

STADTBILDKOMMISSION**Kommissionsbericht Nr. 6/2015**

Sitzung vom 11. Juni 2015, 08.45 – 18:30 Uhr

Haus Zentrum, Sitzungszimmer Hirschen, Zeughausgasse 11, Zug

- Anwesend:
- Alphons Wiederkehr, Präsident SBK
 - Sibylle Bucher, Vizepräsidentin SBK
 - Niklaus Graber, SBK (bis 14:30 Uhr)
 - Stefan Koepfli, SBK
 - Niels Roefs, SBK
 - Silvia Schenk, SBK, Ersatzmitglied, (ab 14:30 Uhr)
 - André Wicki, Vorsteher Baudepartement
 - Marietta Huser, Leiterin Baubewilligungen
 - Hans Petermann, Immobilien, G Nr. 1 + 8
 - Dr.-Ing. Anne Pfeil, Stv. Stadtarchitektin
 - Alexander Albertini, Städtebau (Bericht Federführung)
 - Franziska Kaiser, Kantonale Denkmalpflegerin (G. Nr. 1 - 2)
- Entschuldigt:
- Niklaus Graber, ab (14:30 Uhr)

Bericht Nr.	7
Präsentation:	Beat Weiss, V-ZUG Immobilien AG; Dirk Hoffmann, Beat Weiss, V-ZUG AG; Markus Schaefer, Hosoya Schaefer Architects AG; Rita Illien, Müller Illien Landschaftsarchitekten; Luca Urbani, IBV Hüsler AG;
Experten:	Harald Klein, Remy Frommenwiler
Bauherrschaft:	V-ZUG AG und V-ZUG Immobilien AG
Bauvorhaben:	Richtprojekt als Grundlage für den Bebauungsplan Technologiecluster Zug
Projektverfasser:	Hosoya Schaefer Architects, Müller Illien Landschaftsarchitekten, IBV Hüsler AG; div. weitere Fachplaner
Bericht:	Alexander Albertini

Ausgangslage und Vorgeschichte

März 2013 – Oktober 2013	Studienplanungsverfahren V-ZUG Areal (moderiertes Verfahren mit 5 Teams: BIG Kopenhagen, EM2N Zürich, Graber Steiger Luzern, group8 Genf, Hosoya Schaefer Architects Zürich)
bis September 2014	Erstellung Richtprojekt
30. September 2014	V-ZUG reicht Gesuch für Bebauungsplan Technologiecluster an Stadtrat ein
Okt. 2014 – Februar 2015	Diverse Vorgespräche mit V-ZUG und weiteren Parteien innerhalb des Bebauungsplanperimeters zur Klärung des Verfahrens und des Inhalts des Bebauungsplanes
3. März 2015	Stadtrat stimmt Verfahrenseinleitung Bebauungsplan zu
24. März 2015	Beschwerde V-ZUG an Regierungsrat gegen den im Beschluss formulierten Grundsatz, wonach mindestens 30% der Mehrausnutzung (zusätzliche Baumasse gegenüber der Bauordnung oder bestehendem Bebauungsplan) in der Bauzone mit speziellen Vorschriften V-ZUG AG sowie der Wohn- und Arbeitszone B für den preisgünstigen Wohnungsbau gemäss § 38 BO, ausmachend mindestens 47'700 m³, einzusetzen seien.
Juni 2015	Start Bebauungsplan
Ende 2015 / Anfang 2016	Bebauungsplan in Vorprüfung
Ab Sommer 2016	Rechtsetzungsverfahren

Erläuterungen des Projektverfassers

Dirk Hofmann, Direktionspräsident V-Zug, macht vorab eine Standortbestimmung zur V-Zug. Er erläutert strategische Überlegungen zur Entwicklung des Gesamtareals hin zu einem Technologieclusters mit unterschiedlichen Industrie-, Gewerbe-, Wohn-, und Freizeitnutzern. Aufgrund von Flächeneffizienz, Vernetzung mit anderen Industrie- und Technikunternehmen soll sich der Industriestandort V-Zug künftig zu einem Technologieverbund entwickeln, der sich innerhalb der weltweiten Konkurrenz behaupten kann. Aufgrund grosser Unsicherheiten wie sich Rahmenbedingungen diesbezüglich entwickeln, wurden bereits 12 unter-

schiedliche Entwicklungsszenarien ausgearbeitet, die Aufschluss über eine mögliche Strategie geben sollen. Zur Sicherstellung des Entwicklungspotentials gilt es zum momentanen Zeitpunkt, weitgehend unabhängig möglicher Entwicklungsszenarien entsprechend ein Planungsinstrument für das Gesamtareal der V-Zug zu schaffen, das eine möglichst offene Interpretation von Nutzungen zulässt.

Beat Weiss, Leiter V-Zug Immobilien, und Markus Schäfer, verantwortlicher Architekt, erläutern vor diesem Hintergrund erarbeitete Prinzipien zur Erstellung eines möglichen Bebauungsplans anhand unterschiedlicher vorstellbarer „Richtprojekte“.

Übergeordnet soll eine Ausweitung der Industrienutzung über die Oberallmend- und Ahornstrasse hinaus nach Osten und Süden grundsätzlich gewährleistet bleiben, um etwaige Transformationsprozesse für die V-Zug wie auch andere Nutzer möglichst frei gestalten zu können. In der Konsequenz sind im Zusammenhang mit der erweiterten Industrienutzung die Rahmenbedingungen für alle Baufelder grundsätzlich möglichst frei interpretierbar zu halten. Höhenentwicklungen sollen auf dem gesamten Areal durch Mantellinien bestimmt werden, worin Hochpunkte grundsätzlich frei angeordnet werden dürfen. Die gesamte bauliche Dichte wird aufgrund der max. zulässigen Baumasse bzw. Ausnutzungsziffer bestimmt.

Auf den nördlichen Baufeldern B2 und B3 sind östlich der Oberallmendstrasse innerhalb der Mantellinien Bauhöhen von 20 Metern und westlich davon 25 bis 45 Metern zugelassen. Östlich der Oberallmendstrasse sollen Industrie-, Produktion und Logistikenutzungen auch ohne Wohnanteil möglich sein. Ausserdem ist vorgesehen, die Oberallmendstrasse zugunsten einer freien Belieferung einer angegliederten Industrie im Bereich von Baufeld B3 vollständig zu schliessen. Demgegenüber soll die Ahornstrasse aufgewertet werden, die Zulieferung von Industrie jedoch möglich bleiben.

