

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 der Bau- und Planungskommission aus den Sitzungen vom 23. Mai 2017, 20. Juni 2017, 22. August 2017, 19. September 2017 und 3. Oktober 2017

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2445 vom 9. Mai 2017.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an vier ordentlichen Sitzungen:

Am 23. Mai 2017 in Neuner-Besetzung, in Anwesenheit von Stadtratsvizepräsident André Wicki, Departementssekretärin Dr. Nicole Nussberger, Stadtplaner Harald Klein und Projektleiter Remy Frommenwiler. Als Gast zur Präsentation des Projekts war zudem anwesend: Beat Weiss, Geschäftsführer V-ZUG Immobilien AG.

Am 20. Juni 2017 in Neuner-Besetzung, in Anwesenheit von Stadtratsvizepräsident André Wicki und Projektleiter Remy Frommenwiler.

Am 22. August 2017 in Elfer-Besetzung, in Anwesenheit von Departementssekretärin Dr. Nicole Nussberger, Stadtplaner Harald Klein und Projektleiter Remy Frommenwiler.

Am 3. Oktober 2017 in Neuner-Besetzung, in Anwesenheit von Stadtratsvizepräsident André Wicki, Stadtplaner Harald Klein und Projektleiter Remy Frommenwiler.

3. Erläuterungen der Vorlage

Zum Einstieg erläuterten der Stadtplaner und der zuständige Projektleiter die wesentlichen Aspekte der Vorlage. Beat Weiss, Geschäftsführer V-ZUG Immobilien AG, rundete die Einführung mit einer Präsentation und zusätzlichen Erklärungen aus Sicht der V-ZUG ab.

Ausgangslage und Zielsetzungen des Bebauungsplans

Gemäss Verwaltung handelt es sich bei der Gebietsplanung Technologiecluster um einen speziellen Bebauungsplan. Er dient primär der rechtlichen Sicherung eines zukunftsorientierten Industriestandorts.

Der geltende Bebauungsplan sei bereits 2007 für das Hochregallager und 2011 für das Gebäude Mistral angepasst worden. Der vorgesehene Cluster weise nebst den Produktionsanlagen verschiedene Nutzungen auf, weshalb es nun jedoch Sinn mache, die veralteten Planungsgrundlagen nicht bloss zu revidieren, sondern vollständig neu zu erarbeiten. Dies nicht zuletzt deshalb, weil die Stadt für den Teilbereich Süd ein Gesamtkonzept eingefordert gehabt habe. Neu würden die Produktionsanlagen der V-ZUG im Nordteil des Areals konzentriert, erneuert und ausgebaut. Auf dem so frei gespielten Südteil des Areals fänden künftig weitere Industrieunternehmen mit Synergiepotential für die V-ZUG sowie verschiedenste andere Nutzungen ihren Platz.

Insofern handle es sich bei diesem Bebauungsplan um eine Nutzungsplanung, die grossmehrheitlich eine industrielle Nutzung vorschreibe. Erst wenn diese scheitere, könnte der Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Planbeständigkeit dereinst wieder geändert werden. Dannzumal würde auch die Mehrwertabschöpfung wieder zum Thema. Verkaufen könne ein Grundeigentümer seinen Grund bekanntlich immer. Wenn er dies jedoch unter dem geltenden Recht tun würde, könnte hier analog zum Opus (Landis & Gyr Areal) eine Bürolandschaft entstehen. Mit dieser Nutzungsplanung bestimme die Stadt letztlich, was hier auf diesem Areal dereinst passieren soll.

Gestützt auf das 2013 erlassene neue Raumplanungsgesetz wurden im Kantonalen Richtplan Verdichtungsgebiete ausgeschieden. Mit Ausnahme eines kleinen Teilbereichs an der Oberallmendstrasse liegt das gesamte Areal des Technologieclusters von rund 8,3 ha im Verdichtungsgebiet der Stadt Zug. Nach einem 2013 durchgeführten Konkurrenzverfahren und der Erarbeitung verschiedener Szenarien habe man die Weiterentwicklung des Siegerprojektes in Richtung Produktion/Industrie fokussiert. Im September 2014 habe die V-ZUG das Gesuch für den Bebauungsplan eingereicht.

Zonenplanänderung, Baumassenziffer, Nutzungsplanung

Der Bebauungsplan weiche von der geltenden Grundordnung ab, weshalb der Zonenplan anzupassen sei. Weiter sei auch der entsprechende Artikel in der Bauordnung zu ändern. Der gültige Zonenplan umfasse die Arbeitszonen A und B sowie die Zone mit speziellen Vorschriften. Mit der vorgesehenen Zonenplanänderung werde das gesamte V-ZUG-Areal einer Zone mit speziellen Vorschriften zugeteilt. Für das ausserhalb des kantonalen Verdichtungsgebietes liegende Areal C sei eine maximale Baumassenziffer (BMZ) von 8.0 festgelegt.

Im Rahmen der flexiblen Bauplanung sei noch offen, welche Gebäude wo entstehen würden. Es könne noch nicht aufgezeigt werden, wie viel Baumasse die V-ZUG für sich beanspruchen werde. Daher beziehe sich die Gesamtbaumasse von 990'000 m³ auf alle Teilgebiete. Aufgrund der unklaren Nutzungen in den einzelnen Baufeldern werde bloss mit der Baumassenziffer operiert und nicht mit konkretisierten Ausnützungsziffern je Baufeld. Für die Produktion seien mindestens 330'000 m³ reserviert. Als Wohnanteil sei über alle Teilgebiete ein Maximalwert von 55'000 bis 160'000 m³ als absoluter Deckelwert festgelegt. Betreffend preisgünstigem Wohnraum und Nachhaltigkeitskonzept seien bereits Verträge abgeschlossen worden. Wo dieser allerdings realisiert werde – ob auf dem oder ausserhalb des Areals – sei heute noch offen. Verkaufsflächen dürften maximal 10'000 m³ beanspruchen. Damit blieben rund 400'000 m³ einer flexiblen Planung vorbehalten.

