

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 m³ 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 Firsthöhen. Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug § 48 BO, wird entsprechend angepasst. Über alle Teilgebiete ist eine maximale Baumasse von 990'000 m³ 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 m³ 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 Bodenmehrwerten 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 Ortsbilschutzgebiet. Im Zonenplan der Stadt Zug wurden verschiedene Ortsbilschutzzonen ausgeschieden. 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 Ortsbilschutz 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 Zugorama 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 Planungsossier 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 Ökiahof.

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

Wann	Was	Wer
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^{bis} des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

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 1998¹ sowie gestützt auf § 16 Abs. 2 Bst. b der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005²

I.

Die Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009³, 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) ¹⁾	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 ²⁾	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	

¹⁾ Gebäudehöhe siehe § 12 BO, Dachgeschosse siehe § 13 BO

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

¹ BGS 721.11

²⁾ Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 11, S. 151

³⁾ Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 12, S. 161

§ 39

Zulässige Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen

¹ In allen Bauzonen sind neue Verkaufsflächen bis zu einer Fläche von 500 m² pro Objekt und kleinere Freizeiteinrichtungen mit lokalem Einzugsgebiet zulässig. Dies gilt auch für Nutzungen im Rahmen von Bebauungsplänen.

² Verkaufsflächen von mehr als 500 m² 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

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

² Die maximale Baumasse über alle Teilgebiete (A-C) der Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug beträgt 990'000 m³.

³ Mindestens 330'000 m³ sind für Produktion und Logistik bestimmt.

⁴ Der Wohnanteil über alle Teilgebiete (A-C) der Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug beträgt mindestens 55'000 m³ und maximal 160'000 m³. Im Teilgebiet A ist nur betriebsnotwendiger Wohnraum zulässig.

⁵ Verkaufsflächen gemäss § 39 BO dürfen maximal 10'000 m³ einnehmen.

II.

¹ 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.

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

Zug,

Hugo Halter
Präsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

SYNOPSIS

Gebietsplanung Technologiecluster Zug, Änderung der Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009

Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009		Bericht und Antrag Stadtrat vom 9. Mai 2017	
§ 36 Grundmasse der Wohn-, Misch- und Arbeitszonen		§ 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) ¹⁾ Grenzabstand	Ergänzungsparágraphen (§) gross (min.) klein (min.) in m (V PBG)
Arbeitszone	AA § 20 Abs. 2 PBG	- X X X IV 8.0 0.15 frei 25 5	5 5
Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug A	BsV TCZ A	- X X X IV § 48 Abs. 4 BO 0.15 frei 50 5	5 5
Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug B	BsV TCZ B	X X X - III § 48 Abs. 4 BO 0.15 frei 60 ²⁾ 5	5 5
Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug C	BsV TCZ C	X X X - III § 48 Abs. 4 BO 0.15 frei 20 5	5 5

¹⁾ Gebäudehöhe siehe § 12 BO, Dachgeschosse siehe § 13 BO
²⁾ Max. 1 Hochhaus mit einer Firsthöhe von 60 m zulässig. Weitere Hochhäuser dürfen eine max. Firsthöhe von 50 m nicht überschreiten.

Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009	Bericht und Antrag Stadtrat vom 9. Mai 2017
§ 39 Zulässige Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen ¹ In allen Bauzonen sind neue Verkaufsflächen bis zu einer Fläche von 500 m² pro Objekt und kleinere Freizeiteinrichtungen mit lokalem Einzugsgebiet zulässig. Dies gilt auch für Nutzungen im Rahmen von Bebauungsplänen. ² Verkaufsflächen von mehr als 500 m² pro Objekt sowie publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem Einzugsgebiet sind nur in den Kernzonen, in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Landis + Gyr (§ 47) und V-Zug AG (§ 48) sowie in dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet Chollermüli zulässig.	§ 39 Zulässige Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen ¹ In allen Bauzonen sind neue Verkaufsflächen bis zu einer Fläche von 500 m² pro Objekt und kleinere Freizeiteinrichtungen mit lokalem Einzugsgebiet zulässig. Dies gilt auch für Nutzungen im Rahmen von Bebauungsplänen. ² Verkaufsflächen von mehr als 500 m² 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 V-Zug-AG (§ 48) sowie in dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet Chollermüli zulässig.

Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009	Bericht und Antrag Stadtrat vom 9. Mai 2017																												
§ 48 Bauzone mit speziellen Vorschriften V-Zug AG ¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften V-Zug AG ist prioritär für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sowie das Wohnen bestimmt. ² Es gelten folgende Baumasse: <table border="0"> <tr> <td>a) Geschosszahl</td><td>frei</td></tr> <tr> <td>b) Gebäudelängefrei</td><td></td></tr> <tr> <td>c) Grenzabstand (min.)</td><td>6,00 m</td></tr> <tr> <td>d) Firsthöhe (max.)</td><td>25 m</td></tr> <tr> <td>e) Baumassenziffer (max.)</td><td>9,0</td></tr> <tr> <td>f) Gewerbeanteil (min.)</td><td>30%</td></tr> <tr> <td>g) Wohnanteil (min.)</td><td>20%</td></tr> </table> ³ Das Areal V-Zug AG ist einer Mischnutzung mit hoher Flexibilität für die Bereiche Technologiepark, Forschung, Dienstleistung, Infrastruktur für die Quartiersversorgung sowie Wohnen zuzuführen. Im Rahmen einer Entwicklungsplanung ist für das Areal ein Gesamtkonzept zu erarbeiten. Für Neubauten besteht Bebauungsplanpflicht. ⁴ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften V-Zug AG wird der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.	a) Geschosszahl	frei	b) Gebäudelängefrei		c) Grenzabstand (min.)	6,00 m	d) Firsthöhe (max.)	25 m	e) Baumassenziffer (max.)	9,0	f) Gewerbeanteil (min.)	30%	g) Wohnanteil (min.)	20%	§ 48 Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug V-Zug-AG ¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug V-Zug-AG ist prioritär für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen sowie für das Wohnen bestimmt. Für Neubauten besteht Bebauungsplanpflicht. ² Die maximale Baumasse über alle Teilgebiete (A-C) der Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug beträgt 990'000 m³. Es gelten folgende Baumasse: <table border="0"> <tr> <td>a) Geschosszahl</td><td>frei</td></tr> <tr> <td>b) Gebäudelängefrei</td><td></td></tr> <tr> <td>c) Grenzabstand (min.)</td><td>6,00 m</td></tr> <tr> <td>d) Firsthöhe (max.)</td><td>25 m</td></tr> <tr> <td>e) Baumassenziffer (max.)</td><td>9,0</td></tr> <tr> <td>f) Gewerbeanteil (min.)</td><td>30%</td></tr> <tr> <td>g) Wohnanteil (min.)</td><td>20%</td></tr> </table> ³ Mindestens 330'000 m³ sind für Produktion und Logistik bestimmt. Das Areal V-Zug-AG ist einer Mischnutzung mit hoher Flexibilität für die Bereiche Technologiepark, Forschung, Dienstleistung, Infrastruktur für die Quartiersversorgung sowie Wohnen zuzuführen. Im Rahmen einer Entwicklungsplanung ist für das Areal ein Gesamtkonzept zu erarbeiten. Für Neubauten besteht Bebauungsplanpflicht. ⁴ Der Wohnanteil über alle Teilgebiete (A-C) der Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug beträgt mindestens 55'000 m³ und maximal 160'000 m³. Im Teilgebiet A ist nur betriebsnotwendiger Wohnraum zulässig. Die Bauzone mit speziellen Vorschriften V-Zug-AG wird der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. ⁵ Verkaufsflächen gemäss § 39 BO dürfen maximal 10'000 m³ einnehmen.	a) Geschosszahl	frei	b) Gebäudelängefrei		c) Grenzabstand (min.)	6,00 m	d) Firsthöhe (max.)	25 m	e) Baumassenziffer (max.)	9,0	f) Gewerbeanteil (min.)	30%	g) Wohnanteil (min.)	20%
a) Geschosszahl	frei																												
b) Gebäudelängefrei																													
c) Grenzabstand (min.)	6,00 m																												
d) Firsthöhe (max.)	25 m																												
e) Baumassenziffer (max.)	9,0																												
f) Gewerbeanteil (min.)	30%																												
g) Wohnanteil (min.)	20%																												
a) Geschosszahl	frei																												
b) Gebäudelängefrei																													
c) Grenzabstand (min.)	6,00 m																												
d) Firsthöhe (max.)	25 m																												
e) Baumassenziffer (max.)	9,0																												
f) Gewerbeanteil (min.)	30%																												
g) Wohnanteil (min.)	20%																												

