

## Grosser Gemeinderat, Vorlage

### Gebietsplanung Technologiecluster Zug, 1. Lesung

- Bebauungsplan Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7506, einschliesslich Umweltverträglichkeitsbericht
- Zonenplanänderung Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7809
- Änderung Bauordnung Technologiecluster Zug

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 9. Mai 2017

#### **Das Wichtigste im Überblick**

Das heutige Produktionsgelände der V-ZUG AG soll die zukünftige industrielle Heimbasis der Firma sicherstellen und gleichzeitig eine Teilöffnung des Areals für ergänzende Nutzungen und Unternehmen ermöglichen. Damit soll vor Ort ein zukunftsfähiger Technologiestandort in städtischem Umfeld entstehen. Mit der Anpassung von Bauordnung und Zonenplan sowie dem neuen Bebauungsplan wird die Grundlage für die angestrebte Transformation des heutigen Areals der V-ZUG AG in einen Fertigungs- und Technologiestandort mit breitem Nutzungsspektrum geschaffen.

Ein Grossteil des knapp 8.3 ha grossen Areals befindet sich im Verdichtungsgebiet des kantonalen Richtplans. In acht Baufeldern wird insgesamt eine Baumasse von 990'000 m<sup>3</sup> ermöglicht. Davon ist mindestens ein Drittel für die Produktion und Logistik reserviert. Neben weiteren Nutzungen für Gewerbe und Dienstleistungen ist auch ein Anteil Wohnen zu erstellen. Die Grundzonierung samt Bauvorschriften der betroffenen Grundstücke muss auf die künftige Nutzung angepasst und die Umweltverträglichkeit geprüft werden.

Der Bebauungsplan Technologiecluster Zug ermöglicht, eine schweizweit einmalige Entwicklung anzustossen und mitzugestalten. Die V-ZUG AG, die Metall Zug AG und die Stadt Zug schaffen die Voraussetzungen für einen Industriestandort der Zukunft. Das Gelände der V-ZUG AG wird langfristig als Produktionsstandort gesichert und ausgebaut. Dank einem starken und eng vernetzten Cluster mit verschiedensten weiteren Nutzungen wird ein Umfeld geschaffen, das die V-ZUG und die Stadt Zug als Wirtschaftsstandort im Kanton Zug wie auch als nachhaltigen Lebensraum massgebend stärkt.

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zur Gebietsplanung Technologiecluster Zug, 1. Lesung, bestehend aus Bebauungsplan Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7506, einschliesslich Umweltverträglichkeitsbericht, Zonenplanänderung Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7809 und Änderung der Bauordnung Technologiecluster Zug. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

#### **Einleitung**

- 1. Ausgangslage**
- 2. Bebauungsplan**
- 3. Freiraum**
- 4. Umwelt**
- 5. Erschliessung**
- 6. Zonenplanänderung und Änderung der Bauordnung**
- 7. Mehrwertausgleich**
- 8. Preisgünstiger Wohnraum**
- 9. Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz**
- 10. Verfahren**
- 11. Stellungnahmen**
- 12. Fazit und weiteres Vorgehen**
- 13. Antrag**

#### **Einleitung: Die Idee des Technologieclusters Zug**

Die V-ZUG AG, Tochter der Metall Zug AG, verstärkt ihr industrielles Engagement in Zug und ermöglicht auf ihrem Areal ein visionäres und zugleich bodenständiges Zentrum für Technologie und Innovation: den Technologiecluster Zug. Auf engem Raum werden industrielle Produktion, Forschung und Entwicklung, Gewerbe, Wohnen und weitere ergänzende städtische Nutzungen vereint. Die V-ZUG als Ankernutzerin initiiert den Technologiecluster, zusätzlich werden weitere, vorzugsweise produzierende Firmen, Start-ups, Ausbildungs- und Forschungsinstitutionen und weitere Nutzer angesiedelt, sodass sich aus dem heute abgeschlossenen Industrieareal ein vernetztes und qualitativ hochstehendes Ökosystem für Innovation und Produktion im Technologiebereich entwickeln kann. Die vorhandene Substanz wird schrittweise umgenutzt und dient als Grundlage für städtebauliche Entwicklungen, die über den eigentlichen Perimeter ausstrahlen werden.

Der Technologiecluster ist in seinen städtebaulichen Grundzügen klar definiert, seine spezifische bauliche Ausformulierung muss aber offenbleiben. In diesem Sinne ist die im Bebauungsplan aufgezeigte Arealentwicklung eine über mehrere Jahrzehnte fortwährende Transformation und Optimierung. Der Technologiecluster ist somit nicht nur Ort, sondern auch Gegenstand von Innovation. Aufgrund der kritischen Grösse des Areals und dank der Synergie zwischen den unterschiedlichen Nutzungen und der Einbettung in die Stadt kann der Technologiecluster flächeneffizient, ressourcenschonend und energiesparend umgesetzt werden.

Die Innovationskraft der geplanten Arealtransformation zielt auf eine moderne urbane Industrie. Weder findet eine Umnutzung von Brachen zu Wohnquartieren mit Dienstleistungen statt, noch geht es darum einen weiteren Gewerbepark mit lokalen bzw. regionalen KMU zu schaffen, noch entsteht ein Technopark aus lauter Startups.