Baufelder und rollende Bepanung

Das nicht für die Produktion bestimmte Areal sehe acht Baufelder vor. Für jedes dieser Baufelder würden die Mantellinien sowie die möglichen Nutzungen festgelegt. Die Baufelder sind doppelt so gross wie die Masse, die bebaut werden darf. Dies führe grundsätzlich zu sehr hohen Anordnungsspielräumen. So gesehen bilde der Bebauungsplan kein Richtprojekt ab, sondern zeige bloss mögliche Szenarien.

Im Bebauungsplan würden die maximalen Firsthöhen definiert. Neu gelte für Neubauten eine Bebauungsplanpflicht. Für jedes Baufeld müsse überdies ein Wettbewerb durchgeführt werden. Davon ausgenommen seien einzig Bauten unter 30 Metern Höhe im Baubereich II. Die BPK und der GGR müssten diskutieren, ob diese Flexibilität zu weit gehe.

Das Gesamtareal werde quasi "rollend beplant bzw. entwickelt". Daher seien im Rahmen der festgeschriebenen Maximalnutzung für die jeweiligen Baufelder die geltenden Nutzungsparameter jeweils zu aktualisieren bzw. neu zu fixieren. Mit anderen Worten kann hier von *"interaktiv adaptiver Entwicklung des Gesamtareals"* gesprochen werden.

Mehrwertabschöpfung

Bei der Evaluation einer allfälligen Mehrwertabschöpfung werden die beiden Realisierungspotentiale aufgrund der geltenden und künftigen rechtlichen Grundlage verglichen. Das heute geltende Baurecht bildet sich nicht im heute überbauten Areal ab. Die alten Backsteinhäuser und die Industrieanlage bilden nicht den heutigen Zonenplan und die heutige Bauordnung ab.

Bei einer Mehrwertdiskussion werde letztlich das verglichen, was heute auf dem Areal baurechtlich zulässig sei mit dem, was künftig baurechtlich zulässig sein werde. Sollte auf dem V-ZUG-Areal also dereinst die Industrienutzung in andere Nutzungen transformiert werden, käme die Mehrwertabschöpfung zum Zuge.

Das Attest betreffend Mehrwertabschöpfung kommt zum Schluss, dass die V-ZUG keinen Mehrwert abzugelten hat. Die Frage des preisgünstigen Wohnungsbaus habe bei diesem Gutachten nicht mitgespielt. Die Grundlagen dieses Gutachtens seien jedoch nicht öffentlich. Die V-ZUG sei ein börsenkotiertes Unternehmen, weshalb es heikel wäre, irgendwelche m²-Beträge öffentlich zu machen. Die Stadt Zug musste eine Geheimhaltungsvereinbarung mit der V-ZUG unterzeichnen, weshalb die umfangreichen Unterlagen nicht an die BPK ausgehändigt werden dürfen.

Der Bauchef ergänzt, dass sich auf diesem Areal für die Stadt eine riesige Chance biete, dass hier mit dem Technologiecluster ein Leuchtturm entstehe. Wenn das Vorhaben in 20 oder 30 Jahren dennoch fallieren sollte, könne man das Areal immer noch mit Büros und Wohnungen nutzen. Dann falle auch die Mehrwertabschöpfung an.

Die Vision und die Absichten der V-ZUG AG – ein Bekenntnis zu Zug

Beat Weiss, Geschäftsführer V-ZUG Immobilien AG, ist überzeugt, dass es sich bei diesem Generationenprojekt um ein "Ökosystem" für technologieorientierte Industrieunternehmen handelt. Heute beheimate das geschlossene Areal keinerlei Fremdnutzungen. Insofern gehe es bei diesem Vorhaben nicht nur um die V-ZUG, sondern um eine städtische Industrie der Zukunft. Dazu gehöre die V-ZUG von innen und aussen neu gedacht. Das Areal sei grundsätzlich anders zu organisieren. Solches am Ur-Standort der V-ZUG zu realisieren, sei für die Wirtschaft aber auch für den Standort Zug von eminenter Bedeutung. Trotz schwierigem Umfeld (Lohnkosten, Frankenstärke usw.) bekenne sich die V-ZUG hiermit zum Standort Zug. Dass sie es wirklich ernst meine, zeige sich am Projekt Mistral, welches kurz vor dem Bezug stehe.

Die V-ZUG beabsichtige die Geräteproduktion bei gleicher Fertigungstiefe zu verdoppeln. Künftig werde daher vertikal produziert. So komme die Produktion mit bedeutend weniger Fläche aus. Dies bedinge im Nordteil des Areals jedoch eine hohe örtliche Verdichtung. Auf dem frei gespielten Südteil des Areals könne so das industrielle "Ökosystem" entstehen. Die Vision dieses Bebauungsplanes bestehe darin, auf den verschiedenen Baufeldern Möglichkeiten zu schaffen, die sich relativ schnell umsetzen lassen, damit die V-ZUG und Dritt-Industriefirmen bald über die nötige Planungssicherheit verfügten. Das Gesamtkonzept gehe nicht davon aus, dass das Areal jetzt bloss entwickelt und nachher verkauft werde. Die V-ZUG wolle die Seele des Technologieclusters bleiben und ihr Business zusammen mit künftigen Partnern aktiv betreiben.

Das heute geschlossene Areal werde künftig geöffnet und werde damit als öffentliches Areal in die Stadt integriert. Dies werde mit den öffentlichen Freiflächen unterstrichen. Sodann setze die V-ZUG auf Nachhaltigkeit und wolle den CO₂-Ausstoss von jährlich 1'300 Tonnen auf Null reduzieren. Viele Schicht-Arbeitende kämen mit dem Auto. Daher seien Parkplätze zu schaffen. Vorgesehen seien so viele wie nötig bzw. so wenige wie möglich. Ziel sei es, moderne Mobilitätskonzepte zu verbessern.

Gemäss Zeitplan wolle die V-ZUG die Arbeiten an den neuen Produktionsstätten bis ins Jahr 2025 abgeschlossen haben. Ab dann würden die südlichen Baufelder Schritt für Schritt zusammen mit Partnern entwickelt werden. Während dieser Zeit seien Zwischennutzungen geplant. Die V-ZUG wolle zu einem gewissen Grad Dreh- und Angelpunkt des Technologieclusters bleiben, weshalb das zusammenhängende Areal nicht parzelliert und/oder verschiedenen Grundeigentümern zugespielt werden solle. Vielmehr strebe man für die einzelnen Baufelder Miet- oder Baurechtsverhältnisse an.