8. Mai 2017, Remy Frommenwiler

Zonenplanänderung Technologiecluster Zug

im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG

Situationsplan 1:2'500

Plan Nr. 7809 Datum: 16.06.2016 / rev.: 29.12.2016
Ersetzt Plan Nr. 7260, GRB vom 07.02.2009 (Stand Nachführung Mai 2015)

Beschluss Stadtrat Einleitung Vorprüfung: 05.07.2016

Vorprüfungsbericht Baudirektion des Kantons Zug: _____

Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. ____: Bericht und Antrag des Stadtrats vom _____

1. Lesung im Grossen Gemeinderat von Zug: _____

1. Publikation im Amtsblatt: Nr. ____ vom _____ und Nr. ____ vom _____
1. Öffentliche Auflage: _____

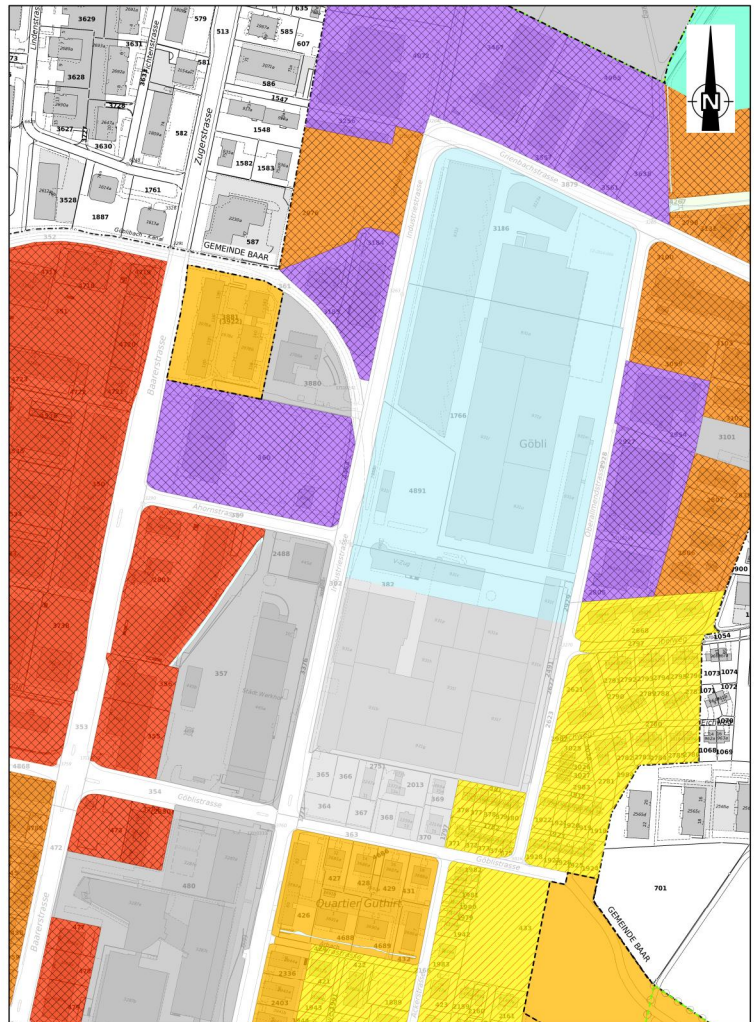
Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. ____: Bericht und Antrag des Stadtrats vom _____

2. Lesung / Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug: Nr. ____ vom _____
Die Präsidentin / Der Präsident: Der Stadtschreiber: Martin Würmli

2. Publikation im Amtsblatt: Nr. ____ vom _____ und Nr. ____ vom _____
2. Öffentliche Auflage: _____

Genehmigung: _____

Format: 420x594mm Plangrundlagen: Amtliche Vermessung, Stand 05.04.2017
Datei: M-Mandat011_Zug1104011 Stadtplanung02 - Technologiecluster ZugID_Planerstellung_7809_ZP7809_ZP_Technologiecluster_Zug / Nit
Geozug Ingenieure AG, Obermühle 8, 6340 Baar, info@geozug.ch, Tel.: 041 768 98 98, Fax: 041 768 98 99, www.geozug.ch



Legende

Zonenplan-Änderung (Inhalt des Beschlusses)

- A/B/C** Bauzone mit speziellen Vorschriften (Bsv)
□ Bebauungsplanpflicht

Rechtsgültiger Zonenplan 2009 (unveränderter Inhalt)

Bauzonen

- Wohnzone 2c (W2c)**
Wohnzone 3 (W3)
Wohn- und Arbeitszone 4 (WA4)
Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5)
Wohn- und Arbeitszone B (WAB)
Arbeitszone A (AA)
Bauzone mit speziellen Vorschriften (Bsv)
Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB)
Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF)

Nichtbauzonen

- Familiengärten (UeFa)**

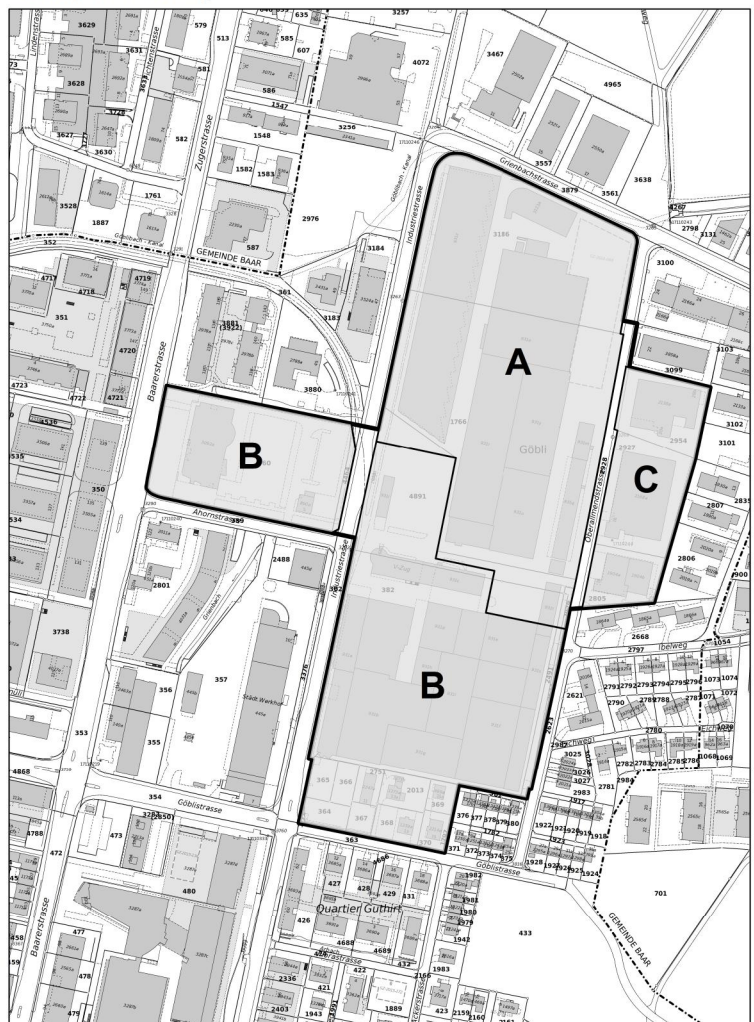
Überlagernde Bestimmungen

- § 8 BO Quartierfreiräume**
§ 11 BO Planungswert
Abweichende Empfindlichkeitsstufe, III anstelle II
Preisgünstiger Wohnungsbau

Weitere Informationen

- Gewässerfläche (GwF)**
Verkehrsfläche (VF)

Zonenplan-Änderung



Bebauungsplan Technologiecluster Zug

im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG

Bestimmungen

Plan Nr. 7506
Ersetzt Plan Nr. 7091, KBD vom 17.01.2012

Datum: 16.06.2016 / rev.: 06.01.2017

Beschluss Stadtrat Einleitung Vorprüfung:

05.07.2016

Vorprüfungsbericht Baudirektion des Kantons Zug:

03.04.2017

Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. ____:

Bericht und Antrag des Stadtrats vom ____.