Auf dem Südareal sind Gebäudehöhen von 25 Metern realisierbar, wobei Hochpunkte von 45 Metern möglich sind. Im direkten Bereich zur Nachbarschaft sind Gebäudehöhen auf 12 Meter begrenzt. Für Erdgeschoss- und Erdgeschossnahe Bereiche insbesondere bei den Baublöcken B6, B7 und B8 sollen Industrienutzungen zugelassen werden.

Im Westen auf dem Baufeld B4 beim Zugorama sollen keine Industrienutzungen umgesetzt werden. Die Traufhöhe auf diesem Baufeld beträgt 18 Meter. Die Hochpunkte werden entlang der Baarerstrasse mit 75 Metern und entlang der Industriestrasse mit 60 Metern ausgewiesen.

Im Aussenraum des Südareals ist die Öffnung und Durchwegung zwar erwünscht. Aufgrund möglicher Industrienutzungen und entsprechender Anlieferungen muss die Nutzungsweise in Teilbereichen aber frei verfügbar bleiben. Einzelne Gassen insbesondere zwischen den Blöcken B6 und B7 müssen auch gänzlich abschliessbar bleiben. Gassen wie zwischen B7 und B8 müssen mindestens für die Zulieferung auch schwerer Lastkraftfahrzeuge geöffnet bleiben.

Standorte für öffentliche Plätze sollen prinzipiell konkret definiert werden, in der Nutzungsart jedoch noch flexibel bleiben.

Beurteilung durch die Stadtbildkommission (SBK)

Die Stadtbildkommission nimmt die ausführlichen Erläuterungen zur benötigten Flexibilität für die künftige Entwicklung der V-Zug zur Kenntnis. Grundsätzlich ist nachvollziehbar, dass aufgrund der erläuterten weitgehend unvorhersehbaren künftigen Entwicklung des Areals ein wenig einschränkendes Planungsinstrument benötigt wird. Dies zeigt sich mit dem aktuellen Bauvorhaben „Mistral“ im Norden des Industrieareals schon heute, wo eine weitreichende Planungsflexibilität und -freiheit nötig wäre, um den Entwicklungsprozessen der V-Zug gerecht zu werden.

Für die Stadtbildkommission ist aber ebenso klar, dass die Funktionstauglichkeit der umliegenden Stadtteile gewährleistet bleiben muss. Als eines der wesentlichen Elemente, welche die Funktionstauglichkeit einer Stadt definieren, beurteilt die Stadtbildkommission das Erschliessungsnetz mit Strassen, Wegen und Plätzen. Es ist deshalb nicht plausibel, dass mit der Schliessung der Oberallmendstrasse, wie dies in einigen Szenarien aufgezeigt wird, ein Stück gewachsene Erschliessungsstruktur und städtische Identität aufgelöst und der Charakter der Stadt wie auch die Funktionstauglichkeit stark zulasten der Stadt verändert wird. Die aufgezeigte wesentliche Ausdehnung der Industrie über die Oberallmendstrasse hinaus nach Osten in das Wohnquartier ist ausserdem schwer vereinbar mit den umliegenden kleinmassstäblichen Wohngebäuden. Hier prallen Gebäudedimensionen und Nutzungsszenarien aufeinander, die städtebaulich schwer vorstellbar sind. Die erweiterte Industrienutzung vom Nordareal auf das Südareal ist hinsichtlich der erläuterten Entwicklungsstrategie zwar plausibel und nachvollziehbar, verschiebt aber auf dem Südareal die im Studienverfahren von 2013 entwickelte Nutzungsdurchmischung von Wohnen, verarbeitendem Gewerbe, öffentlichkeitswirksamen Nutzungen, Wegen und Plätzen gesamthaft einseitig stark zugunsten einer Industrie. Das ursprünglich aus dem Studienverfahren von 2013 sehr gut nachvollziehbare Szenario A, das der Öffentlichkeit präsentiert wurde, ist nach Auffassung der Stadtbildkommission in wesentlichen Teilen nicht mehr haltbar und in Frage gestellt. In diesem Zusammenhang weist die Stadtbildkommission ausserdem darauf hin, dass mit der Schaffung der Rechtsgrundlage für die Erweiterung des Hochregallagers, Vereinbarungen mit der V-Zug getroffen wurden, wonach das Areal südlich der Ahornstrasse für eine gemischte städtische Nutzung zu öffnen ist. Auch in diesem Zusammenhang wird das vorliegende Konzept als ungenügend beurteilt.

Vor diesem Hintergrund scheint es nötig, die Rahmenbedingungen zugunsten der nachgewiesenen industriellen Entwicklung der V-Zug neu und wesentlich offener als bis anhin zu definieren. Dazu soll ein Bebauungsplan auf dem Südareal neu definiert werden, womit eine Entwicklung der V-Zug weitgehend frei von Auflagen und ohne Nutzungsbestimmungen stattfinden kann. Dies soll innerhalb klar definierter Grenzen und verträglich für den Stadtkontext erfolgen. Ein neuer Bebauungsplanperimeter soll entsprechend die Baufelder B1 bis B8 mit einbeziehen. Nicht Bestandteil des neuen Perimeters sollen die Baufelder B3 und B4 werden sowie der südlichste Bereich entlang der Göblistrasse, der im Zusammenhang einer quatiervetraglichen Anbindung differenziert betrachtet werden muss. Die Oberallmendstrasse ist zu erhalten und die angedachte Industrie- und Logistiktutzung östlich davon auf das Südareal zu verlagern. Anhand einer Mantellinie soll die maximale Höhenentwicklung des Gebiets bestimmt werden. Hochpunkte sollen darin völlig frei setzbar sein. Im Übergang

zu angrenzenden Quartieren und Wohnbauten sind anhand verbindlich formulierter Kriterien wie Gebäudehöhen, Fassadenlängen und -ausdruck, Verkehrserschliessungen, Freiraumqualitäten usw. quatiervetragliche Lösungen sicherzustellen. Damit die gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug vorgeschriebene Qualität im Verdichtungsgebiet hinsichtlich Siedlungs- und Landschaftsbild nachgewiesen werden kann, können unterschiedliche Wege beschritten werden. Es können in einem Bebauungsplan klare Bestimmungen erarbeitet und gestalterische Vorgaben gemacht werden oder bei einer sehr offenen, freien und flexiblen Ausgestaltung des Bebauungsplans pro Baufeld qualifizierte Wettbewerbe eingefordert sowie Projektbegleitungen durch die Stadt Zug vorgegeben werden.