Mit den Technologiecluster-Wohnungen nehme man sich auch des Themas Wohnen an. Die V-ZUG plane hier jedoch eher Wohnformen, welche der Industrie zugutekämen. Daher werde weniger auf Familienwohnungen gesetzt. Preisgünstige Wohnformen für Familien seien zwar ebenfalls ein Thema, jedoch nicht an diesem Standort.

Am ursprünglichen Projekt von Hosoya/Schäfer seien mit diesem Bebauungsplan keine tiefgreifenden Abstriche gemacht worden. Wenn man wie vorliegend auch Industrienutzungen für Dritte anbieten wolle, müssten hierzu im Bebauungsplan die entsprechenden Möglichkeiten geschaffen werden.

4. Beratung

a) Vorbemerkungen

Die BPK beschloss stillschweigend Eintreten auf die Vorlage. Die Kommission zeigte sich gegenüber den Plänen der V-ZUG AG und der angedachten Gebietsentwicklung aufgeschlossen. Der entsprechende Bebauungsplan fand fast unwidersprochen Zuspruch. Nicht zuletzt deshalb übernahm die BPK dessen Bestimmungen nahezu unverändert mit grossem Mehr. Nur in ein paar wenigen Bestimmungen brachte sie geringfügige Änderungen an.

Trotz der grundsätzlich positiven Haltung der BPK machten sich bei einzelnen Mitgliedern auch eine gewisse Unsicherheit und Sorge breit. So fragte sich die BPK unter anderem, worin denn die Rückfallposition der V-ZUG AG bestehe, sollte die angedachte Entwicklung im Südareal des Technologieclusters nicht zum Fliegen kommen? Was passiert mit dem Industrie-Areal, falls die V-ZUG AG verkauft resp. übernommen würde? Welche Auswirkungen wird diese Gebietsentwicklung auf die Stadt und die angrenzenden Quartiere haben? Welches sind die Folgekosten in Form von Mehrverkehr und Infrastrukturweiterungen für die Stadt?

Gänzlich zerstreuen vermochte der Vertreter der V-ZUG, Beat Weiss, diese Ungewissheiten nicht. Auch hatte er nicht auf alles eine befriedigende Antwort. Dennoch versicherte er der BPK die dezidierte Ansicht der V-ZUG AG, am Standort Zug festzuhalten, was sie mit den hohen Investitionen auf dem Nordareal auch unterstreiche. Er räumte aber ein, dass das Konzept auf dem Südareal in jedem Fall genügend Zeit benötige, dass hier kein Termindruck bestehe. Ein Bauzwang bestehe glücklicherweise nicht. Es sei daher besser, relativ lange mit Zwischennutzungen zu operieren, bis die richtigen Partner gefunden seien. Seiner Meinung nach wäre es jedenfalls falsch, die acht Baufelder voreilig für Büronutzungen frei zu geben. Zudem sei das Projekt ökonomisch solid aufgesetzt. Es seien keine Quersubventionierungen zwischen Nord- und Südareal notwendig. Die Neusetzung der V-ZUG sei zwar finanzintensiv, rechne sich aber nicht nur, wenn im Süden Firmen generiert werden könnten. Aufgrund der laufenden Gesamterneuerung sehe sich die V-ZUG ohnehin mit sehr hohen Kosten konfrontiert. Diese Transformationskosten seien richtig und auch sicherer eingesetzt, als wenn blosse Ersatzneubauten realisiert worden wären. Das V-ZUG-Projekt und das Projekt Technologiecluster seien je selbsttragende Projekte.

b) Detailberatung der einzelnen Bestimmungen

1. Kapitel: Allgemein

Ziff. 1: Geltungsbereich

Abstimmungsergebnis: *Unverändert einstimmig beschlossen.*

Ziff. 2: Zweck und Ziele

Abstimmungsergebnis: *Unverändert einstimmig beschlossen.*

2. Kapitel: Bebauung

Ziff. 3: Konkurrenzverfahren

Diskussion/Erläuterung: Hier ist auf Ziffer 25 hinzuweisen, wonach der Nachweis auf die Übereinstimmung bestehender und bereits realisierter Gebäude mit jeder Bauetappe zu erfolgen hat.

Die Mindestabstände zwischen den jeweiligen Baubereichen gelten immer, weshalb diese Werte bei allen Baubereichen wiederholt werden. Die Abstände sind bei künftigen Neubauten zueinander einzuhalten.

Bei den violett bezeichneten Gebäude handelt es sich um Bau-
denkmäler. Hier sind die Mindestabstände ab diesen Gebäuden zu messen.

Die Bestimmung in Ziffer 3 besagt, dass grundsätzlich für alle Baubereiche Konkurrenzverfahren durchgeführt werden müssen. Mit der vorliegenden Formulierung soll der V-ZUG jedoch ermöglicht werden, kurzfristig auf veränderte Markbedürfnisse reagieren zu können. Dafür erforderliche Neubauten, welche niedriger als 30 Meter Firsthöhe sind, sollen zeitnah und ohne Wettbewerb realisiert werden können.

Abstimmungsergebnis: *Unverändert einstimmig beschlossen.*

Ziff. 4: Baubereich

Abstimmungsergebnis: *Unverändert einstimmig beschlossen.*

Ziff. 5: Passerellen

Diskussion/Erläuterung: Die Stadtbildkommission steht Passerellen eher kritisch gegenüber. Gegenwärtig steht aber noch gar nicht fest, ob die V-ZUG für den Betrieb erforderliche Nutzungen im Baubereich III ansiedeln wird. Falls dort beispielsweise eine Wohnsiedlung erstellt würde, bestehe keine Notwendigkeit für eine Passerelle.