1. Lesung im Grossen Gemeinderat von Zug:

____.

1. Publikation im Amtsblatt:

Nr. __ vom ____ und Nr. __ vom ____

1. Öffentliche Auflage:

____ - ____

Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. ____:

Bericht und Antrag des Stadtrats vom ____.

2. Lesung / Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug:

Nr. ____ vom ____

Die Präsidentin / Der Präsident:

Der Stadtschreiber: Martin Würmli

2. Publikation im Amtsblatt:

Nr. __ vom ____ und Nr. __ vom ____

2. Öffentliche Auflage:

____ - ____

Genehmigung:

____.

Inhaltsverzeichnis

1. Kapitel:	Allgemeine Bestimmungen	3
Ziff. 1	Geltungsbereich	3
Ziff. 2	Zweck und Ziele	3
2. Kapitel:	Bebauung	3
Ziff. 3	Gestaltung	3
Ziff. 4	Baubereich	4
Ziff. 5	Passerellen	4
Ziff. 6	Firsthöhen	4
Ziff. 7	Dachgestaltung	4
Ziff. 8	Baudenkmäler	5
3. Kapitel:	Nutzung	5
Ziff. 9	Baumasse	5
Ziff. 10	Erdgeschossnutzungen	5
Ziff. 11	Räume für Kindertagesstätten	5
4. Kapitel:	Erschliessung	5
Ziff. 12	Arealerschliessung	5
Ziff. 13	Parkierung	6
Ziff. 14	Veloabstellplätze	7
Ziff. 15	Bushaltestellen	7
Ziff. 16	Mobilitätskonzept	7
5. Kapitel:	Freiraum	8
Ziff. 17	Gestaltungsgrundsätze	8
Ziff. 18	Plätze und Grünräume	8
Ziff. 19	Innenhöfe und Dachterrassen	8
Ziff. 20	Bäume	9
6. Kapitel:	Nachhaltigkeit	9
Ziff. 21	Nachhaltigkeitskonzept	9
7. Kapitel:	Ver- und Entsorgung	9
Ziff. 22	Versorgung	9
Ziff. 23	Entsorgung	10
Ziff. 24	Altlasten	10
8. Kapitel:	Etap্পierung/Transformation	10
Ziff. 25	Überbauung	10
Ziff. 26	Freiräume	10
Ziff. 27	Provisorien	11
9. Kapitel:	Schlussbestimmungen	11
Ziff. 28	Allgemein	11
Ziff. 29	Änderungen	11
Ziff. 30	Inkrafttreten	11
Ziff. 31	Aufhebung bisherigen Rechts	11

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug, in Vollziehung von § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes PBG¹ vom 26. November 1998 sowie gestützt auf § 16 Abs. 2 Best. b der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005², beschliesst:

1. Kapitel: Allgemeine Bestimmungen

Ziff. 1 Geltungsbe- reich

- 1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:1'000 festgelegt. Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7506, sind der Situationsplan im Massstab 1:1'000 und diese Bestimmungen.
- 2 Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplanes.

Ziff. 2 Zweck und Ziele

- 1 Der Bebauungsplan ermöglicht eine schrittweise, flexible Transformation des heutigen Produktionsstandorts in den Technologiecluster Zug.
- 2 Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:
 - der Erhalt und Ausbau von Industrienutzungen;
 - hohe Qualität des Siedlungsgefüges in den Bereichen Städtebau, Architektur, Nutzungsdurchmischung, Infrastruktur, Verkehr, Freiraum und Aufenthaltsqualität;
 - sorgfältiger Umgang in den Randbereichen und Übergängen zu den angrenzenden Quartieren mit geringerer Dichte;
 - attraktive Aussenraumgestaltung von hoher Wertigkeit, Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität der Freiräume;
 - Nachhaltigkeit über die Gesamtlebensdauer des Technologieclusters bei minimalem Ressourcenverbrauch.

2. Kapitel: Bebauung

Ziff. 3 Gestaltung

Zur Sicherstellung einer hochwertigen architektonischen Gestaltung sind unter Einbezug des Baudepartements für alle Baubereiche Konkurrenzverfahren durchzuführen. Davon ausgenommen sind Gebäude kleiner als 30 m Firsthöhe im Baubereich II.

¹ BGS 721.11

² Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 11, S. 151

Ziff. 4 Baubereich

- 1 Neue Hauptbauten dürfen nur innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche erstellt werden. Die im Plan bezeichneten Mindestabstände der Bebauung stellen die kürzeste Distanz zwischen zwei Hochbauten dar. Innerhalb des Baulinienraums östlich des Baubereichs II ist 1 vertikale Erschliessungsanlage zulässig, sofern der Strassenabstand von 4 m eingehalten werden kann.
- 2 Hochhausfronten in den Baubereichen V bis VIII dürfen sich bis max. 1/3 der Gebäudefassaden gegenüberliegen.
- 3 Unterirdische Verbindungen zwischen den Baubereichen sind unter Berücksichtigung der bestehenden Werkleitungen zulässig.

Ziff. 5 Passerellen

- 1 Passerellen (offen oder geschlossen) zwischen den Obergeschossen der Baubereiche sind mit Ausnahme der Industriestrasse und den bezeichneten Freiräumen zulässig.
- 2 Zwischen den Baubereichen II und III ist max. 1 eingeschossige Passerelle innerhalb des bezeichneten Bereichs zulässig.
- 3 Passerellen dürfen nur der Erschliessung oder als Transportweg dienen.

Ziff. 6 Firsthöhen

- 1 Die festgelegte Firsthöhe darf - mit Ausnahme von Kaminen - von keinem Gebäudeteil und keinen technisch bedingten Dachaufbauten sowie Installationen (bspw. Anlagen für die Energieerzeugung oder die Klimatisierung) durchstossen werden.
- 2 Technische Dachaufbauten bis max. 4 m Höhe sind auf industriell genutzten Bauten mit einer Firsthöhe grösser als 12 m und kleiner als 30 m innerhalb der Baubereiche II, VII und VIII zulässig. Sie sind um mindestens das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurück zu versetzen.

Ziff. 7 Dachgestaltung

- 1 Technisch bedingte Dachaufbauten für die Haustechnik sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- 2 Flachdächer oder Bereiche von Flachdächern, die nicht als begehbare Dachterrasse oder als Photovoltaikstandort genutzt werden, sind extensiv zu begrünen. Wegleitend ist die SIA-Norm¹ zur Begrünung von Dächern.

¹ Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein, SN 564 312 Begrünung von Dächern

- 3 Dachterrassen sind als Dachlandschaft mit hoher Aufenthaltsqualität und ökologischem Mehrwert zu gestalten.

Ziff. 8 Baudenkmäler

Bezüglich der Bauten im Inventar der schützenswerten Denkmäler des Kantons Zug Assek. Nr. 931a, Verzinkereigebäude, und Assek. Nr. 931b, Blechmagazin und Werkstatt, gehen die Anordnungen einer künftigen Schutzverfügung oder eines künftigen Schutzvertrags den Bestimmungen dieses Bebauungsplanes vor.