Der Technologiecluster will vielmehr die Vorzüge eines innerstädtischen Standortes zur Ansiedlung neuer, stadtverträglicher wissens- und forschungsintensiver Industrien nutzen. Ihre zukünftigen Mitarbeiter stellen hohe Ansprüche an die Qualität des Wohn- und Arbeitsortes Zug mit seiner guten Erreichbarkeit, seinem Wohnangebot, aber eben auch mit seiner vielfältigen städtischen Umgebung und Kultur. Zentral ist die geplante Mischung von etablierten und neuen, von kleinen und grossen Einheiten auf dem Areal. Dieser Mix trägt auch zu einer ausgewogenen Wertschöpfungsstruktur in Stadt und Kanton Zug bei.

## **1. Ausgangslage**

Die V-ZUG AG hat in Zusammenarbeit mit der Stadt Zug 2013 ein Studienplanungsverfahren durchgeführt. Ziel war die Erarbeitung von Grundlagen, um die weitere städtebaulich qualitativ hochstehende Entwicklung des Industrieareals in den kommenden Jahren zu sichern. Der Produktionsstandort soll langfristig gestärkt, erweitert und diversifiziert werden. Über eine Optimierung der Betriebsabläufe der V-ZUG AG wird eine Konzentration der industriellen Produktion und Logistik angestrebt. Dadurch soll Raum für die Ansiedlung von zusätzlichen Nutzungen vor allem in den Bereichen Industrie und Technologie, Administration, Entwicklung, Engineering, Labore, Forschungs- und Ausbildungseinrichtungen, Dienstleistung, Infrastrukturanlagen und -einrichtungen, Gewerbe und Wohnen geschaffen werden.

Als Sieger ging das Projekt „Areal als Labor“ von Hosoya Schaefer Architects AG, Müller Illien Landschaftsarchitekten, IBV Hüsler AG und Keoto AG hervor. Nach Abschluss des Studienverfahrens wurde 2014 unter der Leitung von Hosoya Schaefer Architects AG in enger Zusammenarbeit zwischen den Fachplanern und im Auftrag der V-ZUG Immobilien AG das Siegerprojekt weiterbearbeitet. Die Weiterbearbeitung schloss verschiedene Vertiefungen und neue Erkenntnisse ein. Da die V-ZUG AG weiter am Standort produzieren wird, gleichzeitig die Produktionsflächen umbauen, konsolidieren und erneuern muss und mit dem Konzept des Technologieclusters Zug auch die Innovationsfähigkeit am Standort erhöhen will, ergaben sich vor allem aus der Industrieplanung und betrieblichen Überlegungen neue Bedingungen und Abhängigkeiten. Das Studienprojekt wurde in seinen generellen Setzungen übernommen, aber in Zusammenarbeit mit verschiedenen internen und externen Experten weiterentwickelt. Da ein Richtprojekt allein die komplexen Anforderungen nicht abbilden konnte, wurde ein Richtprojekt in Szenarien entwickelt, welche jeweils eine konkrete strategische und betriebliche Überlegung der V-ZUG AG abbilden. Aus diesen Szenarien wurden anschliessend die Anforderungen an den Bebauungsplan abgeleitet und in Plan- und Textform festgehalten. Das Richtprojekt in Szenarien und die daraus abgeleiteten Anforderungen sind im Dokument „Gesuch Bebauungsplanverfahren Technologiecluster Zug – Vorlage für den Bebauungsplan“ enthalten, welches die V-ZUG AG am 30. September 2014 zusammen mit dem Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäss § 3a V PBG einreichte. Mit Beschluss vom 21. Juni 2016 hat der Stadtrat die Verfahrenseinleitung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bebauungsplan umfasst Grundstücke, welche sich grossmehrheitlich im Eigentum der V-ZUG AG oder der V-ZUG Immobilien AG befinden. Er erstreckt sich von der Baarerstrasse über die Industriestrasse bis über die Oberallmendstrasse sowie von der Göblistrasse über die Ahornstrasse bis zur Grienbachstrasse.

## **2. Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan besteht aus einem Situationsplan im Mst. 1:1'000 und den zugehörigen Bestimmungen. Sie regeln die Bebauung innerhalb der acht Baubereiche und deren Nutzungen, die Erschliessung und Parkierung, die Gestaltung der Freiräume, die Nachhaltigkeit und Entsorgung sowie die Übergangsphase einschliesslich Etappierung der Transformation des Areals.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine schrittweise, flexible Transformation des heutigen Produktionsstandorts in den Technologiecluster Zug. Dieser strebt eine dichte Konzentration (Cluster) technologieverwandter Unternehmen und eine Verbindung von industrieller Forschung und Produktion an. Es soll ein vernetzter Stadtteil mit einer hohen Dichte von Arbeitsplätzen in Industrie, Forschung, Entwicklung und Dienstleistung sowie von Wohnnutzung entstehen.

Es werden acht Baubereiche im Bebauungsplan definiert. Hochhäuser bis 50 m sind zulässig, wobei ein Gebäude an der Baarerstrasse eine Firsthöhe von bis zu 60 m aufweisen darf. Die Höhen entsprechen dem aktuellen Stand des Hochhausreglements. Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der Baubereichsgrenzen realisiert werden. Diese weisen unterschiedliche, auf den jeweiligen Nutzungszweck abgestimmte Anordnungsspielräume auf.