Abstimmungsergebnis: *Unverändert beschlossen, mit 10 : 1 Stimmen*

Ziff. 6: Firsthöhen

Diskussion/Erläuterung: In Abs. 2 wird geregelt, dass technische Dachaufbauten bis max. 4 m Höhe auf industriell genutzten Bauten mit einer Firsthöhe grösser als 12 m und kleiner als 30 m innerhalb der Baubereiche II, VII und VIII zulässig sind.
Diese Bestimmung erlaubt es der V-ZUG, bei niedrigeren industriell genutzten Bauten die technischen Anlagen für die Energieerzeugung oder Klimatisierung auf dem Dach anzuordnen.

Abstimmungsergebnis: Unverändert einstimmig beschlossen.

Ziff. 7: Dachgestaltung

Diskussion/Erläuterung: Von Seiten der BPK wird angemerkt, dass begehbare Dachterrassen – ausser bei Attikageschossen – bei normalen Gebäuden nicht erlaubt seien. Die Verwaltung erklärt, dass die Szenarien im Anhang des Planungsberichts zeigten, dass hier unterschiedliche Baumöglichkeiten vorgesehen seien. Ein Merkmal des siegreichen Vorschlags aus dem Studienplanungsverfahren wären Innenhöfe und Dachterrassen gewesen. Dies soll nach wie vor möglich sein, sofern Dachflächen nicht als Photovoltaikstandorte oder für begrünte Dachflächen genutzt werden.

Abstimmungsergebnis: Unverändert einstimmig beschlossen.

Ziffer 8: Baudenkmäler

Abstimmungsergebnis: Unverändert einstimmig beschlossen.

3. Kapitel: Nutzung

Ziff. 9: Baumasse

Abstimmungsergebnis: Unverändert einstimmig beschlossen.

Ziff. 10: Erdgeschossnutzungen

Abstimmungsergebnis: Unverändert einstimmig beschlossen.

Ziff. 11: Räume für Kindergärten

Abstimmungsergebnis: Unverändert einstimmig beschlossen.

Zwischenfrage zur Regelung des Bereichs Wohnen

Die Verwaltung führt folgendes aus. Die neue Bauordnung verlangt einen Wohnanteil von mindestens 55'000 m³ und maximal 160'000 m³. Der Perimeter des Bebauungsplans umfasst heute folgende Zonen: Arbeitszone A (Wohnanteil 0 %), Wohn- und Arbeitszone B (Wohnanteil 0-20 %) und Zone mit speziellen Vorschriften V-ZUG AG (Wohnanteil 20-70 %). Der neu festgelegte Spielraum für Wohnnutzung entspricht dem Minimum bzw. dem Maximum der nach heutiger Bau- und Zonenordnung zulässigen Wohnnutzung. Dabei wurde das Minimum um ca. 40 % erhöht (von 40'000 auf 55'000 m³).

Ziff. 12: Arealerschliessung

Diskussion/Erläuterung:

Auf dem Plan zwischen den Baufeldern II und VII an der Oberallmendstrasse ist es nur zulässig Richtung Grienbachstrasse abzubiegen. Wie kann man sicherstellen, dass nicht in Richtung Göblistrasse gefahren wird? – Dies soll mit einer Strassenverengung erreicht werden, indem der Anschluss so gebaut wird, dass nur nach Norden weggefahren werden kann. Im Bebauungsplan ist ein möglicher Anschluss dargestellt. Die Anwohner jedoch können durchfahren.

Die Anlieferung zum Hochregallager erfolge von Westen auf der Grienbachstrasse. Trifft es zu, dass der Zufahrtsradius bereits heute für grosse Lastwagen zu eng sei. – Der V-ZUG sei dieser Umstand bekannt und müsse im Rahmen von künftigen Baumassnahmen angepasst werden. Denn mit dem Ausbau der Industriestrasse und dem Anschluss an die Tangente werde sich dieser Umstand noch akzentuieren.

Ein Mitglied will wissen, ob es zutreffe, dass all die Bäume (gelbe Kreise) dereinst verschwinden müssten. Inwiefern liesse sich dies verhindern? – Langfristig werde die Verkehrsentwicklung insbesondere mit dem Technologiecluster und mit der Tangente so sein, dass es zu einer Verkehrsverlagerung und einer verstärkten Belastung auf der Industriestrasse Nord kommen wird. Um diesen Verkehr bewältigen zu können, brauche es eine dreispurige Industriestrasse. Dies habe zur Folge, dass im Werkhof eine Baumreihe entfernt werden müsse und später ca. 5 Meter zurückversetzt neu gepflanzt.

Beim Parkhotel führe man den Fahrradweg getrennt von der Strasse in einer Allee. Wäre hier ein solches Szenario ebenfalls möglich? – Die behindernde Baumreihe befinde sich ausserhalb des Bebauungsplanperimeters. Innerhalb des Perimeters bestehe östlich der Industriestrasse ein abgesetztes Anschlussgleis. Daneben verlaufe das heutige Trottoir, ab welchem das Profil der künftigen Industriestrasse aufgebaut sei. Schlussendlich würden mit dem Bebauungsplan aber mehr Bäume entstehen.

Könnte man eventuell den Fahrradstreifen vor dem Hochregallager nach hinten nehmen? – Das bestehende SBB-Anschlussgleis der V-ZUG, welches nach wie vor in Betrieb bleibe, verhindere dies.

Einzelne BPK-Mitglieder bedauern, dass die Radwegverbindung zwischen den Baubereichen II und VIII zu entfallen droht. Diese habe im Studienplanungsverfahren noch bestanden. Nur weil Lastwagen nun länger dort stünden, soll man mit dem Fahrrad nicht mehr via die einzige Querung durch das lange Areal fahren können. – Die Verwaltung bejaht dies. Diese Querung sei der industriellen Entwicklung zum Opfer gefallen. Eventuell könnten die Abstände zwischen den Baubereichen II, VI und VII breiter werden, so dass die Strasse bestehen könnte. Sollte die Radwegverbindung trotz Güterumschlag offen bleiben, wäre dies politisch zu fordern. Im Baubereich II werde nächstens gebaut, weshalb diese Linie definiert sei.

Antrag:

Ein Mitglied beantragt, den letzten Satz in Absatz 5: "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." zu streichen.