3. Kapitel: Nutzung

Ziff. 9 Baumasse

- 1 Das oberirdische Bauvolumen gemäss § 20 V PBG innerhalb des Bebauungsplanperimeters beträgt max. 990'000 m³.
- 2 Die Baumasse kann unter Vorbehalt der Zonenbestimmungen innerhalb der Baubereiche I – VIII frei angeordnet werden.

Ziff. 10 Erdgeschoss-nutzungen

- 1 Die Erdgeschosse können prioritär der Industrienutzung zugeführt werden.
- 2 In den Erdgeschossen an Plätzen (Freiraum P) sind auf die Freiräume abgestimmte Nutzungen anzuordnen wie bspw. Gebäudezugänge, Ausstellungsräume, Gastronomie (Kantine, Cafeteria), Pausenräume, etc. Davon ausgenommen sind Gebäude für die Produktion oder Logistik.

Ziff. 11 Räume für Kindertagesstätten

Im Bebauungsplanperimeter ist für Kindertagesstätten von der Grundeigentümerschaft ein entsprechendes Raumangebot zu für diese Nutzung angemessenen und ortsüblichen Konditionen bereitzustellen.

4. Kapitel: Erschliessung

Ziff. 12 Arealerschliessung

- 1 Arealanschlüsse sind an den bezeichneten Stellen und in ausgewiesener Fahrrichtung zulässig.
- 2 Die Kosten für Ausbauten der Strassenanschlüsse gehen zu Lasten der Verursacher. Die Kosten für Ausbauten der zuführenden Sammel- und Erschliessungsstrassen und Knoten werden mittels Perimeterplanverfahren unter den davon profitierenden Grundeigentümern aufgeteilt. Der Anteil der Stadt beträgt max. 30 %.

- 3 Die Zu- und Wegfahrt durch Privatverkehr (MIV) zu und von den Tiefgaragen hat möglichst auf kürzestem Weg über die im Situationsplan dargestellten Anschlüsse (M: MIV) und Haupterschliessungen zu erfolgen.
- 4 Anlieferungen und Güterumschlag sind über die im Situationsplan bezeichneten Anschlüsse (A: Anlieferung) innerhalb des Areals und beidseitig der Oberallmendstrasse im Abschnitt zwischen den Baubereichen II und III zulässig.
- 5 Die bezeichneten Fuss- und Radwege sowie die Plätze sind öffentlich zugänglich zu halten. Davon ausgenommen sind die Abschnitte zwischen den Baubereichen VI und VII sowie II und VII, sofern diese für den Güterumschlag und die Anlieferung genutzt werden.

Ziff. 13 Parkierung

- 1 Für die Nutzungen innerhalb des Bebauungsplanperimeters sind max. 1'736 Parkfelder zulässig.
- 2 Diese Zahl darf unter nachfolgenden Bedingungen auf max. 2'250 Parkfelder erhöht werden: Bevor die Zahl von 1'736 Parkfelder überschritten wird, sind die Qualitätsstufen der umliegenden Knoten und die ÖV-Verzögerungen sowie die Effekte des neu generierten Verkehrs mit Berücksichtigung der aktualisierten Grundbelastung und grossräumigen Prognosen auszuwerten. Im Fall einer bedeutenden Verschlechterung der ÖV-Verzögerungszeiten oder der verkehrlichen Situation an den Verkehrsknoten sind im Rahmen der Baugesuche und in Absprache zwischen Stadt, Kanton und Bauherrschaft entgegenwirkenden Massnahmen wie die Bewirtschaftung und Dosierung der Ein- und/oder Ausfahrten in den Spitzenstunden umzusetzen.
- 3 Sämtliche Parkfelder (ausser Wohnnutzung) sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften.
- 4 Unabhängig von der Nutzungsart ist max. 1 Parkfeld pro 440 m³ zulässig. Die erforderliche Anzahl Parkfelder einer Bauetappe darf in konstruktiv begründeten Fällen um max. 30 % abweichen.
- 5 Auf dem Areal sind entsprechend der Nachfrage genügend Abstellplätze für das Carsharing zur Verfügung zu stellen. Diese sind Bestandteil der max. Parkfeldzahl gemäss Abs. 1.
- 6 Die Parkierung hat überwiegend in Einstellhallen zu erfolgen. Unterirdische Einstellhallen dürfen ausserhalb der Baubereiche jedoch unter Einhaltung der Baulinien und gesetzlichen Abstände gemäss BO erstellt werden.

Ziff. 14 Veloabstellplätze

- 7 Oberirdische Parkfelder sind nur für die Anlieferung und Besucher als Kurzzeitparkplätze in den bezeichneten Abschnitten sowie auf den arealinternen Haupterschliessungen zulässig.
- 1 Die Bedarfsermittlung ist gemäss VSS-Norm¹ vorzunehmen. Das Anlagesystem ist gemäss VSS-Norm² auf den Standort abzustimmen.
- 2 Für BewohnerInnen sind die Abstellplätze bei Neu- und Ersatzbauten in den Gebäuden an gut zugänglicher Lage anzuordnen. Abstellplätze ausserhalb der Baubereiche sind mit Haltevorrichtungen auszurüsten. Besucher-Abstellplätze sind nahe den Gebäudezugängen anzuordnen und auf die Freiraumgestaltung abzugleichen.
- 3 Für Beschäftigte sind bei Realisierung einer Bauetappe mindestens 60 % des Bedarfs zu erstellen. Der verbleibende Bedarf ist entsprechend der Nachfrage zu erstellen. Im Rahmen des Baugesuchs ist das Anlagesystem des gesamten Bedarfs nachzuweisen.
- 4 Die Abstellplätze sind so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg fahrend erreicht werden können.

Ziff. 15 Bushaltestellen

Im Rahmen der Bauvorhaben entlang der Industrie- und Grienbachstrasse sind die Voraussetzungen für Bushaltestellen und deren Infrastrukturen (Buswarteunterstand, Stelen etc.) zu schaffen.

Ziff. 16 Mobilitätskonzept

Im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens ist ein Mobilitätskonzept für das ganze Areal zur Bewilligung einzureichen. Das Mobilitätskonzept ist bei jedem weiteren Baugesuch fortzuführen und soweit erforderlich anzupassen. Bei massgeblichen Veränderungen ist das Mobilitätskonzept erneut 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 Modalsplit-Ziels festzulegen;

¹ Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, SN 640 065 Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen

² Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, SN 640 066 Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen

- rechtsverbindliche Lenkungsmassnahmen aufzuzeigen;
- zu definieren, wie mithilfe intelligenter Verkehrskonzepte der Mehrverkehr aus dem Technologiecluster gesenkt werden kann;
- das Monitoring und Controlling festzulegen.

5. Kapitel: Freiraum

Ziff. 17 Gestaltungsgrundsätze

- 1 Grünräume und Plätze müssen eine besonders gute gestalterische Qualität aufweisen und den verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht werden. Das Freiraumkonzept vom 05.01.2017 ist für die weitere Projektierung wegleitend.
- 2 Die Freiräume im Erdgeschoss und auf den Dächern sind entsprechend der Nutzung in den anliegenden Geschossen zu gestalten.
- 3 Die Überwindung von Niveauunterschieden auf den im Plan bezeichneten Fuss- und Radwegverbindungen hat mit Rampen nach VSS-Norm¹ zu erfolgen.

Ziff. 18 Plätze und Grünräume

- 1 Innerhalb des Technologieclusters sind Freiräume gemäss Situationsplan wie folgt zu realisieren:
 - Platz: Mehrheitlich befestigte Fläche mit Baumpflanzungen
 - Grünraum: Mehrheitlich unbefestigte Fläche mit Baum- und Strauchpflanzungen
- 2 Der umgebende Grünraum des Baubereichs III ist als parkartiger Grünbereich auszugestalten und mit Rasenflächen und Hochstammbäumen zu bepflanzen.
- 3 Für die Begrünung sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Rasen- und Wiesenflächen sind als artenreiche Vegetationsflächen zu erstellen und zu unterhalten.