### **Bau- und Strassenlinien**

Innerhalb des Bebauungsplanperimeters bestehen verschiedene Baulinien. Mit dem Bebauungsplan werden Baulinien-Lücken an der südlichen Industriestrasse und entlang der Ahornstrasse geschlossen. An der Oberallmendstrasse sowie an der Industriestrasse werden bestehende Baulinien auf die neuen Baubereiche angepasst. Im Knotenbereich Göbli-/Industriestrasse wiederum erfolgt eine Änderung der Baulinien für Unterniveaubauten. Entlang der Gemeindestrassen sind die Baulinien so definiert, dass überall Bäume gepflanzt werden können. In einem separaten kantonalen Verfahren wird mit einer neuen Spezialbaulinie der Näherbau und die Bebauung der eingedolten Gewässer Göblikanal und Grienbach ermöglicht sowie der Gewässerabstand geregelt.

### **3. Freiraum**

Das V-Zug-Areal soll sich öffnen und zu einem Teil der umgebenden Stadt werden: zu einem Technologiecluster, der sich der Nachfrage und den Bedürfnissen entsprechend entwickeln kann, sei es zum offenen Arbeits-, Forschungs- und Produktionsstandort, sei es zu einem gemischten, urbanen Arbeits- und Wohnumfeld. Die Aussenräume spielen in diesem Prozess eine entscheidende Rolle: Sie müssen einen robusten, einfachen und hochwertigen Rahmen schaffen, der verbindend wirkt, die grundlegenden Qualitäten eines lebendigen Stadtteiles langfristig sicherstellt und zugleich eine flexible Nutzung gestattet. Die Freiräume sind gemäss ihrer primären Gestaltungs- und Nutzweise als Plätze und als Grünräume bezeichnet. Baumpflanzungen entlang von Strassen und in den Freiräumen sind schematisch ausgewiesen. Das Freiraumkonzept ist für die weitere Projektierung wegleitend.

### **4. Umwelt**

Auf dem heutigen Areal bestehen etwas weniger als 500 Abstellplätze für Personenwagen. In den kommenden 20 Jahren sind zur Erschliessung der zukünftigen Nutzungen 1'736 Parkplätze vorgesehen; unter Berücksichtigung der Qualitätsstufen der Knoten und allfälliger ÖV-Verzögerungen sind bis zu 2'250 Parkplätze zulässig. Parkhäuser und Parkplätze für mehr als 500 Motorwagen unterliegen gemäss Anhang 11.4 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit den maximal zulässigen 2'250 Parkplätzen erfüllt der Bebauungsplan Technologiecluster Zug diese Bedingung. Der Stadtrat hat den Bebauungsplan Technologiecluster Zug mit der abschliessenden Voruntersuchung inkl. Umweltverträglichkeitsbericht am 8. Juli 2016 bei der Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht. Der Umweltverträglichkeitsbericht wurde vom Amt für Umweltschutz beurteilt (siehe Kapitel 11). Entscheidende Prüfbehörde ist der dafür zuständige Grosse Gemeinderat.

Die bedeutendsten Umweltaspekte sind der vom Planungsgebiet verursachte motorisierte Individualverkehr, die Luftschadstoff- und Lärmimmissionen sowie der gesetzeskonforme Umgang mit den im Kataster der belasteten Standorte verzeichneten Flächen. In einigen Umweltbereichen können die nötigen Massnahmen erst im Zusammenhang mit der Baubewilligung oder im Rahmen der Umweltbaubegleitung festgelegt werden.

## **5. Erschliessung**

Die Erschliessung des Areals erfolgt über die umliegenden Gemeindestrassen. Von der Grienbachstrasse her werden primär die Logistikflächen erschlossen. Über die Oberallmendstrasse erfolgen von Norden her die Anschlüsse der daran anstossenden Baubereiche. An der Industriestrasse wird einerseits der Knoten Ahorn-/Industriestrasse ausgebaut und es entsteht ein neuer Anschluss auf Höhe des Zugoramas. An der Ahornstrasse, der Baarerstrasse, der Göblistrasse und der Oberallmendstrasse südlich des Ibelwegs sind keine Anschlüsse zulässig. An den beiden letztgenannten Strassenabschnitten sind zudem auch keine Anlieferungen für Lastwagen zulässig.

Zur Gewährleistung eines attraktiven, durchgehenden Verkehrsnetzes für den Fuss- und Radverkehr sind im Bebauungsplan entsprechende Verbindungspunkte bezeichnet. Zwischen diesen sind Wege auf möglichst direktem Weg zu erstellen. Die bezeichneten Verbindungen sowie die Plätze sind öffentlich zugänglich zu halten. Die Abschnitte zwischen den Baubereichen II und VII sowie zwischen VI und VII können davon ausgenommen werden, sofern diese für den Güterumschlag und die Anlieferung genutzt werden.

## **6. Zonenplanänderung und Änderung der Bauordnung**

Zusammen mit dem Erlass des Bebauungsplanes Technologiecluster Zug ist auch der kommunale Nutzungsplan anzupassen. Der nördliche Teil des eigentlichen Kernareals der V-ZUG AG liegt heute in der Arbeitszone A (AA). Das Zugorama und die Grundstücke östlich der Oberallmendstrasse sind der Wohn- und Arbeitszone B (WAB) zugewiesen. Der gesamte Südteil wurde im Rahmen der vergangenen Ortsplanungsrevision in die Bauzone mit speziellen Vorschriften V-Zug AG (BsV) umgezont. Alle Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanperimeters westlich der Oberallmendstrasse liegen gemäss kantonalem Richtplan im Verdichtungsgebiet II mit einer möglichen Ausnützungsziffer bis 3.5. Die Zonierung gemäss Zonenplan ermöglicht heute Baumassen von 5.0 (WAB), 8.0 (AA) und 9.0 (BsV). Gemäss dem rechtsgültigen Bebauungsplan V-ZUG, Plan Nr. 7091, ist in der heutigen Arbeitszone A eine erhöhte Baumasse von 9.0 zulässig.