Abstimmungsergebnis:

Die BPK stimmt dem Streichungsantrag mit 10 : 1 Stimmen zu.

Abstimmungsergebnis:

Die BPK stimmt der geänderten Ziffer 12 mit 10 : 1 Stimmen zu.

Ziff. 13: Parkierung

Diskussion/Erläuterung:

Ein Mitglied erachtet es als störend, dass selbst Schichtarbeitende, die meist auf ein Fahrzeug angewiesen seien, für den Parkplatz bezahlen müssten. – Der Kanton hat in der Vorprüfung den Vorbehalt gemacht, dass diese Formulierung so im Bebauungsplan aufgenommen werden muss. Damit besteht im Falle einer starken Verkehrszunahme die Möglichkeit den Verkehr an der Quelle zu steuern. Es gibt verschiedene Arten von Bewirtschaftungssystemen. Schlussendlich ist es ein Bestandteil des Mobilitätsmanagements.

Das sind ganz klare Richtlinien von der Baudirektion. Im Hertz-Zentrum darf beispielsweise nicht mehr kostenlos parkiert werden zum Einkaufen. Im Übrigen würden zahlreiche Arbeitgeber dies so handhaben.

Die V-ZUG beabsichtigt allenfalls, ein Parkhaus bei der heutigen "Handwerkstadt" und damit ausserhalb des Perimeters zu bauen. Welche Auswirkungen hätte dies auf die Parkplatzzahl? – Der Stadt sei diese Absicht bekannt. Falls diese PP den Nutzungen im Bebauungsplanperimeter dienten, wären sie Bestandteil des Bebauungsplans. Dieser wäre dann in diesem Punkt anzupassen. Eine Festschreibung im Bebauungsplan sei gemäss Baudirektion jedoch nicht zulässig, da es ein Grundstück ausserhalb des Perimeters betreffe. Der V-ZUG sei jedoch bewusst, dass bei Bewilligung eines Parkhauses näher an der Tangente, die PP-Anzahl zu reduzieren wäre. Sie sei damit einverstanden. Mit dem neuen Parkhaus würde die Grienbachstrasse entlastet. Das wäre positiv für den Verkehr auf den städtischen Strassen im Umfeld der V-ZUG.

Antrag:

Ein Mitglied beantragt, den Absatz 3 von Ziffer 13 zu streichen.

Abstimmungsergebnis:

Die BPK lehnt den Streichungsantrag mit 9 : 2 Stimmen ab.

Abstimmungsergebnis:

Die BPK stimmt Ziffer 13 in unveränderter Fassung mit 9 : 2 Stimmen zu.

Ziff. 14: Veloabstellplätze

Diskussion/Erläuterung:

Es sei von 1'800 bis 2'500 Abstellplätzen auszugehen, so die Verwaltung.

Abstimmungsergebnis:

Unverändert einstimmig beschlossen.

Ziff. 15: Bushaltestellen

Abstimmungsergebnis:

Unverändert einstimmig beschlossen.

Ziff. 16: Mobilitätskonzept

Diskussion/Erläuterung:

Die Verwaltung zeigt auf, was alles in einem Mobilitätskonzept geregelt werden muss. Im Verkehrsgutachten sind bereits Bausteine enthalten, die aufzeigen, was alles geregelt werden kann, z.B. Parkierung der Beschäftigten, Kosten usw. Die detaillierte Ausformulierung ist eine konkrete Auflage des Amtes für Umweltschutz im Rahmen der Prüfung des UVB.

Ein Mitglied will wissen, ob und wie sich dieses Konzept im Laufe der Zeit weiterentwickelt. – Wenn heute ein Baugesuch gestellt wird, müsse dies nach heutigen Rechtsgrundlagen beurteilt werden. Vorbehaltlich eines Rechtsmittelverfahrens werde der Bebauungsplan in der zweiten Jahreshälfte 2018 rechtskräftig. Zurzeit sei das Projekt "Zephyr" in Arbeit. Dieses werde wohl das erste Projekt nach neuem Recht sein.

Die konzeptionellen Elemente jedoch müssten für das Gesamtareal erarbeitet werden. Das Mobilitätskonzept müsse mit jedem weiteren Baugesuch verfeinert werden und den technologischen Entwicklungen entsprechen. Der gesamte Prozess werde über 25 Jahre laufen.

Abstimmungsergebnis: Unverändert einstimmig beschlossen.

Ziff. 17: Gestaltungsgrundsätze

Diskussion/Erläuterung: Die Freiräume basieren auf dem Freiraumkonzept, welches auf den Bebauungsplan abgestimmt ist.
Ein Mitglied verweist auf den Plan für das Freiraumkonzept und erkundigt sich nochmals nach den zu fällenden Bäumen. Warum?
– Diese Bäume befinden sich ausserhalb des Bebauungsplan-Perimeters. Wenn der Ausbau der Industriestrasse in eine dreispurige Strasse mit Linksabbieger an den Knoten erfolgt, müssten diese Bäume entfernt und einige Meter weiter hinten wieder gepflanzt werden. Innerhalb des Bebauungsplan-Perimeters an der Industriestrasse würden aber keine Bäume gefällt.

Abstimmungsergebnis: Unverändert einstimmig beschlossen.

Ziff. 18: Plätze und Grünräume

Diskussion/Erläuterung: Freiräume innerhalb des Technologieclusters seien Plätze, über welche auch teilweise Anlieferungen erfolgen könnten. Es sollen aber auch Bäume gepflanzt werden können. Grünräume sind mehrheitlich als unbefestigte Flächen ausgestaltet. Östlich der Oberallmendstrasse befindet sich der Baubereich III. Für diesen besteht die Auflage, ein parkartiger Grünbereich zu sein.

Die BPK erachtet diesen Grünbereich eher als Vorgarten denn als Parkbereich, zudem an einem unattraktiven Ort des Clusters. – Die Verwaltung ergänzt, dass der Spielplatz am Ibelweg bereits bestehe. Dieser soll in das Fusswegnetz eingebunden werden. Gemäss Bebauungsplan ist von Norden her ein Zugang zu gewährleisten. Dieser ist heute nicht gegeben. Man fand es positiv, dass der Spielplatz sowohl vom Ibelweg wie auch von der Oberallmendstrasse her zugänglich wird. Von Süden her ist es eher schwierig, weil heute noch nicht genau feststeht, ob es an der Ecke Wohnungen oder Labors gibt.

