan fordert für das Richtprojekt ein qualitätssicherndes Verfahren. Der Nachweis für eine Mehrhöhe ist ebenfalls durch ein qualitätssicherndes Verfahren zu erbringen. Das Verfahren für das Richtprojekt wurde von qualifizierten Fachleuten durchgeführt. Die Fachleute haben das Hochhaus im Stadtmodell und im städtebaulichen Kontext betrachtet. Eine Abwägung war, dass mit dem neuen Metallplatz ein neuer grosser Freiraum mit Mehrwert für die Öffentlichkeit geschaffen wird. Das Hochhaus ist auch ein Höhenakzent, welcher die Bedeutung des Metallareals in der Nähe des Bahnhofs unterstreicht. Wenn man in der Historie des Hochhausleitbildes nachschaut, findet man in den alten Aufnahmen die Abfolge von höheren Hochhäusern. Das ist auch ein Ort, der explizit genannt wird, der sich für höhere Hochhäuser eignet.

Hochhäuser bedingen einen Bebauungsplan. Und ein Bebauungsplanverfahren bedingt ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren unter Einbezug der Stadt Zug bzw. der Gemeinde. So steht es im kantonalen Planungs- und Baugesetz. Im Hochhausreglement ist zum Verfahren zudem festgehalten, dass es bei Hochhäusern einen qualifizierten Projektwettbewerb für die Architektur braucht. Das ist auch in den Bestimmungen des Bebauungsplans festgehalten. Für die Bauherrschaft war klar, dass in diesem Fall ein Projektwettbewerb nach SIA 142 durchgeführt wird.

Bemerkung eines Mitgliedes: Das Hauptargument ist – wie soeben gehört – die Neuschaffung des Metallplatzes. Der neue Metallplatz ist eine gute und geglückte Sache, auch für die Adressierung der Metall insgesamt und unter Berücksichtigung der Begebenheiten, dass der Zugang zum Bahnhof sich nach Süden verschoben hat. Trotzdem geht faktisch betrachtet auch der Bärenplatz verloren. Der Metallplatz wird zwar etwas grösser ausfallen und für den Rückbau braucht es einen massiven Eingriff in den Bestand, aber ich sehe dies nicht als ausreichenden Mehrwert für das vorgesehene Hochhausvolumen. Auch wenn das vielleicht eine ungünstige Nennung ist, aber bei bestehenden Hochhäusern wurde gesagt, es müsse Freiraum geschaffen werden, damit eine Höhe von 60 Metern möglich ist, der Turm müsste ringsum am Boden liegen können. Ich bin mir bewusst, dass das andere Voraussetzungen waren, aber auch beim Park-Tower ist rings um das Hochhaus viel Freifläche. Man hatte damals eine andere Sensibilität für diese Freiflächenthematik gezeigt. Das ist hier meiner Ansicht nach in einem ganz anderen Verhältnis. Das Argument, dass der Metallplatz eine Mehrhöhe von 20 Metern rechtfertigt, ist nicht sehr stark.

Antwort der Verwaltung: Hochhäuser sind keine exakte Wissenschaft. Rein die Örtlichkeit betrachtet bin ich aber der Meinung, dass es der richtige Ort ist. Diese Meinung herrschte schon ganz am Anfang vor, als man das Richtprojekt und den Bebauungsplan gestartet hat. Auch war man damals der Ansicht, dass wenn ein 80-Meter-Hochhaus gebaut wird, das der richtige Ort dafür ist. Es gab auch Anfragen weiter nördlich, wo die Situation anders beurteilt wurde. Das hat sich aber nicht weiterentwickelt.

Betreffend Mehrwert des Metallplatzes für die Öffentlichkeit ist anzumerken, dass der bestehende Bärenplatz ein toter Platz ist. Dort passiert überhaupt nichts. Der neue Metallplatz ist ein grosser Mehrwert.

Entgegnung des Mitglieds: Die Schaffung des Metallplatzes ist eine gute Entwicklung. Der Punkt ist aber die Verhältnismässigkeit. Ob das der geeignetste Ort ist für ein 80-Meter-Hochhaus, kann man anders sehen, auch wenn das offenbar viele gesagt haben. Sicher ist, dass es sich um den südlichsten Platz in der Stadt handelt, an der ein Hochhaus dieser Grösse geplant ist. Wenn man vom Berg her kommt, ist das Erscheinungsbild des Baus monumental. Das Gebäude befindet sich in der richtigen Zone, aber müsste das Gesamtbild nicht auch etappiert gedacht werden, vorne etwas tiefere Gebäude, hinten etwas höhere? Auch solche Aspekte spielen hinein. Ausgerechnet das erste Hochhaus im Süden ist das grösste.

