

BEBAUUNGSPLAN

Unterfeld Schleife, Zug

Bestimmungen

VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM: 24. März 2015

VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM: 20. Juli 2015

GGR - VORLAGE NR:

VOM:

VOM STADTRAT VERABSCHIEDET AM:

1. PUBLIKATION IM AMTSBLATT

NR:

VOM:

ZIFFER:

1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT

VOM:

BIS:

VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM:

DER PRÄSIDENT:

DER STADTSCHREIBER:

2. PUBLIKATION IM AMTSBLATT

NR:

VOM:

ZIFFER:

2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT

VOM:

BIS:

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM:

Zweck

1. Der Bebauungsplan Unterfeld Schleife bezweckt:
 - ein städtebaulich und architektonisch überzeugendes, dichtes und nachhaltiges Quartier mit vielfältigen Nutzungen und mehreren Hochhäusern planungsrechtlich zu sichern, das zusammen mit dem angrenzenden Areal in Baar eine Einheit bildet und sich an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft orientiert
 - die Fläche für einen grosszügigen zentralen Park auszuscheiden
 - eine verkehrsberuhigte Erschliessung und die Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr zu gewährleisten
 - auf mindestens 60% der anrechenbaren Geschossfläche preisgünstige Wohnungen zu realisieren

Bestandteile

2. Der Bebauungsplan setzt sich aus den vorliegenden Bestimmungen, dem Situationsplan im Massstab 1:500, den städtebaulichen Richtlinien vom 9.9.2015 und dem Richtprojekt Umgebungsgestaltung vom 9.9.2015 zusammen.

Bebauung

3. Die zulässige Zahl, Lage und äussere Abmessung der oberirdischen Gebäude ergibt sich allein aufgrund der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche Z1 bis Z4.
4. Die minimal zu erstellende und maximal zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aufgrund der Festlegungen im Situationsplan und in den Schnitten. Die Gebäudehöhe wird ab der Oberkante des parkseitigen Erdgeschossfussbodens gemessen. Wo eine minimale Gebäudehöhe festgelegt ist, darf diese Höhe nicht unterschritten werden. Das oberste Geschoss ist als Vollgeschoss auszubilden.
5. Lediglich Dachrandabschlüsse, einzelne technisch unumgängliche Installationen wie Kamine **und Antennen** u. dgl. sowie Liftüberfahrten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen die Ebene der realisierten Dachhaut (OK fertige Flachdachkonstruktion) überragen. Mit Ausnahme der Dachrandabschlüsse sind diese Bauteile gegenüber der jeweiligen Aussenfassade zurückzusetzen. Alle übrigen technischen Installationen sind in die Voll- oder Untergeschosse zu integrieren. Liftüberfahrten dürfen die Ebene der Dachrandabschlüsse nicht überragen. **Dachrandabschlüsse dürfen die Oberkante des fertigen Flachdachs um max. 1.20 m überragen.**
6. Unter Einhaltung der minimalen und maximalen Gebäudehöhen ist die Geschoszahl frei wählbar.
7. Gemäss den Festlegungen im Situationsplan sind die jeweiligen Fassaden der Obergeschosse auf die speziell bezeichneten Zwangsbaufuchten zu stellen. Vorspringende und rückspringende Bauteile dürfen die Zwangsbaufuchten auf insgesamt max. einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge um max. 1 m überragen respektive unterschreiten. Die Bestimmungen 10 und 11 gehen dieser Bestimmung vor.
8. Vorspringende Bauteile wie Balkone, Erker u. dgl. dürfen die Mantellinien insgesamt auf max. einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge um max. 1 m überragen.