Was im Umgebungskonzept als Bauvolumen abgebildet ist, ist eine mögliche von verschiedenen Varianten. Im Baufeld III an der Oberallmendstrasse könne maximal Baumasse 8 gebaut werden. Diese kann aber auch anders verteilt werden, so dass der Grünbereich auch grösser als eingezeichnet ausfallen könne.

Fallen im attraktiven Südteil, der dereinst ein gewisses Leben beherbergen soll, die Aussenräume nicht etwas spärlich aus? – Es gebe vier unterschiedliche städtische Plätze aus Hartbelag mit Baumpflanzungen. Die 15% für Freiflächen seien eingehalten. Heute seien im Konzept Innenhöfe dargestellt. Es könne aber auch sein, dass hier dereinst eine Shedhalle anstelle des Innenhofs entstehe. Es bestehe eben relativ viel Spielraum. Aufgrund der gewünschten Flexibilität seien keine klaren Vorgaben definiert. Der Stadtrat fordere beim entsprechenden Baugesuch aber die erforderlichen Qualitäten ein. Zudem werde ein solches Baugesuch auch von der Stadtbildkommission überprüft.

Ein Mitglied verlangt, dass die Bevölkerung hier einen Mehrnutzen erhält, auch wenn es nur ein öffentliches Wegrecht gibt. Gemäss PBG sind 15% als Minimum für Freiräume vorgegeben. Die Stadt könne hier auch mehr Freiraum fordern. Schliesslich werde hier dem Investor extrem viel gegeben.

Stadtrat und Verwaltung halten fest, dass beim Technologiecluster darauf geachtet werde, dass der südliche Teil geöffnet werde. Heute handle es sich hier um ein geschlossenes Areal. Heute schon festzusetzen, welches Büro, Gewerbe oder Restaurant hier kommen soll, sei nicht möglich. Heute könnten bloss die entsprechenden Rahmenbedingungen gesetzt werden. In Ziff. 10 würden die EG-Nutzungen behandelt. Dort sei festgeschrieben, dass die Erdgeschosse prioritär der Industrienutzung zugewiesen sind. Das entspreche dem expliziten Wunsch der V-ZUG. In Abs. 2 derselben Ziffer sei geregelt, dass auf den Plätzen abgestimmte Freiräume angeordnet werden müssen. Sodann sei mit der Änderung der Bauordnung ein Mindestanteil an Wohnen festgelegt. Hier werde daher mit Sicherheit keine Monokultur entstehen.

Anträge:

- 1. Ein Mitglied beantragt, "parkartig" zu streichen.*
- 2. Ein Mitglied beantragt, "parkartig" zu belassen.*
- 3. Ein Mitglied beantragt, „öffentlich attraktiver, parkartiger Grünbereich“.*

Abstimmungsergebnis der Dreifachabstimmung:

Der Antrag 1 erhält 2 Jastimmen.
Der Antrag 2 erhält 2 Jastimmen.
Der Antrag 3 erhält 5 Jastimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ziffer 18 wird mit der Änderung „öffentlich attraktiver, parkartiger Grünbereich“ mit 7 : 2 Stimmen beschlossen.

Ziff. 19: Innenhöfe und Dachterrassen

Diskussion/Erläuterung:

Diese Bestimmung bezieht sich vor allem auf den Südteil. Gemäss Freiraumkonzept gibt es diverse Innenhöfe, die zu Freiräumen werden sollen oder begrünt werden. Explizit wird hier auch die Begehung der Dachflächen als Dachterrassen geregelt. Wenn Dachterrassen industrielle Nutzungen im Erdgeschoss verhindern oder erschweren, kann auf die Dachterrassen auch verzichtet werden. Der Grünbereich könne auch grösser als eingezeichnet ausfallen.

Die BPK diskutiert den Wortlaut dieser Bestimmung und wie dieser wohl zu interpretieren ist. Die Verwaltung erklärt, dass es insbesondere um das Baufeld 7 gehe, wo neben der V-ZUG ein grösseres Industrieunternehmen zur Ansiedlung gesucht werde. Wenn hier beispielsweise eine 20 m hohe Shedhalle gebaut werde, so habe diese Halle weder einen Innenhof im Erdgeschoss noch kann auf die Shedhalle eine Dachterrasse gebaut werden. Bei Laborgebäuden oder bei Wohnnutzung kann entweder ein Innenhof oder eine Dachterrasse gebaut werden. Nur bei industrieller Nutzung kann darauf verzichtet werden. Das kann vielleicht in einem der vier Baufelder der Fall sein, bei den anderen aber nicht.

Auf dem Plan werde allein durch die Illustration suggeriert, dass es coole Innenhöfe mit Aufenthaltsqualität geben werde. Wenn es heisse, „sind Freiflächen zu machen“ sei dies eine Handlungsanweisung. Entweder mache man einen Innenhof oder eine Dachterrasse. Eine Dachterrasse entfalle dann, wenn die industrielle Nutzung diese nicht zulasse. Also bleibe dann der Innenhof als einzige Variante. Wenn die ganze Freiraumdiskussion bei den Baufeldern nicht geführt werden will, muss man nicht irgendwelche Hoffnungen durch Ziff. 19 wecken.

Antrag:

Im ersten Satz von Ziffer 19 ist das Wort "innenliegende" zu streichen. Im zweiten Satz von Ziffer 19 ist das Wort "können" durch das Wort "sind" zu ersetzen.

*Demnach lauten die Sätze 1 und 2 von Ziffer 19 wie folgt:
„In den Baubereichen IV, V, VI und VIII sind Freiräume zu realisieren. Diese sind entweder im Erdgeschoss als Innenhof oder im Obergeschoss als Dachterrasse zu realisieren.“ Satz 3 bleibt unverändert.*

Abstimmungsergebnis:

Ziffer 19 wird mit den oben erwähnten Änderungen mit 8 : 1 Stimmen beschlossen.