Alle Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanperimeters werden der Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug zugewiesen und sind mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert. Den Merkmalen der einzelnen Teilgebiete wird entsprechend Rechnung getragen: In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug A (BsV TCZ A) erfolgt die Konzentration der V-ZUG AG. Die restlichen Grundstücke innerhalb des Verdichtungsgebietes (Zugorama und die bestehende BsV im südlichen Teil des Bebauungsplanes) werden der BsV TCZ B und die WAB östlich der Oberallmendstrasse der BsV TCZ C zugewiesen.

Die Bauzonen werden neu in § 36 der Bauordnung aufgeführt und korrespondieren mit den Festlegungen des Bebauungsplanes bezüglich Nutzungen und Firshöhen. Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug § 48 BO, wird entsprechend angepasst. Über alle Teilgebiete ist eine maximale Baumasse von 990'000 m<sup>3</sup> zulässig. Weitere Vorgaben bestehen für Mindestvolumen für Produktion und Logistik, für den Wohnanteil und für Verkaufsflächen. Aufgrund der Namensänderung von § 48 BO ergeben sich Anpassungen bei § 39 BO „Zulässige Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen“.

## **7. Mehrwertausgleich**

Der Stadtrat und die V-ZUG Immobilien AG haben Fahrländer Partner Raumentwicklung AG beauftragt, eine Mehrwertermittlung zum Technologiecluster Zug vorzunehmen. Dr. Stefan Fahrländer kommt in seinem Attest (Beilage 7) vom 20. März 2017 zum Schluss, dass sich kein Mehrwert ergibt, obwohl mit der Aufzonung und dem Bebauungsplan eine grössere Baumasse erstellt werden kann als unter aktuellem Recht. Dies aus den folgenden Gründen:

- Der grösste Teil der realisierbaren Mehrflächen sind Industrieflächen (330'000 m<sup>3</sup> Baumasse), die nach Abzug der Erstellungskosten einen sehr geringen Landwertbeitrag generieren.
- In den heute rechtsgültigen Grundlagen (Bebauungsplan, Bauordnung und Zonenplan) sind keine Industrieflächen vorgeschrieben. Mit der Verlegung des Produktionsstandorts und dem Wegfall der emissionsintensiven Industrie, wären bereits heute ertragsstärkere Nutzungen wie bspw. Büros oder Gewerbe zulässig.
- Der geringe zusätzliche Landwertbeitrag der Industrieflächen des Technologieclusters Zug wird durch die längeren Realisierungszeiträume sowie die betrieblich bedingte zeitliche Verschiebung der ertragsstarken Nutzungen kompensiert.
- Unter dem Strich entsteht aufgrund des Vorhabens Technologiecluster Zug kein Mehrwert der Grundstücke gegenüber einer nach heutigem Recht zulässigen Neubebauung.

Da kein Mehrwert resultiert, ist keine weitergehende Regelung bezüglich planungsbedingten Bodenmehrerten erforderlich. Sofern im Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans und der Änderung der Bauordnung sowie des Zonenplans bereits öffentlich-rechtliche Normen für eine Mehrwertabgabe in Kraft sind, gelangen diese zur Anwendung. Im Fall einer künftigen Veränderung der Produktions- und Logistikflächen, welche dem Grundsatz des Technologieclusters Zug widersprechen und auf ertragsstärkere Nutzungen zielen, ist eine Anpassung des Bebauungsplans und der Bauordnung zwingend erforderlich. Diese Änderung der Nutzungsplanung wird dannzumal der Mehrwertabschöpfung unterliegen.

## **8. Preisgünstiger Wohnraum**

Der Stadtrat ist bestrebt, bei allen Aufzonungen dem Anliegen nach preisgünstigem Wohnraum Rechnung zu tragen. Der Technologiecluster bezweckt den Erhalt und den Ausbau des Werkplatzes Zug. Obwohl wie vorstehend beschrieben kein Mehrwert entsteht und trotz der Investition in den Werkplatz, ist es der V-ZUG ein Anliegen, in preisgünstigen Wohnraum zu investieren. Zur Sicherstellung eines adäquaten Angebotes an preisgünstigem Wohnraum hat der Stadtrat mit der V-ZUG Immobilien AG einen Vertrag (Beilage 8) abgeschlossen. Die V-ZUG Immobilien AG wird innerhalb von 20 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplans Technologiecluster Zug CHF 8.0 Mio in die Verbilligung von Bauland investieren. Im Vordergrund stehen dabei die Grundstücke der Baarerstrasse 104-108. Falls eine Realisierung an diesem Standort nicht möglich sein sollte, müsste der preisgünstige Wohnraum auf einem anderen Grundstück innerhalb der Gemeinde Zug erstellt werden. Mit Zeitablauf der 20 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans verfällt ein allfällig bestehender Restbetrag zweckgebunden zugunsten der Einwohnergemeinde Zug. Der Vertrag tritt mit Rechtskraft des Bebauungsplans Technologiecluster Zug in Kraft.

