



Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

Stadtrat von Zug
Stadthaus am Kolinplatz
Postfach 1258
6301 Zug

T direkt 041 728 54 90
philipp.schneider@zg.ch
Zug, 3. April 2017
SZ-2016-185

Vorprüfung Zonenplanänderung, Änderung Bauordnung und Bebauungsplan Technologiecluster Zug, Stadt Zug

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Frau Stadträtin
Sehr geehrte Herren Stadträte

Mit Schreiben vom 5. Juli 2016 haben Sie uns die Zonenplanänderung, Plan Nr. 7809, die Änderung der Bauordnung und den Bebauungsplan Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7506, zur Vorprüfung eingereicht.

Nach einer Besprechung des Entwurfs des Vorprüfungsberichts wurde vereinbart, dass die Stadtplanung Zug gemeinsam mit den Grundeigentümern bis Ende 2016 die Dokumente überarbeitet und der Stadtrat Zug diese dann zur abschliessenden Vorprüfung der Baudirektion einreicht.

Die Stadt Zug beabsichtigt, die am 10. Januar 2017 bei der Baudirektion eingegangenen Änderungen und den Bebauungsplan im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) durch den Grossen Gemeinderat beschliessen zu lassen.

Das Dossier umfasst folgende Dokumente:

- Zonenplanänderung Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7809, vom 16. Juni 2016, rev. 29. Dezember 2016 (verbindlicher Bestandteil);
- Änderung Bauordnung Technologiecluster Zug (§ 36 Grundmasse, § 39 Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen sowie § 48 Bauzone mit speziellen Vorschriften) vom 24. Juni 2016, rev. 6. Januar 2017 (verbindlicher Bestandteil);
- Bebauungsplan Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7506, vom 16. Juni 2016, rev. 6. Januar 2017 (verbindlicher Bestandteil);

- Bestimmungen zum Bebauungsplan Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7506, vom 16. Juni 2016, rev. 6. Januar 2017 (verbindlicher Bestandteil);
- Planungsbericht vom 28. Juni 2016, rev. 6. Januar 2017 (orientierender Bestandteil);
- Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan vom 16. Juni 2016, rev. 3. Januar 2017 (orientierender Bestandteil);
- Betriebs- und Gestaltungskonzept Industriestrasse vom 23. Dezember 2016, rev. 5. Januar 2017 (orientierender Bestandteil);
- Konzept Nachhaltigkeit Technologiecluster Zug vom 30. Juni 2016 (orientierender Bestandteil);
- Bericht der Stadtbildkommission Zug Nr. 6 vom 2. Juni 2016 (orientierender Bestandteil);
- Studienplanungsverfahren V-ZUG Areal, Bericht des Beurteilungsgremiums vom 24. Oktober 2013 (orientierender Bestandteil);
- Vorlage für den Bebauungsplan der Hosoya Schaefer Architects AG vom 30. September 2014 (orientierender Bestandteil).

Im Weiteren wurde zum Bebauungsplan ein Umweltverträglichkeitsbericht (21. Juni 2016, rev. 19. Dezember 2016) erarbeitet, welcher vom Amt für Umweltschutz separat beurteilt wird und nicht Bestandteil der vorliegenden Vorprüfung ist.

Gestützt auf die Mitberichte der Fachstellen äussern wir uns zu den verbindlichen Bestandteilen wie folgt:

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 wird eine Konzentration der industriellen Produktion und Logistik angestrebt. Dadurch soll Raum für die Ansiedlung von zusätzlichen Nutzungen vor allem in den Bereichen 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, Müller Illien Landschaftsarchitekten, IBV Hüsler AG und der 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. Das Baudepartement war in diesen Arbeiten ebenfalls einbezogen und wurde durch die Abteilungen Stadtplanung und Städtebau vertreten. 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 Rahmenbedingungen und Abhängigkeiten.

Das Studienprojekt wurde in seinen generellen Setzungen im Wesentlichen übernommen und 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.