Empfehlung zuhanden des Stadtrates

Die Stadtbildkommission empfiehlt dem Stadtrat, den Planungsprozess zur Entwicklung eines Bebauungsplans für die V-Zug gemäss obenstehender Beurteilung überarbeiten zu lassen.

STADTBILDKOMMISSION

Kommissionsbericht Nr. 11/2015

Sitzung vom 5. November 2015, 08.45 – 16.00 Uhr

Haus Zentrum, Sitzungszimmer Hirschen, Zeughausgasse 11, Zug

Anwesend: Alphons Wiederkehr, Präsident SBK, ohne G. Nr. 3
 Sibylle Bucher, Vizepräsidentin SBK
 Niklaus Graber, SBK
 Stefan Koepfli, SBK, ohne G. Nr. 3
 Sylvia Schenk, SBK, Ersatz

 André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Stadtratsvizepräsident,
 ohne O. Nr. 1
 Dr. Nicole Nussberger, Departementssekretärin, ohne O. Nr. 1
 Marietta Huser, Leiterin Baubewilligungen
 Christian Schnieper, Stadtarchitekt, ohne G. Nr. 3 und O. Nr. 1
 Remy Frommenwiler, Stadtplanung, G. Nr. 1 + 2
 Dr. Brigitte Moser, Städtebau (Bericht)

Entschuldigt: Niels Roefs, SBK
 Dr.-Ing. Anne Pfeil, Stv. Stadtarchitektin

Bericht Nr.	1
Präsentation:	Beat Weiss, V-ZUG Immobilien AG; Markus Schaefer, Hosoya Schaefer Architects AG; Rita Illien, Müller Illien Landschaftsarchitekten
Experte:	Remy Frommenwiler, Stadtplanung
Bauherrschaft:	V-ZUG AG und V-ZUG Immobilien AG
Bauvorhaben:	Richtprojekt als Grundlage für den Bebauungsplan Technologiecluster Zug
Projektverfasser:	Hosoya Schaefer Architects, Müller Illien Landschaftsarchitekten, IBV Hüsler AG, div. weitere Fachplaner
Bericht:	Dr. Brigitte Moser

Ausgangslage

Die Stadtbildkommission (SBK) hat an der Sitzung vom 11. Juni 2015 das Richtprojekt als Grundlage für den Bebauungsplan Technologiecluster Zug beraten. In der Folge hat die V-ZUG AG und die V-ZUG Immobilien AG zusammen mit Hosoya Schaefer Architects nach Möglichkeiten für eine betriebliche Entwicklung der V-ZUG AG ohne Schliessung der Oberallmendstrasse gesucht. Durch die Reduktion der Baubereiche ergeben sich Volumenumschichtungen innerhalb des Planungssperimeters. Die SBK wird ersucht, das überarbeitete Richtprojekt in Szenarien als Basis für den Bebauungsplan Technologiecluster Zug zu verabschieden.

Erläuterungen des Projektverfassers

Beat Weiss, V-ZUG Immobilien AG, orientiert über den Projektstand. Ausgehend von den kritischen Rückmeldungen der Stadtbildkommission (SBK) an der Sitzung vom 11. Juni 2015 wurde das Projekt intensiv überarbeitet. Dabei überprüfte man die damals vorgelegten Szenarien 1–3. So soll die ursprünglich vorgeschlagene Ausdehnung des Gevierts in West-Ost-Richtung nun neu vornehmlich in Richtung Süden erfolgen, was in diesem Bereich Flexibilität gewährleisten würde. An den Ergebnissen des Studienverfahrens wurde unter Berücksichtigung der folgenden Anpassungen grundsätzlich festgehalten:

- Der öffentliche Platz vor dem Zugorama bleibt bestehen.
- Die Oberallmendstrasse ist öffentlich, hat aber auch einen Werkstrassencharakter mit beidseits flankierender Industrie.
- Der Überarbeitung des grossen C4-Baukörpers – insbesondere auch in Bezug auf dessen Setzung – wird grosse Aufmerksamkeit beigemessen.

Markus Schaefer, Architekt, präsentiert den Projektstand im Detail: Das Konzept des Bebauungsplans wurde präzisiert. Man achtete insbesondere darauf, städtische Tiefe zu generieren. Das Freistellen der Oberallmendstrasse hat nach neuen funktionalen Lösungen verlangt. Allgemein hat sich gezeigt, dass in verschiedenen Bereichen noch planerische Flexibilität nötig ist. So wurde in zwei Szenarien (B1 und B3) geprüft, wie das Bauvolumen des in zwei Etappen zu realisierenden Gebäudes B2 gesetzt werden könnte:

- Bei Szenario B1, bei dem der in West-Ost-Richtung verlaufende Weg gewährleistet wäre, würde das Bauvolumen von B2 in Richtung Oberallmendstrasse erweitert. Dies hätte eine Verschiebung der Strasse in diesem Bereich zur Folge.
- Bei Szenario B3 würde die Baulinie im Osten von Gebäude B2 entlang der Oberallmendstrasse geführt. Dies hätte zur Folge, dass das Bauvolumen nach Süden verlagert würde und der in West-Ost-Richtung verlaufende Weg nicht gehalten werden könnte.

Alternativen zu den beiden Szenarien sind kaum realisierbar: Das Verschieben des Gebäudes B2 in Richtung Westen ist nicht möglich, da im Nachbargebäude B1 noch produziert wird und daher ein Abriss nicht zur Diskussion steht. Auch eine Ausdehnung auf der östlichen Seite der Oberallmendstrasse ist keine Option, da hier das Gebäude B3 vorgesehen ist.

Flexibilität ist auch bei den folgenden Punkten gefordert:

- Grundsätzlich ist die Vorkragung des Gebäudes B2 in die Oberallmendstrasse nicht zwingend. Allerdings bleibt die logistische Situation hier zu klären.
- Die Oberallmendstrasse ist öffentlich, sie soll aber gleichzeitig Werkstrasse sein. Auch Gebäude B3 müsste industriell genutzt werden können.
- Nicht alle Industriebauten des Technologieclusters werden von V-Zug besetzt. Daher sollen auch für weitere Konzerne mit anderen Prozessen attraktive Bauten angeboten werden. So sollte etwa in Bau B7 ein grösserer Nutzer Platz finden.
- Gegen den Bereich Süd (B5–B8) können die Baulinien im Moment nicht fixiert werden, da ein Atmungsvolumen in diese Richtung notwendig ist.