Ziff. 19 Innenhöfe und Dachterrassen

In den Baubereichen IV, V, VI und VIII sind innenliegende Freiräume zu realisieren. Diese können entweder im Erdgeschoss als Innenhof oder im Obergeschoss als Dachterrasse realisiert werden. Auf Dachterrassen kann verzichtet werden, falls dies die industrielle Nutzung der darunterliegenden Geschosse verunmöglicht.

¹ Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, SN 640 238 Fussgänger- und leichter Zweiradverkehr; Rampen, Treppen und Treppenwege

Ziff. 20 Bäume

- 1 Die bestehenden Baumreihen gemäss Situationsplan sind zu erhalten und zu ergänzen.
- 2 Auf Plätzen und in Grünräumen sind zusätzliche Baumpflanzungen vorzusehen.
- 3 Im Bereich von unterirdischen Bauten und Anlagen muss für Baumpflanzungen eine Pflanzsubstratüberdeckung von mindestens 2 m Tiefe gewährleistet werden.
- 4 Die Stammfussshöhe von Baumpflanzungen darf die Belagshöhe nicht überschreiten. Terrainüberhöhungen oder Pflanzgefässe in jeglicher Art und Form sind nicht zulässig.

6. Kapitel: Nachhaltigkeit

Ziff. 21 Nachhaltigkeitskonzept

Spätestens mit dem ersten Baugesuch nach diesem Bebauungsplan ist ein Nachhaltigkeitskonzept vorzulegen. Das Konzept regelt:

- die übergeordnete Zielsetzung der Arealentwicklung hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung;
- die Systemgrenzen in räumlicher und zeitlicher Hinsicht;
- Methodik, Periodizität und Umfang des vorgesehenen Reportings;
- die zu beurteilenden Kriterien in den Dimensionen Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft;
- die Einordnung der Beiträge zur nachhaltigen Entwicklung im zeitlichen Verlauf und im Vergleich zur Umfeldentwicklung;
- die Zusammenarbeit zwischen der Stadt Zug und den Verantwortlichen des Technologieclusters Zug bei der Erstellung des Reportings.

7. Kapitel: Ver- und Entsorgung

Ziff. 22 Versorgung

- 1 Für die Energieversorgung kann durch die Eigentümerschaft ein Arealnetz (Multi-Energy-Grid) innerhalb des gesamten Perimeters des Technologieclusters Zug realisiert und betrieben werden, um eine eigene Versorgung der Nutzer aller Bauten und Anlagen mit sämtlichen benötigten Energien zu ermöglichen.
- 2 Unter Berücksichtigung der bestehenden Werkleitungen können im Bereich der Unterniveaubaulinien Leitungen unter der Industrie- sowie unter der Oberallmendstrasse verlegt werden, welche das Arealnetz mit den entsprechenden Arealteilen verbinden.

Ziff. 23 Entsorgung

- 1 Im Baubewilligungsverfahren ist für die Bestimmung der Standorte für Entsorgungslogistik sowie für die Art der Abfallbereitstellung ein Entsorgungskonzept einzureichen. Bestehende bewilligte Konzepte sind zu berücksichtigen.
- 2 Für die Entsorgung von Siedlungsabfällen von Wohnnutzungen sind nach Absprache mit dem Baudepartment Zug Entsorgungsstellen mit Unterflurcontainern einzurichten. Für die Projektierung sind die entsprechenden Wegleitungen des Zweckverbands der Zuger Einwohnergemeinden massgebend.
- 3 Über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen und spätestens mit dem ersten Baugesuch der Stadt Zug zur Genehmigung vorzulegen.

Ziff. 24 Altlasten

Für Bauvorhaben auf im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragenen Grundstücken müssen die notwendigen altlastenrechtlichen Abklärungen und Massnahmen in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz des Kantons Zug spätestens im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden.

8. Kapitel: Etappierung/Transformation

Ziff. 25 Überbauung

- 1 Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden. Jede Etappe hat Bezug zu den bereits realisierten Gebäuden und dem angestrebten städtebaulichen Gesamtkonzept zu nehmen.
- 2 Die Einhaltung der Baumassenziffern ist in jeder Bauetappe nachzuweisen.

Ziff. 26 Freiräume

- 1 Bei Abbrüchen und Veränderungen sind temporäre Freiraumnutzungen oder Brachen mit hohem ökologischem Wert vorzusehen, wenn solche Freiräume über längere Zeit nicht für Provisorien benötigt werden
- 2 Freiräume sind auf die jeweiligen Baubereiche abzustimmen.
- 3 Mit jeder Bauetappe ist nachzuweisen, inwiefern diese einen Beitrag zur Erreichung der Freiflächenziffer leisten.

Ziff. 27 Provisorien

Zur Aufrechterhaltung des industriellen Betriebs können im Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben aufgrund eines Bedarfsnachweises und einer ortsgerechten Planung und Umsetzung provisorische Bauten und Anlagen bis zu einer Firsthöhe von max. 12 m für eine befristete Zeit bewilligt werden. Die Dauer ist in der Baubewilligung festzulegen. Diese temporären Bauten und Anlagen können von Bestimmungen und Festlegungen im Bebauungsplan abweichen. Auf bereits erstellten Freiräumen sind keine Provisorien zulässig.

9. Kapitel: Schlussbestimmungen

Ziff. 28 Allgemein

Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplanes.

Ziff. 29 Änderungen

- 1 Der Stadtrat kann kleine Änderungen gestatten, wenn damit Verbesserungen für das Gesamtkonzept erzielt werden.
- 2 Bei der Änderung des Zonenplanes und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen. Eintragungen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind rechtlich nicht verbindlich.

Ziff. 30 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird im Amtsblatt des Kantons Zug bekannt gemacht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen. Der Bebauungsplan tritt nach Beschlussfassung des Grossen Gemeinderates von Zug und mit Genehmigung des Regierungsrates des Kantons Zug in Kraft¹.

**Ziff. 31 Aufhebung
bisherigen
Rechts**

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan V-Zug, Plan Nr. 7091, KBD vom 17.01.2012 aufgehoben.

¹ Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zug am XX.XX.XXXX; Inkraftsetzung auf den XX.XX.XXXX

Bebauungsplan Technologiecluster Zug
im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG

Situationsplan 1:1'000

Plan Nr. 7506 Ersetzt Plan Nr. 7091, KBD vom 17.01.2012	Datum: 16.06.2016 / rev.: 29.03.2017
Beschluss Stadtrat Einleitung Vorprüfung:	05.07.2016
Vorprüfungsbericht Baudirektion des Kantons Zug:	03.04.2017
Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. ____:	Bericht und Antrag des Stadtrats vom ____
1. Lesung im Grossen Gemeinderat von Zug:	____
1. Publikation im Amtsblatt:	Nr. ____ vom ____ und Nr. ____ vom ____
1. Öffentliche Auflage:	____
Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. ____:	Bericht und Antrag des Stadtrats vom ____
2. Lesung / Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug:	Nr. ____ vom ____
Die Präsidentin / Der Präsident:	Der Stadtschreiber: Martin Würmli
2. Publikation im Amtsblatt:	Nr. ____ vom ____ und Nr. ____ vom ____
2. Öffentliche Auflage:	____
Genehmigung:	____
Format: 630x94mm Datei: O:\AutoCAD\001_PLANE\400_Bebauungsplane\7506_Technologiecluster\100_Plan\408_7506_BP_Technologiecluster.dwg	Plangrundlagen: Amtliche Vermessung, Stand 20.07.2016