9. Die maximale Ausdehnung der Erdgeschosse ergibt sich aufgrund der im Situationsplan und in den Schnitten gestrichelt dargestellten Abgrenzungslinien. Die jeweiligen Fassaden der Erdgeschosse sind gegenüber der jeweiligen Fassadenflucht der darüberliegenden Geschosse um das in den Schnitten bezeichnete Mass zurückzusetzen. Zusätzlich sind die Grundsätze zur Ausbildung der Erdgeschosse in den städtebaulichen Richtlinien vom 9.9.2015 zu beachten.
10. Wo der Situationsplan zwingende Vordächer bezeichnet, sind freitragende Vordächer zu realisieren, welche die Fassadenflucht um das in den Schnitten bezeichnete minimale beziehungsweise maximale Mass überragen. Lokal dürfen bei Eingangsbereichen und Vorfahrten abgestützte Vordächer bis max. 6 m Tiefe erstellt werden.
11. Wo der Situationsplan Bereiche für Auskragungen bezeichnet, sind ab dem 1. Obergeschoss ein- bis dreigeschossige vorspringende Gebäudeteile gemäss den in den städtebaulichen Richtlinien festgelegten Grundsätzen zu realisieren.
12. Die Höhenkote der parkseitigen Erdgeschosse ist 425.50 m.ü.M. (+/- 0.25 m). Die Höhenlage des Parks ist auf die parkseitigen Erdgeschosse auszurichten. ~~Die parkseitigen Erdgeschosse sind auf die Höhenlage des Parks auszurichten und Die Erdgeschosse sind~~ so auszugestalten, dass deren Zugang ohne Stufen und Rampen erfolgen kann.
13. Die parkseitigen Erdgeschosse haben eine Geschosshöhe von min. 4.5 m aufzuweisen.
14. Unterirdische Bauten sowie Kleinbauten für Notausgänge, Velounterstände u. dgl. sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Unterirdische Bauten dürfen innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Ausschlussbereiches nicht erstellt werden.
15. Es gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	Max. aGF	Min. Gebäudehöhe (Bst. 4)	Max. Gebäudehöhe (Bst. 4)
Z1.1	8'950 m ²	46 m	52 m
Z1.2	3'750 m ²	24 m	25 m
Z2	5'500 m ²	24 m	25 m
Z3.1	7'650 m ²	40 m	46 m
Z3.2	4'400 m ²	24 m	25 m
Z4	9'500 m ²	24 m	25 m
Total	39'750 m ²	-	-

16. Im Baubereich B6 ist ein zwingendes Vordach oder ab dem 1. Obergeschoss eine ein- bis viergeschossige Auskragung zu realisieren. Es gelten die Vorschriften des Bebauungsplans Unterfeld der Gemeinde Baar, soweit diese den vorliegenden Bebauungsplan ergänzen oder von diesem abweichen.
17. Die in Bst. 15 definierten anzurechnenden Geschossflächen beziehen sich auf die Geschosse über dem gestalteten Terrain. Darüber hinaus sind in den Untergeschossen max. 60% der darüber liegenden anzurechnenden Geschossfläche zulässig (gemäss § 8 VPBG). Innerhalb der Baubereiche Z1.1 und Z1.2 sowie Z3.1 und Z3.2 sind unter Einhaltung der max. aGF gemäss Art. 15 Verlagerungen zulässig.
18. Für Gebäude in den Baubereichen Z1.1 und Z1.2 sowie Z3.1 und Z3.2 gilt die Pflicht zur geschlossenen Bauweise.

Nutzweise

19. Auf mindestens 60% der anzurechnenden Geschossflächen gemäss Bst. 15 sind preisgünstige Wohnungen gemäss der jeweiligen Verordnung über die Zone für Preisgünstigen Wohnungsbau zu realisieren. Neben Wohnen sind auch Arbeiten **sowie Bildungs- und Betreuungsnutzungen** zulässig. Zwischen den Baubereichen sind Verlagerungen zulässig, sofern die 60% anzurechnende Geschossfläche für preisgünstigen Wohnungsbau gesamthaft eingehalten wird.
20. Im Erdgeschoss sind überwiegend publikumsorientierte Nutzungen, dazu zählen auch **Bildungs- und Betreuungsnutzungen**, vorzusehen. Es sind keine Wohnungen zulässig.
21. Im Baubereich Z4 darf der Wohnanteil höchstens 20% betragen.