Beurteilung durch die Stadtbildkommission (SBK)

Die Haltung der Stadtbildkommission (SBK) zum Projektstand ist grundsätzlich positiv. Die SBK versteht sich als kritische Betrachterin des vorgelegten Projekts, das sie im Hinblick auf städtebauliche Fragen zu beurteilen hat. Dabei möchte sie ihre Rückmeldungen als anregende Inputs verstanden haben.

Die SBK ist der Meinung, dass beim Bebauungsplan grundsätzlich ein städtebaulich begründetes System ablesbar sein soll. Dabei sind insbesondere die Randstellen zwischen Arealbebauung und angrenzendem Stadtgebiet zu definieren. In den folgenden Punkten sieht die SBK weiteren Klärungsbedarf:

- Die Oberallmendstrasse ist eine öffentliche Strasse, deren Durchlässigkeit und Benutzbarkeit für die Öffentlichkeit jederzeit und ohne Einschränkung gewährleistet bleiben muss. Entsprechend soll die ursprüngliche Linienführung beibehalten werden, an der sich die Ostfassade von Gebäude B2 zu orientieren hat. Die SBK begrüsst die folgerichtige Ausdehnung der Bebauung in Richtung Süden, was hier auch die gewünschte Flexibilität zulässt. Dabei sollen auch die in Richtung West–Ost verlaufende Ahornstrasse und der angrenzende Platz räumlich beibehalten werden. Eine Verschiebung der Ahornstrasse ist je nach Projektentwicklung denkbar.
- Das Prinzip der Nord–Süd-Orientierung der Arealbebauung wird durch das Gebäude B3 auf der gegenüberliegenden Seite der Oberallmendstrasse verunklärt. Hier bleibt zu klären, wie die massstäbliche Verknüpfung mit dem angrenzenden Wohnquartier zu lösen ist. Das im Wettbewerbsverfahren als Kammtyp vorgeschlagene Gebäudevolumen

vermochte gegenüber dem aktuellen Planstand bezüglich Massstäblichkeit und volumetrischer Ausbildung besser zu überzeugen.

- Im Bebauungsplanperimeter beträgt die maximale Gebäudehöhe 45 m. Einzige Ausnahmen sollen die beiden Hochhäuser auf der Westseite der Baarerstrasse (B4) bleiben. Auf der Ostseite der Baarerstrasse soll die angestrebte Nutzungsfläche im Inneren der Zone erbracht werden.

Empfehlung zuhanden des Stadtrates

Die Stadtbildkommission empfiehlt dem Stadtrat, das Richtprojekt als Grundlage für den Bebauungsplan Technologiecluster Zug gemäss obenstehender Beurteilung weiterbearbeiten zu lassen und der SBK erneut zur Beurteilung vorzulegen.

STADTBILDKOMMISSION

Kommissionsbericht Nr. 3/2016

Sitzung vom 3. März 2016, 08.45 bis 15.20 Uhr

Haus Zentrum, Sitzungszimmer Hirschen, Zeughausgasse 11, Zug

Anwesende Kommissionsmitglieder

Alphons Wiederkehr, Präsident SBK
Sibylle Bucher, Vizepräsidentin SBK
Niklaus Graber, SBK
Stefan Koepfli, SBK
Pirmin Amrein, SBK

Gäste zu Geschäften

Franziska Kaiser, kant. Denkmalpflegerin
Geschäft Nr. 2
Harald Klein, Stadtplaner,
Geschäft Nr. 2
Claudius Berchtold, PL öffentliche Anlagen
Geschäft Nr. 1 + 2

Vertreter der Verwaltung

André Wicki, Stadtratsvizepräsident, Vorsteher BD
Christian Schnieper, Stadtarchitekt
Dr.-Ing. Anne Pfeil, Stv. Stadtarchitektin
Christiane Krause, PL Städtebau (Bericht)
Toni Lehner, Baubewilligungen

Entschuldigt

Nicole Nussberger, Departementssekretärin
Marietta Huser, Leiterin Baubewilligungen

Traktanden

- 1. Begrüssung**
- 2. Organisatorisches**
- 3. Kommissionsbericht**
- 4. Bewilligte Bauvorhaben und Projektänderungen**
- 5. Aktuelle Planungen, Projekte und Stellungnahmen**

Bericht Nr.	2
Bebauungsplan Nr.	7506
Präsentation:	Harald Klein, Beat Weiss, V-ZUG Immobilien AG
Expertin:	Franziska Kaiser, Denkmalpflegerin
Bauherrschaft:	V-ZUG AG und V-ZUG Immobilien AG
Bauvorhaben:	Bebauungsplan Technologiecluster Zug
Projektverfasser:	Hosoya Schaefer Architects, Müller Illien Landschaftsarchitekten, IBV Hüsler AG

Ausgangslage

Die Stadtbildkommission (SBK) hat an der Sitzung vom 5. November 2015 das Richtprojekt als Grundlage für den Bebauungsplan „Technologiecluster Zug“ beraten. Das Baudepartement hat in der Zwischenzeit in Abstimmung mit der V-ZUG Immobilien AG einen Bebauungsplan erarbeitet.

Folgende Beurteilung des Bauvorhabens durch die SBK liegt vor:

- Bericht vom 5. November 2015 zum Richtprojekt als Grundlage für den Bebauungsplan Technologiecluster Zug

Erläuterungen der Projektverfasser

Harald Klein, Stadtplaner, erläutert den aktuellen Arbeitsstand anhand der Plangrundlage. Anschliessend werden die Bestimmungen im Einzelnen vorgestellt.

Seit der letzten Beurteilung wurde der Bebauungsplan weiter ausgearbeitet. Ziel ist, den Bebauungsplan vor den Sommerferien 2016 zur Vorprüfung einzureichen. Der aktuelle Stand des Bebauungsplans basiert auf Szenario B3 (Ausdehnung Baufeld II nach Süden) des Richtprojekts. Das in der letzten SBK-Sitzung ebenfalls vorgestellte Szenario B1 wird nicht weiter verfolgt. Dieses Szenario sah eine geänderte Strassenführung der Oberallmendstrasse vor, was von der SBK als nicht durchführbar angesehen wurde.