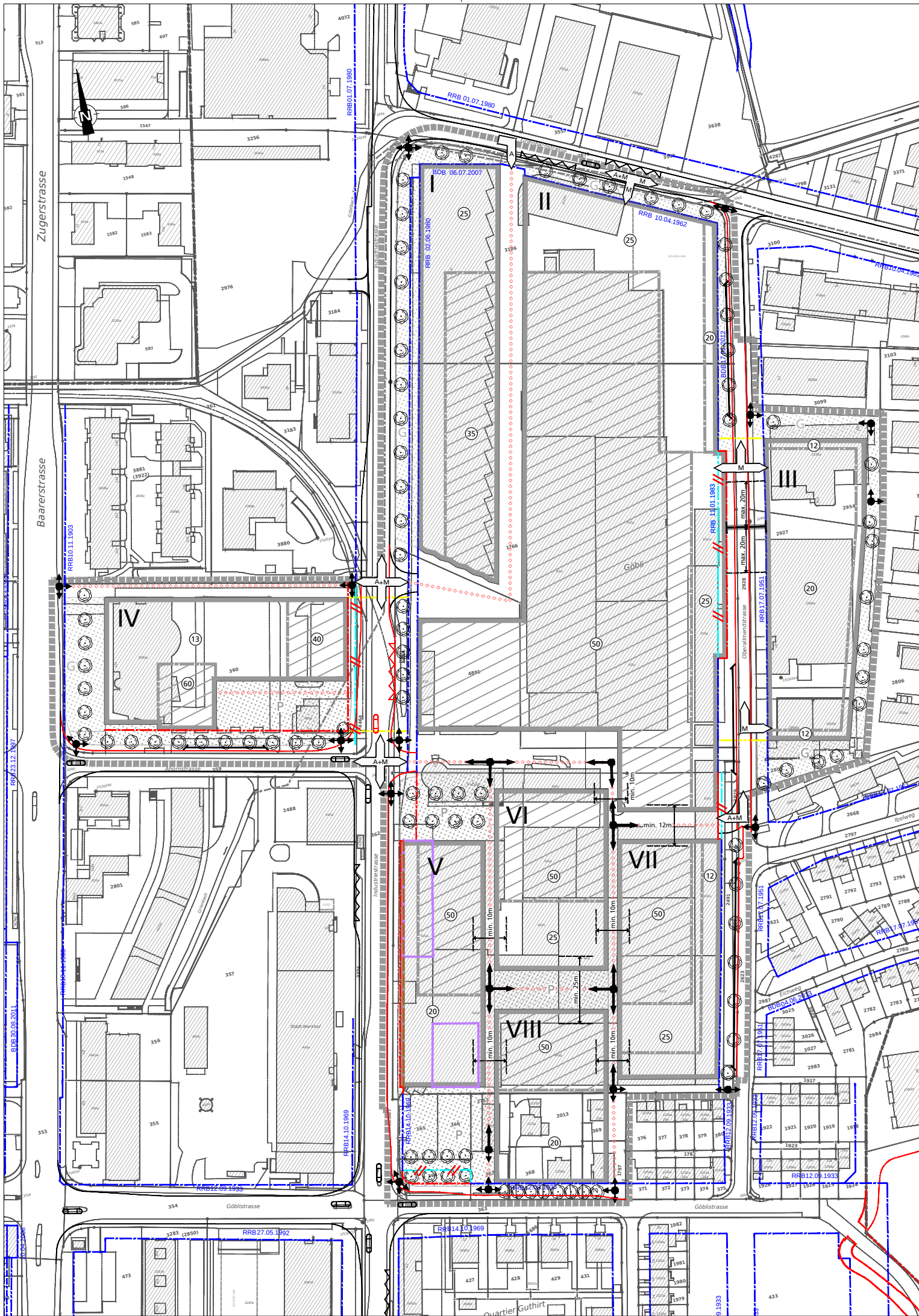
Legende

Beschlussinhalt

- Bebauungsplanperimeter
- - - - - Neue Baulinie
- - - - - Neue Unterniveaubaulinie
- - - - - Neue Arkadenbaulinie
- - - - - Aufzuhebende Baulinie
- - - - - Neue Strassenlinie
- Baubereichsgrenze
- Teilbereichsgrenze
- Hochhäuser zulässig
- Passerelle mit max. Verschiebung
- max. Firsthöhe (in m)
- Mindestabstand Gebäude
- Freiräume (P: Platz, G: Grünraum)
- Baum (Lage und Anzahl schematisch)
- Arealanschluss (M: MIV, A: Anlieferung, Lage schematisch)
- Arealinterne Hauptschliessung (MIV, Fuss- und Radwege)
- Fuss- und Radwege lichte Breite 3.50m
- Feuerwehrzufahrt
- Parkierung oberirdisch und Güterumschlag entlang öffentlichen Strassen

Informationsinhalt

- Gemeindegrenze Zug/Baar
- Gebäude Bestand
- Baudenkmäler
- Genehmigte Baulinie
- Genehmigte Spezialbaulinie
- Neue Spezialbaulinie, Beschluss in einem anderen Verfahren
- Projektierter Strassenausbau



Baudepartement der Stadt Zug
Herr Harald Klein
St.-Oswalds-Gasse 20
6301 Zug

V-Zug Immobilien AG
Herr Beat Weiss
Industriestrasse 66
6301 Zug

Projekt: 30154

Zürich, 20. März 2017

Mehrwertermittlung Technologiecluster Zug: Attest

Sehr geehrte Damen und Herren

Die V-Zug Immobilien AG beabsichtigt, ihr Betriebsareal zwischen Industrie-, Oberallmend-, Grienbach- und Göblistrasse zu entwickeln und zu bebauen. Die Vision ist ein neues Industrie- und Technologiezentrum, der «Technologiecluster Zug».

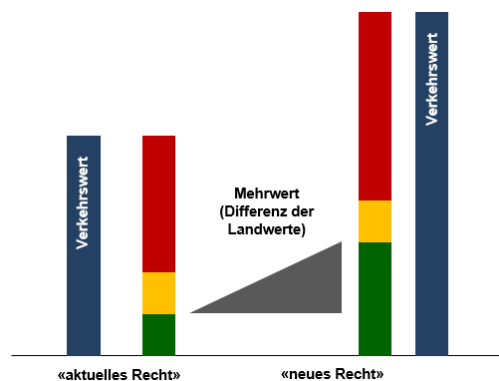


In Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung wurde ein neuer Bebauungsplan entworfen, in dem eine Erhöhung des Nutzungsmasses vorgesehen ist. Der Plan wird voraussichtlich per 31. März 2018 in Kraft treten. Zentral ist dabei der Aspekt, dass nach «aktuellem Recht» keine Industrienutzungen erstellt werden müssen, während im «neuen Recht» die Erhöhung des Nutzungsmasses mit der Pflicht zu Industrienutzung einher geht.

Vor diesem Hintergrund wurde FPRE von V-Zug Immobilien AG und dem Baudepartement der Stadt Zug gemeinsam beauftragt, den aufgrund der geplanten baurechtlichen Veränderung entstehenden Mehrwert per 31. März 2018 zu ermitteln.

Letztlich geht es darum, den Wert der Liegenschaften per Bewertungsstichtag nach «aktuellem» und nach «neuem Recht» zu ermitteln (blau dargestellt in Abbildung 1). Damit dieser Wert allerdings entsteht, sind umfangreiche Investitionen in die Infrastruktur (Investorenanteil, gelb) und in die Bauten (rot) notwendig. Nach Abzug dieser beiden Kostenkomponenten resultiert der Projektwert der Grundstücke inklusive aktuelle Bebauung (grün). Da Letztere in beiden Fällen identisch sind, ergibt die Differenz der Projektwerte den Mehrwert der unterliegenden Grundstücke.

Abbildung 1: Vereinfachte Darstellung der Mehrwertermittlung



Quelle: FPRE.