## **9. Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz**

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Anliegen des ISOS und des Heimatschutzes sowie die Vorgaben des Kantons geprüft. Der kantonale Richtplan enthält im Bereich des Bebauungsplanes keinen Eintrag betreffend Ortsbildschutzgebiet. Im Zonenplan der Stadt Zug wurden verschiedene Ortsbildschutzzonen ausgedehnt. Die Bereiche innerhalb des Bebauungsplanperimeters Technologiecluster Zug sowie die angrenzenden Gebiete fallen nicht darunter. Weder die Vorprüfung der Ortsplanungsrevision durch den Kanton, noch die parlamentarischen Diskussionen sowie die öffentlichen Mitwirkungen zogen Anpassungen bezüglich Ortsbildschutz nach sich.

Im Rahmen der Vorarbeiten zum Studienplanungsverfahren Technologiecluster Zug beurteilte das Amt für Denkmalpflege und Archäologie 2010 das Quartier. Im Anschluss an das Studienplanungsverfahren wurden zwei Gebäude innerhalb des Bebauungsplanperimeters in das Inventar der schützenswerten Denkmäler von lokaler Bedeutung aufgenommen: Einerseits das Verzinkereigebäude V-Zug an der Industriestrasse gegenüber dem städtischen Werkhof mit der Assekuranznummer 931a, sowie das Blechmagazin und die Werkstatt V-Zug mit der Assekuranznummer 931b. Diese beiden Bauten werden erhalten und mit dem Bebauungsplan gesichert. Die in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege erarbeiteten Vorgaben für die Entwicklung des Technologieclusters werden im Bebauungsplan festgehalten:

- Inventarisierung von zwei Bauten;
- Höhenstaffelung der Neubauten gegenüber den Bereichen mit ISOS Erhaltungsziel A (südlicher und südöstlicher Teil des Bebauungsplans);
- keine Erschliessung des Areals ab der Göblistrasse und der südlichen Oberallmendstrasse.

Ergänzende Ausführungen zu den ISOS-Gebieten finden sich im Planungsbericht (Beilage 9, Kapitel 7).

## **10. Verfahren**

Zur Begleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Lenkungsausschuss eingesetzt, bestehend aus den Stadträten und Vorstehern des Bau- und Finanzdepartements, den Abteilungsleitern der Stadtplanung und des Städtebaus sowie den Geschäftsführern der V-ZUG AG und der V-ZUG Immobilien AG sowie einem externen Berater. Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der V-ZUG AG und der V-ZUG Immobilien AG, den Gewinnern des Studienplanungsverfahrens (Architekt, Landschaftsarchitekt) sowie verschiedenen Fachplanern (Verkehrsplaner, Umweltbegleitplanung, Nachhaltigkeit, etc.). Der Bebauungsplan wird im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG erlassen.

## **Information der Bevölkerung**

Seit dem Start des Studienplanungsverfahrens wurde die Bevölkerung und wurden die vom Projekt Technologiecluster Zug direkt betroffenen Anwohner mehrfach und in verschiedenster Art und Weise informiert. Am 19. März 2013 orientierten die Stadt und die V-ZUG AG die Nachbarschaft über die Einleitung des Studienplanungsverfahrens und präsentieren am 22. Januar 2014 gemeinsam das Ergebnis. Die Projekte der fünf Planerteams konnten vom 23. bis 31. Januar 2014 im Zugaroma besichtigt werden. Die V-ZUG AG wiederum informierte die Anwohnerinnen und Anwohner am 23. Mai 2016 und am 5. Dezember 2016 direkt über die laufenden Projekte und Planungsstände. Die Metall Zug AG, der Verein Technologie Forum Zug und die Zuger Wirtschaftskammer führen seit Januar 2015 eine Gesprächsreihe "Zukunft Industrie Zug" durch. Anlässlich der Veranstaltungen werden verschiedene Elemente und Themen des Technologieclusters mit Fachleuten, Politikern und der Bevölkerung diskutiert.

## **11. Stellungnahmen**

### **Stadtbildkommission**

Der Stadtbildkommission wurde der Bebauungsplan und die zu Grunde liegenden Richtprojekte mehrfach unterbreitet. Am 11. Juni 2015 und 5. November 2015 wurde das Richtprojekt als Grundlage für den Bebauungsplan und am 3. März 2016 sowie am 2. Juni 2016 der Bebauungsplan Technologiecluster Zug beurteilt (Beilage 13). Es wurden verschiedene Punkte zur Überarbeitung empfohlen. Diese Empfehlungen wurden, wo möglich und aus Sicht des Baudepartements zweckmässig, entweder im Situationsplan oder den Bestimmungen aufgenommen. Die entsprechenden Erläuterungen finden sich im Planungsbericht (Beilage 9, Kapitel 8.4).

## **Vernehmlassung**

Im Zeitraum von Februar bis März 2016 wurde das Planungsdossier einer verwaltungsinternen Vernehmlassung zugeführt. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer konnten sich zum vorliegenden Planungsstand ebenfalls äussern. Die vorgebrachten Anliegen wurden so weit wie möglich berücksichtigt und die Dokumente angepasst.