Ziff. 20: Bäume

Abstimmungsergebnis:

Unverändert einstimmig beschlossen.

Ziff. 21: Nachhaltigkeitskonzept

Die Nachhaltigkeit entspricht einem grossen Anliegen der V-ZUG, was im Nachhaltigkeitskonzept abgebildet werde. Darin sei alles beschrieben, wozu sich die V-ZUG verpflichte. Das Dokument sei als Bestandteil des Bebauungsplanes in der Vorprüfung beigelegt worden. Das Amt für Raumplanung habe aber den Vorbehalt gemacht, das dürfe nicht so absolut in die Bestimmungen geschrieben werden. Wenn schon, müsse dies nachgelagert im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens separat behandelt werden. Somit handle es sich um ein Strategiepapier zwischen der V-ZUG und der Stadt Zug. Bei der Nachhaltigkeit kommt es immer auf den Bereich an, auf den man sich beschränkt (Gebäude, Perimeter, Wirtschaftsraum oder Region usw.). Die V-ZUG versteht sich als internationales Unternehmen. Die Systemgrenzen müssten daher im Nachhaltigkeitskonzept entsprechend definiert werden. Es ist gleich zu verstehen wie das Mobilitätskonzept. Der Stadtrat wird das Konzept im Rahmen des ersten Baugesuches genehmigen müssen. Neu ist, dass das Thema bereits beim Bebauungsplan geregelt wird. Das gab es in der Vergangenheit in dieser Form nicht. Seitens der Stadtökologie wurde immer wieder der Input eingebracht, darauf zu achten, inwiefern es sich von Anfang an um ein nachhaltiges Projekt handelt und nicht nur um ein Investorenprodukt. Neu ist auch, dass es über die Umweltbezüge hinausgeht. Es geht auch um die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Aspekte.

Abstimmungsergebnis: Unverändert einstimmig beschlossen.

Ziff. 22: Versorgung

Diskussion/Erläuterung: In Ziff. 22 ist die Energieversorgung geregelt, wobei man bereits heute daran ist, einen ersten Pflock bezüglich Versorgung durch Energie mit Multi-Energy-Grid einzuschlagen. – Ein BPK-Mitglied gibt zu bedenken, dass elektrische Energie nur von einem konzessionierten Werk verteilt werden dürfe. Im Industriesektor dürfe man elektrische Energie in den eigenen Industriebauten einkaufen und weiter verteilen. Wenn darin Wohnbauten enthalten seien, sei dieser Absatz so nicht zulässig. Dieses Thema müsse mit dem eidgenössischen Starkstrominspektorat nochmals abgeklärt werden.

Abstimmungsergebnis: Unverändert einstimmig beschlossen unter dem Vorbehalt des Abklärungsergebnisses beim eidgenössischen Starkstrominspektorat.

Gemäss Abklärung des Amtes für Umweltschutz des Kantons Zug beim Bundesamt für Energie tritt am 1.1.2018 das revidierte Energiegesetz in Kraft. Die vorliegende Formulierung von Ziffer 22 ist korrekt und stimmt mit dem Bundesrecht überein.

Ziff. 23: Entsorgung

Diskussion/Erläuterung: Ein Mitglied will wissen, ob damit auch der industrielle Teil mit allfällig gefährlichen Materialien gemeint sei? – Dies wird von der Verwaltung bejaht.

Sodann wirft ein Mitglied die Frage nach Sonderabfällen auf?
– Auch diese seien Bestandteil des Entsorgungskonzeptes.

Antrag: *Zur Präzisierung der Bestimmung wird beantragt, im 1. Satz ein "umfassendes" Entsorgungskonzept einreichen zu müssen.*

Abstimmungsergebnis: Der vorstehende Antrag wird mit 8 : 1 Stimmen gutgeheissen.
Ziffer 23 wird in geänderter Fassung einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschlossen.

Ziff. 24: Altlasten

Diskussion/Erläuterung: Gemäss Verwaltung gebe es gewisse belastete Standorte, die im Kataster eingetragen sind. Die V-ZUG sei bereits im Rahmen des Bebauungsplanes damit befasst.

Abstimmungsergebnis: Unverändert einstimmig beschlossen.

Ziff. 25: Überbauung

Diskussion/Erläuterung: Was ist unter dem angestrebten städtebaulichen Gesamtkonzept zu verstehen? – Bei jeder Bauetappe müsse der Nachweis erbracht werden, dass das Gesamtkonzept umgesetzt werden könne, damit nicht plötzlich für das Baufeld 8 keine Baumasse mehr zur Verfügung stehe.

Gibt es im industriellen Teil auch eine Etappierung? Ist hier schon ein Grossteil der Baumassenziffer realisiert? – Ja, auch hier gebe es eine Etappierung. Das Hochregallager und das Mistral seien realisiert. Der Rest werde abgebrochen und neu gebaut. In wie vielen Etappen dies geschehe, wisse man nicht.

Abstimmungsergebnis: Unverändert einstimmig beschlossen.

Ziff. 26: Freiräume

Diskussion/Erläuterung: Was bedeutet hier Freiraum? – Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens könne beispielsweise verlangt werden, dass eine nicht genutzte Asphaltfläche anders zu gestalten sei. Dies hänge mit Ziff. 27 zusammen. Es bestehe heute ein grosses Defizit an Freiflächen. Hier wolle man jede Chance für Verbesserungen nutzen, auch wenn es sich nur eine temporäre Nutzung handle. Wenn keine temporäre Nutzung mehr vorhanden ist, müsse die V-ZUG

gemäss Abs. 3 nachweisen, wie sie die Erreichung von 15% realisieren will. Wenn alles fertig ist, müssten die 15% erreicht sein. Auf dem Weg dazu gebe es jedoch Abweichungen.

Abstimmungsergebnis: Ziffer 26 wird mit 7 : 2 Stimmen beschlossen.

Ziff. 27: Provisorien

Diskussion/Erläuterung: Angedacht ist, dass für die Phase des Bauvorhabens plus Umzugszeit ein Provisorium möglich ist. Ein befristetes Baugesuch darf zweimal verlängert werden. Dann müsste es wieder neu eingereicht werden. Für ein Provisorium muss bereits ein konkretes Bauvorhaben vorliegen.

