

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Gebietsplanung Unterfeld Schleife; 1. Lesung

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission aus den Sitzungen vom 28. September 2015, 10. November 2015, 1. Dezember 2015, 18. Januar 2016, 2. Februar 2016, 8. März 2016 und 29. März 2016

Sehr geehrte Frau Präsidentin
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:

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2369 vom 15. September 2015 sowie auf die Beilagen "BBP Unterfeld Schleife Nord, Änderungen und Abklärungen aufgrund BPK vom 18. Januar 2016 und 2. Februar 2016" (Beilage 1) und die „Bestimmungen zum Bebauungsplan mit Änderungen rot markiert“ (siehe Beilage 2), sowie die Protokollauszüge aller Sitzungen der BPK zur Vorlage Nr. 2369 (Beilage 3).

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an sieben ordentlichen Sitzungen, welche von unterschiedlichen Schwerpunkten geprägt waren. Die BPK behandelte die Gebietsplanung Unterfeld Schleife in 1. Lesung anhand der folgenden Traktandenliste:

1. Übersicht Entwicklung Stadt Zug
2. Städtebauliches Konkurrenzverfahren
 - 2.1. Vorgaben Programm
 - 2.2. Würdigung des ausgelobten Projektes
3. Bestandteile des Bebauungsplans (BBP)
 - 3.1. Bebauungsplan und Bestimmungen
 - 3.2. Städtebauliche Richtlinien
 - 3.3. Richtprojekt Umgebungsgestaltung
 - 3.4. Gemeindeübergreifendes Gremium
4. Bebauung
 - 4.1. Definition der Bauvolumen/Grundmasse
 - 4.2. Städtebauliches Konzept/Gestaltung
 - 4.3. Nutzungen
 - 4.4. Etappierung
5. Umgebung
 - 5.1. Zentraler Park
 - 5.2. Stampfibach
 - 5.3. Quartierfreiraum / Spielplatz

- 5.4. Umwelt
- 6. Erschliessung
 - 6.1. Erschliessung
 - 6.2. Parkierung
 - 6.3. Mobilitätskonzept
- 7. Zonenplanänderung und Änderung der Bauordnung
- 8. Verkehrsgutachten und Umweltverträglichkeitsbericht (UVB)

Die Inhalte der BPK-Sitzungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- 1. Sitzung vom 28. September 2015
 In Achter-Besetzung (drei Mitglieder entschuldigt inkl. Franz Weiss).
Behandelte Schwerpunkte: Vorstellung des Bebauungsplans und des Verfahrens/BBP Unterfeld im Kontext mit weiteren Grossprojekten in der Stadt Zug und der künftigen Stadtentwicklung.
Beschluss: *Vor Eintreten auf die Vorlage will sich die BPK über die in der Stadt Zug anstehenden Entwicklungsgebiete ins Bild setzen lassen und eine Debatte über die Stadtentwicklung führen.*
- 2. Sitzung vom 10. November 2015
 In Zehner-Besetzung (Franz Weiss im Ausstand, Richard Rüegg bis 19.00 Uhr).
Behandelte Schwerpunkte: Inputreferat von Harald Klein zu Stadtentwicklung/Übersicht Entwicklung Stadt Zug/Präsentation des städtebaulichen Konkurrenzverfahrens im Unterfeld.
Beschluss: *Da bezüglich des BBP Unterfeld eine intensive städtebauliche Diskussion zu führen sein wird, will sich die BPK vorab über das im Entwurf vorliegende Hochhausreglement informieren lassen.*
- 3. Sitzung vom 1. Dezember 2015
 In Zehner-Besetzung (Franz Weiss im Ausstand).
Behandelte Schwerpunkte: Information durch die eingeladenen Grundeigentümer (Implenia und Korporation Zug) zur Gebietsplanung Unterfeld Schleife/Information zum Hochhausreglement der Stadt Zug/Fragen zur Mehrwertabschöpfung/zusätzliche Verdichtung.
Beschlüsse: *Der Antrag auf Abklärung einer weiteren Verdichtung mit den zuständigen Instanzen wird mit 9:1 Stimmen abgelehnt. Die BPK beschliesst mit 10:0 Stimmen Eintreten auf die Vorlage.*
- 4. Sitzung vom 18. Januar 2016
 In Zehner-Besetzung (Franz Weiss im Ausstand, Daniel Blank bis 18.45 Uhr).
Behandelte Schwerpunkte: Information zu Erschliessung/Parkierung/Mobilitätskonzept; Information zum Umweltverträglichkeitsbericht; Beratung BBP betreffend Erschliessung/ Umwelt/ Etappierung (Ziffern 30 bis 46).
Beschlüsse: *Der Antrag auf Nachverhandlungen mit der Korporation Zug betreffend "autoarmes Wohnen" wird mit 6:3 Stimmen abgelehnt. Der Antrag auf Verdoppelung der oberirdischen Parkplätze auf maximal 18 Parkplätze wird mit 5:4 Stimmen gutgeheissen.*
- 5. Sitzung vom 2. Februar 2016
 In Zehner-Besetzung (Franz Weiss im Ausstand; Susanne Giger bis 19.30 Uhr).
Behandelte Schwerpunkte: Beratung BBP (Ziffern 1 – 29), Schwerpunkte: Preisgünstiges Wohnen, Qualitätssicherung BBP.

- Beschlüsse: Ein Antrag auf Festschreiben eines 70 %-Anteils für preisgünstiges Wohnen wird mit 6:4 Stimmen abgelehnt. Ziffer 5 betreffend "Dachrandabschlüsse" ist zu überarbeiten. Schaffung eines Siebner-Fachgremiums zur Qualitätssicherung unter neutralem Vorsitz wird angeregt: -> Gespräch mit Gemeinde Baar suchen (8:1 Stimmen).
- 6. Sitzung vom 8. März 2016
In Achter-Besetzung (zwei Mitglieder entschuldigt, Franz Weiss im Ausstand).
Behandelte Schwerpunkte: Zonenplanänderung, formelle Behandlung und Abstimmung über die von der BPK eingebrachten Änderungen zu den Bestimmungen des BBP.
Beschlüsse: Ziffer 5 (maximale Höhe Dachrandabschluss) mit 8:0 Stimmen beschlossen; Ziffer 19 (Antrag auf Ergänzung "private Bildungs-" oder Streichung von "Bildungs-" wird mit 5:3 Stimmen abgelehnt; Ziffer 20 mit 5:3 Stimmen beschlossen; Ziffer 23 mit 7:1 Stimmen beschlossen; Antrag auf 65%-Anteil preisgünstiges Wohnen mit 5:3 Stimmen abgelehnt; Ziffer 25 mit 8:0 Stimmen beschlossen; Ziffer 26 stillschweigend beschlossen; Ziffer 35 mit 6:2 Stimmen beschlossen; Antrag auf 40 Töff-PP mit 7:1 Stimmen beschlossen; Ziffer 39 wird mit dem Wort "erstellen" anstelle "prüfen" mit 8:0 Stimmen beschlossen; Vertagung der Schlussabstimmung zur Umzonung und zum BBP wird mit 5:3 Stimmen beschlossen. Der BPK werden im Hinblick auf die nächste Sitzung die Protokolle der Stadtbildkommission (SBK) zugestellt.
- 7. Sitzung vom 29. März 2016
In Neuner-Besetzung (ein Mitglied entschuldigt, Franz Weiss im Ausstand).
Behandelte Schwerpunkte: Die BPK diskutiert die erhaltenen SBK-Protokolle, Schlussdiskussion und Abstimmung über die Zonenplanänderung und die Änderung der Bauordnung, Abstimmung über den Bebauungsplan.
Beschlüsse: Die BPK lehnt in 1. Lesung die Zonenplanänderung und die Änderung der Bauordnung mit 6:3 Stimmen als auch den Bebauungsplan mit 6:3 Stimmen ab.

Bei den jeweiligen Sitzungen waren von der Verwaltung folgende Personen anwesend:

André Wicki, Stadtrat (Sitzungen 1 bis 7),
Dr. Nicole Nussberger, Departementssekretärin (Sitzungen 1, 2, 4, 6 und 7),
Adrian Ohnsorg, Stv. Departementssekretär (Sitzung 3),
Harald Klein, Stadtplaner (Sitzungen 1 bis 7),
Esther Ambühl, Projektleiterin (Sitzungen 1, 2, 4 und 5),
Christian Schnieper, Stadtarchitekt (Sitzungen 2, 3, 4 und 7) sowie
Dolfi Müller, Stadtpräsident (Sitzungen 2 und 3).

Zudem empfing die BPK folgende Gäste:

Beat Sägesser, dipl. Kulturing., zur UVB (Sitzung 4)
Cécile Dietschi, TEAMverkehr.zug AG, zum Verkehrsgutachten (Sitzung 4) sowie
(an der Sitzung 3)

- Urban Keiser, Präsident Korporation Zug,
- Andreas Bähler, Gebietsleiter Implenja,
- Andreas Jäger, Projektleiter Implenja und
- Dr. Werner Schäppi, Kommunikationsbeauftragter Implenja, alle zur Projekterläuterung

Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

3.1 Übersicht über das Projekt

Der Stadtrat und der Stadtplaner erläutern die Vorlage in der Übersicht. Das rund 5.5 ha grosse Areal Unterfeld Schleife Zug liegt zu rund einem Drittel auf Zuger Stadtgebiet und zu rund zwei Dritteln auf Baarer Gemeindegebiet. Auf Zuger Seite ist die Korporation Al-leineigentümerin, auf Baarer Seite zeichnen die Implanja, die Zuger Kantonalbank und die Familie Stocker als Eigentümer. Die Grundeigentümer haben das Gebiet mit Zug und Baar gemeinsam beplant. Das Planungsgebiet in Zug liegt in der 5-geschossigen Wohn- und Arbeitszone WA5. Es wird mit der Nordstrasse und der Stadtbahnhaltestelle Lindenpark erschlossen. Durch das Planungsgebiet verläuft der Stampfibach, welcher an den Bebauungsrand verlegt werden müssen. Hauptbestandteile der Planungsvorlage sind die beiden Bebauungspläne von Zug und Baar. Diese gesamte Gebietsplanung wird erst dann verbindlich, wenn beide Bebauungspläne Rechtskraft erlangen. Als Grundlage müssen auf Zuger Seite der Zonenplan und die Bauordnung angepasst werden. Sodann ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen.

Mit diesem Projekt soll ein nachhaltiges Stadtquartier mit einem ausgewogenen Mix von Wohn-, Arbeits- und Erholungsnutzungen entstehen. Als Zentrum des neuen Quartiers ist ein rund 1.5 Hektaren grosser Park mit einer Wasserfläche vorgesehen. Die Erdgeschosse sind für publikumsorientierte Nutzungen reserviert. Das Projekt sieht eine Randbebauung mit 15 Baukörpern vor. Die Grundhöhe sämtlicher Bauten liegt bei 25 m. Punktuell werden sechs Hochhäuser von 34 bis 60 m gesetzt, wobei das höchste Gebäude bei der Stadtbahnhaltestelle zu liegen kommen soll.

Beim vorliegenden Projekt muss zwischen der Dichte, die mit einer AZ von 2.15 gar nicht so dicht ist, und dem allgemeinen städtebaulichen Eindruck unterschieden werden. Zum Vergleich: Das Metalli verfügt über eine AZ von 2.6, die Altstadt über eine solche von ca. 4.5. Städtebaulich wäre hier auch ein anderes Konzept denkbar, z.B. wesentlich tiefere Bauten und dafür mehrere Innenhöfe. Es liegt nun aber ein städtebaulicher Vorschlag mit hoher Qualität vor. Es sind nicht so viele Parkplätze geplant, dass ein Einkaufszentrum möglich wäre. Grosse Ladenflächen sind hier nicht geplant oder realisierbar. Die EG-Nutzungen sind relativ klein strukturiert. Die Beispielung dieser EG-Nutzungen wird nicht einfach werden. Diese Probleme haben aber nichts mit dem Projekt zu tun, sondern sind schweizweit bekannt.

Das Projekt wurde von einer hochdotierten Jury, in der auch die Städte Zug und Baar vertreten waren, aus einem Wettbewerb ausgelobt. Einige Projekte dieses durchschnittlichen Wettbewerbs überzeugten nicht. Daher fand eine Überarbeitungsrunde mit drei Büros statt. Die Projekte wiesen unterschiedliche Massstäbe auf. Die Meinungen in der Jury waren geteilt. Das vorliegende Projekt überzeugte schliesslich am meisten. Seitens der Stadt hatte man sich ein städtisch orientiertes Projekt vorgestellt (kleinräumiger und menschlicher Massstab, hohe Dichte, differenziertes Stadtgefüge sowie differenzierter Umgang mit privaten und öffentlichen Aussenräumen, niedriger, unterschiedliche Plätze). Beim Städtebau gibt es jedoch weder Richtig noch Falsch, sondern es gibt bloss verschiedene Auffassungen. Bei jedem Verfahren muss schliesslich diskutiert werden, welche Siedlungsstruktur man für den konkreten Ort als angemessen und richtig erachtet.

Gemäss Projekt sind in Zug knapp 40'000 m² anrechenbare Geschossfläche möglich (aGF). Bei einer anrechenbaren Landfläche von etwa 18'450 m² entspricht dies einer Ausnutzungsziffer (AZ) von rund 2.15. Der Bebauungsplan sieht vor, dass auf mindestens 60 % der Geschossfläche preisgünstige Wohnungen entstehen sollen.

Zudem sollen ein Doppelkindergarten und eine Kindertagesstätte realisiert werden. Sodann zieht die Korporation Zug auch eine Schulnutzung in Erwägung. Hierzu liess sie vom Büro HHF Architekten eine Studie mit Namen "Schule & Kindergarten" entwickeln. Im Bebauungsplangebiet von Zug sind maximal 350 Parkplätze in der Tiefgarage und 9 Parkplätze oberirdisch vorgesehen. Die festgelegten Parkplatzzahlen entsprechen dem Parkplatzreglement, liegen aber rund 30 % in Zug (und 25 % in Baar) unter dem Mindestbedarf nach VSS-Norm. Dieses beschränkte Parkplatzangebot erfordert zusätzliche Mobilitätskonzepte.

3.2 Grundlagen des Projekts

Der kantonale Richtplan legt die Verdichtungsgebiete fest. Darunter fällt auch das Gebiet Unterfeld Schleife. Die Implanzia als Gebietsentwicklerin nahm nicht zuletzt auf Geheiss des Kantons eine Überprüfung des Masterplans vor. Es galt dabei zusätzliche Verdichtungsmöglichkeiten zu prüfen. Das vorliegende städtebauliche Konzept mit Randbebauung liess faktisch jedoch bloss eine Verdichtung in die Höhe zu, da die angedachten Baukörper aus Gründen der Belichtung nicht höheren Gebäudetiefen zugänglich waren. Die Stadt Zug widersetzte sich den zusätzlich angedachten Gebäudehöhen von bis zu 80 Metern erfolgreich. Das Festhalten an der angestrebten Dichte mit einer AZ von 2.5 – 3.5 gemäss kantonalem Richtplan hätte dazu geführt, dass man nochmals hätte von vorne beginnen und einen neuen Studienauftrag erarbeiten müssen. Daher fällt das Verdichtungsergebnis heute relativ bescheiden aus. Heute besteht auf Stadtzuger Boden eine AZ von ca. 2.15 und auf Baarer Boden eine solche von 2.0. Diese zusätzlichen Verdichtungsbemühungen haben zu einer zusätzlichen Ausnützung von 10 – 15 % geführt.

3.3 Funktion und Verbindlichkeit des Bebauungsplans und der Richtlinien

Die dem Bebauungsplan beigelegten "Richtprojekte Umgebung und Städtebau" sind indirekte Beschlüsse und werden über den Bebauungsplan zu verbindlichen Grundlagen erklärt. Die Bevölkerung von Baar und der GGR in Zug beschliessen ausschliesslich den Bebauungsplan betreffend das jeweilige Gemeindegebiet. In beiden Gemeinden sind die Bauordnung und der Zonenplan anzupassen, damit eine solche der Ausnützung überhaupt zulässig ist. Die Gewässerbaulinien regelt der Kanton. Die Baulinien werden parallel zur öffentlichen Auflage des Bebauungsplans öffentlich aufgelegt. Zur Abwicklung ist zudem eine grosse Anzahl von Verträgen erforderlich. Die Finanzierung des Freiraums, der preisgünstige Wohnungsbau, die Verlegung des kantonalen Radweges und die entsprechende Finanzierung, die Bachverlegung usw. sind über Vorverträge geregelt. Diese Verträge sind teils privatrechtlich zwischen den Grundeigentümern, teils aber auch öffentlich-rechtlich zwischen den beiden Gemeinden Baar und Zug und den Grundeigentümern. Im Gegensatz zum Bebauungsplan, den jede Gemeinde bezüglich ihres Perimeters (Baar 2/3 und Zug 1/3) für sich behandelt, sind die städtebaulichen Richtlinien und das Umgebungskonzept gemeindeübergreifend und dienen dem fachlichen Begleitgremium als Grundlage bei der Beurteilung von Baugesuchen.

3.4 Zwangsbaulinien und Auskragungen

Durch den Bebauungsplan werden Zwangsbaulinien festgesetzt, auf denen zwingend gebaut werden muss. Zur Parkseite hin besteht grundsätzlich kein Spielraum, auf der Aussen- seite bezüglich Gebäudetiefe und Variabilität hingegen schon. Für die Erdgeschosse ist zudem eine Mindesthöhe vorgegeben.

Die Vorgaben hinsichtlich Auskragungen sind sehr streng. Auf Zugerboden sind die Erker und Auskragungen vorgeschrieben. Auf Baarer Boden basieren die Auskragungen auf einem komplizierten Berechnungsmodus, welcher mittels Gewährung von zusätzlicher aGF Anreiz zum Bau von Erkern bieten soll.

3.5 Nutzweise

Der Bebauungsplan verlangt, mindestens 60 % der Nutzung als preisgünstigen Wohnungsbau zu realisieren. Die Korporation erklärt sich bereit, mindestens 70 % der Nutzung als preisgünstigen Wohnungsbau zu realisieren (braun eingezeichneter Bereich auf dem Plan). Der Baukörper entlang der Bahngeleise ist für Gewerbe vorgesehen. Im obersten Geschoss wären aber auch Wohnungen möglich. Hier könnte auch ein Kleinschulhaus untergebracht werden. Diese Diskussion wird separat im GGR geführt. In den 4.5 m hohen Erdgeschossen sollen zum Innenhof hin publikumsorientierte Nutzungen angesiedelt werden. Man ist sich bewusst, dass diese Erdgeschossnutzungen nicht leicht umsetzbar sein werden. Auf Baarerseite ist ein bedeutend höherer Gewerbeanteil vorgesehen. Im Bereich der Stadtbahnhaltestelle Lindenpark hat Baar die Erdgeschossnutzung in Form eines Gastronomiebetriebes vorgeschrieben. Zusätzlich sind Nutzungen, wie Hotel, Kino usw. denkbar.

3.6 Quartierfreiraum und Spielflächen

Der geforderte Quartierfreiraum entsteht mehrheitlich auf Baarergebiet. Dies ist vertraglich bereits gesichert. Auf Zuger Boden wird es einen langsam abtiefenden Teich geben, der als Retentionsbecken für das Meteorwasser dient. Entlang des Teichs sind Ausgleichsflächen geplant, so dass kein direkter Zugang zum Teich besteht. Es gibt aber auch swimmingpoolartige Bereiche, die zum Schwimmen ausgebildet werden. Im nördlichen Teil befinden sich überdies die Spielplatznutzungen, im südlichen Teil eine grosse Spielwiese.

3.7 Sportband

Das sogenannte Sportband steht entlang der Bahngeleise auf Baarer Boden. Bei diesem multifunktionalen Element sollen unter dessen pilzförmiger Struktur gedeckte Veloabstellplätze erstellt werden. Es ist bereits vertraglich gesichert, dass und in welcher Etappe dieses Sportband mit den Veloabstellplätzen umzusetzen ist. Eine Nutzung des Sportbands durch eine allfällige Schule ist nicht vorgesehen.

3.8 Strassenräume

Zwischen dem multifunktionalen Ring und dem Grünraum ist eine als Begegnungszone gestaltete Strasse mit Tempo 20 und einzelnen Kurzzeitparkplätzen vorgesehen. Die Strassen sind bei der Gemeindegrenze gepförtnernt, sind für den Unterhalt und den Werkhof aber durchgängig. Als Optionen sind eine Busachse auf der östlichen sowie eine solche auf der Nordstrasse vertraglich gesichert. Entsprechend sind entlang der Nordstrasse auch die Fusswegrechte gesichert.

3.9 Erschliessung

Die Zufahrt des motorisierten Verkehrs von Baar her erfolgt ab dem Kreisel. Die Haupteinfahrt in die Tiefgarage auf Baarer Seite verläuft im Bereich des Sportbands. Die Zufahrt auf den Zuger-boden erfolgt ab der Feldstrasse durch den Feldpark. Die kantonalen Radwege müssen im Zusammenhang mit den Gleisusbauten der SBB verlegt werden. Die Zahl der Parkplätze ist minimiert und liegt 30 % bzw. 25 % unter den minimalen Vorgaben des VSS. Damit das übergeordnete Verkehrsnetz auch zukünftig leistungsfähig ist, ist in den Verdichtungsgebieten maximal die gleiche Zahl Parkplätze vorzusehen, wie wenn nicht verdichtet würde. Der Verkehr muss auf die Stadtbahn und auf den ausgebauten Bus- bzw. den Langsamverkehr transferiert werden. Ab dem ersten Tag braucht es daher zwingend ein Mobilitätskonzept. Die beim Knoten vorgeschlagene Lichtsignalanlage lehnte der Kanton ab. Daher muss in den Spitzenstunden mit einem Rückstau auf der Nordstrasse gerechnet werden. Für die 380 Wohnungen der Korporation gibt es 350 Parkplätze. Davon sind 48 für die Besucher vorgesehen.

Die Parkplatzzahlen und die Erschliessung wurden mit den Grundeigentümern bereits ausgehandelt. Über die gesamte Bebauung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (vgl. dazu Ziffer 4.5.2 weiter unten).

3.10 Umwelt und ökologisch wertvolle Flächen

Der zu erstellende Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) stellt ein Parteigutachten dar. Er wurde von der Implanzia und der Korporation Zug in Auftrag gegeben. Der UVB befasst sich mit den Themen Lärm, Lufthygiene, Wasser, Boden, Stampfibach und weiteren Umweltbereichen. Die beiden Bebauungspläne in Zug und Baar stellen betreffend Erschliessung und Parkierung keine funktionelle Einheit dar. Die gesamten 924 Parkplätze hätten jedoch eine UVP-Pflicht begründet. Im Sinne der Vorsorge haben sich die Projektbeteiligten aber dennoch dafür entschieden, die Umwelt-Auswirkungen der beiden BBP im Rahmen des UVB in ihrer Summe zu beurteilen.

Der Stampfibach muss in den Süden des BBP verlegt werden. Als ökologische Ausgleichsfläche soll er zur Bachlandschaft bzw. zu einem Naturraum umgestaltet werden. Dieses Gebiet darf nicht betreten werden. Das Vorhaben muss zu Beginn in einer Etappe realisiert werden. Zudem müssen 30 % der zentralen Parkfläche ökologisch wertvoll sein. Nebst dem Schilfgürtel rund um den Teich können beim Kleinkinderspielplatz ökologische Flächen angeboten werden.

3.11 Etappierung

In Baar und Zug gibt es relativ klare Vorgaben, wie viel Freiflächen pro Etappe realisiert werden müssen. Die Etappen an sich sind aber zurzeit noch Annahmen.

3.12 Teilrevision Zonenplan Zug

Da die Stadt Zug noch kein Hochhausreglement hat, ist eine Zone mit speziellen Vorschriften zu erlassen. Die ca. 50 m hohen Häuser wären nach Grundordnung hier nicht zulässig. In der Zone mit speziellen Vorschriften muss klar aufgeführt werden, dass Häuser mit einer Höhe von 54 m zulässig sind. Die Zone mit speziellen Vorschriften ist für dieses Projekt massgeschneidert und tritt nur in Kraft, wenn der Bebauungsplan in Kraft tritt. Ansonsten bleibt die heutige Zonierung bestehen.

3.13 Neue Baulinien

Die Auflage durch die Baudirektion erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

3.15 Haltestelle Lindenpark

Im Rahmen der Aufwertung der Stadtbahnhaltestelle Lindenpark ist Raum gesichert für einen späteren Ausbau. Der Raum für die Abstellanlage für vier Gleise der SBB, den 4-Spurausbau Zug-Baar sowie eine Überwerfung der vier Spuren (Zeithorizont 2070 – 2080) ist gesichert. Das Sportband muss wie eingezeichnet gebaut werden. Wenn für die Haltestelle Lindenpark in 40 bis 50 Jahren mehr Fläche benötigt wird, muss ein Teil wieder abgebrochen werden. Die Grundeigentümer haben ihr Einverständnis bereits schriftlich dazu abgegeben. Der Terrainverlauf vom Eisenbahngleis zur Überbauung zeigt eine leichte Höhenlage auf. Der Bahndamm ist also ca. 1.5 m höher als die Überbauung. Der Park hat die Höhe des heutigen Stadtbahnhaltestellengeländes.

3.15 Qualitätssicherung durch Fachgremium

Es liegt ein gemeindeübergreifendes Richtprojekt Umgebung und Städtebau vor. Um die gute einheitliche Siedlung sicherzustellen, soll ein 7-köpfiges gemeindeübergreifendes Fachgremium eingesetzt werden. Dieses ersetzt auf der Zuger Seite die Stadtbildkommission.

Auf weitere Aspekte des Projekts sowie auf zusätzliche Erläuterungen der Verwaltung, der Fachleute oder den Eigentümerschaften wird, soweit nötig unter der nachfolgenden Ziffer 4. eingegangen.

4. Beratung

4.1 Vorbemerkungen

Die BPK nahm sich die Zeit, sich mit diesem in mancher Hinsicht vielschichtigen und daher nicht ganz einfachen Projekt breit auseinanderzusetzen. Dem angedachten und wohl etwas zu ambitioniert entworfenen Umsetzungs-Fahrplan, der ursprünglich einen Gleichschritt mit der Gemeinde Baar vorgesehen hätte, konnte und wollte sich die BPK angesichts der Komplexität dieses gemeindeübergreifenden Vorhabens nicht folgen. Die BPK behandelte das Projekt in all seinen Facetten. Dabei diskutierte sie auch Fragen, die über das Thema des vorliegenden Bebauungsplans hinausgehen. Wir fragten uns unter anderem, ob wir - wie im Entwicklungskonzept 2006 der Stadt Zug verankert - weiterhin qualitatives und moderates Wachstum wollen bzw. wie dieses Wachstum aussehen soll. Dabei stellte sich unwillkürlich auch die Frage, wie das Verhältnis von Einwohnerzahl und Zahl der Arbeitsplätze aussehen soll? Wie soll eine gute und nachhaltige städtebauliche Entwicklung aussehen und gibt es in unserer Stadt eine verbindliche städtebauliche Planung? Weiter fragten wir uns, ob und inwieweit die Bevölkerung zu diesen wichtigen Themenkreisen überhaupt Stellung nehmen kann und auch soll. Durch welche demokratischen Prozesse sind das Vorhaben im Unterfeld und all die anderen grossen Entwicklungsprojekte in der Stadt Zug abgestützt? Dieses Problem manifestiert sich mitunter auch darin, dass die Zuger Bevölkerung zum Bebauungsplan auf Baarergebiet nicht wird Stellung nehmen können. Hinsichtlich der Realisierung des Bebauungsplans bzw. des Gesamtprojekts befassten wir uns vor allem mit Fragen zur Qualitätssicherung und zur Nachhaltigkeit. Da das Projekt einen veritablen Markstein zwischen die Städte Zug und Baar setzen wird, erscheint uns die Sicherung einer hohen architektonischen Qualität während allen Bauetappen als unabdingbar. Weiter diskutierten wir die angedachten Erdgeschossnutzungen, welche letztlich einen zentralen Beitrag zum Gelingen dieses neuen Stadtteils leisten müssen.

Den GGR-Mitgliedern wird im Hinblick auf die Behandlung der Vorlage im GGR nahe gelegt, in Ergänzung zum vorliegenden Bericht des GPK-Präsidenten ausnahmsweise auch die beiliegenden Protokolle der jeweiligen BPK-Sitzungen zum Traktandum "Gebietsplanung Unterfeld Schleife" zu lesen. Denn im Rahmen dieses Berichts ist es unmöglich, all den geäusserten Meinungen und Standpunkten, all den Pro- und Contra-Argumenten in der gebotenen Kürze angemessen Rechnung zu tragen bzw. diese ausgewogen abzubilden. Die zu beurteilende Gebietsplanung Unterfeld Schleife rechtfertigt diesen Zusatzaufwand!

4.2 Städtebauliche Ausgangslage

Für die Mehrheit der BPK geht das vorliegende Projekt in seiner Dimension über einen gewöhnlichen BBP hinaus. Das Projekt generiert Wohn- und Arbeitsraum für rund 2'500 Personen, was rund 7 bis 8 % der heutigen Stadtbevölkerung entspricht. Mit dem Projekt wachsen die Städte Zug und Baar zusammen. Als Fachkommission sah sich die BPK daher in der Pflicht, den BBP (der sich nota bene auf den Zuger Teil der Korporation beschränkt) in einem breiteren Kontext zu würdigen und damit über den eigentlichen BBP hinauszuschauen. Allein mit den hier angedachten preisgünstigen Wohnungen lässt sich für die BPK nicht jede Art der Stadtentwicklung leichthin rechtfertigen. Die Visualisierung des BBP auf dem Stadtmodell macht deutlich, dass es sich um ein Bauvolumen handelt, welches den heutigen städtebaulichen Kontext punkto Gebäudevolumen und -höhen weit überragt.

Die Grösse des geplanten Freiraums entspricht der inneren Altstadt von der Grabenstrasse bis zum See bzw. vom Casino bis zum Kolinplatz. Darum herum wird ein Gürtel von sehr hohen Gebäuden gelegt. Vor der Beurteilung dieses BBP verlangte die BPK daher weiterführende Informationen zur laufenden Stadtentwicklung und zum generell angestrebten Wachstum.

Der Stadtplaner informierte die BPK (mittels Inputreferat und Präsentation) über die Grundlagen der städtebaulichen Entwicklung in der Stadt Zug. Die im Rahmen des Stadtumbaus 1960 - 1990 erfolgte Verdichtung des Stadtzentrums erfolgte durch GGR-Beschlüsse über Bebauungspläne. Diese Verdichtung war gesteuert, geplant und auch demokratisch abgesichert. Einziger Wermutstropfen: die Stadt Zug lässt sich heute siedlungshistorisch nicht mehr ganz verstehen. Zur Verdichtung der Wohnquartiere hatte der GGR im Rahmen der Revision der *Ortsplanung 1994* entgegen den Empfehlungen sämtlicher Fachleute beschlossen, Arealbebauungen bereits ab 2'000 m² zuzulassen, Boni von 40 bis 50 % zu gewähren sowie ein zusätzliches Vollgeschoss zu schenken. Hier handelte es sich um eine ungeplante und unkontrollierte Verdichtung für einzelne Bauvorhaben einzelner Privatpersonen. Der GGR hatte dann aber realisiert, dass dies nicht zielführend ist, und korrigierte dies im Rahmen der *Ortsplanung 2009*. Mit den damals vorgenommenen Änderungen nahm der GGR wieder mehr Rücksicht auf die Quartierstrukturen. Wenn schon Verdichtung, dann nicht mehr ungeplant und individuell, sondern geplant. Der *Kantonale Richtplan von 2004* nahm die RPG-Revision aus dem Jahre 2013 bereits vorweg, indem er festhielt, dass Zug nicht mehr in die Fläche wachsen, sondern dass innerhalb des Siedlungsgebietes verdichtet werden soll. Die *Verdichtungsgebiete 2013* sind den Planern bekannt, weshalb die Stadt Zug nicht zufällig und ohne Strukturen wächst. 23% des städtischen Landes ist Baugebiet bzw. 77 % Nichtbaugebiet. In 22 % dieses Baugebietes soll eine Entwicklung stattfinden. Damit wird einzig auf 5% der Landfläche der Stadt Zug eine Entwicklung angestossen und darüber diskutiert. Gemäss *Strategieplan* ergibt sich, falls alles umgesetzt wird, eine durchschnittliche AZ von 2.1. Die vom Kantonsrat beschlossene AZ von 3.6 ist gesamthaft gesehen illusorisch, jedoch punktuell möglich. Es zeigt sich, dass innerhalb der Stadt genügend Reserven für die langfristige Entwicklung der Stadt vorhanden sind, ohne dass in den nächsten 30 - 40 Jahren zusätzlich Land eingezont werden muss. Die Stadt Zug kann sich somit nach innen entwickeln. Das behördenverbindliche Hochhausleitbild muss in ein *Grundeigentümer verbindliches Hochhausreglement* überführt werden, welches parzellenscharf ist und Hochhauszonen formuliert. Der *Kanton* sieht in den nächsten 30 - 40 Jahren die Hauptentwicklung des Kantons Zug im städtischen Raum, d.h. Zug, Baar, Cham und Risch, nicht aber in Walchwil, Neuheim, Ägeri und Menzingen. Das ist durchaus kompatibel mit den politischen Beschlüssen der letzten Jahre.

Fazit: Die Fachleute wissen, wo die Stadt Zug entwickelt werden soll. Dazu sind jedoch klare Vorgaben bezüglich Verfahren und Umsetzung unabdingbar. Es braucht eine regelmässige Kommunikation und Einbindung der Bevölkerung, hohes Fachwissen, eine bedeutend aktivere Rolle der Verwaltung und der Behörden, deutlich mehr Zeit für Entwicklung und Planung, da das Ganze über einen langen Zeithorizont läuft.

In der nachfolgenden Diskussion wurde auf entsprechende Frage hin von der Verwaltung eingeräumt, dass es der Stadt aufgrund der Entwicklung über mehr oder weniger "inselhafte" Bebauungspläne an einem Gesamtkonzept und damit an einem Steuerinstrument fehlt. Daher stellt heute die Aufgleisung einer städtebaulichen Entwicklungsstrategie ein Departementsziel dar, das in dieser Legislatur noch realisiert werden soll. Es sei an der Zeit, eine städtische Gesamtschau vorzunehmen.

Angesichts des Drucks und all der laufenden Entwicklungen sei es sehr wichtig, dass mit entsprechenden Instrumenten in qualitativer Richtung Einfluss genommen werden könne. Diese Entwicklungsstrategie solle stark verwurzelt werden, so dass deren Früchte noch in 30 oder 40 Jahren geerntet werden können.

Die BPK würdigt diese weitsichtige Gesamtschau grundsätzlich positiv, wenngleich eine solche schon längst hätte vorgenommen werden müssen. Angesichts der grossen Bebauungsplanvorhaben, wie Unterfeld Schleife, V-Zug AG, Äussere Lorzenallmend und all den übrigen Verdichtungsgebieten darf und muss man sich fragen, wie das alles Platz haben soll in unserer Stadt bzw. wo diese Reise hingehen soll. Kommen da all die angedachten Strategien, das Hochhausreglement und das Raumordnungskonzept nicht zu spät? Jedenfalls sind der Bevölkerung auf all diese Fragen schlüssige Antworten zu geben. Insbesondere ist sie auch in eine weiterführende Entwicklungsdebatte einzubeziehen. Am Entwicklungskonzept 2006 haben schliesslich auch die Vereine, Nachbarschaften und die Bevölkerung mitgearbeitet. Es ist sinnvoll, nun das Gesamte anzupacken und in einem interaktiven Verfahren die Szenarien aufzuzeigen.

Sodann zeigte die Verwaltung durchaus die Bereitschaft, die von der BPK angesprochenen Baulinien bei der städtebaulichen Entwicklungsstrategie zu berücksichtigen. Um eine Verdichtung mit einer AZ von 2.5 zu erreichen, brauche es in der Tat keine Hochhäuser, darüber hinaus jedoch schon. Daher werde das Instrument der Baulinien sehr genau geprüft. Meist kämen die Grundeigentümer, Investoren und Firmen von sich aus auf die Stadt Zug zu, welche die Entscheide des Kantonsrates kennen. Von der Stadt her würden klare Rahmenbedingungen gesetzt, was möglich ist und was nicht. Verdichtungsbestrebungen verlangten immer nach einer grossflächigen Gesamtschau, weshalb Verdichtung auf nur einer oder zwei Parzellen ausgeschlossen sei. Verdichtung finde nur über grössere zusammenhängende Gebiete statt, brauche für den ganzen Prozess entsprechend Zeit. Aufgrund des Kantonsratsbeschlusses gingen die Bauwilligen oft davon aus, dass sie Anspruch auf eine AZ von 3.5 hätten. Aufgabe der Stadt sei es dann, darzulegen, dass von einer durchschnittlichen AZ von bloss 2.1 auszugehen sei.

Weiter erklärte die Verwaltung, dass das Entwicklungskonzept 2006 hinsichtlich Unterfeld Schleife festhalte, dass hier ein attraktives Quartier für Arbeiten und Wohnen entstehen soll, dass ein guter Lärmschutz zur Nordstrasse und zur Bahn anzustreben sei, dass grosszügige Aussenräume im Quartierinnern zu schaffen seien, dass die Stadtbahnhaltestelle städtebaulich zu akzentuieren sei, dass Hochhäuser hier Platz hätten und entsprechende Sichtfenster zur Lorzenebene hin zu schaffen seien. Das aus dem städtebaulichen Konkurrenzverfahren hervorgegangene Siegerprojekt setze diese zwar etwas abstrakten Vorgaben des Entwicklungskonzeptes durchaus um. Im Programm zum Studienauftrag seien folgende Vorgaben gemacht worden:

- Einheitliche Bebauung über die Gebiete von Zug und Baar
- Einheitliche Struktur
- Quartier mit eigenständiger Identität, das sich von einem Bild einer verstäderten Landschaft abhebt
- Klärung der Frage der Anzahl Hochhäuser und Setzung der Hochhäuser
- Hohe qualitative Ausgestaltung des öffentlichen Freiraums
- Attraktiver Nutzungsmix
- Städtebauliche Schwerpunkte mit der Stadtbahn
- Siedlungsverträgliche Erschliessung
- Abmilderung der Parkplatzzahl
- Etappenweise Realisierung
- Langfristige Ausbaumöglichkeiten der SBB berücksichtigen

Von den sechs Projektteilnehmern seien schliesslich mit drei Planungsteams Überarbeitungen durchgeführt worden. Im Gegensatz zum siegreichen Projekt konnten sich die beiden anderen in der Überarbeitungsrunde nicht mehr steigern. Weiter wird angemerkt, dass das Projekt dem künftigen Hochhausreglement durchaus entspreche.

Trotz diesen positiven Ausführungen beschleicht eine Mehrheit der BPK ein ungutes Bauchgefühl gegenüber diesem Projekt. Man würde es begrüssen, wenn vorab eine Art Entwicklungskonzept 2016 geschaffen würde oder eben die städtebauliche Entwicklungsstrategie breit diskutiert werden könnte, bevor man hier im Unterfeld neue Fakten schafft.

Der Stadtpräsident verspricht, dass er sich beim Stadtrat dafür einsetzen werde, dass eine saubere Wachstumsdebatte geführt werde, auch mit dem Stimmvolk. Dann könne das Resultat eines solchen Prozesses für alle zukünftigen Projekte berücksichtigt werden. Sodann dürfe sich die Stadt nicht als schwieriger Partner entpuppen, der aus politischen Gründen Projekte blockiere. Schliesslich gehe es hier auch um Rechtssicherheit. Daher dürfe hier kein Stellvertreterkrieg geführt werden für zwar durchaus berechtigte Fragen, die jedoch in einem anderen Prozess zu klären seien. Der Stadtrat nehme so erarbeitete Zielvorgaben des GGR durchaus gerne entgegen, um diese dann auch gegenüber Investoren entsprechend zu kommunizieren. Dieser Weg sei aber erst noch zu gehen.

Schliesslich besteht die BPK darauf, sich vor weiteren Diskussionen zum vorliegenden BBP noch über das Hochhausreglement informieren zu lassen. Erst dann soll über Sistierung oder Nichteintreten beschlossen werden.

4.3 Information der BPK durch die Grundeigentümer

Die Vertreter der Grundeigentümer stellten der BPK das Gesamtprojekt vor. Das Projekt befindet sich an einem Standort, wo Wachstum wirklich Sinn macht. Hier wachsen die beiden Siedlungsgebiete Baar und Zug zusammen, andererseits ist die Verkehrserschliessung ideal. Vom Kanton wird gefordert, dass in hoher Dichte gebaut wird. Die Vorarbeiten waren sehr intensiv. An einer Ausstellung in Baar wurden sämtliche Wettbewerbsarbeiten präsentiert. Nach Gesprächen mit dem Kanton entschied man sich dafür, eine nochmalige Nachverdichtung des ausgewählten Projektes ins Auge zu fassen. Das führte zu einer Projektverzögerung von 1 bis 2 Jahren. Der Kantonsrat hatte bekanntlich verschiedene Verdichtungsgebiete ausgeschieden, unter anderem das Unterfeld. Der Kantonsrat legte dabei eine Ausnützung von bis zu 3.5 fest. Auf dem Zugerteil beträgt diese 2.1. Es wurde auch ein Test mit einer AZ von 3.5 durchgeführt. Mit einer Erhöhung der Sockelgeschosse hätte sich letztlich eine Gebäudehöhe von 80 m ergeben. Dies wurde aber seitens der Korporation als zu hoch erachtet. Es wurden auch Auskragungen gemacht. Die Sockelgeschosse erreichen die heutige Hochhaushöhe von 25 m. Nachverdichtungen haben auch über die Tiefen der Baukörper stattgefunden. Aus Gründen der Belichtung ist dies jedoch nur beschränkt möglich. Die erreichte Nachverdichtung liegt bei rund 10 %. Die Architektur steht noch nicht fest, jedoch soll der Park mit dem anschliessenden Weiher tatsächlich so gestaltet werden, wie er sich auf dem Plan zeigt.

Die Gebäude auf Baarer Gebiet sind auf dem Plan jeweils mit einem „B“ versehen, diejenigen auf Zuger Gebiet mit einem „Z“. Die Familie Stocker hat der Implenia ein Baufeld verkauft, jedoch ein 5'000 m² grosses Landstück mit dem Stocker-Hof behalten. Gesamthaft sind also bei diesem Projekt mit der Korporation Zug, der Implenia und der Familie Stocker drei Grundeigentümer involviert (die Implenia hat inzwischen Teilbereiche an die Pensionskasse der ZKB sowie an eine Baugenossenschaft veräussert). Alle Erdgeschosse sind einer publikumsorientierten Nutzung vorbehalten.

Die Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe sollen möglichst sinnvoll im Areal verteilt werden, dass nicht die eine Hälfte reine Wohnnutzung und die andere Hälfte reine Gewerbenutzung beinhaltet. Es wurde bewusst versucht, eine Mischnutzung in den verschiedenen Gebäuden zu platzieren. Entlang der Stadtbahnhaltestelle Lindenpark ist eine Zeile mit Gewerbenutzung vorgesehen, da sie dort am meisten Sinn macht. Mit der Pensionskasse der Zuger Kantonalbank wurde bereits ein Vertrag abgeschlossen. Sie wird in den entsprechenden beiden Baukörpern Wohnungen erstellen. Vor zwei Monaten wurde mit der Gemeinde Baar ein Vorvertrag abgeschlossen, wonach auf dem einen Baufeld preisgünstiger Wohnungsbau gemäss kantonalen Anforderungen realisiert werden soll. Eine weitere Anfrage an die Gemeinde Baar, auch den angrenzenden Baukörper für preisgünstigen Wohnungsbau zu planen, wurde durch den Kanton abschlägig beantwortet. Der Gemeinderat in Baar wird darüber noch dieses Jahr entscheiden. Bezüglich der publikumsorientierten Nutzungen laufen Gespräche mit verschiedenen Partnern und Interessenten.

Zum Thema Nachhaltigkeit hielt der CEO der Implemia, Toni Affentranger, an der Veranstaltung in Baar ein Referat. Danach kam er zum Schluss, dass hier noch mehr gemacht werden müsse. Nach einer weiteren Besprechung kam man zum Ziel, dass beim Baarer Teil bezüglich Nachhaltigkeit noch nachzubessern ist. Die Nachhaltigkeit ist in allen drei Dimensionen (Ökologie, Ökonomie und Soziales) anzustreben. Für die Implemia soll hier ein neues Referenzprojekt in Sachen Nachhaltigkeit entstehen. Auf Baarerseite soll wenn möglich nach dem Standard SNBS (Standard für Nachhaltiges Bauen Schweiz) gebaut werden. Dieser neue Standard wird im Januar präsentiert. Zurzeit wird geprüft, ob das Projekt Unterfeld unter das Label SNBS gestellt werden soll. Bezüglich Nachhaltigkeit wird im Frühling eine qualifizierte Aussage erfolgen. Die Implemia ist nicht Investor, sondern Entwickler und Ersteller. Die Produkte müssen zum Schluss auch noch verkauft werden können. Mit SNBS besteht ein sehr hohes und messbares Label.

Der Präsident der Korporation Zug informiert über den Bereich auf Zuger Seite: Bei der Bahnlinie ist Gewerbenutzung vorgesehen, der restliche Teil bleibt preisgünstigen Wohnungen vorbehalten. Bezüglich öffentlicher Nutzungen in den Erdgeschossen laufen Verhandlungen mit dem Schulamt für einen Doppelkindergarten, eine Kindertagesstätte und allenfalls ein Primarschulhaus. Ein 2000-Watt-Areal ist auf Stadtgebiet nicht vorgesehen. Im Gegensatz zur Implemia hat die Korporation einen anderen Ansatz, nämlich die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen, die auch preisgünstig gehalten werden können. Geplant ist aber der MinergieP Standard. Angemeldet hat sich die Korporation auch beim Energienetz, welches auch in das 2000-Watt-Raster passt. Abgeschreckt hat die Korporation jedoch eine Veranstaltung zum 2000-Watt-Areal, als seitens der Green-City zu hören war, dass dies pro Mietwohnung CHF 300.00/Monat ausmache. Solches schliesse sich nach Meinung der Korporation mit preisgünstigen Wohnungen aus.

Die Frage, was denn preisgünstiger Wohnungsbau heisse, antwortete der Präsident der Korporation Zug: Die Miete für eine 4,5 Zimmerwohnung beträgt ab CHF 1'500.00 ohne Zuschuss. Die preisgünstigen Wohnungen werden nicht nach dem städtischen, sondern nach dem kantonalen Reglement gebaut. Bei der Herti erhalten beispielsweise 15 % der Mieter der Korporationswohnungen den Zuschuss. Die restlichen Mieter bezahlen den normalen Mietzins. Gemäss Vermietungsreglement sollen vornehmlich Stadtzuger oder Personen, die in Zug aufgewachsen sind oder hier arbeiten, solche Wohnungen erhalten. Die Korporation bleibt Besitzerin der Wohnungen und ist somit auch verantwortlich für die Belegung. Das Areal ist an sich ideal, um kleinere Wohnungen oder Wohngemeinschaften für Junge anzubieten.

Sollte jedoch hier ein Schulhaus entstehen, so verfügt die Korporation auch über genügend Flexibilität bezüglich Wohnungsgrössen, d.h. grössere Wohnungen für Familien mit Kindern. Die Grundrisse sind noch nicht bestimmt. Der Anteil Wohnungen auf dem Stadtzuger Bereich liegt bei rund 75 %.

Auf die Frage, wie viel architektonische und zu diesem Mietpreis realistischerweise möglich sei, meinte der Korporationsvertreter, dass gute Architektur und teures Bauen nichts miteinander zu tun haben. Die ausgewählten Architekten werden sich pro Haus mit den anderen Architekten zusammensetzen, damit kein Einheitsbrei entsteht. Eine solche Zusicherung liegt schriftlich vor. Dazu ergänzt der Stadtplaner, dass bei beiden Bebauungsplänen die Vorgabe besteht, dass ein gemeindeübergreifendes Gestaltungsgremium alle Baugesuche seitens Zug und Baar prüft und beurteilt, damit bis zur letzten Bauetappe die Vielfalt und die Qualität gewährleistet sind.

Auf der Baarseite halten sich die beiden Nutzungen Wohnen/Arbeiten mit 50 %:50 % in etwa die Waage. Dies nachdem das ursprünglichen Verhältnis 60% Dienstleistungen und 40% Wohnen zu Gunsten des Wohnens verschoben werden konnte. Die Implenia möchte noch mehr Wohnanteil.

Zur Etappierung wird ergänzt, dass die erste Etappe auf Zuger Seite die Gebäude umfasst, wo u.a. der Kindergarten und das Schulhaus geplant sind. Zuvor aber muss der Stampfibach umgeleitet werden. Sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist, wird die Baueingabe gemacht. Anschliessend kann die erste Etappe realisiert werden. Die Realisierung der zweiten Etappe erfolgt nach Bedarf. Im Rahmen der ersten Etappe muss bereits ein Teil des Parks realisiert werden, der Rest inkl. Weiher hat dann im Rahmen der zweiten Etappe zu erfolgen.

Für die Baarer Seite ist vorgesehen (ausgenommen davon ist die Liegenschaft Stocker), dass nach rechtskräftigem Bebauungsplan mit der ersten Etappe im 2018 begonnen wird (Gebäude Pensionskasse Zuger Kantonalbank sowie Dienstleistungsgebäude). Für das Hochhaus ebenso wie für die Häuser über 30 m ist ein Architekturwettbewerb vorgeschrieben.

Wie sieht die finanzielle Schnittstelle zwischen Bauherrschaft und Gemeinde/Kanton Zug aus? Wie wird das Thema Mehrwertabschöpfung behandelt? – Der Vertreter der Korporation sagt dazu, dass alle Infrastrukturen auf dem Areal von den Grundeigentümern bezahlt werden. Dazu gehören auch die kantonalen Radwege und die Erschliessung. Die Grundeigentümer müssen sogar auf eigene Kosten das Gleis provisorisch verlegen. Für Kindergarten und Schulhaus wurden Studien erarbeitet. Es ist nicht vorgesehen, dass diese Investitionskosten die Stadt Zug tragen muss. Diese Einrichtungen stellt auch die Korporation zur Verfügung.

Und zur Mehrwertabschöpfung: Für den preisgünstigen Wohnungsbau gelten die Richtlinien des Kantons. Gemäss diesen Vorgaben liegt der Landwert, welcher für die Verzinsung der Wohnungen eingesetzt werden kann, bei CHF 615.00/m². Die in der letzten Ortsplanungsrevision ausgezonten 4 ha mit einem geschätzten Wert von ca. CHF 1'600.00/m² müssten auch in die Mehrwerberechnung einbezogen werden.

Der Stampfibach wird zwar zum Erholungsraum geschlagen, stellt aber schlussendlich verbotenes und nicht zugängliches Gebiet dar. Wieso ist das so und wieso kann das nicht geändert werden? - Gemäss den übergeordneten Gesetzgebungen von Bund und Kanton muss bei einer solchen Grossüberbauung ein prozentualer Anteil an ökologischer Ausgleichsfläche geschaffen werden. Der Stampfibach ist Bestandteil davon.

Auch wenn der Kanton die Vorgabe macht, dass dies kein Erlebnisbach sein soll, ist es dennoch gelungen, mit dem Projekt sehr viele Möglichkeiten der Naherholung zur Verfügung zu stellen (Schwimmteich, Sportband usw.).

4.4 Information der BPK zum Hochhausreglement der Stadt Zug durch die Verwaltung

Der Stadtrat und die Verwaltung orientieren die BPK anhand einer Präsentation. Die Stadt Zug verfügt schon fast über eine Hochhaus-Tradition, entstanden doch vor allem in den 60er-Jahren über 50 Gebäude von mehr als 25 m. Bisher kannte die Stadt Zug bloss ein behördenverbindliches Hochhausleitbild. Das bald zur Diskussion stehende Hochhausreglement wird betreffend Städtebau, Architektur, Umwelt, Energie und Erschliessung grundeigentümerverbindlich sein. 2013 hat der Kanton Zug im Richtplan definiert, wo die Verdichtungen stattfinden sollen. Damit war der Startschuss für ein Hochhausreglement gefallen. Der Stadtrat hat sich intern und extern mit dem Thema auseinandergesetzt und die entsprechenden Fachleute beigezogen. Die betroffenen Grundeigentümer der laufenden Planungen wurden über das Hochhausreglement vorinformiert. Anschliessend erfolgen die öffentliche Diskussion und der politische Prozess. Sehr wichtig ist der Mehrwertausgleich. Seit dem 1. Mai 2014 sind die Kantone gemäss Raumplanungsgesetz in der Pflicht, innerhalb von fünf Jahren die kantonalen Richtpläne so anzupassen, dass für den Mehrwertausgleich die gesetzlichen Grundlagen geschaffen werden. Kürzlich hat das Baudepartement beim Stadtrat die Ermächtigung eingeholt, dass betreffend Mehrwertausgleich ein Reglement erarbeitet werden kann.

Da die politische Behandlung des Hochhausreglements demnächst ansteht und dieses dem GGR bereits vorliegt, wird an dieser Stelle auf zusätzliche Weiterungen zum Thema verzichtet.

Auf die Frage, ob das Thema Mehrwertabschöpfung parallel zum Hochhausreglement diskutiert werde, meinte der anwesende Stadtrat, dass es nicht die Zielsetzung sei, parallel zum Hochhausreglement die Ausgestaltung der Mehrwertabschöpfung zu behandeln. Bei den verschiedenen anstehenden Projekten (Siemens-Areal usw.) sei bereits auf das anstehende Hochhausreglement und die Mehrwertabschöpfung hingewiesen worden. Die Grundeigentümer sind informiert und wissen, was auf sie zukommt. Der Kanton werde Anfangs 2016 das revidierte Planungs- und Baugesetz in die Vernehmlassung schicken. Anschliessend folge die Diskussion auf kantonaler Ebene. Der Stadtrat sehe dies etwas früher und habe daher eine gewisse Divergenz zum revidierten PBG bezüglich Mehrwertabschöpfung. Daher wolle die Stadt Zug diesbezüglich auch schneller handeln. Gewisse ehemalige Bundesrichter seien der Auffassung, dass die Gemeinden dies unabhängig von der kantonalen Gesetzgebung direkt gestützt auf die Bundesgesetzgebung einführen könnten. Die Stadt Zug wage sich mit seinem Vorhaben etwas aufs Glatteis, weil der Stadtrat die Mehrwertabschöpfung auch bei Verdichtungsgebieten einführen will.

Es besteht jedoch kaum Gefahr, so die Verwaltung, dass jetzt noch zahlreiche Gesuche eingereicht würden, um die drohende Mehrwertabschöpfung zu vermeiden. Eine Verdichtung sei nur über Wettbewerbe und Bebauungspläne möglich. Da beschliesse immer der GGR und habe so das letzte Wort. Bei den anstehenden Planungen schliesse der Stadtrat, wo erforderlich, eine Vereinbarung mit dem Grundeigentümer bezüglich Mehrwertabgabe ab.

4.5 Beratung der Vorlage Nr. 2369: Gebietsplanung Unterfeld Schleife, 1. Lesung

4.5.1 Zum Eintreten

Im Rahmen der Eintretensdebatte wird die Frage aufgeworfen, ob wohl noch eine höhere Verdichtung erreicht werden könnte. Von einer solchen Idee wurde abgeraten, da man bereits wisse, dass sich das Siegerprojekt für eine stärkere Verdichtung nicht mehr eignet. Die Gebäudetiefen ebenso wie die Höhenentwicklung seien ausgereizt. Würde dies dennoch verlangt, müsste das Projekt an den Stadtrat zurückgewiesen und ein neues Projekt erarbeitet werden.

Beschluss:

Der Antrag aus der Kommission, es sei bezüglich weiterer Verdichtung mit den zuständigen Instanzen auf die nächste Sitzung im Januar nochmals Rücksprache zu nehmen, wurde von der Kommission mit 1:9 Stimmen abgelehnt.

Beschluss:

Die BPK beschloss mit 10:0 Stimmen Eintreten auf die Vorlage.

4.5.2 Verkehrsbericht inkl. Erschliessung/Parkierung/Mobilitätskonzept

Die Vertreterin von TEAMverkehr.zug ag erläutert anhand einer Präsentation (diese ist im Extranet aufgeschaltet) den Verkehrsbericht.

In der nachfolgenden Diskussion erkundigt sich die BPK, weshalb die beiden Tiefgaragen Nord und Süd nicht miteinander verbunden werden. Die Fachleute bestätigen, dass dies von den Bauherrschaften so gewünscht ist, dass dies aber immer noch geändert werden könnte. Allerdings ist davon abzuraten, da diesfalls mehr Fahrzeuge im Süden ausfahren würden, weil es im Norden bei der Einfahrt Nordstrasse in Spitzenstunden mit Sicherheit zu einem Rückstau kommen wird. Zudem könnten die Fahrten bei einer Zusammenschliessung der Tiefgaragen nicht mehr kontrolliert werden.

Zum Thema Mobilitätsmanagement wird ausgeführt, dass ein solches nicht den Bau- oder Ausbau von Strassen beinhalte. Vielmehr soll damit klar aufgezeigt werden, dass das Strassennetz nicht für alle Autos ausreicht. Die Leute sollen zum Umdenken und zur Nutzung des ÖV und des Langsamverkehrs animiert werden. Dazu braucht es genügend Veloabstellplätze sowie weiche Massnahmen wie Parkplatzbewirtschaftung über Preis und Angebot, günstigere Mietverträge bei Parkplatzverzicht, ÖV-Beitrag des Arbeitgebers, etc.

Betreffend Verkehrsbelastung erkundigte sich die BPK, ob die Feldstrasse in der Lage ist, dieses Verkehrsaufkommen auch aufzunehmen? Dabei wurde auf Seite 28 der Broschüre verwiesen, wonach betreffend Grundbelastung die Zahlen des Jahres 2012 verwendet werden. Ist es richtig, dass der Kanton Zug demnach über keine aktuelleren Zahlen verfügt? – Gemäss der Verkehrsplanerin mag die Feldstrasse dies verkraften. Sie fügt jedoch an, dass der Kreisel Feldstrasse leistungsmässig nicht geprüft worden sei. Zu den Zahlen der Grundbelastung führt sie aus, dass dies die aktuellsten seien. Insofern basiere der Verkehrsbericht auf den Grundlagentzahlen 2012 und nicht auf heutigen Zahlen.

Im Verkehrsbericht ist nachzulesen: "Durch den Anschluss des Gebietes Unterfeld an den Kreisel Nordstrasse entstehen Konfliktströme, welche sich gegenseitig behindern. Die Qualitätsstufe auf der Nordstrasse fällt in eine völlig ungenügende Qualitätsstufe F." Kommt man damit aus Sicht der Verkehrsplaner zum Schluss, dass unter den heutigen Gegebenheiten und ohne Ausbau der Nordstrasse das Unterfeld ungenügend erschlossen ist? – Die Verkehrsplanerin bestätigt, dass dies in Spitzenstunden tatsächlich so sei.

Im Bericht des Kantons seien die Tangente Zug/Baar und deren Auswirkungen auf die Nordstrasse bereits berücksichtigt. Die Raumplanung erachtet diesen Ort jedoch als den richtigen, um dieses Projekt zu realisieren. Es werde darauf geachtet, dass man die Verkehrsauswirkungen so gut als möglich in den Griff bekommt, u.a. eben durch ein griffiges Mobilitätsmanagement. Die Verwaltung ergänzt, dass man auch die Fahrtenzahlen in Spitzenstunden beschränken könne. Sodann prüfe man auch eine Buslösung, wozu es bereits mehrere Lösungsvarianten gebe.

Beschluss

Die BPK nimmt den Verkehrsbericht in der vorliegenden Fassung so zur Kenntnis.

4.5.3 Umweltverträglichkeitsbericht

Die Fachleute erläutern den von der Implanzia und der Korporation Zug in Auftrag gegebenen Umweltverträglichkeitsbericht. Zu Beginn der Planung habe ein durchgängiges Erschliessungssystem bestanden. Aufgrund der hohen Parkplatzzahlen von mehr als 500 PP wäre dieses Projekt UVP-pflichtig geworden. Die Korporation hätte zudem als eigenständige Bauherrschaft in der heutigen Situation mit den geplanten 359 Parkplätzen auch keinen UVB in Auftrag geben müssen. Um aus Umweltsicht nicht zu schuld bürgern habe man sich freiwillig entschlossen, einen UVB zu erarbeiten und die Umweltverträglichkeit integral über das ganze Projekt abzuklären.

Mit den geplanten PP-Zahlen bewegt man sich auf relativ tiefem Niveau. Die Problematik beim Projekt besteht nicht darin, dass proportional zur Fläche sehr viele Parkplätze realisiert werden, sondern dass es sich von der Nutzung her um ein sehr grosses Projekt handelt, trotzdem aber pro Fläche Nutzung relativ wenig Parkplätze zugestanden werden und dies immer noch zu relativ hohen Verkehrsbelastungen führt. Aus Umweltsicht wird der DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr) als Berechnungsbasis genommen. Heute erfolgen auf der Nordstrasse täglich zwischen 12'000 bis 18'000 Fahrten. Aus dem Bebauungsplan Unterfeld entstehen 3'800 Fahrten im Jahresdurchschnitt. Diese Zahlen bilden die Grundlage für die Abklärungen bezüglich Lärm- und Luftschadstoffbelastungen auf den angrenzenden Strassenabschnitten. Im UVB ist nachgewiesen, dass dies bei keinem der Strassenabschnitte, der vom Verkehr aus dem Unterfeld befahren wird, ein Problem darstellt. Daher können die Vorgaben der Lärmschutzverordnung eingehalten werden. Die Luftbelastung nimmt mit dem Projekt um ca. 30 % zu. Im UVB konnte aber belegt werden, dass die Stickoxydbelastung deutlich unter dem Jahresmittelgrenzwert (Immissionsgrenzwert) liegen wird. Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass auch im Bereich Luftschadstoffe die Vorgaben der schweizerischen Umweltschutzgesetzgebung eingehalten werden können. Beim Projekt zeigen sich einzelne kleinere Probleme im Gewässerbereich. So fliesst der Stampfibach durch das Areal. Er wird gegenüber heute länger offen gelegt und erfährt von der Gestaltung her eine deutliche Aufwertung. Das zweite kleinere Problem ist die Siedlungsentwässerung. Man hat normalerweise bei der Realisierung von so grossen und dichten Bebauungen das Problem, dass zu viel Regenwasser anfällt. Dieses muss mit Retentionsmassnahmen zurückgehalten werden, damit die Kanalisation nicht überlastet wird. Bei diesem Projekt mit dem Teich in der Mitte und mit Retentionsmassnahmen auf dem Dach zeigen sich keine Probleme und die städtischen Vorgaben des GEP können eingehalten werden. Der UVB kommt grundsätzlich zum Schluss, dass das Projekt in allen Bereichen die Vorgaben der Umweltgesetzgebung erfüllt.

Auch das Amt für Umweltschutz kommt zum Schluss, dass das Vorhaben umweltverträglich ist unter Berücksichtigung verschiedener Anträge. Die beiden involvierten Gemeinden haben daraufhin den Bebauungsplan und die Bestimmungen des Bebauungsplans entsprechend angepasst. Praktisch alle Anträge seitens des Amtes für Umweltschutz sind damit umgesetzt. Bei den Empfehlungen ist dies nicht ganz der Fall. Das ist alles im Planungsbericht dokumentiert. Die beiden Anträge des Amtes für Umweltschutz, die als Vorbehalte aus der Vorprüfung eintrafen und zwingend erfüllt werden müssen, lauten:

- Es ist ein Platz für die Entsorgung zu schaffen. Das ist mit einer entsprechenden Bestimmung im Bebauungsplan erfolgt. Dabei ist schematisch aufgezeigt worden, wo UFC zu erstellen sind.
- Die Parkplätze müssen von Anfang an monetär bewirtschaftet werden. Beide Bauherren und beide Gemeinden haben sich darauf geeinigt, dass diese Vorgabe in die Bestimmungen des Bebauungsplanes aufgenommen wird, mindestens bezüglich Parkplätze für Gewerbe und Besucher, nicht aber für die Wohnungen.

In der anschliessenden Fragerunde streift die BPK die folgenden Themen:

Wie ist die hohe Kohlenmonoxyd-Zunahme um 40 % einzureihen? – Eine solche Siedlungsdichte führt automatisch zu dieser Zunahme, obwohl die Berechnungen sich auf den relativ kleinen Bereich zwischen Nordstrasse und Feldstrasse beziehen. Wenn vom gleichen Nutzerverhalten wie bisher ausgegangen wird, führt das zu dieser Mehrbelastung. Grundsätzlich müsste der Richtplan hinterfragt werden, indem man sich die Frage stellt, ob der erwünschte Zuwachs in den nächsten zehn Jahren auf 130'000 Bewohner im Kanton Zug die richtige Vorgabe ist.

Im Zusammenhang mit Ziff. 9 des UVB, wonach die Umweltverträglichkeit in einzelnen Bereichen erst in einer späteren Projektphase abschliessend sichergestellt werden könne, stellt sich die Frage ob das Ganze nicht doch noch kippen könnte? – Kippen kann die Umweltverträglichkeit nicht, weil die Umweltbaubegleitung voraussichtlich eine Auflage im Rahmen der Genehmigung des Bebauungsplans sein wird. Zu diversen Punkten werden aber jetzt bewusst noch gar keine Aussagen gemacht. Gerade im Hinblick auf die ganze Energieerzeugung wird auf der Stufe des Bebauungsplans nicht geregelt, wie ein einzelnes Haus oder eine Überbauung beheizt werden soll. Daher musste beim UVB von konventionellen Gasfeuerungen ausgegangen werden, obwohl beide Bauherren sich einig sind, dass sie das nicht wollen und Bestrebungen in Richtung von Wärmepumpen, Holzschnitzelheizung usw. im Gange sind. Auf der Stufe des Bebauungsplans kann noch nicht alles geregelt werden. Einzelne Fragen können erst auf Stufe Baubewilligung geregelt werden.

Zu Ziff. 8.6, Bauökologie, will man wissen, wann die hier erwähnte Überprüfung stattfindet? Und was ist unter "Umweltbegleitung" zu verstehen? – Die Grundeigentümer werden verpflichtet, eine Umweltbaubegleitung zu installieren und dafür eine Person zu bezeichnen. Diese Person wird gegenüber dem Amt für Umweltschutz Rechenschaft ablegen müssen und braucht daher eine fachliche Qualifikation, über die ein „normaler“ Bauleiter aber üblicherweise nicht verfügt. Es braucht also eine entsprechende Fachperson, die entsprechende Anträge einbringen wird. Idealerweise läuft diese Begleitung schon vor der Baubewilligung oder spätestens mit der Baubewilligung. Im UVB wird eine sogenannte Gesetzesverträglichkeit beurteilt. Beim Lärmschutz gibt es klare Randbedingungen, bei der Luftreinhaltung etwas weniger. Bei der Bauökologie wird kein Bauherr verpflichtet. Es ist sehr schwierig, im Rahmen einer Umweltbaubegleitung den Bauherrn dazu zu bringen, etwas zu unternehmen, wofür er keine Gesetzesgrundlage sieht. Die Handhabung der Umweltbaubegleitung kann bisweilen sehr schwierig sein.

Warum ist mit der Renaturierung des Stampfibachs der Zugang aus Gewässerschutzgründen nicht mehr öffentlich? – Dies liegt an der sehr harten Auslegung des Gewässerschutzgesetzes, wonach die Ökologie der Gewässer nicht gestört werden darf durch menschliche Eingriffe.

Beschluss

Die BPK nimmt den Umweltverträglichkeitsbericht in der vorliegenden Fassung so zur Kenntnis.

4.5.4 Detailberatung betreffend die Bestimmungen zum Bebauungsplan

Die BPK beriet sämtliche Bestimmungen zum Bebauungsplan. Aus sachlichen Gründen geschah dies allerdings nicht in der Reihenfolge der einzelnen Ziffern. Die BPK-Protokolle geben den Diskussionsverlauf im Detail wieder, so dass hier nur die Beschlüsse der BPK mit den allfälligen Änderungsanträgen abgebildet werden. Aus Gründen der Lesbarkeit erfolgt dies allerdings in numerisch richtiger Reihenfolge. Die von der BPK beschlossenen Änderungen in den Bestimmungen zum Bebauungsplan liegen diesem Bericht in neuer Fassung mit rot markierten Textstellen bei.

Zweck

zu Ziff. 1:

Was bedeutet die Feststellung, dass man sich an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft orientieren will? – Bei der Feststellung betr. 2000-Watt-Gesellschaft handelt es sich um eine Absichtserklärung, die für die Grundeigentümer nicht verbindlich ist. Die Energievorgaben sind im kantonalen Energiegesetz abschliessend geregelt. Die Gemeinden können keine strengeren Regelungen im Umgang mit Energie sowohl in einem Bebauungsplan wie auch in einer Bauordnung festsetzen. Nachhaltigkeit betrifft nicht nur den Energieverbrauch, sondern auch die Mobilität und den Umgang mit Freiraum. Da ist diese Überbauung relativ gut (tiefe Parkplatzzahl, Mobilitätsmanagement, grosser unbebauter Bereich, Bachrenaturierung usw.). In diesem Bereich, jedoch nicht im Bereich Energie lebt man demnach der 2000-Watt-Gesellschaft nach. Wenn der Grundeigentümer freiwillig weiter geht, dann darf er das.

Er wird beantragt, den Anteil der preisgünstigen Wohnungen mit 70 % festzuschreiben. Dies weil die Korporation sich dazu bereit erklärt hat und weil damit die Vorgesehene Gewerbenutzung nicht tangiert wird.

Beschluss:

Die BPK lehnt den Antrag auf Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen von 60 % auf 70 % mit 4:6 Stimmen ab.

Bestandteile

zu Ziff. 2

Keine Anträge, so beschlossen.

Bebauung

zu Ziff. 3

Keine Anträge, so beschlossen.

zu Ziff. 4

Keine Anträge, so beschlossen.

zu Ziff. 5

Die BPK will wissen, wie das zu verstehen ist, wonach die Liftüberfahrten die Ebene der realisierten Dachhaut nicht überragen dürfen? Müsste es nicht auch eine Aussage zur fünften Fassade geben. Besonders bei den tieferen Häusern ist es wichtig, dass diese fünfte Fassade stimmt. – Gemäss Verwaltung hat sich der Lift unterhalb der Brüstungshöhe zu befinden. Als Dachrandabschluss ist die Oberkante der Brüstung zu verstehen. Die Gebäudehöhe ist eine baurechtliche Definition, nämlich von Oberkante Erdgeschoss roh bis Oberkante Dachgeschoss roh. Die Gebäudehöhe ist von aussen nicht sichtbar. Es ist üblich, dass der Dachrand nicht definiert ist.

Zur Frage betreffend fünfter Fassade: Die tieferen Häuser verfügen über eine Dachterrasse oder einen Dachgarten. Es ist genau definiert, um welche Gebäude (25 m Gebäude) es sich dabei handelt. Die Dachgärten sind von den angrenzenden Wohnungen erschlossen. Die städtebaulichen Richtlinien sind Bestandteil des Bebauungsplans. Darin (Bestimmung Nr. 28) wird dies genau definiert. Nach diesen Richtlinien darf 1 m vom Dachrand entfernt nichts über den Dachrand hinausragen, ab 1 m darf es 50 cm sein und ab 2 m maximal 1 m. Eine begehbare Dachterrasse muss eine Brüstungshöhe von 1,2 m aufweisen. Die nicht begehbaren Dächer sind zu begrünen. Dabei ist klar eingegrenzt, was höher sein darf als die Dachhaut, nämlich Kamin, Liftüberfahrt und Solaranlage. Lüftungsanlagen müssen ins oberste Vollgeschoss oder in die Untergeschosse integriert werden. Wegen der Thematik der fünften Fassade erfolgen die Einschränkungen auf das Minimum. So sollen auch genauere Vorschriften bezüglich Brüstung gemacht werden. Liftüberfahrten, Kamin und Solaranlage befinden sich grundsätzlich auf dem Dach. Weitere Rahmenbedingungen bezüglich Ausgestaltung und Materialisierung gibt es nicht, dazu ist das Gestaltungshandbuch da. Im Rahmen des Baugesuchs nimmt sowohl in Zug wie auch in Baar immer die gleiche Fachkommission die Beurteilung vor. Weitere Eingrenzungen sind nicht möglich.

Von Seiten der BPK wird zu dieser Ziffer angeregt, eine klare Formulierung zu wählen, wonach die maximale Höhe des Dachrandabschlusses sich am höchsten technischen Aufbau orientiert. Die Höhe des Dachrandes hat auch Einfluss auf das Schattenwurfdiagramm. Das muss daher definiert werden. Weiter ist die Frage von Dachantennen zu klären, die solche Dachaufbauten regelmässig überragen.

Die Verwaltung nimmt diese Anliegen und unterbreitet der BPK einen entsprechend ergänzten Formulierungsvorschlag (Ziffer 5 mit roten Ergänzungen).

Beschluss:

Die BPK stimmt dieser so ergänzten Formulierung mit 8:0 Stimmen zu.

zu Ziff. 6

Keine Anträge, so beschlossen.

zu Ziff. 7

Die Verwaltung ergänzt, dass diese Bestimmung Zwangsbaufuchten betrifft, indem die Gebäudefluchten im Hof klar fixiert und eingehalten werden müssen. Mit den Gebäudetiefen kann nur aussen gespielt werden. Säulen würden auf der Zwangsbaulinie stehen. Die Geschosshöhe ist auch von der Nutzung abhängig. Sie ist bei Gewerbenutzung eher höher als bei Wohnnutzung. Beim EG wird von einer Geschosshöhe von mindestens 4,5 m ausgegangen.

Bei den 25 m hohen Gebäuden geht man von acht Geschossen aus, was in den oberen Geschossen eine Geschosshöhe von ca. 3 m ergibt. Auf der Innenhofseite verfügen alle Häuser zwingend über ein fliegendes Vordach oder bis dreigeschossige Auskragungen. Dadurch soll bei den ersten vier Geschossen eine Abwechslung entstehen, jedoch oben ruhige Baukörper. Im Plan ist detailliert vorgeschrieben, wo ein Vordach und wo eine Auskragung vorgesehen ist. Im Gegensatz zu Baar sind die Auskragungen in Zug zwingend vorgeschrieben. 2,4 m dürfen im Licht aber gemäss Bauordnung nicht unterschritten werden. Bezüglich der Auskragungen hat Baar einen sehr komplizierten Mechanismus, erhält doch ein Eigentümer durch die Erstellung der Auskragung eine Mehrausnützung. Davon sah Zug aber ab. Bei den Auskragungen wird von einer Gebäudetiefe von 19,5 m bis 21,5 m ausgegangen.

Keine Anträge, so beschlossen.

zu Ziff. 8

Keine Anträge, so beschlossen.

zu Ziff. 9

Die Ausdehnung der Erdgeschosse ist überall mit Baulinien definiert. Sie sind mehrheitlich zurückgesetzt und müssen möglichst transparent gestaltet werden.

Keine Anträge, so beschlossen.

zu Ziff. 10

Keine Anträge, so beschlossen.

zu Ziff. 11

Keine Anträge, so beschlossen.

zu Ziff. 12

Die Verwaltung erklärt, dass die ganze Siedlung parkseitig orientiert ist. Die Hauseingänge befinden sich auf der Parkseite. Von der Parkseite her können die Häuser ebenerdig a niveau begangen werden. Da sich das Areal leicht im Gefälle befindet, können nach aussen Differenzierungen erfolgen.

Diese sind teilweise mit Böschungen oder teilweise mit unterschiedlichen Raumhöhen vorgesehen. Die Höhe des Parks ist im Umgebungsplan definiert und alle Häuser müssen sich mit ihren Eingängen daran orientieren.

An der Sitzung vom 8. März 2016 stellt die BPK den Antrag, die Höhenkote des Dachs auch im Bebauungsplan zu fixieren. Der Vorschlag der Verwaltung sieht vor, die Höhenkote des Dachs auf 425.50 m ü. M. mit einem Spielraum von (+/- 0.25 cm) festzulegen. Damit ist die Höhe vorgegeben, andererseits für die Ausarbeitung des Bauprojekts ein kleiner Spielraum vorgegeben.

Der Änderungsvorschlag wird stillschweigend zur Kenntnis genommen.

zu Ziff. 13

Keine Anträge, so beschlossen.

zu Ziff. 14

Keine Anträge, so beschlossen.

zu Ziff. 15

Die BPK will wissen, auf welcher Höhe die Schattenwurfdiagramme erstellt wurden? 52 m hohe und massive Gebäude bzw. das Gebäudevolumen der gesamten Bebauung sind immens. Haben die BPK oder der GGR überhaupt Spielraum, zu verlangen, es seien die Gebäude beispielsweise von 52 auf 40 m zu reduzieren? – Die städtebauliche Diskussion wurde sehr intensiv geführt, auch auf politischer Ebene zwischen dem Stadtrat von Zug und dem Gemeinderat von Baar. Die ursprünglich vorgesehenen Maximalhöhen von 80 m konnten dabei auf 60 m reduziert werden. Die Schattenwurfdiagramme wurden auf den Gebäudehöhen ohne den Dachrand von 1,2 m erstellt. Der 2 Stundenschatten wird nicht grösser, wenn ein Hochhaus höher ist, da hierfür nicht die Höhe massgeblich ist. Das ganze Projekt ist von der Architektur her sehr austariert. Es handelt sich um ein Spiel von unterschiedlichen Gebäudehöhen. Ein Antrag für eine tiefere Gebäudehöhe hätte zur Folge, dass das Projekt an die Bauherrschaft zurückgegeben und ein neuer Vorschlag entwickelt werden müsste.

Keine Anträge, so beschlossen.

zu Ziff. 16

Keine Anträge, so beschlossen.

zu Ziff. 17

Nutzungen im Untergeschoss gehören nicht zu den oben eingetragenen Nutzungszahlen. So zählen z.B. Erschliessungen von Tiefgaragen, Lagerräume im UG usw. nicht zu den anrechenbaren Ausnutzungen. Die anrechenbaren Geschossflächen ergeben sich daher nur oberirdisch.

Keine Anträge, so beschlossen.

zu Ziff. 18

Für die Baukörper Z1.1 und Z1.2 sowie Z3.1 und Z3.2 ist die geschlossene Bauweise zwingend vorgegeben.

Keine Anträge, so beschlossen.

Nutzweise**zu Ziff. 19**

Der Präsident der Korporation hat festgehalten, dass die Korporation eh nach den kantonalen Vorgaben baue. Inwieweit ist diese Bestimmung hier für die Korporation überhaupt erstrebenswert? Inwieweit spielt der Ausnützungsbonus der städtischen Verordnung mit? Wie kann sichergestellt werden, dass die Korporation am Schluss punkto Mietpreisgestaltung nicht auf die städtischen Vorgaben ausweicht? – Diese Bestimmung ist für die Korporation relevant, wenn sie Mieterzuschüsse vom Kanton verlangen will. Diese sind nur erhältlich, wenn die baulichen Rahmenbedingungen des Kantons eingehalten sind. Diese sind in der Verordnung für preisgünstigen Wohnungsbau der Stadt Zug nicht enthalten. Mit der Einhaltung der Kantonsvorgaben werden aber zugleich auch diejenigen der Stadt Zug eingehalten. Der Ausnützungsbonus ist mit der Erhöhung der Ausnutzung in diesem Bebauungsplan mehr als erfüllt. Der GGR hat es explizit nicht gewünscht, bestimmte Spezifitäten in die Verordnung für preisgünstigen Wohnungsbau aufzunehmen. Ziff. 19 für die GGR-Debatte über eine mögliche Schulnutzung neutral formuliert.

Beschluss:

Die BPK lehnt den Antrag auf Ergänzung "private Bildungs-" oder Streichung von "Bildungs-" mit 3:5 Stimmen ab.

Die BPK beschliesst mit 5:3 Stimmen, Ziffer 19, 2. Satz, mit "sowie Bildungs- und Betreuungsnutzungen" zu ergänzen.

Die BPK lehnt den Rückkommensantrag auf Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen von 60 % auf 65 % mit 3:5 Stimmen ab.

zu Ziff. 20

Die Verwaltung ergänzt, dass hier keine Wohnnutzung zulässig ist. Nach Möglichkeit sollen hier publikumsintensive Nutzungen, aber auch Bildungsnutzungen wie Kitas usw. in Frage kommen. Die BPK regt an, hier eine analoge Formulierung wie in Ziffer 19 zu verwenden.

Beschluss:

Der Antrag auf Ergänzung von "... und Betreuungsnutzungen" wird mit 5:3 Stimmen beschlossen.

zu Ziff. 21

Hier wird bewusst der Wohnanteil aufgrund der Nähe zu den Bahnanlagen auf maximal 20 % beschränkt.

Keine Anträge, so beschlossen.

Gestaltung

zu Ziff. 22

Keine Anträge, so beschlossen.

zu Ziff. 23

Die Verwaltung erklärt, dass ein gemeindeübergreifendes Gremium anstelle der Stadtbildkommission sämtliche Baugesuche beurteilt, aus Kontinuitätsgründen mit den gleichen Pe-rund seine Empfehlungen zuhanden des Gemeinderates von Baar bzw. des Stadtrates von Zug abgibt. Dies ist im Sinne der Qualitätssicherung so geregelt. Das Gremium verfügt über die gleichen Interventionsmöglichkeiten wie die Stadtbildkommission in Zug. Der finale Entscheid darüber liegt weiterhin aber beim Stadtrat als Bewilligungsbehörde.

Die BPK begrüsst ein solches Gremium, verlangt aus Gründen der Unabhängigkeit und der Fachkompetenz jedoch eine andere Zusammensetzung. Es geht hier um Qualitätssicherung und nicht um Qualitätsbegleitung. Sicherung bedeutet, dass notfalls interveniert werden muss, wenn es nicht richtig läuft. Daher ist die Zusammensetzung dieses Gremiums entscheidend. Dieser gemeinsame Bebauungsplan soll ein Ganzes zu seiner Blüte bringen. Also muss ein Anliegen des grossen Ganzen sein, das Bestmögliche mit einem solchen Begleit- oder Beurteilungsgremium zu erreichen. Von daher müssen dort Fachleute Einsitz nehmen. Zudem sei eine ungerade Mitgliederzahl zu statuieren.

Die Verwaltung nimmt die konstruktive Kritik der BPK auf und präsentiert eine ergänzte Neufassung von Ziffer 23. Parallel dazu wird sie sich mit der Gemeinde Baar diesbezüglich verständigen.

Beschluss

Ziffer 23 wird mit den angeregten Änderungen (rot markiert) mit 7:1 Stimmen beschlossen.

zu Ziff. 24

Keine Anträge, so beschlossen.

zu Ziff. 25

Die Verwaltung erklärt, dass hier der Gebäude(haupt)zugang gemeint sei und nicht die jeweiligen Ladeneingänge handelt. Diese Bestimmung sei noch klarer zu formulieren.

Beschluss

Ziffer 25 wird mit der angeregten Änderung (rot markiert) mit 8:0 Stimmen beschlossen.

Ziff. 26

Warum ist hier explizit von "Bäumen" und nicht von "Bäumen und Sträuchern" die Rede?
– Die Verwaltung wird dies ergänzen. Massgebend ist aber der Umgebungsplan.

Beschluss

Ziffer 26 wird mit der angeregten Ergänzung (rot markiert) mit 8:0 Stimmen beschlossen.

zu Ziff. 27

Keine Anträge, so beschlossen.

zu Ziff. 28

Keine Anträge, so beschlossen.

zu Ziff. 29

Die Verwaltung erklärt, dass diese gegenüber dem Reklamereglement verschärfte Regelung auf Wunsch der Grundeigentümer aufgenommen wurde.

Keine Anträge, so beschlossen.

Erschliessung

zu Ziff. 30

Die Verwaltung ergänzt, dass ein durchgängiges Verkehrssystem zusätzlichen Verkehr und Schleichverkehr erzeugen würde. Insbesondere bietet der Knoten zur Nordstrasse Probleme. An einer zweiten Ausfahrt ist die Korporation nicht interessiert müsste sie sonst etwas an die Strasse bezahlen. Zudem sind auch die Bewohner im Feldpark nicht begeistert, wenn der Verkehr aus dem Unterfeld zu ihnen durchgeführt wird. Der Verkehr soll möglichst aus den Wohnquartieren herausgenommen und auf den Hauptstrassen geführt werden. Die Strassen im Park sollen bloss für die Unterhaltsfahrzeuge durchlässig sein und nicht für den motorisierten Verkehr. Die Tiefgaragen werden im Baubereich der Baufelder erstellt. Der Grünraum wird nicht unterbaut.

Keine Anträge, so beschlossen.

zu Ziff. 31

Die einen BPK-Mitglieder wollen wissen, ob hier autofreies Wohnen nie zur Diskussion gestanden habe? Das Projekt würde sich aus zahlreichen Gründen bestens dazu eignen. Andere erachten zusätzlich oberirdische Parkplätze für geboten. – Die Verwaltung führt aus, dass von den total unterirdischen 350 Parkplätzen 302 für die Bewohner und Beschäftigten und 48 für Besucher vorgesehen sind. Dazu kommen 9 oberirdische Besucherparkplätze. Nach Vorgabe des Regierungsrats müssen alle Beschäftigtenparkplätze ab Beginn bewirtschaftet sein. Das Mobilitätskonzept muss mit dem Baugesuch vorgelegt werden.

Für völlig autofreies Wohnen fehlte wohl der Mut. Autoarmes Wohnen würde ungefähr einen halben Parkplatz pro Wohnung bedeuten. Dennoch geht man bei diesem Projekt schon relativ weit. Man bewegt sich hier noch innerhalb des städtischen Parkplatzreglementes. Für autoarmes Bauen gemäss § 10 der Zuger Bauordnung muss man, wenn keine Parkplätze erstellt werden, mit der Stadt Zug einen Vertrag abschliessen und auch den Nachweis erbringen, wo die Parkplätze zur Verfügung gestellt würden, falls das Vorhaben nicht funktionieren sollte. Das ganze Thema Parkierung wurde mit dem Grundeigentümer eingehend diskutiert. Dabei war auch das Fahrtenmodell ein Thema.

Es handelt sich hier mit dem Innenhof, dem Parkbereich und der Begegnungszone um ein sehr austariertes gemeinsames Projekt mit sehr wenigen oberirdischen Kurzzeitparkplätzen. Diese Parkplätze sollen auch für Mobility usw. zur Verfügung stehen. Die eigentlichen Besucherparkplätze sollen sich in der Tiefgarage befinden. Es wurde auch eingehend darüber diskutiert, ob es oberirdisch überhaupt Parkplätze haben soll. Man kam jedoch zum Schluss, dass man zufahren kann, um etwas auszuladen, nachher aber wieder wegzufahren sei.

Beschluss

Der Antrag auf Nachverhandlung mit der Korporation in Richtung autoarmes Wohnen wird mit 3:6 Stimmen abgelehnt.

Ziffer 31 wird mit 6:3 Stimmen in der vorliegenden Fassung beschlossen.

zu Ziff. 32

Gemäss Verwaltung werden die Grundeigentümer für die Erstellung des Mobilitätskonzeptes ein privates Büro beauftragen. Diese Bestimmung ist identisch mit der entsprechenden Bestimmung der Gemeinde Baar. Sie gilt also über das Gesamtgebiet. Damit eine solche Siedlung auch funktioniert, ist das Mobilitätskonzept zwingend. Das wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft.

Beschluss

Der Antrag auf Streichung von Ziffer 32 wird mit 3:6 Stimmen abgelehnt.

Ziffer 32 wird mit 6:3 Stimmen in der vorliegenden Fassung beschlossen.

zu Ziff. 33

Keine Anträge, so beschlossen.

zu Ziff. 34

Keine Anträge, so beschlossen.

zu Ziff. 35

Beschluss

Der Antrag für eine Verdoppelung der oberirdischen Parkplätze von 9 auf maximal 18 wird mit 6:2 Stimmen gutgeheissen.

zu Ziff. 36

Die BPK erkundigt sich nach Parkplätzen für sonstige Zweiradfahrzeuge, wie z.B. Motorräder. – Die Verwaltung erklärt, dass die Abstellplätze für Motorräder nicht festgelegt werden, weil üblicherweise in der Tiefgarage dafür einige Parkplätze angeboten werden. Die für Mieter angebotenen Veloparkplätze sind gedeckt und abschliessbar und befinden sich mehrheitlich im UG, teilweise aber auch im EG beim Hauseingang.

Beschluss

Der Antrag auf Schaffung von zusätzlichen Motorradparkplätzen wird gemäss dem in Ziffer 36 ergänzten Absatz 2 (rot markiert) mit 7:1 Stimmen beschlossen.

zu Ziff. 37

Keine Anträge, so beschlossen.

zu Ziff. 38

Keine Anträge, so beschlossen.

zu Ziff. 39

Die BPK erachtet es als angezeigt, bei diesem Projekt ein Trennsystem bzw. eine Quartiersammelstelle zu verlangen, damit eine siedlungsinterne Entsorgung vorgenommen werden kann? – Gemäss Verwaltung liegt die Art des Entsorgungssystems nicht in der Zuständigkeit der Stadt, sondern in derjenigen der ZEBA. Wenn schon, muss eine solche dem ganzen Quartier dienen und daher am richtigen Ort platziert werden. Der zuständige Stadtrat schlägt vor, anstelle von "zu prüfen" als neue Formulierung "zu erstellen" vorzusehen. (vgl. Proto 6, Seite 7)

Beschluss

Die BPK stimmt dem Einschub in Ziffer 39 "Eine Quartiersammelstelle ist zu erstellen" mit 8:0 Stimmen zu.

zu Ziff. 40

Keine Anträge, so beschlossen.

Umwelt

zu Ziff. 41

Keine Anträge, so beschlossen.

zu Ziff. 42

Keine Anträge, so beschlossen.

zu Ziff. 43

Keine Anträge, so beschlossen.

Etappierung

zu Ziff. 44

Hier konnte mit den Grundeigentümern eine Optimierung erreicht werden. So wird bei der 1. und 2. Etappe schon angemessen Freiraum erstellt. Die Bushaltestellen sind noch nicht definiert, die Wegrechte bezüglich Zugang zu den Bushaltestellen sind auf der ganzen Länge hierfür jedoch bereits gesichert. Der Teich ist für das Projekt zwingend vorgegeben.

Keine Anträge, so beschlossen.

zu Ziff. 45

Mit der 1. Bauetappe muss schon sehr viel geleistet und mit den begonnenen Materialien muss zu Ende gebaut werden. Das noch einzusetzende gemeindeübergreifende Begeleitgremium wird alle Baugesuche jeweils prüfen, damit die verlangte einheitliche Gestaltung tatsächlich realisiert wird.

Keine Anträge, so beschlossen.

zu Ziff. 46

Diese Bestimmung hängt mit der Etappierung zusammen. Am Anfang darf noch eine Verbindungsstrasse durch den Park gemacht werden. Später befindet sich hier der Quartierpark.

Der Rückbau wird dann im Rahmen der Baubewilligung verlangt. – Die BPK fragt sich, ob hier nicht zu ergänzen sei, dass nach Fertigstellung der Rückbau erfolgen muss? Aus dem Satz geht jedenfalls nicht klar hervor, wann dieser Rückbau zu erfolgen hat. Es muss deutlicher formuliert werden, dass nach der Fertigstellung das Provisorium entfernt werden muss.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine anderweitige Formulierung nicht erforderlich, da der Rückbau mit der Baubewilligung eingefordert wird.

Keine Anträge, so beschlossen.

Schlussbestimmungen

Die Verwaltung erläutert die allgemeinen Bestimmungen. Demnach könnte Ziffer 48 auch weggelassen werden. Demgegenüber nehmen die Ziffern 49 und 50 Bezug auf die Ziffer 23 resp. auf das gemeindeübergreifende Gremium. Weder der Gemeinderat Baar noch der Stadtrat von Zug können ohne Konsultation dieses Gremiums Baubewilligungen direkt erteilen. Im Zuge der etappenweisen Realisierung ist es jedoch nicht ausgeschlossen, dass gewisse Abweichungen neu zu beurteilen sind. Das Fachgremium ist auch hier beizuziehen als analoges Gremium zur Stadtbildkommission zu sehen. SBK-Empfehlungen werden vom Stadtrat meistens nachvollzogen, es gibt aber auch Ausnahmen. Schlussendlich aber entscheiden hier der Gemeinderat Baar oder der Stadtrat Zug. Bei einer Anfechtung einer abweichenden Bewilligung hätte es der Stadtrat schwierig, wenn er anders entschieden hätte als das Fachgremium.

Um auch in diesem Kontext hinreichende Klarheit und bessere Lesbarkeit bezüglich des gemeindeübergreifenden Gremiums und dessen Aufgaben zu schaffen, wird von der BPK für die Ziffern 49 und 50 der folgende, in Analogie zu Ziffer 23 ergänzende Texteschub beantragt: "...und gestützt auf die Empfehlungen des Fachgremiums...".

zu Ziff. 47

Keine Anträge, so beschlossen.

zu Ziff. 48

Keine Anträge, so beschlossen.

zu Ziff. 49

Beschluss

Die BPK stimmt dem Einschub in Ziffer 49 "...und gestützt auf die Empfehlungen des Fachgremiums..." mit 5:2 Stimmen zu.

zu Ziff. 50

Beschluss

Die BPK stimmt dem Einschub in Ziffer 50 "...und gestützt auf die Empfehlungen des Fachgremiums..." mit 5:2 Stimmen zu.

zu Ziff. 51

Keine Anträge, so beschlossen.

4.5.5 Zonenplanänderung und Änderung der Bauordnung

Die Verwaltung erklärt, dass bei Gebieten, die verdichtet werden wollen, nicht auf Vorrat aufgezonnt wird. Es wird vielmehr punktuell zusammen mit dem Bebauungskonzept und dem Bebauungsplan die Umzonung vorgeschlagen. Diese braucht es beim vorliegenden Projekt, weil auf Zuger Boden eine AZ von 2.1 anstatt 1.5 gemäss Bauordnung vorgesehen ist. Dies bedeutet eine Abweichung von mehr als 20 %. Zudem sind im Bereich des Zuger Bebauungsplanes Hochhäuser geplant, was einer Abweichung von deutlich mehr als 20 % der Geschosshöhe entspricht. Damit die Grundordnung in etwa mit dem Bebauungsplan übereinstimmt, muss sie angepasst werden.

Von Seiten der BPK wird hierzu das Wort nicht weiter verlangt.

4.5.6 Die Beurteilung des Projekts durch die Stadtbildkommission

Zur Abrundung der Beratungen zur Gebietsplanung Unterfeld Schleife verlangte die BPK Einsicht in die Protokolle der Stadtbildkommission (SBK). Diese befasste sich an vier Sitzungen, am 5. September 2013, am 3. April 2014, am 3. Juli 2014 sowie letztmals am 15. Januar 2015 mit der Gebietsplanung Unterfeld Schleife. Die ersten drei Protokolle beziehen sich allerdings auf einen frühen und auf ganz anderen Plänen basierenden Planungsstand, weshalb die Erkenntnisse aus der letzten Sitzung für das heute vorliegende Projekt Relevanz hat. Schliesslich bleibt anzumerken, dass es nicht Sache der SBK ist, eine Nachjurierung des Siegerprojekts vorzunehmen.

An der ersten Sitzung vom 5. September 2013 lehnte die SBK die von der Implenia und der Korporation erläuterten Weiterentwicklungen und Überarbeitungen des Wettbewerbsprojektes bezüglich Verdichtung ab. Ihrer Meinung nach erreichte dadurch das Projekt nicht mehr die gleiche Qualität wie das Wettbewerbsprojekt. U.a. wurde das 80 m hohe Gebäude moniert, welches auf Baarer Boden im Bereich der Stadtbahnhaltestelle vorgesehen war. Die damit verbundene Verdichtung und die starke Erhöhung der Gebäudevolumen wurde nicht mehr als stadtverträglich erachtet, weshalb das Ganze in Richtung Wettbewerb zurückbuchstabiert werden müsse.

Am 3. April 2014 beurteilte die SBK die inzwischen erfolgte Überarbeitung als erfolgreich. Die Umgebungsgestaltung musste aber nochmals genauer gewürdigt werden.

Am 3. Juli 2014 fand eine Sitzung explizit betr. Umgebungsgestaltung statt. Diese Kritik findet sich auch in den letzten Überarbeitungsschritten.

An der Sitzung vom 15. Januar 2015 hat sich die SBK letztmals mit den Grundlagen des Bebauungsplans, wie er nun vorliegt, auseinandergesetzt. Die wesentlichen Aussagen der SBK lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- *Umgebungsgestaltung/Parklandschaft*: Kritisiert wurde, dass der verträumte Charakter und Charme des Wettbewerbsprojekts etwas verloren gegangen ist. Die Kritik wurde aufgenommen, indem nun deutlich mehr Baumpflanzungen vorgesehen sind. Die Kritik der SBK wurde in einem detaillierten Umgebungsplan verarbeitet. Die jetzt vorliegende Lösung wird als guter Kompromiss beurteilt.
- *Terrainveränderungen*: Die Kritik wurde aufgenommen. Die EG-Höhen wurden in Ziff. 13 definiert. An der letzten Sitzung wünschte die BPK zudem eine deutlichere Definition der EG-Quoten. Diese ist nun ebenfalls in Ziff. 12 aufgenommen worden. Da der ganze Park als Retention der Gesamtüberbauung dient, ist er horizontal und nicht geneigt.
- *Teich*: Auf Anregung der SBK wurde die Umgebung nochmals im Detail geprüft und weiter bearbeitet. Das Richtprojekt ist in den Bestimmungen Nr. 2 und Nr. 50 des Bebauungsplans als verbindlich erklärt. Der Teich wird auf drei Seiten gegenüber dem Gehweg und der Strasse abgegrenzt, damit sich die ökologischen Ausgleichsflächen ergeben. Demgegenüber ist der Badeteich mit Holzrost ausgeführt.
- *Begrenzung Unterbauten*: Diese Kritik hat ebenfalls Eingang in den Bebauungsplan gefunden, indem die Linien festgelegt wurden, bis wohin Unterniveaubauten realisiert werden dürfen. Es sind keine solchen im Grünraum zulässig.
- *Veloabstellplätze*: Diese Kritik betrifft vor allem den Bereich Baar. Die Distanz zu den Wohngebäuden wird teilweise als zu gross erachtet. Implanien und Baar haben aber daran festgehalten. Auf der Zugerseite gibt es in der Tiefgarage sowie unmittelbar bei den Hauseingängen Veloabstellplätze.
- *Etappierung*: Die SBK war mit der ursprünglichen Etappierung nicht einverstanden. In den Städtebaurichtlinien ist diese nun festgehalten. So muss in möglichst früher Phase ein Grossteil des Parks erstellt werden. In der Phase 2 muss demnach ein Grossteil der Spielwiese fertig gestellt sein.
- *Architektonische und städtebauliche Gestaltungsregeln*: Betreffend die Auskragungen war die SBK nur teilweise erfolgreich. Auf der Stadtzugerseite sind alle Vordächer und Auskragungen zwingend 1- bis 3-geschossig. Das wurde von der SBK sehr begrüsst. Baar hat ein Bonussystem. Um mehr Ausnützung zu erhalten, müssen die Auskragungen gebaut werden. Die SBK wünschte, dass Baar das Zuger System übernimmt. Baar aber widersetzte sich und hat das Bonussystem beibehalten.
- *Qualitätsmanagement*: Dieses ist vollumfänglich auf Wunsch der SBK umgesetzt. So wurde ein aus 7 Personen interkommunal zusammengesetztes Gremium mit einem neutralen Präsidium eingesetzt. Der Wunsch der SBK betreffend Konkurrenzverfahren für Hochhäuser ist in den Bebauungsplan Baar eingeflossen. In Zug ist dies nicht im Bebauungsplan, sondern im übergeordneten Hochhausreglement enthalten.

Zu den Feststellungen der SBK merken einzelne BPK-Mitglieder Folgendes an:

- Die SBK hat ihren Auftrag durchaus wahrgenommen. Es handelt sich hier zwar um ein grosses, aber durchaus ausgewogenes Projekt.
- Die SBK kritisiert im Protokoll vom 5. September 2013 zwar den städtebaulichen Grossblock und spricht von einem enormen Massstabsprung. Die Dichte wurde dabei noch einmal thematisiert. Danach jedoch verflüchtigt sich diese Kritik. Mit anderen Worten

nimmt die SBK zur städtebaulichen Adäquanz dieses Projekts, insbesondere in ihrer letzten Beurteilung keine Stellung mehr.

- Wer, wenn nicht die SBK, sollte sich um das Bild dieser Stadt kümmern. Im ersten Protokoll vom 5. September 2013 hat die SBK zumindest zur Stadtbildung eine kleine Aussage gemacht. Da wird u.a. von der Stadtkrone gesprochen. Danach äusserte sie sich nur noch über Details. Die damaligen Erläuterungen der SBK können zumindest so verstanden werden, dass diese Stadtkrone die Stadtzentren von Baar und Zug konkurrenziert und damit optisch abwertet. Jedenfalls vermag die SBK die bei einigen vorhandenen Bedenken hinsichtlich der Projekt immanenten Grossvolumetrie nicht zerstreuen.
- Die SBK hätte auch zur redimensionierten Version eine fachliche Aussage zur städtebaulichen Setzung machen müssen. Dies hat sie unterlassen. Gespräche von BPK-Mitgliedern mit Fachleuten haben gezeigt, dass dieses Projekt an diesem Ort kritisch beurteilt wird. Es liegt bis heute auch keine Aussage der SBK bezüglich städtebaulicher Gesamtlösung zwischen Zug und Baar vor.
- Effektiv wachsen hier zwei Städte mit je einem Zentrum zusammen. Dadurch verliert in der Regel eines der beiden Zentren. Es ist davon auszugehen, dass dies für Baar der Fall sein wird. Dadurch wird Baar identitätsstiftend zur Vorstadt von Zug. Gab es in Baar solche Überlegungen?
- Das Verkehrsproblem der ganzen Überbauung ist nach wie vor nicht gelöst.

Die Verwaltung betont, dass die SBK keine Nachjurierungen vornimmt. Ihre Kritik anlässlich der Sitzung vom 5. September 2013 betraf die Weiterbearbeitung des Verdichtungsprojektes. Die Implenia hat daraufhin das Projekt überarbeitet und reichte ein Jahr später eine reduzierte Variante ein. Diese Überarbeitung wurde als gelungen beurteilt. An der Schlussitzung wurde zu diesem Thema explizit nichts mehr gesagt. Damals betraf die Kritik mehrheitlich den Grünraum. Wie bereits erläutert, wurde aber diese Kritik ebenfalls aufgenommen.

An den Sitzungen in den Jahren 2013 und 2014 hat man um die städtebaulich verträgliche Dimension dieses Projektes gerungen. Über das Mass der kräftigen Wirkung wurde mit der SBK lange diskutiert. Schlussendlich wurde sie als verträglich und gut gelungen bezeichnet. Die SBK hat das redimensionierte Projekt der Grossform mit Park positiv gewürdigt.

Die Gemeinde Baar ist es ein grosses Anliegen, die Chance der Stadtbahnhaltestelle zu nutzen. Es soll in diesem Umfeld versucht werden, Hotel und Kinos sowie Restaurant vorzusehen. Hier gibt es auch viele Arbeitsplätze. Hier sollte demnach ein kleines Quartierzentrum entstehen. Das ist keine Konkurrenz zum Zentrum von Baar oder Zug. Was das Verkehrsproblem betrifft, sei festgehalten, dass ein umfangreiches Verkehrsgutachten erarbeitet wurde.

Schlussabstimmungen zur 1. Lesung

1. Die Zonenplanänderung Schleife Nord, Plan Nr. 7802 wird von der BPK in 1. Lesung mit 3:6 Stimmen abgelehnt.
2. Die Änderung der Bauordnung in § 54b Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord wird von der BPK in 1. Lesung mit 3:6 Stimmen abgelehnt.
3. Der Bebauungsplan Unterfeld Schleife, Plan Nr. 7505, wird mit 3:6 Stimmen abgelehnt.

5. Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan fällt nach Meinung der BPK inhaltlich äusserst detailliert aus und ist sorgfältig ausgearbeitet. Zudem definiert er mit den Richtlinien punkto Umsetzung hohe Verbindlichkeiten. Dennoch empfiehlt die Bau- und Planungskommission den Bebauungsplan insbesondere aus folgenden Gründen mit 3:6 Stimmen zur Ablehnung:

- falsches städtebauliches Konzept für diesen Ort;
- die Familienfreundlichkeit darf allein aufgrund der Masstäblichkeit bezweifelt werden;
- dieser Zwischenstadt mit ihren riesigen Bauvolumen an diesem Ort ist dem Stadtbild abträglich (vgl. Stadtmodell);
- die EG- Nutzungen sind insbesondere an diesem Ort kaum zu realisieren, ausser eventuell in unmittelbarer Nähe zur Stadtbahnhaltestelle;
- der künstliche Park am Siedlungsrand ist überdimensioniert, dürfte zudem aufgrund der hohen Gebäudekrone zu stark beschattet werden.

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2369 vom 15. September 2015 und der Beilage "BBP Unterfeld Schleife Nord, Änderungen und Abklärungen aufgrund BPK vom 18. Januar 2016 und 2. Februar 2016" und die Änderungen in den Bestimmungen (rot markiert) beantragt die BPK:

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- es sei die Zonenplanänderung Schleife Nord. Plan Nr. 7802 in 1. Lesung abzulehnen;
- es sei die Änderung der Bauordnung in § 54b Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord in 1. Lesung abzulehnen und
- es sei der Bebauungsplan Unterfeld Schleife, Plan Nr. 7505, abzulehnen.
- Eventualiter seien bei Zustimmung zur Vorlage die von der BPK beschlossenen Änderungen in den Bestimmungen zum Bebauungsplan (in roter Schrift hervorgehoben) in 1. Lesung zu verabschieden.

Zug, 28. April 2016

Für die Bau- und Planungskommission
Urs Bertschi, Kommissionspräsident

Beilagen:

- Beilage 1: BBP Unterfeld Schleife Nord, Änderungen und Abklärungen aufgrund BPK vom 18. Januar 2016 und 2. Februar 2016
- Beilage 2: Anträge der BPK zu Bestimmungen BBP Unterfeld (zuhanden der GGR-Sitzung vom 10 Mai 2016)
- Beilage 3: Protokollauszüge aller Sitzungen der BPK zur Vorlage Nr. 2369