## **Kantonale Vorprüfung**

Der Bebauungsplan Technologiecluster Zug wurde am 5. Juli 2016 vom Stadtrat zur Vorprüfung bei der Baudirektion des Kantons Zug eingereicht. Nach einer Besprechung des Entwurfs des Vorprüfungsberichts wurden am 10. Januar 2017 verschiedene überarbeitete Dokumente zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht der Baudirektion vom 3. April 2017 (Beilage 19) enthält 10 Vorbehalte. Sofern die Vorbehalte erfüllt werden, kann eine Genehmigung der Zonenplanänderung, der Änderung der Bauordnung sowie des Bebauungsplans Technologiecluster Zug samt den Bestimmungen ohne Auflagen und Änderungen in Aussicht gestellt werden.

Die Erfüllung der Vorbehalte erforderte Anpassungen an der Änderung der Bauordnung in der Tabelle (§ 36 BO) und in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug (§ 48 BO). Mit der vorliegenden Formulierung ist gewährleistet, dass einerseits die Wohnanteile definiert sind und andererseits Klarheit über die zulässigen Baumassen in den jeweiligen Teilbereichen besteht.

Die Bestimmungen zum Bebauungsplan wurden in Ziff. 13 Parkierung und Ziff. 16 Mobilitätskonzept ergänzt und präzisiert. Die Vorbehalte betreffend Erhöhung der maximalen Parkplatzzahl, der Umsetzung von Massnahmen bei einer Verschlechterung der verkehrlichen Situation an den Knoten sowie der Bewirtschaftung der Parkfelder werden damit erfüllt. Zudem sind dadurch auch die Anträge des Amtes für Umweltschutz aus der Beurteilung des Berichts zur Umweltverträglichkeit berücksichtigt.

Zwei Vorbehalte betreffen den Situationsplan des Bebauungsplans. Zur Erfüllung des Vorbehalts betreffend Abstimmung der Strassenlinien am Knoten Grienbach-/Industriestrasse mit der Strassenlinie des Projekts Tangente Zug-Baar sind die Strassenränder unter Informationsinhalt als "Projektierter Strassenausbau" enthalten. Die definitive Festlegung der Strassenlinien erfolgt parallel zum Bebauungsplan aber in einem separaten Verfahren im Zusammenhang mit der Planung für den neuen Ökihof.

Keine Anpassungen am Plan zog der Vorbehalt nach sich, dass die Gebiete ohne unterirdische Bauten mit Bau- bzw. Unterniveaubaulinien zu bezeichnen sind. Ein von der Jury des Studienplanungsverfahrens ausdrücklich und mehrfach gelobtes Merkmal des siegreichen Projektes von Hosoya Schaefer Architects stellt das sogenannte "Motherboard" dar. Das Motherboard verbindet unterirdisch die technischen Infrastrukturen und Einstellhallen aller Baufelder. Als Arealnetz (Multi-Energy-Grid im Sinne von Ziff. 22 Abs. 1 der Bestimmungen zum Bebauungsplan) wird darüber die Energieversorgung abgewickelt, welche je nach Erfordernis an die öffentlichen Netze angebunden werden kann. In Ziff. 13 Abs. 6 der Bestimmungen ist festgehalten, dass unterirdische Bauten unter Einhaltung der Baulinien und des gesetzlichen Abstands gemäss Bauordnung (gemäss § 14, Abs. 3 BO: 1 Meter) zulässig sind. Wie vorstehend beschrieben, werden bestehende Baulinien-Lücken entlang der Gemeindestrassen geschlossen. Diese wurden so festgelegt, damit die Anforderungen an die unterirdischen Bauten und Anlagen (Tiefgaragen, Energiezentralen, Motherboard etc.) und der Baufelder sowie deren Anordnungsspielräume berücksichtigt werden können. Neue Unterniveaubaulinien in der Oberallmendstrasse und der Industriestrasse ermöglichen die Anbindung an das Kernareal. Baumpflanzungen entlang von Strassen werden grossmehrheitlich entweder durch neue oder bereits rechtskräftige Baulinien gesichert.

Einzigste Ausnahme stellen die Baumreihen entlang der Baarerstrasse (kantonale Baulinie), die beiden Plätze nördlich und südlich des Baubereichs V sowie die den Baubereich III umgebenden Bäume dar. Diese Baumpflanzungen befinden sich ausserhalb des Baulinienraums und könnten theoretisch unterbaut werden. Eine weitere Ausnahme stellt die Baumreihe im Bereich der Unterniveaubaulinien zwischen den Baubereichen II und IV dar. Mit der Bestimmung zu den Bäumen in Ziff. 20 ist gewährleistet, dass bestehende Baumreihen erhalten und ergänzt werden, auf Plätzen und Grünräume zusätzliche Baumpflanzungen vorgesehen werden und im Bereich von unterirdischen Bauten und Anlagen für Baumpflanzungen eine Pflanzsubstratüberdeckung von mindestens 2 m Tiefe besteht.

Eine Zusammenstellung der Vorbehalte findet sich im Planungsbericht (Beilage 9, Kapitel 8.5).