Abstimmungsergebnis: Ziffer 27 wird mit 7 : 2 Stimmen beschlossen.

Ziff. 28: Allgemein

Abstimmungsergebnis: Unverändert einstimmig beschlossen.

Ziff. 29: Änderungen

Diskussion/Erläuterung: Was sind kleine Änderungen? – Dies sei eine Standardformulierung und betreffe immer Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan im Rahmen eines Baugesuches. Diese Ziff. kann auch gestrichen werden, dann gelte der entsprechende Ausnahmeparagraph im PBG.

Abstimmungsergebnis: Ziffer 29 wird mit 8:1 Stimmen unverändert beschlossen.

Ziff. 30: Inkrafttreten

Abstimmungsergebnis: Unverändert einstimmig beschlossen.

Ziff. 31: Aufhebung bisherigen Rechts

Abstimmungsergebnis: Unverändert einstimmig beschlossen.

c) Beratung Bebauungsplan (Beilage 6 der Vorlage Nr. 2445)

Die BPK diskutiert verschiedene Details des Bebauungsplans (Kostenteilung Bushaltestelle, Baulinien, Breite von Fahrspuren, etc.).

Baulinie Oberallmendstrasse

Diskussion/Erläuterung: Betreffend die Baulinie Oberallmendstrasse entspannte sich eine breitere Diskussion. Die Verwaltung bestätigte, dass dieses Thema an mehreren Sitzungen der Stadtbildkommission zu reden gegeben habe. Die Überprüfungen im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens hätten gezeigt, dass die Verschiebung der Baulinie geboten sei. Die Konsequenzen einer unveränderten Baulinie könnten heute nicht ermessen werden. Die Stadtbildkommission habe die städtebaulichen Überlegungen in den Vordergrund gestellt. Für die V-ZUG seien die Längen der Produktionsbänder massgebend.

Antrag: *Die Baulinie Oberallmendstrasse sei nicht zu verlegen, sondern so zu belassen, wie dies die Stadtbildkommission gefordert habe.*

Abstimmungsergebnis: Der vorstehende Antrag wird mit 4 : 5 Stimmen abgelehnt.

Höhe mittleres Gebäude im Baufeld 2

Diskussion/Erläuterung: Das mittlere Gebäude im Baufeld 2 habe eine Höhe von 50 m. Ein Mitglied kritisiert dies und beantragt, diese Höhe auf maximal 35 m wie beim Hochregallager zu reduzieren. Dabei aber bleiben die möglichen produktionstechnischen Konsequenzen für die V-ZUG ungeklärt. – Die Verwaltung erwähnt, dass die Stadtbildkommission (SBK) sich intensiv damit auseinandergesetzt habe. Sie empfehle die Höhe von 50 m, sofern ein angemessener Abstand von 20 m zur Strassenbaulinie eingehalten werde. Dieses Anliegen der SBK sei aufgenommen worden.

Antrag: Die Höhe des mittleren Gebäudes im Baufeld 2 sei auf maximal 35 m zu reduzieren.

Abstimmungsergebnis: Der vorstehende Antrag wird mit 7 : 2 Stimmen abgelehnt.

Öffentliche Erschliessung des Baufeldes 3

Antrag: *Es sei die Erschliessung des Baufeldes 3 nicht nur von Norden sondern auch von Süden her als öffentliche Erschliessung und nicht nur als Kiesweg vorzusehen.*

Abstimmungsergebnis: Der vorstehende Antrag wird mit 5 : 4 Stimmen gutgeheissen.

c) Beratung UVB

Gemäss Verwaltung gab es aufgrund des UVB vier Anpassungen. Sie sind in die Bestimmungen 4, 6 und 9 eingeflossen.

Abstimmungsergebnis: Der UVB wird einstimmig mit 9 : 0 Stimmen beschlossen.

c) Beratung Zonenplan und Änderung der Bauordnung

§ 36: Grundmasse der Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

Gemäss Verwaltung hängen Zonenplan und Bauordnung zusammen. Der Baudirektion sei es ein Anliegen gewesen, dass möglichst viel im Zonenplan und in der Bauordnung geregelt werde, insbesondere die Grundmasse der Zonen. Es gebe drei Zonen mit speziellen Vorschriften A, B und C. Sie unterscheiden sich in ihrer Empfindlichkeitsstufe. Es sei der Baudirektion sehr wichtig, in der Grundordnung zu regeln, welche Lärmempfindlichkeitsstufen gelten und eben nicht mit Bestimmungen im Bebauungsplan. Die Zone C befinde sich nicht mehr im Verdichtungsgebiet. Hier sei eine maximale Baumasse 8 festgelegt. Die schwergewichtige Verdichtung geschehe also in den Zonen A und B.

§ 48: Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug

Die Verwaltung fasst den wesentlichen Inhalt dieses Paragraphen kurz zusammen.

§39: Zulässige Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen

Gemäss Verwaltung sei diese Anpassung rein redaktionell und beziehe sich auf die Vorschriften der V-ZUG.

Abstimmungsergebnis: Die Zonenplan wird von der BPK t 8:1 Stimmen beschlossen.

§ 36 der Bauordnung wird von der BPK mit 8:1 Stimmen beschlossen.

§ 48 der Bauordnung wird von der BPK mit 8:1 Stimmen beschlossen.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2445 vom 9. Mai 2017 empfiehlt die BPK, die Gebietsplanung Technologiecluster in 1. Lesung zu verabschieden.

Die BPK stimmte mit 8:1 Stimmen dem Bebauungsplan Technologiecluster Zug, Plan 7506, zu. Im weiteren stimmte die BPK mit 9:0 Stimmen dem Umweltverträglichkeitsbericht, mit 8:1 Stimmen der Zonenplanänderung Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7809, und mit 8:1 Stimmen der Änderung Bauordnung Technologiecluster Zug, zu.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- die Vorlage Nr. 2445 Gebietsplanung Technologiecluster Zug in 1. Lesung zu verabschieden.

Zug, 28. November 2017

Für die Bau- und Planungskommission

Urs Bertschi, Kommissionspräsident