Gestaltung

22. Bauten, Anlagen und Freiflächen sind sowohl für sich als auch im Bezug zu ihrer baulichen und landschaftlichen Umgebung im Sinne der qualitativen Anforderungen von § 31 BO besonders gut zu gestalten; dies gilt auch für Materialien und Farben.
23. Für die Qualitätssicherung aller Bauten und Anlagen wird vom Stadtrat Zug in Absprache mit dem Gemeinderat Baar ein gemeindeübergreifendes Gremium **mit ausgewiesenen Fachleuten (Ausnahme: ein Mitglied der Planungskommission von Baar)** eingesetzt, welches **die Studienverfahren in Baar und** alle Bewilligungsverfahren innerhalb der Bebauungspläne Unterfeld Baar und Zug beurteilt. **Dieses Gremium besteht aus mindestens sieben Personen inklusive einem neutralen gemeindeunabhängigen Vorsitz.**
24. Im Baubewilligungsverfahren sind für Gebäude ab 25 m Gebäudehöhe zu folgenden Aspekten überdurchschnittlich gute Lösungen nachzuweisen:
 - Volumetrische Gliederung und Proportionen
 - Architektonischer Ausdruck, Fassadenstruktur mit Materialien, Oberflächen und Farben
25. Die Erdgeschosse sind mehrheitlich mit transparenten Fassadenmaterialien auszugestalten. Die Hauptzugänge zu den **Erschliessungskernen Gebäuden** sind parkseitig anzuordnen.
26. Der zentrale Park ist als aufenthaltsfreundlicher Freiraum auszugestalten und gemäss dem Richtprojekt Umgebungsgestaltung vom 9.9.2015 in verschiedene Bereiche mit Wasser-, Spiel- und Rasenflächen zu gliedern, mit Bäumen **und Sträuchern** zu bepflanzen sowie dauerhaft öffentlich zugänglich zu halten. Im Bebauungsplanperimeter sind mindestens 2'200 m² ökologisch ausgebildete Flächen anzulegen. Die nach § 8 BO erforderlichen Quartierfreiräume, die nach § 6 BO erforderlichen Spiel- und Freiflächen sowie die ökologisch ausgebildeten Flächen dürfen vollständig oder teilweise im Bebauungsplangebiet Unterfeld Baar realisiert werden. An bezeichneter Lage ist eine offene Wasserfläche anzulegen, die auch der Retention von Meteorwasser dient.
27. An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen sind Hochstammbäume zu pflanzen. Im Bereich von Baumpflanzungen sind in den Untergeschossen vertikal durchgehende Aussparungen für den Wurzelraum vorzusehen. Die bezeichneten Grünstreifen sind extensiv auszugestalten. Im Grünstreifen längs der Nordstrasse sind überdachte Veloabstellplätze zulässig.
28. Die Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden. Die Nutzung als Terrasse ist nur auf den Baufeldern Z1.2 und Z3.2 zulässig.
29. In Abweichung zum Reklamereglement sind auch entlang der SBB-Gleise nur Eigenreklamen zulässig. Die Eigenreklamen sind gemäss den in den städtebaulichen Richtlinien verankerten Grundsätzen anzuordnen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist auf der Basis dieses Gesamtkonzepts pro Baubereich ein Reklamenplan zur Bewilligung einzureichen.

Erschliessung

30. Das Bebauungsplangebiet der Stadt Zug ist über die Strasse Feldpark zu erschliessen.
31. Für die Nutzungen in den Baubereichen Z1 bis Z4 dürfen insgesamt maximal 350 Tiefgaragenparkplätze erstellt werden, die den einzelnen Baubereichen gemäss Bst. 33 zuzuweisen sind. Die Aufteilung auf die einzelnen Nutzergruppen ist im Mobilitätskonzept gemäss Bst. 32 aufzuzeigen. Die Besucherparkplätze sind zweckmässig zusammenzufassen. Sämtliche Parkplätze (ausser Wohnnutzungen) sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften. Diese Verpflichtungen sind vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken.
32. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist pro Baubereich ein Mobilitätskonzept zur Bewilligung einzureichen. Im Mobilitätskonzept sind:
- die Mobilitätsbedürfnisse nach Nutzergruppen (Beschäftigte, Bewohnerschaft, Besuchende, Kundschaft) aufzuzeigen
 - ein Zielwert für den Modalsplit festzulegen
 - die betrieblichen und organisatorischen Massnahmen (Anreizsysteme / Parkraumbewirtschaftung etc.) zur Erreichung und Sicherstellung des Modalsplitziels festzulegen
 - die konzeptionellen Überlegungen und Massnahmen bereits bewilligter Mobilitätskonzepte einzubeziehen.