2. Vorgesehene Änderungen

2.1. Zonenplanänderung und Änderung der Bauordnung

Der Bebauungsplan umfasst Grundstücke, welche sich grossmehrheitlich im Eigentum der V-ZUG AG oder der V-ZUG Immobilien AG befinden und erstreckt sich von der Baarer- über die Industrie- bis über die Oberallmendstrasse sowie von der Göbli- über die Ahorn- bis zur Grienbachstrasse. Der nördliche Teil des eigentlichen Kernareals der V-ZUG AG liegt in der Arbeitszone A (AA). Es ist das einzige Gebiet im Zonenplan der Stadt Zug, welches noch diese Zonierung als reine Arbeitszone aufweist. 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 bereits heute Baumassen von 5.0 (WAB), 8.0 (AA) und 9.0 (BsV). Zusammen mit dem rechts-gültigen Bebauungsplan V-ZUG, Plan Nr. 7091, ist zudem in der heutigen Arbeitszone A eine Baumasse von 9.0 zulässig. Im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts zeigte sich, dass sich, je nach angestrebtem Szenario, Ausnützungen von 2.2 bis 2.8 ergeben können. Der Bebauungsplan ermöglicht eine maximale Baumasse von 990'000 m³. Unter der theoretischen Annahme, dass diese Baumasse mit Geschossen gemäss Bauordnung (EG 4.50 m, OG 3.50 m) genutzt wird, würde eine AZ von umgerechnet rund 3.2 resultieren. Diese Dichte ist jedoch aufgrund der Nutzweise als Produktions- und Lagerstätte (Hochregallager, überhohe Fabrikationshallen, etc.) nicht realistisch.

Effektiv wird auf dem Areal voraussichtlich eine AZ von etwa 2.8 realisiert werden.

Um beim Bebauungsplan Technologiecluster Zug einen möglichst grossen Handlungsspielraum zuzulassen, soll das gesamte Bebauungsplangebiet in die Bauzone mit speziellen Vorschriften «Technologiecluster Zug» (BsV TCZ) umgezont werden. Im Zug dieser Zonenplanänderung wird auch noch die Bebauungsplanpflicht über das Gebiet gelegt.

Innerhalb des Bebauungsplangebiets bzw. innerhalb der BsV TCZ sollen drei Teilgebiete aus-
geschieden werden:

- Teilgebiet A mit den Baubereichen 1 und 2 und einer max. Baumassenziffer von 12.0;
- Teilgebiet B mit den Baubereichen 4, 5, 6, 7 und 8 einer max. Baumassenziffer von 12.0;
- Teilgebiet C mit dem Baubereich 3 und einer max. Baumassenziffer von 8.0.

Mit der Änderung der Bauordnung (BO) werden generelle Bestimmungen zur ganzen BsV TCZ (§ 48 BO) und anschliessend Bestimmungen zu den einzelnen Teilgebieten (BsV TCZ A, BsV TCZ B und BsV TCZ C) statuiert (§ 36 BO). Um eine hohe Transparenz zu erhalten, sind die Bestimmungen zu den einzelnen Teilgebieten detailliert aufgeführt worden und ergänzen dabei die Tabelle der Grundmasse der Wohn-, Misch- und Arbeitszone in der BO.

2.2. Neuer Bebauungsplan Technologiecluster Zug

Der neue Bebauungsplan besteht aus einem Situationsplan im Mst. 1:1'000 und den zugehörigen Bestimmungen. Sie regeln die Bebauung innerhalb der acht bezeichneten Baubereiche und deren Nutzungen, die Erschliessung und Parkierung, die Gestaltung der Freiräume, der 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 innerhalb der bezeichneten Teilbereiche zulässig, wobei ein Gebäude im Baubereich IV eine Firsthöhe von bis zu 60 m aufweisen darf.

Die Höhen entsprechen dem Hochhausreglement, Stand 1. Lesung GGR. Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der Baubereiche realisiert werden. Die Baubereiche enthalten unterschiedliche, auf den jeweiligen Nutzungszweck abgestimmte Anordnungsspielräume. Der Bebauungsplan soll, unabhängig von den künftigen Nutzungen, ein Parkfeld pro 440 m³ Bauvolumen ermöglichen. Gesamthaft sind 1'736 Parkfelder geplant. Diese Parkfeldanzahl kann mit verkehrslenkenden Massnahmen auf maximal 2'250 Parkfelder erhöht werden. Aufgrund dieser Parkfeldanzahl unterliegt das Vorhaben der Umweltverträglichkeitsprüfung. Der Umweltverträglichkeitsbericht wird vom Amt für Umweltschutz, wie bereits dargelegt, separat beurteilt.

3. Vorprüfung

3.1. Grundsätzliches

Dem Bebauungsplan liegt eine anrechenbare Landfläche von 82'855 m² zugrunde und diese ergibt bei einem maximalen Bauvolumen von max. 990'000 m³ eine Baumassenziffer von 12.0. Nimmt man die angestrebte Ausnutzungsziffer von rund 2.8, ergibt dies eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von gut 232'000 m². Im Bebauungsplan soll keine Festlegung der maximal möglichen aGF erfolgen, wodurch die errechnete aGF rein informativen Charakter besitzt und eine Vorstellung der zu realisierenden Flächen ermöglicht.