Beratung Bestimmungen

Kapitel 1 Allgemeine Bestimmungen

Ziff. 1 Zweck und Ziel

Antrag zu Ziff. 1

Ein Kommissionsmitglied beantragt, in Ziff. 1 das Ziel der Nachhaltigkeit aufzunehmen. Die Formulierung des Ziels wird dem Baudepartement überlassen.

Begründung: Die Nachhaltigkeit wird zwar gross propagiert, aber ist bei den Zielen nicht enthalten.

Abstimmung

Die BPK lehnt den Antrag mit 5:4 Stimmen ab.

Abs. 1

Keine Bemerkungen

Abs. 2

Keine Bemerkungen

Ziff. 2 Geltungsbereich und Bestandteile

Abs. 1

Keine Bemerkungen

Abs. 2

Keine Bemerkungen

Abs. 3

Keine Bemerkungen

Abs. 4

Keine Bemerkungen

Kapitel 2 Bebauung

Ziff. 3 Gestaltungsgrundsätze Bebauung

Keine Bemerkungen

Ziff. 4 Qualitätssicherung

Abs. 1

Keine Bemerkungen

Abs. 2

Keine Bemerkungen

Abs. 3

Keine Bemerkungen

Ziff. 5 Baubereiche

Abs. 1

Keine Bemerkungen

Abs. 2

Keine Bemerkungen

Abs. 3

Keine Bemerkungen

Abs. 4

Keine Bemerkungen

Abs. 5

Keine Bemerkungen

Abs. 6

Keine Bemerkungen

Abs. 7

Keine Bemerkungen

Abs. 8

Keine Bemerkungen

Ziff. 6 Dachgestaltung

Frage zu dieser Ziffer: Warum sind PV-Anlagen auf dem Dach nicht erwähnt.

Antwort: Die PV-Anlagen wurden noch nicht verortet, weil das im Bebauungsplan noch zu früh ist.
Aber es gibt Standards, die erfüllt werden müssen, und diese implizieren PV-Anlagen.

Abs. 1

Keine Bemerkungen

Abs. 2

Keine Bemerkungen

Abs. 3

Keine Bemerkungen

Kapitel 3 Nutzung der Baubereiche

Ziff. 7 Nutzungsmass

Keine Bemerkungen

Ziff. 8 Art der Nutzung

Abs. 1

Keine Bemerkungen

Abs. 2

Frage: Wieso wird hier der Begriff «mehrheitlich» verwendet?

Antwort: Weitere Optionen zu den genannten publikumsorientierten Nutzungen sind die Anlieferung, Treppenhäuser und Erschliessung.

Nachfrage: Müsste man nicht «grossmehrheitlich» schreiben?

Antwort: Die Erdgeschosse sind nicht für Wohnen zulässig. Deshalb ist gar nichts anderes möglich. Und Zug Estates wird aus eigenem Interesse dafür schauen, dass die Flächen vermietet werden können.

Abs. 3

Keine Bemerkungen

Abs. 4

Keine Bemerkungen

Abs. 5

Keine Bemerkungen

Abs. 6

Keine Bemerkungen

Abs. 7

Keine Bemerkungen

Abs. 8

Frage zu Ziffer 8: Was sind die besonderen Fälle?

Antwort: Die Formulierung ist analog der Bauordnung. In der Bauordnung werden neben städtebaulichen noch Immissionsgründe genannt. Immissionsgründe sind hier aber kein Thema.

Weitere Frage: Was ist mit lokalen Bedürfnissen gemeint? Ist das die Stadt Zug oder sind das auch die 50'000 Leute, die täglich am Bahnhof ankommen und wegfahren?

Antwort: Mit lokal ist die Stadt Zug gemeint und es wird von Kleingewerbe gesprochen.

Ein Kommissionsmitglied erklärt, dass der Absatz 8 nicht vereinbar mit der Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» sei.

Antrag zu Ziff. 8 Abs. 8

Somit stellt das Mitglied den Antrag, Ziff. 8 Abs. 8 zu streichen.

Nachfrage eines Mitgliedes: Es gibt auch noch die Bauordnung. Würde bei einer Streichung des Absatzes der Wortlaut der Bauordnung gelten?