Die Ziele und Massnahmen sind durch die Grundeigentümer umzusetzen und auf die Nutzer und Rechtsnachfolger zu überbinden. Gestützt auf ein durch die Grundeigentümer zu erstellendes Monitoring kann der Stadtrat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.

33. Das zulässige Parkplatzangebot in der Tiefgarage verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baubereiche:

Baubereich	Maximales Parkplatzangebot in der Tiefgarage (Bst. 31)	Davon Besucherparkplätze
Z1.1	83	9
Z1.2	36	5
Z2	50	6
Z3.1	70	8
Z3.2	40	5
Z4	71	15
Total	350	48

Unter Einhaltung der gesamthaft zulässigen Parkplatzzahl sind Parkplatzverlagerungen zwischen den Baubereichen zulässig.

34. Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat an der schematisch bezeichneten Stelle zu erfolgen. Die Tiefgaragenrampe ist in das Gebäude zu integrieren.
35. Zusätzlich zu den Tiefgaragenparkplätzen dürfen maximal **9 18** oberirdische Parkplätze **gemäss Richtprojekt Umgebungsgestaltung** erstellt werden (z.B. bewirtschaftete Kurzzeitparkplätze, Parkplätze für Carsharing-Angebote).
36. Der Bedarf an Veloabstellplätzen ist gestützt auf das Mobilitätskonzept im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen und zu realisieren. Für die Herleitung des Bedarfs ist die VSS Norm 640 065 und für die Projektierung SN 640 066 wegleitend. Langzeitveloabstellplätze dürfen in den Untergeschossen erstellt werden.
Für Motorräder sind zusätzlich mindestens 40 Abstellplätze zu erstellen.
37. Die durch Motorfahrzeuge befahrenen Bereiche sind im Sinne einer Begegnungszone verkehrsberuhigt zu gestalten.

38. An den schematisch bezeichneten Stellen ist mit geeigneten Massnahmen die Durchfahrt für den motorisierten Individualverkehr zu verhindern.
39. Die Erschliessungs- und Entsorgungsanlagen (z.B. oberirdische Parkplätze, Veloparkplätze, Unterflurcontainer etc.) sind im Sinne des Richtprojekts Umgebungsgestaltung in die Umgebung zu integrieren. **Eine Quartiersammelstelle ist zu erstellen.** An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Stellen sind Unterflurcontainern zu errichten.
40. An den schematisch bezeichneten Stellen ist der Raum für Feuerwehr- und für allgemeine Notzufahrten zu sichern. Die Zufahrten sind so auszugestalten, dass diese den Anforderungen von Lösch- und Rettungsfahrzeugen genügen.

Umwelt

41. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass bei den lärmempfindlichen Räumen der Gebäude in den Baubereichen Z1 bis Z4 die Planungswerte eingehalten sind. In den Baufeldern Z1.1, Z1.2 und Z2 dürfen in der Westfassade sowie in den Nord- und Südfassaden keine offenen Fenster zu lärmempfindlichen Räumen in Wohnungen angeordnet werden. Von dieser Einschränkung kann abgewichen werden, falls im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Planungswerte bei allen Fenstern von lärmempfindlich genutzten Räumen in Wohnungen eingehalten sind oder dank einem akustisch wirksamen Hindernis (z.B. Balkonverglasung) eingehalten werden.
42. Der Stampfibach ist unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben spätestens mit der Fertigstellung eines Bauvorhabens in den Baufeldern Z4 oder Z3 in den im Situationsplan bezeichneten Gewässerraum zu verlegen. Gleichzeitig ist auch das Abstellgleis der SBB auf GS 17 zurückzubauen. Der vollständige Rückbau des Abstellgleises innerhalb des Gewässerraums auf GS 347 hat ab dem Zeitpunkt der Ausserbetriebnahme durch die SBB, aber jedoch spätestens ab Anfang 2026 zu erfolgen. Während der Realisierung eines Bauvorhabens im Baubereich Z4 darf der Stampfibach provisorisch verlegt werden. Der Gewässerraum ist gemäss Art. 41c GSchV naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Innerhalb des Gewässerraums dürfen die im Situationsplan bezeichneten Erschliessungsanlagen erstellt werden. Bis zum vollständigen Rückbau des Abstellgleises innerhalb des Gewässerraums auf GS 347 ist eine provisorische Radwegführung zulässig.
43. Das Gebiet ist unter Beachtung der erforderlichen Retentionsmassnahmen im Trennsystem zu entwässern. Der zentrale Park, die offene Wasserfläche sowie die Dachflächen der Gebäude in den Baubereichen Z1 bis Z4 sind als Retentionsflächen auszubilden.