Zentrale wertrelevante Elemente, für beide Szenarien sind:

- Mengengerüst (Geschossflächen, Kubaturen etc.);
- Nutzungsmix;
- Etappierung der Realisierung;
- Einschätzung der Marktmieten;
- Einschätzung der Erstellungskosten;
- Zusatzkosten BKP 0 und BKP 1 (Altlasten, Spezialfoundationen, Energieversorgung, Erschliessungskosten);
- Eigentümerseitige Kosten für den Betrieb, Unterhalt & Reparaturen sowie Erneuerungen;
- Leerstände;
- Risikoadjustierte Diskontierung der künftigen Zahlungsströme.

Beide Szenarien weisen lange Realisierungsdauern auf. Im Szenario «neues Recht», also dem «Technologiecluster Zug», ist zudem zu berücksichtigen, dass die bestehenden Industriebetriebe in einem ersten Schritt innerhalb des Perimeters neu verortet werden und entsprechende Bauten erstellt werden müssen, bevor die ehemaligen Standorte entwickelt werden können. Aufgrund dieser Umstände wurden sämtliche Bewertungen mittels der so genannten Discounted Cashflow-Methode durchgeführt. Diese Methode gilt in der Bewertung von ertragsorientierten Liegenschaften heute als «state of the art» und ermöglicht sowohl volle Transparenz betreffend sämtliche Bewertungsannahmen als auch die Berücksichtigung der Zeitverhältnisse optimal.

Die Arbeiten wurden von FPRE im Zeitraum November 2016 bis März 2017 durchgeführt.

Obschon im «neuen Recht» eine deutlich grössere Baumasse erstellt werden kann als unter «aktuellem Recht», resultiert gemäss Einschätzung von FPRE kein Mehrwert gegenüber dem Szenario «aktuelles Recht».

Hauptgründe hierfür sind:

Der grösste Teil der realisierbaren Mehrflächen sind Industrieflächen (330'000 m³ Baumasse), die nach Abzug der Erstellungskosten einen sehr geringen Landwertbeitrag generieren.

Hingegen sind nach «aktuellem Recht» keine Industrieflächen notwendig, d.h. es würde davon ausgegangen, dass V-Zug den Produktionsstandort aus der Stadt verlegt.

Der geringe zusätzliche Landwertbeitrag der Industrieflächen des «Technologieclusters Zug» wird durch die längeren Realisierungszeiträume sowie die betrieblich bedingte zeitliche Verschiebung der ertragsstarken Nutzungen kompensiert.

Netto und per Bewertungsstichtag 31. März 2018 entsteht damit aufgrund des Vorhabens «Technologiecluster Zug» kein Mehrwert der Grundstücke gegenüber einer nach heutigem Recht zulässigen Neubebauung.

Freundliche Grüsse

Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG

Dr. Stefan Fahrländer

Version 3/ 04.04.2017

VERTRAG
Zur Ermöglichung von preisgünstigem Wohnraum
in der Stadtgemeinde Zug

zwischen

V-ZUG Immobilien AG, Industriestrasse 66, 6301 Zug,

handelnd durch

Daniel Keist, Präsident des Verwaltungsrates mit Kollektivunterschrift zu zweien,
und
Beat Weiss, Geschäftsführer mit Kollektivunterschrift zu zweien,

einerseits (VZI)

und

Einwohnergemeinde Zug, vertreten durch den Stadtrat von Zug,

handelnd durch

Dolfi Müller, Stadtpräsident
und
Martin Würmli, Stadtschreiber

andererseits (EGZ)



A Ausgangslage

1. VZI und V-ZUG AG wollen das heutige Produktionsgelände der V-ZUG AG für ihre zukünftige industrielle Heimbasis sicherstellen und gleichzeitig eine Teilöffnung des Areals für arrondierende Nutzungen und ergänzende Unternehmen ermöglichen. Damit soll vor Ort ein zukunftsfähiger Technologiestandort im städtischen Umfeld entstehen.

Der Stadtrat von Zug begrüsst diese Absichten und unterstützt dieses Vorhaben.

Mit einem neuen Bebauungsplan sollen die bestehenden planungs- und baurechtlichen Grundlagen revidiert und für eine Transformation des heutigen Areals der V-ZUG in einen zukunftsfähigen Fertigungs- und Technologiestandort mit breitem Nutzungsspektrum neu geschaffen werden.

In einem kooperativen Verfahren haben VZI und EGZ den „Bebauungsplan Technologiecluster Zug“ entwickelt (nachfolgend als „Bebauungsplan“ bezeichnet). Der Bebauungsplan soll in der heute vorliegenden Form festgesetzt und alsdann vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt werden.

2. Im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplans hat sich VZI freiwillig verpflichtet, nachhaltig und effizient in preisgünstigen Wohnungsbau (nachfolgend „pW“) in der Stadt Zug zu investieren. Die Metall Zug Gruppe (als Muttergesellschaft der VZI) sieht vor, hierfür - und darüber hinaus generell zur Unterstützung des pW im ganzen Kanton Zug - eine Stiftung mit entsprechendem Zweck zu gründen und finanziell zu alimentieren. Sobald diese Stiftung gegründet ist, wird sie die Verpflichtungen der VZI aus diesem Vertrag übernehmen.
3. Die Realisierung von pW in der Stadt Zug setzt voraus, dass entsprechend günstiges Bauland mit hoher Ausnützung bereitgestellt bzw. beschafft werden kann. Daher soll die Förderung von pW prioritär über die Verbilligung von Bauland ermöglicht werden. Aus heutiger Sicht kann davon ausgegangen werden, dass bei einem marktkonformen Baulandpreis und einer Ausnützung von rund 1.2 ein Betrag von CHF 8'000'000.00 in die Verbilligung von Bauland investiert werden muss, damit rund 31'000m³ pW nach den Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung erstellt werden kann.

B Verpflichtung

4. Umfang

VZI verpflichtet sich, innert 20 Jahren seit Rechtskraft des Bebauungsplans Technologiecluster einen Betrag von mindestens **CHF 8'000'000.00 (in Worten: Schweizer Franken acht Millionen)** gemäss den Bestimmungen dieses Vertrages in pW in der Stadt Zug zu investieren.

5. Mittelverwendung

5.1. Grundsatz

Die Mittel sind effizient zu verwenden, so dass - abhängig von den jeweiligen Rahmenbedingungen (Marktpreislage Bauland, Ausnutzung) – die Realisierung von möglichst viel Wohnraum für pW ermöglicht wird.

5.2. Definition „Preisgünstiger Wohnungsbau“

Die Voraussetzung für den „Preisgünstigen Wohnungsbau“ (pW) im Sinne dieses Vertrages ist erfüllt, wenn die Mietzinsobergrenzen gem. § 2 der Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau vom 30. April 2013 in ihrer jeweils geltenden Fassung (derzeit 19. Januar 2016) eingehalten und gemäss den jeweiligen Bestimmungen im Bebauungsplan oder in der Baubewilligung dauernd sichergestellt sind. VZI stellt im Baugesuch entsprechende Anträge.

5.3. Eigene Projekte VZI

Sofern die baurechtlichen Vorgaben die Voraussetzungen für ein ökonomisch robustes Projekt mit Wohnraum für Industriearbeiter schaffen, wird VZI auf ihren eigenen Grundstücken GS 473 und 3283, Baarerstrasse 104-108, pW im Umfang von mindestens 31'000m³ realisieren. Wird pW in diesem Umfang auf GS 473 und 3283 geschaffen und ist die Nutzung des pW dauernd sichergestellt, ist dieser Vertrag vollständig erfüllt.

Gelingt die Realisierung von pW im Sinne von Abs. 1 nicht, so kann VZI – alternativ zum Standort Baarerstrasse 104 - 108 – die Mittel auch auf einem anderen Grundstück in der Stadt Zug für den Bau von pW im Sinne dieses Vertrages einsetzen.

6. Vermietung

VZI ist in der Vermietung der pW grundsätzlich frei. Sie wird den pW prioritär Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der V-Zug AG und der Metall Zug Gruppe mietweise zur Verfügung stellen. Die Vermietung von pW hat zielgruppenorientiert zu erfolgen. Diese Grundsätze gelten auch nach Beendigung dieses Vertrages.

7. Befristung und Verfall zu Gunsten EGZ

Ist der vereinbarte Betrag von CHF 8'000'000.00 **zwanzig Jahre** nach Rechtskraft des Bebauungsplans nicht oder noch nicht im vollen Umfang im Sinne der vorstehenden Bestimmungen verwendet bzw. investiert worden, so hat EGZ gegenüber VZI einen Anspruch auf Auszahlung der noch nicht verwendeten bzw. investierten Mittel. Die dabei der EGZ zufließenden Mittel sind zweckgebunden für den pW zu verwenden, wenn möglich sind die Mittel einem entsprechenden Fonds der Stadt Zug zuzuweisen.

C Kontrolle

8. Reporting

VZI ist verpflichtet, jährlich bis spätestens 31. Mai eines Jahres gegenüber dem Stadtrat von Zug schriftlich Bericht über die Verwendung der Mittel im Vorjahr abzulegen. Der Bericht hat Aufschluss darüber zu geben, dass die Mittel im Sinne dieser Vereinbarung verwendet wurden.

Die bereitgestellten Mittel (oder Teilbeträge davon) gelten als im Sinne dieses Vertrages für den pW eingesetzt, wenn:

- a. die Projekte sich auf dem Gebiet der Einwohnergemeinde Zug befinden;
- b. die Projekte als pW gemäss Ziffer 5.2 bewilligt sind und diese Nutzung im Bebauungsplan oder in der Baubewilligung dauernd sichergestellt ist;
- c. die Mittel gemäss Ziffer 5.1 effizient verwendet wurden, so dass - abhängig von den jeweiligen Rahmenbedingungen (Markpreislage Bauland, Ausnutzung) –möglichst viel Wohnraum für pW realisiert wurde.

9. Prüfung Bericht / Beanstandung

Ein von der EGZ bestimmter Revisor überprüft jährlich den Bericht. Insbesondere prüft er, ob (1) die noch nicht verwendeten Mittel vorhanden sind, (2) die Mittelverwendung gem.

den Bestimmungen in Ziff. 5.1 und 5.2 dieses Vertrages entsprechen und (3) die Voraussetzungen gemäss Ziff. 8 a – c eingehalten sind.

Die VZI kann vor einer definitiven Investitionsentscheidung eine Konformitätsbestätigung einfordern.

Vertritt die EGZ die Auffassung, dass die Voraussetzungen für die Mittelverwendung nicht oder nicht in dem von VZI angegebenen Umfang dem vorliegenden Vertrag entsprechen und können sich die Parteien diesbezüglich nicht einigen, so entscheidet darüber das Schiedsgericht endgültig. Das Verfahren zur Bestellung des Schiedsgerichts ist spätestens innert 6 Monaten nach Vorlage des Jahres- oder des Schlussberichts schriftlich einzuleiten; es ist ein Antrag in der Sache selber zu stellen und es ist dieser Antrag zu begründen.

Wird ein Jahresbericht durch den Stadtrat nicht innert 3 Monaten nach Eingang des Berichts gegenüber der VZI schriftlich beanstandet, gelten die von VZI als „investierte Mittel“ angegebenen Beträge als vertragsgemäss verwendet.

D. Beendigung Vertrag

10. Ordentliche Beendigung

Mit der vollständigen, vertragsgemässen Verwendung der Mittel für den pW endet dieser Vertrag und damit die mit diesem Vertrag stipulierte Verpflichtung der VZI zur Unterstützung des pW in der Stadt Zug.

VZI erstellt einen Schlussbericht, welcher vom Revisor geprüft wird. Im Schlussbericht ist die Mittelverwendung zu dokumentieren.

Eine allfällige Sicherstellung von pW über die Vertragsdauer hinaus (Sicherstellung der Mietzinsobergrenze) richtet sich nach den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen im Bebauungsplan oder der konkreten Baubewilligung für das Projekt, in welches Mittel gemäss diesem Vertrag investiert wurden.

11. Zeitablauf

Dieser Vertrag gilt bis längstens 20 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans. Nach Ablauf der Frist verfällt ein allfälliger Restbetrag zu Gunsten der EGZ (vgl. Ziff. 7 vorstehend).

E. Übernahme der Verpflichtungen durch eine Stiftung / Liquidation VZI oder Stiftung

12. Gründung Stiftung

Es ist vorgesehen, dass die Metall Gruppe eine Stiftung gründet, deren Zweck es unter anderem ist, pW zu fördern. Die Metall Gruppe wird diese Stiftung über das hier vereinbarte Engagement hinaus finanziell alimentieren.

13. Übernahme der Verpflichtungen der VZI

Ist die Stiftung gegründet, so ist VZI berechtigt, die in diesem Vertrag vereinbarten Verpflichtungen an die Stiftung abzutreten. Vertragspartner der EGZ ist alsdann die entsprechende Stiftung. Die EGZ erteilt hiermit die Zustimmung zum entsprechenden Schuldnerwechsel.

14. Liquidation

Wird die VZI oder die Stiftung aus eigener Initiative liquidiert ohne Konkurseröffnung, ohne Nachlassverfahren oder ohne dass ihre Tätigkeit sowie Aktiven und Passiven (insb. die Verpflichtungen aus diesem Vertrag) auf eine Tochter-, Schwester- oder Muttergesellschaft oder an eine Nachfolgeorganisation übergehen, so verfällt der Betrag von CHF 8'000'000.00 bzw. der noch nicht in den pW investierte Betrag zu Gunsten der EGZ mit der Auflage, die vorhandenen Mittel zweckgebunden im Sinne dieses Vertrages für pW zu nutzen.

F Allgemeine Bestimmungen

15. Fristen

Sollte im Zeitpunkt des Ablaufs dieses Vertrages (20 Jahre nach Rechtskraft Bebauungsplan) ein Baugesuch hängig sein, für welches Land mit den gemäss diesem Vertrag bereitgestellten Mitteln verbilligt werden soll, so verlängert sich die entsprechende Frist um die Dauer des Bewilligungsverfahrens inklusive allfälliger Beschwerdeverfahren.

16. Schiedsklausel

Sollten aus diesem Vertrag Streitigkeiten entstehen, die zwischen den Vertragsparteien nicht gütlich beigelegt werden können, so sind sie, unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte von einem Dreierschiedsgericht zu entscheiden, dessen Spruch sich die Parteien von vornherein unterwerfen. Können sich die Parteien über die Bezeichnung der Schiedsrichter nicht einigen, so werden diese vom Präsidenten des Kantonsgerichtes des Kantons Zug bestimmt.

Für das Verfahren gelten die einschlägigen Bestimmungen über die Schiedsgerichtsbarkeit gemäss ZPO.

17. Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unzulässig, unwirksam oder sonst aus irgendeinem Grund nicht vollstreckbar sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieser Vereinbarung im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich in diesem Fall, in Guten und Treuen zusammen zu wirken, um eine solche Bestimmung durch eine andere, dem mit dieser Vereinbarung verfolgten Zweck möglichst nahekommenden Bestimmung zu ersetzen.

18. Inkrafttreten

Dieser Vertrag tritt mit Rechtskraft des Bebauungsplans Technologiecluster sofort in Kraft.

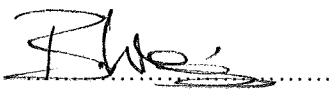
So vereinbart,

Zug, den 26.04.2017

V-Zug Immobilien AG

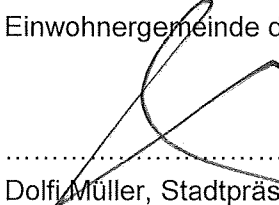


Daniel Keist, VRP



Beat Weiss, Geschäftsführer

Einwohnergemeinde der Stadt Zug


Dolfi Müller, Stadtpräsident

Martin Würmli, Stadtschreiber