### **Beurteilung des Berichts zur Umweltverträglichkeit (UVB)**

Das Amt für Umweltschutz kommt in der Beurteilung (Beilage 20) vom 22. Februar 2017 zum Schluss, dass die Bauten und Anlagen entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans umweltverträglich erstellt und genutzt werden können. Voraussetzung hierfür ist die Berücksichtigung der vorgesehenen projektintegrierten Massnahmen und die in der Beurteilung gestellten Anträge und Empfehlungen. Drei Anträge zum Bebauungsplan betreffend die Verkehrsbelastung und den Parkplatzbedarf wurden berücksichtigt und in den Bestimmungen aufgenommen. Weitere Anträge, welche die Luftschadstoffbelastung, die Störfallvorsorge, die Abfall- und Materialbewirtschaftung sowie die Umweltbegleitung betreffen, können erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens umgesetzt werden.

### **12. Fazit und weiteres Vorgehen**

Das rund 8.3 ha grosse Areal wird teilweise geöffnet und künftig neben der industriellen Infrastruktur der V-ZUG AG und Metall Zug auch Raum für neue Industrieunternehmen, innovative Start-up-Firmen, Dienstleister, Werkstätten, Ateliers, Labors und Schulen bieten. Mit der arrondierenden Integration von urbanen Nutzungen entsteht ein neuer durchmischter Lebensraum in der Stadt Zug. Der Erhalt und Ausbau eines Traditionsbetriebes im innerstädtischen Gebiet, einhergehend mit den Chancen, die sich durch die Konzentration und Ansiedlung technologienaher Unternehmen und Betriebe bieten, werden Zug in den kommenden Jahrzehnten prägen.

### **Provisorischer Terminplan**

<b>Wann</b>	<b>Was</b>	<b>Wer</b>
09.05.2017	Bericht und Antrag 1. Lesung	Stadtrat
23.05./20.06./22.08.2017	Bericht und Antrag 1. Lesung	BPK
04.09.2017	Bericht und Antrag 1. Lesung	GPK
26.09.2017	1. Lesung GGR	GGR
Oktober 2017 (30 Tage)	1. öffentliche Auflage (Einwendungen)	Öffentlichkeit
Nov. / Dez. 2017	Behandlung der Einwendungen	Stadtplanung
Ende 2017 / Anfang 2018	Bericht und Antrag 2. Lesung	Stadtrat, BPK, GPK
März 2018	2. Lesung GGR	GGR
April 2018 (30 Tage)	Referendumsfrist	Öffentlichkeit
Mai 2018 (30 Tage)	2. Öffentliche Auflage (Einsprache)	Öffentlichkeit
Juli 2018	Genehmigung	Regierungsrat

### 13. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
  - den Antrag des Stadtrats zur Festsetzung
    - des Bebauungsplans Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7506, bei gleichzeitiger Feststellung der Umweltverträglichkeit,
    - der Zonenplanänderung Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7809, und
    - der Änderung der Bauordnung § 36, § 39 Abs. 2 und § 48
- in 1. Lesung gutzuheissen

Zug, 9. Mai 2017

Dolfi Müller  
Stadtpräsident

Martin Würmli  
Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Entwurf Änderungserlass Bauordnung
3. Synopsis Änderung Bauordnung
4. Zonenplanänderung, Plan Nr. 7809 (Verkleinerung auf A4)
5. Bestimmungen Bebauungsplan Technologiecluster Zug
6. Bebauungsplan Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7506 (Verkleinerung auf A3)
7. Mehrwertermittlung Technologiecluster Zug: Attest vom 20.03.2017, Fahrländer Partner Raumentwicklung AG
8. Vertrag zur Ermöglichung von preisgünstigem Wohnraum zwischen der V-ZUG Immobilien AG und der Einwohnergemeinde Zug
9. Planungsbericht vom 26.04.2017
10. Umweltverträglichkeitsbericht vom 21.06.2016 rev. 19.12.2016 inkl. Nachführung 20.04.2017, Ingenieurbüro Beat Sägger

Beilagen (abgelegt auf der Homepage der Stadt Zug):

11. Freiraumkonzept vom 05.01.2017, Müller Illien Landschaftsarchitekten
12. Verkehrsgutachten vom 16.06.2016 rev. 23.03.2017, IBV Hüsler AG
13. Kommissionsbericht Nr. 6/2015, Nr. 11/2015, Nr. 3/2016 und Nr. 6/2016 Stadtbildkommission
14. Vorlage für den Bebauungsplan vom 30.09.2014, Hosoya Schaefer Architects AG et al.
15. Studienplanungsverfahren V-ZUG Areal, Bericht des Beurteilungsgremiums vom 24.10.2013
16. Baulinienplan Göblikanal und Grienbach Teilstrecke Grienbach- und Industriestrasse Nord, Plan Nr. 8015
17. Vereinbarung betreffend Konzept Nachhaltigkeit Technologiecluster Zug vom 30.06.2016
18. Betriebs- und Gestaltungskonzept Industriestrasse vom 05.01.2017, Emch+Berger WSB AG
19. Vorprüfungsbericht vom 03.04.2017, Baudirektion des Kantons Zug
20. Beurteilung Umweltverträglichkeitsbericht, abschliessende Voruntersuchung vom 22.02.2017, Amt für Umweltschutz des Kantons Zug

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtratsvizepräsident André Wicki, Departementsvorsteher, Tel. 041 728 21 51.

## Beschlussentwurf für 2. Lesung

### Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

#### betreffend Gebietsplanung Technologiecluster Zug; Festsetzung

- Bebauungsplan Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7506, einschliesslich Umweltverträglichkeitsbericht,
- Zonenplanänderung Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7809,
- Änderung Bauordnung Technologiecluster Zug.