Etappierung

44. Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden. In jeder Etappe sind angemessene Spiel- und Freiflächen sowie direkte Zugangswege zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, allenfalls als Provisorien, zu realisieren.
45. Gleichzeitig mit einem Baugesuch für ein erstes Hauptgebäude sind folgende Bauprojektpläne über den gesamten Bebauungsplanperimeter zur Bewilligung einzureichen:
 - Infrastrukturprojekt (Ver- und Entsorgung mit hydraulischer Berechnung und Festlegung der entsprechenden Retentionsmassnahmen)
 - Betriebs-, Gestaltungs- und Materialisierungskonzept der Umgebungsflächen inkl. Höhenkoten sowie vertragliche Sicherstellung des Unterhalts durch die Grundeigentümer
 - Etappierungsplan zur Realisierung der Aussenräume
 - Gewässerprojekt Umlegung Stampfibach mit entsprechendem Etappierungsplan
 - Bewirtschaftungskonzept unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien (Bst. 26) für den zentralen Park, die offene Wasserfläche / Retentionsanlage sowie für die Grünstreifen

46. Im zentralen Park sind provisorische Anlagen zulässig. Der Rückbau ist in der jeweiligen Baubewilligung für provisorische Anlagen zu sichern.

Schlussbestimmungen

47. Wo der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Stadt Zug massgebend.
48. Der Stadtrat kann im Sinne von § 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) vom 16. November 1999 Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplans gestatten. Bei Änderungen des Zonenplans und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen und gegebenenfalls zu revidieren.
49. Der Stadtrat kann im Baubewilligungsverfahren vorbehältlich den Bestimmungen des Bebauungsplans Unterfeld Schleife sowie des übergeordneten Rechts **gestützt auf die Beurteilung des gemeindeübergreifenden Fachgremiums gemäss Bestimmung 23** Abweichungen von den städtebaulichen Richtlinien vom 9.9.2015 gestatten, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.
50. Das Richtprojekt Umgebungsgestaltung vom 9.9.2015 stellt die grundstücksübergreifende Koordination der Umgebungsgestaltung, Materialisierung, Ausstattung und Bepflanzung sicher und ist für die Beurteilung der Freiraumqualität im Baubewilligungsverfahren massgeblich. Das Richtprojekt setzt sich aus dem Umgebungsgestaltungsplan sowie der dazugehörigen Dokumentation zusammen. Der Stadtrat kann im Baubewilligungsverfahren vorbehältlich den Bestimmungen des Bebauungsplans Unterfeld Schleife sowie des übergeordneten Rechts **gestützt auf die Beurteilung des gemeindeübergreifenden Fachgremiums gemäss Bestimmung 23** Abweichungen vom Richtprojekt gestatten, sofern durch die Grundeigentümer wiederum ein gemeinde- und grundstücksübergreifendes, abgestimmtes Konzept mit mindestens gleich hohen gestalterischen Qualitäten vorgelegt und dessen Realisierung rechtlich gesichert wird.
51. Der Bebauungsplan Unterfeld Schleife wird mit der Rechtskraft der Genehmigung der Bebauungspläne Unterfeld Baar und Unterfeld Schleife Zug verbindlich.