Antwort von diversen Anwesenden: In der Bauordnung ist die Bestimmung auch enthalten, aber nicht beschränkt auf maximal 20 % preisgünstiger Gewerberaum oder preisgünstiger Kultur- und Begegnungsraum.

Preisgünstiger Kultur- und Begegnungsraum ist in der Bauordnung nicht enthalten.

Das ist korrekt.

Damit besteht zum Beispiel die Möglichkeit, eine Räumlichkeit für das Quartier zur Verfügung zu stellen.

Abstimmung

Die BPK lehnt den Antrag mit 7:2 Stimmen ab.

Antrag zu Ziff. 8 Abs. 8

Ein Mitglied beantragt, Ziff. 8 Abs. 8 an folgender Stelle mit dem Begriff «ertragsschwache» zu ergänzen: « [...] preisgünstiger Gewerberaum für das auf die lokalen Bedürfnisse ausgerichtete *ertragsschwache* Kleingewerbe [...] »

Nach einer Grundsatzdiskussion, was ein ertragsschwaches Gewerbe ist und als keine Präzisierung des Begriffs gefunden wurde, zieht das Mitglied den Antrag zurück.

Antrag zu Ziff. 8 Abs. 8

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, Ziff. 8 Abs. 8 wie folgt zu ändern:

Anstelle von preisgünstigem Wohnraum kann in besonderen Fällen, insbesondere wenn dies städtebaulich geboten ist, im Erd- bzw. Sockelgeschoss preisgünstiger Gewerberaum für das auf die lokalen Bedürfnisse ausgerichtete Kleingewerbe oder preisgünstiger Kultur- und Begegnungsraum im Umfang von maximal 10 % der preisgünstigen Wohnflächen geschaffen werden.

Begründung: Mit preisgünstigem Gewerberaum oder preisgünstigem Kultur- und Begegnungsraum im Umfang von 20 % geht sehr viel preisgünstiger Wohnungsraum verloren.

Abstimmung

Die BPK lehnt den Antrag mit 7:2 Stimmen ab.

Abs. 9

Keine Bemerkungen

Antrag zu Ziff. 8 Abs. 9

Ein Mitglied stellt den Antrag, Ziff. 8 Abs. 9 zu streichen.

Begründung: Die Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» fordert, dass mindestens 40 % der neu erstellten Wohnflächen preisgünstig sein müssen. Mit Abs. 9 werden bestehende Mietwohnungen angerechnet. Das sind nicht neu erstellte Wohnungen.

Antwort der Verwaltung: Die Formulierung der Bestimmung wurde analog der Formulierung in der neuen Bauordnung aufgenommen.

Antwort des Mitgliedes: Korrekt, aber die Initiative wird auch dort nicht erfüllt.

Abstimmung

Die BPK lehnt den Antrag mit 7:2 Stimmen ab.

Abs. 10

Keine Bemerkungen

Abs. 11

Frage eines Mitgliedes: In der Bestimmung wird auf die Verordnung des Stadtrates Bezug genommen. Allenfalls gibt es in Zukunft ein Reglement statt einer Verordnung. Würde das Reglement auch darunterfallen oder muss entsprechend eine Anpassung gemacht werden?

Antwort der Verwaltung: Wenn das Parlament ein Reglement beschliessen würde, würde die Verordnung über den preisgünstigen Wohnungsbau entfallen.

Antrag zu Ziff. 8 Abs. 11

Ein Mitglied stellt den Antrag, Ziff. 8 Abs. 11 wie folgt zu ändern:

*Die Vergabe der preisgünstigen Wohnungen erfolgt gemäss der zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Baubewilligung gültigen Verordnung des Stadtrates **oder des Reglements** über den preisgünstigen Wohnungsbau.*

Abstimmung

Die BPK stimmt dem Antrag mit 9:0 Stimmen zu.

Abs. 12

Keine Bemerkungen

Abs. 13

Frage eines Mitgliedes: Die Formulierung der Bestimmung ist sehr speziell. Eine vergleichbare Bestimmung war dem Mitglied nicht bekannt. Wenn man schon sagt, dass das für die Bauherrschaft günstigere Recht zur Anwendung kommen soll, dann sollte aber auf der anderen Seite auch das strengere Recht zur Anwendung kommen, sollte zum Zeitpunkt der Erteilung einer Baubewilligung das dannzumal geltende kommunale Recht betreffend Ziff. 8 Abs. 5–10 für die Bauherrschaft strenger sein. Das sollte in beide Richtungen gelten.