Firsthöhen

Es wurden Firsthöhen für den gesamten Perimeter definiert. Die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Gebäudes; Kamine, Antennen dürfen diese Koten durchstossen, nicht aber anderweitige Aufbauten. Eine Ausnahme wird für die Baufelder I, II und VII fixiert, in denen bei Gebäuden mit industrieller Nutzung die technischen Aufbauten die Firsthöhe überragen dürfen. Bei den Baufeldern V - VIII wurde festgeschrieben, dass bei diesen Gebäuden Dachnutzungen, wie beispielsweise Dachterrassen zulässig sind (Kap.2, Ziff.5 & 6).

Baufeld II

Gegen den südlichen Perimeterbereich mit den Baufeldern V- VIII konnten seit der letztmaligen Vorstellung der Plangrundlage weiterhin keine verbindlichen Baulinien festgelegt werden. Die Ausdehnung des Produktionsstandorts im südlichen Teil des Baubereichs II („Zephyr“) ist seitens Bauherrschaft noch nicht abschliessend geklärt. Somit kann auch die Lage der Ahornstrasse und der Baubereiche V – VIII nicht verbindlich festgelegt werden. Aktuell läuft für diesen Bereich des

Baufelds II („Zephyr“) eine Testplanung, mit deren Durchführung zwei Architekturbüros (Hosoya Schaefer Architects und Roger Diener Architekten, beide Zürich) beauftragt wurden. Ziel der Testplanung ist es, den Flächenbedarf des Produktionsstandorts zu evaluieren und somit die mögliche Ausdehnung des südlichen Baufelds II in Zusammenhang mit Baufeld III, den Baufeldern V - VIII und dem Verlauf der Ahornstrasse innerhalb des Perimeters zu untersuchen. Die Ergebnisse sollen Aufschluss für die weitere Präzisierung bezüglich der Baubereichsdefinition und der Ausgestaltung der Durchwegung (Ahornstrasse) liefern. Eine Verlegung der Ahornstrasse nach Süden wurde in der letzten SBK-Sitzung generell als möglich erachtet.

Die Testplanung soll ausserdem Klarheit schaffen, ob die Ausweitung des Baufelds II in den Strassenraum der Oberallmendstrasse notwendig ist. Die Ergebnisse der Testplanung werden voraussichtlich bei der nächsten Vorstellung des Projekts in der SBK erläutert werden.

Baufeld III

Das Bauvolumen auf Baufeld III wurde gemäss den Empfehlungen der SBK nochmals überarbeitet. Auf das angrenzende Wohnquartier wird mit einer differenzierteren Höhenstaffelung reagiert, darüber hinaus wurde die Baumassenziffer auf maximal 8 festgesetzt. Die angestrebte kammartige Struktur aus dem Wettbewerbsverfahren ist durch Anpassung der Definitionen für Baufeld III ermöglicht worden (Kap.2, Ziff.4, Abs. 3).

Baufelder V - VIII

Die Baufelder V – VIII verbleiben im Eigentum der Bauherrschaft, V Zug Immobilien, es ist keine Parzellierung des südlichen Areals vorgesehen. Eine Investorenbeteiligung bei zukünftigen Bauvorhaben ist hingegen seitens der Bauherrschaft denkbar.

Erschliessung, Parkierung

Die Haupteerschliessung des Areals soll an der nördlichen Parzellengrenze über die Grienbachstrasse erfolgen. Es sind keine Ein- und Ausfahrten über die Göblistrasse und die südliche Oberallmendstrasse vorgesehen. Es besteht die Möglichkeit, gegebenenfalls Parkierungsmöglichkeiten zu schaffen, die sich ausserhalb des Bebauungsplanperimeters befinden. Das Verkehrsgutachten, der Umweltverträglichkeitsbericht und das Betriebs- und Gestaltungskonzept der umliegenden Strassen konkretisieren die Thematik Erschliessung. Auf Ebene Baugesuch ist zudem ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten, welches von Etappe zu Etappe ergänzt wird.

Beurteilung durch die Stadtbildkommission

Die SBK begrüsst die Überarbeitung des Projekts und würdigt den Bebauungsplan „Technologiecluster Zug“ als Instrument, ein wichtiges städtebauliches Areal von signifikanter Grösse und Komplexität zu beplanen. Mit dem Bebauungsplan soll die nötige Flexibilität geschaffen werden, die Potenziale des Perimeters bestmöglich abzubilden.

Es wird wohlwollend zur Kenntnis genommen, dass einige Empfehlungen der SBK in den aktuellen Projektstand einfliessen konnten. Die Entwicklung des Bebauungsplans wird von der SBK gesamthaft als stimmig betrachtet. Einzelne Aussagen und Bestimmungen des Plans bedürfen allerdings noch einer weiteren Präzisierung:

Baufeld III/ Abgrenzung Wohngebiet

Seitens der SBK wird positiv zur Kenntnis genommen, dass die angestrebte kammartige Struktur aus dem Wettbewerbsverfahren durch Anpassung der Definitionen für Baufeld III weiterhin möglich ist (Kap.2, Ziff.4, Abs. 3). Die Höhenentwicklung, respektive die differenziertere Ausformulierung der Höhenstaffelungen des Bauvolumens auf Baufeld III wird grundsätzlich begrüsst. Die strassenüberspannende Verbindung der Baufelder II und III mittels einer oder mehrere Passerellen ist nicht vorstellbar.

Baufeld II

Innerhalb des Perimeters nimmt das Baufeld II die grösste zusammenhängende Fläche ein. Dem Baufeld sind maximale Gebäudehöhen bis 50 m zugewiesen (inklusive technischer Aufbauten bei Bauten höher als 30 m). Da für diesen Baubereich noch kein Richtprojekt zugrunde liegt, ist eine städtebauliche Beurteilung des aktuellen Planungsstands nicht möglich. Die SBK erachtet die mögliche Ausweitung in den Strassenraum der Oberallmendstrasse als sehr kritisch. Die SBK befürwortet klar das Beibehalten der bestehenden Baulinie. Die Ausweitung ist im Bebauungsplan nicht zu integrieren.

Ebenfalls als kritisch erachtet die SBK die Möglichkeit, die Baufelder II und III zu verbinden. Die strassenüberspannende Verbindung der Baufelder II und III mittels einer oder mehrere Passerellen ist nicht vorstellbar. Die definitive Lage der Ahornstrasse innerhalb des Perimeters ist durch die laufende Testplanung abschliessend zu klären.

Hochhäuser

In den Baubereichen I, II und V – VIII ist der Bau von Hochhäusern erlaubt und die entsprechenden Baubereiche grosszügig bemessen. Um die Realisierung von Punkthochhäusern, wie sie das Richtprojekt vorsieht, zu sichern, hält es die SBK für erforderlich, Angaben zu der maximalen Bodenbedeckung („Footprint“) im Bebauungsplan vorzuschreiben.

Fassadenlängen

Hochhäuser dürfen sich gemäss aktuellem Entwurf des Bebauungsplans um maximal 1/3 der Fassadenlänge überlagern. Es ist zu prüfen, ob diese Regelung den angestrebten Effekt erzielen kann und „Scheibenhochhäuser“ vermieden werden. Die SBK empfiehlt in diesem Zusammenhang eine Beschränkung der Fassadenlängen zu erwägen.

Passerellen

Generell erachtet die SBK die Möglichkeit, Baufelder mittels Passerellen zu verbinden, gestalterisch und formal als schwierig. Die Bestimmungen des Bebauungsplans sind in dem Punkt noch zu offen formuliert. Die SBK empfiehlt, klare Bestimmungen zur Ausgestaltung von Passerellen im Bebauungsplan zu verankern (z.B. Verortung, Lage, Anzahl, Geschossigkeit, Dimensionierung). Art und Lage der Passerellen sind zu präzisieren.

Hingegen sind strassenüberspannende Passerellen grundsätzlich nicht vorstellbar.

Wohnnutzungen

Die SBK empfiehlt, die Realisierungsetappen der Wohnnutzungen auf allen betroffenen Baufeldern in das Etappierungskonzept des gesamten Areals mit einzubeziehen und verbindlich zu definieren. Somit soll sichergestellt werden, dass die zur Wohnnutzung ausgewiesenen Flächen tatsächlich realisiert werden.

Erdgeschossnutzungen

Im aktuellen Planungsstand sind keine Definitionen oder Bestimmungen zu den Erdgeschossnutzungen vorgesehen. Die SBK gibt zu bedenken, dass den Erdgeschossflächen, speziell bei den Baufeldern IV und V - VIII, eine wichtige Rolle innerhalb des Perimeters zukommt. Grundsätzliche Überlegungen zur Nutzung sollen bereits im Bebauungsplan abgebildet sein. Es sind öffentliche und halböffentliche Flächen auszuweisen, so dass die angrenzenden Freiflächen zur Entwicklung und Belebung des Quartiers beitragen können.

Freiräume, Plätze und Innenhöfe

Im Zusammenhang mit einer verbindlichen Aussage zu den Erdgeschossnutzungen erachtet es die SBK auch als sinnvoll, für die Innenhöfe der Baufelder IV und V - VIII Mindestgrößen für die Innenhofgrößen zu definieren und in die Bestimmungen des Bebauungsplans zu integrieren. Bei den Plätzen sind grosszügige Grünzonen auszuweisen, um die Qualität der Aussenräume und deren Aufenthaltsqualität sicherzustellen. Auf Parkierungsflächen soll zugunsten von Grünzonen verzichtet, oder deren Anordnung parallel, entlang der Gebäude vorgeschrieben werden. Es ist zu prüfen, ob zwischen den Bauvolumen der Baufelder VII und VIII und der angrenzenden Wohnzone W2C ein Mindestabstand vorgesehen werden muss.

Öffentlicher Raum, öffentliche Durchwegung

Die SBK erachtet es als wichtig, dass der Perimeter, insbesondere die nicht-industriell genutzten Bereiche des Areals, für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Es ist festzulegen, welche Wegabschnitte, Plätze und Bereiche der Öffentlichkeit rund um die Uhr zugänglich gemacht werden sollen.

Parkierung, Verkehrsfluss

Generell ist die SBK der Meinung, dass die Lösungen für den motorisierten Individualverkehr innerhalb des Bebauungsplanperimeters umgesetzt werden sollten. Eine mögliche externe Parkierung wird seitens der SBK als problematisch beurteilt. Einerseits ist dies eine vorstellbare Lösung, andererseits äussert die SBK Bedenken, dass dadurch die Möglichkeit gegeben ist, ein potenzielles Parkierungsproblem in angrenzende Gebiete zu verlagern. Bezüglich der Ausgestaltung und Qualität von externen Parkierungslösungen macht der Bebauungsplan aktuell keine Aussage. Die SBK empfiehlt, konkrete Pläne und/ oder Bestimmungen im Bebauungsplan sowie Qualitätsstandards zu integrieren. Die Erkenntnisse aus der Umweltverträglichkeitsprüfung müssen zwingend in die Verkehrsplanung innerhalb des Bebauungsplanes einfließen.

Provisorien

Die SBK empfiehlt, Aussagen zu Art und Weise sowie zur Dauer von Bauprovisorien in den Bebauungsplan aufzunehmen. Ziel ist es, Provisorien auf die Bauzeit der einzelnen Etappen, beziehungsweise bis zur Inbetriebnahme von Neubauten zu begrenzen.

Qualitätssichernde Verfahren

Im Sinne der Qualitätssicherung des Bebauungsplans sind für sämtliche Baubereiche qualifizierte Projektwettbewerbe durchzuführen. Eine Beschränkung von Projektwettbewerben auf die Hochhäuser ist aus Sicht der SBK aufgrund der Grösse, hohen Verdichtung und gesamtstädtischen Bedeutung des Gebiets nicht ausreichend.

Empfehlung zuhanden des Stadtrates

Die Stadtbildkommission empfiehlt dem Stadtrat, den Bebauungsplan nicht zu bewilligen, gemäss obenstehender Beurteilung überarbeiten zu lassen und der SBK erneut zur Beurteilung vorzulegen.

STADTBILDKOMMISSION

Kommissionsbericht Nr. 6/2016

Sitzung vom 2. Juni 2016, 08:30 bis 15:30 Uhr

Haus Zentrum, Sitzungszimmer Hirschen, Zeughausgasse 11, Zug

Anwesende Kommissionsmitglieder

Alphons Wiederkehr, Präsident SBK

Sibylle Bucher, Vizepräsidentin SBK

Niklaus Graber, SBK

Stefan Koepfli, SBK

Gäste zu Geschäften

Franziska Kaiser, Denkmalpflegerin,

Geschäft Nr. 2-3

Harald Klein, Stadtplaner,

Geschäft Nr. 2-3

Remy Frommenwiler, PL Stadtplanung

Geschäft Nr. 2-3

Claudius Berchtold, PL öff. Anlagen,

Geschäft Nr. 2-3

Vertreter der Verwaltung

André Wicki, Stadtratsvizepräsident,

Vorsteher Baudepartement

Marietta Huser, Leiterin Baubewilligungen

Christian Schnieper, Stadtarchitekt

Dr.-Ing. Anne Pfeil, Stv. Stadtarchitektin

Christiane Krause, PL Städtebau (Bericht)

Entschuldigt

Pirmin Amrein, SBK

Traktanden

- 1. Begrüssung**
- 2. Organisatorisches**
- 3. Kommissionsbericht**
- 4. Bewilligte Bauvorhaben und Projektänderungen**
- 5. Aktuelle Planungen, Projekte und Stellungnahmen**

Bericht Nr.: 3
Präsentation: Harald Klein, Beat Weiss, V-ZUG Immobilien AG
Expertin: Franziska Kaiser, Denkmalpflegerin
Bauherrschaft: V-ZUG AG und V-ZUG Immobilien AG
Bauvorhaben: Bebauungsplan Technologiecluster Zug
Projektverfasser: Hosoya Schaefer Architects,
Müller Illien Landschaftsarchitekten, IBV Hüsler AG

Ausgangslage

Die SBK hat an der Sitzung vom 5. November 2015 das Richtprojekt als Grundlage für den Bebauungsplan Technologiecluster Zug behandelt. Am 3. März 2016 wurde der Bebauungsplan beraten und zur Überarbeitung in verschiedenen Punkten empfohlen. Das Baudepartement hat in der Zwischenzeit in Abstimmung mit der V-ZUG Immobilien AG und in Kenntnis der laufenden Arealentwicklungen (bspw. Testplanung „Zephyr“) verschiedene Punkte präzisiert.

Folgende Beurteilungen durch die Stadtbildkommission liegen vor:

- SBK Bericht vom 5. November 2015 zum Richtprojekt als Grundlage für den Bebauungsplan Technologiecluster Zug
- SBK-Bericht vom 3. März 2016 zum Bebauungsplan Technologiecluster Zug

Erläuterungen des Projektverfassers

Harald Klein, Stadtplaner, erläutert den aktuellen Arbeitsstand anhand der Plangrundlage. Seit der letzten Vorstellung in der SBK wurde der Entwurf des Bebauungsplans weiter ausgearbeitet. Diejenigen Bestimmungen, die sich seitdem geändert haben, werden im Einzelnen vorgestellt. Ziel ist weiterhin, den Bebauungsplan vor den Sommerferien 2016 zur kantonalen Vorprüfung einzureichen.

Die übergeordneten Bearbeitungsschwerpunkte lagen auf der Abgrenzung des Baufelds II in Süd und Ost Richtung und der Anpassung der Erschliessungsbeziehungen des Areals im übergeordneten Kontext (Ein- bzw. Zugänge, Durchwegung).

Des Weiteren wurde auf Antrag des Lenkungsausschusses der Bebauungsplan dahingehend angepasst, dass beide Projekte der Testplanung „Zephyr“ realisierbar wären. Die verwaltungsinterne Beurteilung steht diesbezüglich noch aus.

Abgrenzung Baufeld II

Die Ausdehnung des Baufelds II in südlicher und östlicher Richtung ermöglicht die Umsetzung beider Projekte der Testplanung „Zephyr“. Dies bedingt die Ausdehnung des Baufelds II in den Strassenraum der Oberallmendstrasse und verschiebt die bestehende Baulinie der Oberallmendstrasse auf Höhe des Baufelds II um 5m nach Osten. Im Vergleich zum letzten präsentierten Stand des Bebauungsplans verlängert sich die „Ausstülpung“ im Zuge der grösseren Ausdehnung des Baufelds II in südliche Richtung.

Erschliessungsbeziehungen

Mit Ausdehnung des Baufelds II nach Süden wird die städtebauliche Achse Ahornstrasse - Oberallmendstrasse aufgehoben. Eine durchgehende Verbindung beider Strassen über das

Areal ist nicht mehr zwingend gefordert. Innerhalb des Areals kann die Ahornstrasse neu in einer Platzsituation enden.

Begleitend zu den Planänderungen wurden die Bestimmungen wie folgt überprüft und gegebenenfalls angepasst:

Ziff. 3 Gestaltung

Wurde um Absatz 3 ergänzt. Dieser Absatz soll die Qualität der architektonischen Gestaltung über das Konkurrenzverfahren sichern.

Ziff. 4 Baubereiche allgemein

Unverändert. Nach Abs. 2 dürfen sich Hochhäuser auf maximal 1/3 der Fassadenlänge überlagern. Die von der SBK geforderte Überprüfung hat gezeigt, dass mit dieser Regelung „Scheibenhochhäuser“ nicht vermieden werden können.

Die Festlegungen in den Bestimmungen sind bewusst offen formuliert, da eine städtebauliche Setzung der Turmvolumen im Rahmen der Konkurrenzverfahren erfolgt.

Ziff. 5 Passerellen

Wurde neu in die Bestimmungen aufgenommen.

Ziff. 10 Nutzweise

Diese Bestimmung wurde neu eingefügt und regelt die prioritäre Industrienutzung sowie Festlegungen im Hinblick auf eine Mehrwertabschöpfung. Die Bestimmungen werden durch den Lenkungsausschuss an der nächsten Sitzung präzisiert und ggf. angepasst.

Ziff. 11 Wohnraum

Abs. 1 wurde ergänzt. Innerhalb des Bebauungsplans sind mindestens 55'000m³ Wohnraum zu erstellen. Neu soll eine Obergrenze dieser Kubatur festgelegt werden. Die Beschränkung wird durch den Lenkungsausschuss an der nächsten Sitzung präzisiert und gegebenenfalls angepasst.

Ziff 12 Erdgeschossnutzungen

Wurde um Abs. 1 ergänzt. Die Erdgeschosse können neu prioritär der Industrie zugeführt werden. Städtebauliche Aspekte der Erdgeschossnutzungen, wie seitens der SBK an der letzten Sitzung empfohlen, treten in den Hintergrund. Auf die Freiräume abgestimmte Erdgeschossnutzungen sind nur noch im Bereich der Plätze (Freiraum P) anzuordnen.

Ziff 14 Arealerschliessung

Abs. 1 wurde ergänzt und präzisiert. Über die Göbli- und die südliche Oberallmendstrasse (auf Höhe Ibelweg) wird kein Anlieferungsverkehr geführt. Ausfahrten aus dem Areal erfolgen an bezeichneten Stellen in ausgewiesenen Fahrtrichtungen.