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2445 vom 9. Mai 2017 (1. Lesung) und Nr. Vorlage-Nr. vom Datum (2. Lesung):

1. Der Bebauungsplan Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7506, wird bei gleichzeitiger Feststellung der Umweltverträglichkeit festgesetzt.
2. Die Zonenplanänderung Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7809, wird festgesetzt.
3. Die Änderung der Bauordnung § 36, § 39 Abs. 2 und § 48 wird zum Beschluss erhoben.
4. Die Zonenplanänderung und die Änderung der Bauordnung werden nur wirksam, wenn der Bebauungsplan Technologiecluster Zug rechtskräftig wird.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
6. Das Baudepartement wird gestützt auf § 41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Verbindung mit § 7 Abs. 4 lit. a des Einführungsgesetzes zum Umweltschutzgesetz (EG USG) beauftragt, diesen Beschluss nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder nach einer allfälligen Urnenabstimmung zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.
7. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug mit Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er wird in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
8. Gegen diesen Beschluss kann gemäss § 17<sup>bis</sup> des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Hugo Halter  
Präsident

Martin Würmli  
Stadtschreiber

Referendumsfrist: (bei obligatorischem Referendum: Datum der Urnenabstimmung)

# ÄNDERUNGSERLASS ZUM BESCHLUSS des Grossen Gemeinderats von Zug Nr. betreffend Änderung der Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Vollziehung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 26. November 1998<sup>1</sup> sowie gestützt auf § 16 Abs. 2 Bst. b der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005<sup>2</sup>

## I.

Die Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009<sup>3</sup>, in der vom Regierungsrat mit Beschluss vom 22. Juni 2010 genehmigten Fassung, wird wie folgt geändert:

### § 36

#### Grundmasse der Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Bezeichnung:	Abkürzung	Vollgeschosszahl (V PBG)	Min. Wohnanteil (§ 18 BO)	Wohnen zulässig	Nicht störende Betriebe zulässig	Mässig störende Betriebe zulässig	Stark störende Betriebe zulässig	Empfindlichkeitsstufe	Ausnützungsziffer (AZ gemäss V PBG) und § 17 BO	Baumassenziffer (BZ gemäss V PBG)	Freiflächenziffer (FZ gemäss V PBG)	Max. Gebäudelänge in m (gemäss V PBG)	Firsthöhe in m (V PBG) <sup>1)</sup>	Grenzabstand in m (V PBG)		Ergänzungsparagrafen (§)
														klein (min.)	gross (min.)	
Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug A	BsV TCZ A		§ 48 Abs. 4 BO	-	X	X	X	IV	-	§ 48 Abs. 2 BO	0.15	frei	50	5	5	
Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug B	BsV TCZ B		§ 48 Abs. 4 BO	X	X	X	-	III	-	§ 48 Abs. 2 BO	0.15	frei	60 <sup>2)</sup>	5	5	
Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug C	BsV TCZ C		§ 48 Abs. 4 BO	X	X	X	-	III	-	8.0	0.15	frei	20	5	5	

<sup>1)</sup> Gebäudehöhe siehe § 12 BO, Dachgeschosse siehe § 13 BO

<sup>2)</sup> Max. 1 Hochhaus mit einer Firsthöhe von 60 m zulässig. Weitere Hochhäuser dürfen eine max. Firsthöhe von 50 m nicht überschreiten.

<sup>1</sup> BGS 721.11

<sup>2)</sup> Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 11, S. 151

<sup>3)</sup> Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 12, S. 161

## **§ 39**

### **Zulässige Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen**

<sup>1</sup> In allen Bauzonen sind neue Verkaufsflächen bis zu einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> pro Objekt und kleinere Freizeiteinrichtungen mit lokalem Einzugsgebiet zulässig. Dies gilt auch für Nutzungen im Rahmen von Bebauungsplänen.

<sup>2</sup> Verkaufsflächen von mehr als 500 m<sup>2</sup> pro Objekt sowie publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem Einzugsgebiet sind nur in den Kernzonen, in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Landis + Gyr (§ 47) und Technologiecluster Zug A und B (§ 48) sowie in dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet Chollermüli zulässig.

## **§ 48**

### **Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug**

<sup>1</sup> Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug ist prioritär für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sowie für das Wohnen bestimmt. Für Neubauten besteht Bebauungsplanpflicht.

<sup>2</sup> Die maximale Baumasse über alle Teilgebiete (A-C) der Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug beträgt 990'000 m<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Mindestens 330'000 m<sup>3</sup> sind für Produktion und Logistik bestimmt.

<sup>4</sup> Der Wohnanteil über alle Teilgebiete (A-C) der Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug beträgt mindestens 55'000 m<sup>3</sup> und maximal 160'000 m<sup>3</sup>. Im Teilgebiet A ist nur betriebsnotwendiger Wohnraum zulässig.

<sup>5</sup> Verkaufsflächen gemäss § 39 BO dürfen maximal 10'000 m<sup>3</sup> einnehmen.

## **II.**

<sup>1</sup> Diese Änderung tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug mit der rechtsgültigen Genehmigung durch den Kanton am \_\_\_\_\_ in Kraft.

<sup>2</sup> Sie wird im Amtsblatt des Kantons Zug bekannt gegeben und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.

Zug,

Hugo Halter  
Präsident

Martin Würmli  
Stadtschreiber