Anmerkung eines Mitgliedes: Im kantonalen Planungs- und Baugesetz ist ebenfalls eine solche Übergangsbestimmung enthalten mit einer günstigeren Regelung für die Bauherrschaft. Insofern gibt es bereits solche Bestimmungen und man hat sich am kantonalen Recht orientiert. Nicht nur auf kantonaler Ebene, auch in der neuen Bauordnung ist unter § 64 zum Übergangsrecht eine solche Bestimmung vorgesehen.

Antrag zu Ziff. 8 Abs. 13

Ein Mitglied stellt den Antrag, Ziff. 8 Abs. 13 wie folgt zu ändern:

*Sollte zum Zeitpunkt der Erteilung einer Baubewilligung das dannzumal geltende kommunale Recht betreffend Ziff. 8 Abs. 5-10 für die Bauherrschaft günstiger **oder strenger** sein, gelangt dieses zur Anwendung.*

Abstimmung

Die BPK lehnt den Antrag mit 8:1 Stimmen ab.

Kapitel 4 Erschliessung

Ziff. 9 Arealerschliessung

Abs. 1

Keine Bemerkungen

Abs. 2

Keine Bemerkungen

Abs. 3

Keine Bemerkungen

Abs. 4

Keine Bemerkungen

Ziff. 10 Parkierung

Abs. 1

Keine Bemerkungen

Abs. 2

Keine Bemerkungen

Abs. 3

Keine Bemerkungen

Ziff. 11 Veloabstellplätze

Abs. 1

Keine Bemerkungen

Abs. 2

Frage eines Mitgliedes: Besucherabstellplätze sind gemäss dieser Bestimmung grundsätzlich witterungsgeschützt auszuführen. Im Bestand ist der Anteil gedeckter Veloabstellplätze relativ gering bzw. nicht so hoch, wie man es vom Begriff «grundsätzlich» erwarten würde. Wie wird das in Zukunft sein?

Antwort: Der Hintergrund ist, dass es noch kein Projekt gibt. Das ist die Absicht. Die Bestimmung soll aussagen, dass dies bei einem kommenden Projekt anzustreben ist. Die Umsetzung ist aber auch lagebedingt. Ob ein Ort für gedeckte Abstellplätze geeignet ist, ist aus architektonischer Sicht auch eine Qualitätsfrage, bei der eine Interessensabwägung vorgenommen werden muss. Heute sind zum Beispiel die Veloabstellplätze an der Baarerstrasse nicht gedeckt, jene hinter der Metalli jedoch schon.

Antrag zu Ziff. 11 Abs. 2

Das Mitglied stellt den Antrag, Ziff. 11 Abs. 2 wie folgt zu ändern:

*[...] Besucherabstellplätze (Kurzzeitabstellplätze) sind an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen **so** anzuordnen, **dass sie fahrbar erreicht werden können**. [...]*

Begründung: Zum Veloabstellplatz sollte man legal hinfahren können. Das kann man derzeit an der Baarerstrasse nicht.

Anmerkung eines Mitgliedes: Wenn möglich sollten die Veloabstellplätze fahrbar erreicht werden können. Aber wenn die Bestimmung ist, dass die Abstellplätze zwingend fahrbar angeordnet werden müssen, werden allenfalls Abstellplätze – zum Beispiel an der Baarerstrasse – nicht umgesetzt, weil sie nicht fahrbar ausgeführt werden können. Das ist auch nicht ideal.

Diese Problematik könnte entschärft werden, wenn im Antrag ergänzt wird, dass die Abstellplätze nach Möglichkeit fahrbar angeordnet werden.

Das Mitglied zieht ihren Antrag zugunsten der Variante 2 zurück.

Der Antrag zu Ziff. 11 Abs. 2 lautet neu wie folgt:

*[...] Besucherabstellplätze (Kurzzeitabstellplätze) sind an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen **so** anzuordnen, **dass sie nach Möglichkeit fahrbar erreicht werden können**. [...]*

Abstimmung

Die BPK stimmt dem Antrag mit 6:3 Stimmen zu.

Abs. 3

Keine Bemerkungen

Ziff. 12 Bushaltestelle

Keine Bemerkungen

Ziff. 13 Mobilitätskonzept

Abs. 1

Anmerkung eines Mitgliedes: Im UVB ist betreffend die Massnahmen, welche gemäss dieser Bestimmung zu prüfen sind, eine Muss-Formulierung enthalten. Die Massnahmen müssen umgesetzt werden. Steht die Bestimmung im Widerspruch zum UVB? Oder gilt der UVB sowieso.