Das Areal ist eines der zentralen Arbeitsgebiete, primär für Tätigkeiten im 2. Sektor und damit eine Stütze des Werkplatzes Zug. Ein möglichst grosser Teil dieses Areals soll weiterhin für industrielle und technologisch hochwertige Nutzung verwendet werden können. In den übrigen Teilen sollen zukunftsgerichtete Tätigkeiten im Dienstleistungssektor zur Verfügung stehen.

3.2. Änderung der Bauordnung

Im § 36 BO hat sich bezüglich des «Minimalen Wohnanteils» bei der BsV TCZ A ein Fehler eingeschlichen. Der Verweis (§ 20 Abs. 4 PBG) zum minimalen Wohnanteil in der BsV TCZ A stimmt nicht und ist neu zu formulieren.

Vorbehalt: In der vierten Spalte der dritten Zeile von § 36 ist § 48 Abs. 4 BO aufzuführen.

Paragraph 48 Abs. 2 BO stimmt unter Berücksichtigung der Ziffer 9 Abs. 3 der Bestimmungen zum Bebauungsplan für das Teilgebiet C bzw. die BsV TCZ C nicht. Deshalb muss § 48 Abs. 2 BO neu formuliert werden.

Vorbehalt: § 48 Abs. 2 BO ist mit der Baumassenziffer (8.0) für das Teilgebiet C (BsV TCZ C) zu ergänzen.

3.3. Bebauungsplan und Bestimmungen Technologiecluster Zug

Der Aufbau dieses Kapitels folgt den einzelnen Kapiteln bzw. Ziffern in den Bestimmungen zum Bebauungsplan Technologiecluster Zug.

3.3.1. Ziffer 9 Baumasse

Die in Ziff. 9 Abs. 3 enthaltene Festlegung der maximalen Baumassenziffer (8.0) für den Baubereich 3 bzw. für das Teilgebiet C gehört in die neue Bestimmung von § 48 Abs. 2 BO.

Vorbehalt: Ziff. 9 Abs. 3 muss in § 48 Abs. 2 der BO integriert werden.

3.3.2. Ziffer 13 Parkierung

In Ziff. 13 Abs. 2 wird erläutert, unter welchen Bedingungen die Parkplatzzahl auf max. 2'250 Parkfelder erhöht werden darf. Die erst genannte Bedingung braucht dahingehend eine Präzisierung, dass nicht erst mit einer Überschreitung der Anzahl Parkfelder, sondern vor einer Überschreitung der Anzahl Parkfelder entsprechende Auswertungen vorgenommen werden müssen.

Vorbehalt: Die erste Bedingung von Ziff. 13 Abs. 2 soll lauten:
«Bevor ... auszuwerten.»

In Ziff. 13 Abs. 2 wird erläutert, dass bei einer bedeutenden Verschlechterung der «ÖV-Verzögerungszeiten» entgegenwirkende Massnahmen umzusetzen sind. Diese Festlegung geht in die richtige Richtung, beschränkt sich jedoch nur auf den öffentlichen Verkehr. Der MIV bzw. die davon betroffenen Verkehrsknoten fehlen in dieser Bedingung.

Vorbehalt: Diese Bedingung soll lauten:
«Im Fall einer bedeutenden Verschlechterung der ÖV-Verzögerungszeiten oder der verkehrlichen Situation an den Verkehrsknoten sind im Rahmen der Baugesuche ... umzusetzen.»

Die Parkplatzbewirtschaftung gilt als eine effektive und akzeptierte Massnahme zur Beeinflussung des Modalsplits. In Ziff. 13 Abs. 3 ist verankert, dass sämtliche Parkfelder (ausser Wohnnutzung) lenkungswirksam zu bewirtschaften sind. Die vorliegende Bestimmung braucht jedoch eine Präzisierung betreffend den Beginn der Bewirtschaftung. Diese Parkierungsbestimmung wird sinngemäss bei allen vergleichbaren Bebauungsplänen im Kanton Zug gefordert.

Vorbehalt: Ziff. 13 Abs. 3 soll lauten:
«Sämtliche Parkfelder (ausser Wohnnutzung) sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften.»