Ziff 15 Parkierung

Abs. 6 wurde abgeändert. Gemäss Empfehlung SBK erfolgt keine Auslagerung der Parkplätze aus dem Bebauungsplanperimeter. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Realisierung aller Abstellplätze innerhalb des Bebauungsplanperimeters.

Ziff. 19 Gestaltungsgrundsätze

Abs. 4 wurde ergänzt. Gemäss Empfehlung der SBK wurde präzisiert, welche Wegabschnitte, Plätze und Bereiche der Öffentlichkeit rund um die Uhr zugänglich gemacht werden sollen und welche Bereiche davon ausgenommen sind.

Ziff. 22 Bäume

Abs. 3 wurde präzisiert. Gemäss Empfehlung der SBK wird eine Mindest-Pflanzsubstratüberdeckung festgeschrieben.

Ziff. 25 Überbauung

Abs. 1 wurde erweitert. Gemäss Empfehlung der SBK hat jede Etappe einen Bezug zu bereits realisierten Etappen herzustellen.

Beurteilung durch die Stadtbildkommission (SBK)

Die SBK weist darauf hin, dass die beiden unter Geschäft Nr. 2 vorgestellten Konzepte zur Entwicklung des Baufelds II nicht Teil der Beurteilung dieses Geschäfts sind, sondern lediglich als mögliche Umsetzungsbeispiele zur Beurteilung des gesamten Bebauungsplans „Technologiecluster Zug“ herangezogen werden.

Der präsentierte Bearbeitungsstand des Bebauungsplans wird seitens der SBK begrüsst. Die Bestimmungen befinden sich auf einem guten Weg. Die SBK würdigt ausserdem das Bestreben seitens der Bauherrschaft, durch die Testplanungen zukunftsweisende Erkenntnisse zur Entwicklung der potenziellen Volumen auf dem Areal des „Technologiecluster Zug“ zu erhalten.

Generell:

Die beiden Projekte der Testplanung verdeutlichen, dass es grundsätzlich ein breites Spektrum an möglichen Organisationsformen für eine zukünftige industrielle Nutzung des Areals gibt. Weiterhin wird deutlich, dass das Mass der baulichen Verdichtung im Nord- und Südteil stark variieren kann. Die SBK weist darauf hin, dass nur mit einer klaren räumliche Abgrenzung des Areals und einer Festlegung der Bauvolumen an den Gebietsrändern die von V-Zug geforderte hohe Flexibilität der baulichen Gestaltung in den Innenbereiche ermöglicht werden kann.

Die SBK spricht daher folgende Beurteilung aus:

EG Nutzungen

Die Fokussierung auf die industrielle Nutzung innerhalb des Areals inkl. der Erdgeschossflächen wird seitens der SBK kritisch, generell aber als machbar betrachtet. Eine industrielle Nutzung der Erdgeschosse ist möglich. Gleichzeitig geraten durch die primär industrielle Nutzung die Freiräume (Plätze, Strassen) unter Druck. Es ist daher sicher zu stellen, dass an

wichtigen Punkten des Areals, wie beispielsweise den Plätzen und Eingängen, auf die Freiräume abgestimmte Nutzungen vorgesehen werden. Die Nutzungen in diesem Bereich sind in den Bestimmungen zu definieren.

Ahornstrasse

Als Folge der Verschiebung des Baufelds II in südlicher Richtung erhalten die Ahorn- und die Oberallmendstrasse keine direkte städtebauliche Verbindung. Nach Ansicht der SBK ist denkbar, dass die Ahornstrasse in einer Platzsituation auf dem Areal enden kann. Der Platz zwischen Baufeld II, V und VI ist besonders sorgfältig zu gestalten.

Baufeld II

Die aktuelle Entwurfsfassung des Bebauungsplans zeigt eine Ausdehnung des Baufelds II nach Süden und Osten auf. Aus Sicht der SBK ist die Erweiterung des Baufelds II in südlicher Richtung vorstellbar. Nach Osten hingegen ist eine vorspringende Baulinie in den Strassenraum der Oberallmendstrasse nicht möglich. Die SBK erachtet die Beibehaltung der bestehenden Baulinie entlang der Oberallmendstrasse weiterhin als unerlässlich. Der Stadt – bzw. Strassenraum definiert die Ränder des Areals und grenzt es im städtebaulichen Kontext gegen den öffentlichen Raum ab. Die Qualität des öffentlichen Raums ist im Interesse der Bevölkerung zu sichern. Die Strassenräume inklusive der strassenbegleitenden Bebauung müssen erlebbar und massstäblich bleiben und sollen sich nicht aus Überlegungen zu industriellen Fertigungsprozessen bedingen. In diesem Zusammenhang sind die Bauvolumen entlang der Oberallmendstrasse (Sockelbebauung, Gebäudetiefe/Staffelung) zu präzisieren. Seitens der SBK ist eine strassenbegleitende Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 25 m vorstellbar.

Im Inneren Bereich des Baufelds erscheint eine Höhenstaffelung auf maximal 50 m möglich, sofern diese Höhenstaffelung einem angemessenen Abstand (ca. 20 m) zur Strassenbaulinie aufweist. Des Weiteren ist die strassenbegleitende Begrünung (durchgängige Alleebeplantzung) festzulegen.

Zusätzlich spricht die SBK folgende Empfehlung aus:

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Technologiecluster Zug“ sieht eine Baumassenziffer von 12 und ein maximales Bauvolumen von 990'000 m³ über das gesamte Areal vor. Die Testplanung modelliert den nördlichen Teil des Areals in unterschiedlicher Dichte. Die Dichte des südlichen Teils ergibt sich aus der konsumierten Fläche der nördlichen Baufelder. Das aktuelle Modell des Bebauungsplans bildet diesen Zustand allerdings nicht ab.

Für die Vorprüfung sind daher zwei mögliche Varianten für das Gesamtareal vorzulegen und im Modell darzustellen, um aufzuzeigen wie stark das Mass der baulichen Verdichtung im Nord- und Südteil variieren kann.

Konkurrenzverfahren

Die SBK würde es begrüßen, dass die erforderlichen Konkurrenzverfahren nach den Empfehlungen der SIA erfolgen. Es sind mindestens 3 Teams einzuladen.

Empfehlung zuhanden des Stadtrats (SR)

Die Stadtbildkommission empfiehlt dem Stadtrat, den Bebauungsplan gemäss obenstehender Beurteilung überarbeiten zu lassen und nach Anpassung der genannten Punkte zuhanden zur kantonalen Vorprüfung zu verabschieden.