Im UVB steht: «Massnahmen zur Förderung flexibler und zeitgemässer Mobilitätsangebote, neben den bereits eingeleiteten Massnahmen wie dem Ausbau der Elektromobilität, sind Gegenstand des Mobilitätskonzeptes, welches im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen ist.»

Im UVB steht demnach, man muss es vorlegen, in den Bestimmungen hingegen steht, man muss es prüfen.

Durch das Mitglied wird aber kein Antrag gestellt.

Abs. 2

Keine Bemerkungen

Kapitel 5 Freiraum

Ziff. 14 Gestaltungsgrundsätze

Abs. 1

Keine Bemerkungen

Abs. 2

Keine Bemerkungen

Ziff. 15 Plätze und Grünräume

Abs. 1

Keine Bemerkungen

Abs. 2

Keine Bemerkungen

Ziff. 16 Bäume

Abs. 1

Keine Bemerkungen

Abs. 2

Keine Bemerkungen

Abs. 3

Keine Bemerkungen

Kapitel 6 Ver- und Entsorgung / Umwelt

Ziff. 17 Energie und Klimaschutz

Abs. 1

Keine Bemerkungen

Abs. 2

Keine Bemerkungen

Abs. 3

Keine Bemerkungen

Abs. 4

Keine Bemerkungen

Abs. 5

Keine Bemerkungen

Ziff. 18 Retention und Versickerung

Keine Bemerkungen

Ziff. 19 Abfallwirtschaft

Keine Bemerkungen

Ziff. 20 Licht

Keine Bemerkungen

Kapitel 7 Schlussbestimmungen

Ziff. 21 Etappierung

Keine Bemerkungen

Ziff. 22 Inkrafttreten

Keine Bemerkungen

Ziff. 23 Aufhebung bisherigen Rechts

Keine Bemerkungen

Abstimmung Bestimmungen 1. Lesung

Die BPK stimmt den Bestimmungen in 1. Lesung mit 8:1 Stimmen zu.

Beratung Situationsplan

Bemerkung eines Mitgliedes: In der Legende steht beim Punkt *weitere Bäume / Baumreihen* in der Klammerbemerkung, dass die Lage und Anzahl schematisch sind. In vergangenen Beratungen zu Bebauungsplänen wurde das jeweils korrigiert. Die Lage kann schematisch sein, nicht aber die Anzahl.

Antrag zum Situationsplan

Das Mitglied beantragt, die Klammerformulierung «Lage und Anzahl schematisch» zu ändern in «Lage schematisch».

Abstimmung

Die BPK stimmt dem Antrag mit 7:2 Stimmen zu.

Abstimmung Situationsplan Stand 1. Lesung

Die BPK stimmt dem Situationsplan in 1. Lesung mit 9:0 Stimmen zu.

Beratung Beschlussentwurf

Ziff. 1

Anmerkung eines Mitgliedes: Normalerweise war nicht Bestandteil des Beschlusses, dass der Umweltverträglichkeitsbericht gleichzeitig festgesetzt wird. Muss das so sein?

Die Verwaltung bzw. das Baudepartement wird prüfen, ob der Teil zur gleichzeitigen Feststellung der Umweltverträglichkeit in den Beschlussentwurf gehört oder nicht.

Schlussabstimmung

In der Schlussabstimmung stimmt die BPK der Vorlage mit 8:1 Stimmen zu.

V Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2941 vom 8. April 2025 empfiehlt die BPK, die Vorlage Städtebau und Planung: Bebauungsplan Metalli, Plan Nr. 7518 mit Umweltverträglichkeitsbericht, 1. Lesung, zu verabschieden.

Die BPK stimmte dem Antrag des Stadtrats, auf die Vorlage einzutreten und die Festsetzung des Bebauungsplans Metalli, Plan Nr. 7518, bei gleichzeitiger Feststellung der Umweltverträglichkeit in 1. Lesung gutzuheissen, zu.

VI Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- die Vorlage Nr. 2941 Städtebau und Planung: Bebauungsplan Metalli, Plan Nr. 7518 mit Umweltverträglichkeitsbericht, 1. Lesung, zu verabschieden.

Zug, 6. Mai 2025

Richard Rüegg
Kommissionspräsident

Beilagen

- Präsentation Baudepartement
- Präsentation Zug Estates