In Ziff. 13 Abs. 6 ist festgehalten, dass die Parkierung überwiegend in Einstellhallen zu erfolgen hat und die unterirdischen Einstellhallen ausserhalb der Baubereiche jedoch unter Einhaltung der Baulinien und gesetzlichen Abstände gemäss BO erstellt werden dürfen.

Somit ist weder die Lage der Einstellhallen im Bebauungsplan ersichtlich noch ist eine verbindliche Festlegung betreffend der Pflanzung von grosskronigen Bäumen getroffen worden. Das prägendste und identitätsstiftende Grünelement im künftigen Areal sind Bäume und Baumreihen. Mit Bau- oder Unterniveaubaulinien sind diese Gebiete abzugrenzen.

Vorbehalt: Die Gebiete ohne unterirdische Bauten sind mit Bau- bzw. Unterniveaubaulinien zu bezeichnen.

3.3.3. Ziffer 16 Mobilitätskonzept

In dieser Bestimmung wird der Inhalt eines Mobilitätskonzepts, das im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingereicht werden soll, erläutert.

Es ist jedoch nicht definiert, ob für jeden Baubereich oder jedes Baubewilligungsverfahren ein eigenes Mobilitätskonzept eingereicht werden muss oder ob mit der ersten Baubewilligung ein Konzept für sämtliche Baubereiche einzureichen ist.

Vorbehalt: Es ist zu definieren, ob für jeden Baubereich oder jedes Baubewilligungsverfahren ein eigenes Mobilitätskonzept, ob mit der ersten Baubewilligung ein Konzept für sämtliche Baubereiche oder ob ab einer bestimmten Anzahl Parkfelder ein Konzept einzureichen ist.

Die Wirkung der im Mobilitätskonzept aufzuzeigenden Lenkungsmassnahmen und festzulegenden Zielwerte (Modalsplit) ist von der Bauherrschaft periodisch zu evaluieren.

Vorbehalt: Die Eckpunkte der Erfolgskontrolle und der Berichterstattung zuhanden der Baubewilligungsbehörde sind in diese Bestimmungen aufzunehmen.

3.4. Knoten Grienbachstrasse-Industriestrasse

Im Bebauungsplan ist beim Knoten Grienbachstrasse-Industriestrasse die neue Geometrie des Trottoirs schwarz und die neue Strassenlinie rot eingezeichnet. Diese neue Strassenlinie im Bebauungsplan ist mit der Strassenlinie des Projekts TZB (Tangente Zug-Baar) insbesondere beim Knoten Grienbach-/Industriestrasse nicht kompatibel. Die Geometrie muss mit dem Projekt TZB abgestimmt werden.

Vorbehalt: Die neue Strassenlinie des Bebauungsplans muss zwingend mit der Strassenlinie des Projekts TZB abgestimmt werden.

4. Weiteres Vorgehen

Die Zonenplanänderung, die Änderung der Bauordnung sowie der Bebauungsplan Technologiecluster Zug inkl. den Bestimmungen kann im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG durch den Grossen Gemeinderat beschlossen werden. Sofern unsere Vorbehalte erfüllt werden, kann eine Genehmigung der Zonenplanänderung, der Änderung der Bauordnung sowie des Bebauungsplanes Technologiecluster Zug inkl. den Bestimmungen ohne Auflagen und Änderungen in Aussicht gestellt werden.

5. Bedeutung der Vorprüfung

Hinsichtlich der Bedeutung der Vorprüfung ist zu beachten, dass diese nur vorläufiger und relativ summarischer Natur ist; ihr Charakter ist anders als derjenige der Überprüfung im konkreten Einzelfall (vgl. KÖlz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich. Zürich 1999, N 26 zu § 20). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Baudirektion



Urs Hürlimann
Regierungsrat

- Zonenplanänderung Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7809, vom 16. Juni 2016, rev. 29. Dezember 2016 (3-fach)
- Änderung Bauordnung Technologiecluster Zug vom 24. Juni 2016, rev. 6. Januar 2017 (3-fach)
- Bebauungsplan Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7506, vom 16. Juni 2016, rev. 6. Januar 2017 (3-fach)
- Bestimmungen zum Bebauungsplan Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7506, vom 16. Juni 2016, rev. 6. Januar 2017 (3-fach)

Kopie per Mail ohne Beilagen an:

- Amt für Denkmalpflege und Archäologie
- Amt für Wald und Wild
- GIS-Fachstelle
- Amt für Feuerschutz
- Volkswirtschaftsdirektionssekretariat
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Baudirektionssekretariat
- Amt für Umweltschutz
- Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei