

Städtische Urnenabstimmung

vom 12. Februar 2017

Gebietsplanung Unterfeld Schleife

- Bebauungsplan Unterfeld Schleife, einschliesslich Umweltverträglichkeitsbericht
- Zonenplanänderung Schleife Nord
- Änderung der Bauordnung § 54 b, Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord



Der Stadtrat und der Grosse Gemeinderat (mit 23 zu 15 Stimmen) empfehlen Ihnen, der Vorlage zuzustimmen.

Urnenöffnungszeiten

Vorurne

Donnerstag 9. Feb. 2017
Freitag 10. Feb. 2017
08.00 bis 12.00 Uhr
13.30 bis 17.00 Uhr
Stadthaus am Kolinplatz

Haupturne

Sonntag 12. Feb. 2017
09.00 bis 12.00 Uhr
Burgbachsaal
Dorfstrasse 12

Gebietsplanung Unterfeld Schleife

- Bebauungsplan Unterfeld Schleife, einschliesslich Umweltverträglichkeitsbericht
- Zonenplanänderung Schleife Nord
- Änderung der Bauordnung § 54b, Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord

- 3 In Kürze
- 4 Ausgangslage
- 4 Bebauungsplan
- 6 Umgebungsgestaltung
- 8 Umweltverträglichkeit
- 10 Erschliessung und Parkierung
- 12 Änderung des Zonenplans und der Bauordnung
- 13 Einwendungen
- 14 Debatte im Grossen Gemeinderat
- 16 Beschlusstext
- 17 Anhang:
 - Zonenplanänderung Schleife Nord
 - Änderung der Bauordnung
 - Bebauungsplan Unterfeld Schleife, Zug, Bestimmungen
 - Bebauungsplan Unterfeld Schleife, Zug, Situationsplan 1:500

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Das Areal Unterfeld Schleife liegt zu einem Drittel auf Zuger Stadtgebiet, die restliche Fläche in der Gemeinde Baar. Es bildet eine stadträumliche Einheit und ist rund 5.5 Hektaren gross. Grundeigentümerin auf dem Gebiet der Stadt Zug ist die Korporation Zug. Das Planungsgebiet in Zug grenzt an die Nordstrasse und an die Stadtbahnhaltestelle «Lindenpark» und ist gut erschlossen. Durch das Planungsgebiet verläuft der Stampfibach.

Die Stadt Zug und die Gemeinde Baar haben die Gebietsplanung mit den Grundeigentümern während sechs Jahren gemeinsam und unter Einbezug des Kantons Zug und den SBB erarbeitet. Auf der Grundlage des kantonalen Richtplans legte der Stadtrat eine Verdichtung des Projektes für den Bebauungsplan fest. Deshalb sind der Zonenplan und die Bauordnung anzupassen. Das Projekt wurde einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt.

Im Gebiet Unterfeld Schleife soll ein gemischt genutztes Stadtquartier für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Freizeit und Erholung entstehen. Im Zentrum liegt ein grosser, öffentlicher Park mit einem künstlichen See zum Erholen, Begegnen, Spielen und Verweilen. Die Erdgeschosse der Bebauung sind für publikumsorientierte Betriebe reserviert. Im Zuger Teil werden auf mindestens 60% der anrechenbaren Geschossfläche preisgünstige Wohnungen gebaut. Zudem ist ein Doppelkindergarten und eine Kindertagesstätte vorgesehen.

Das Projekt umfasst eine blockrandähnliche Bebauung mit 15 Baukörpern. Die Grundhöhe der Bauten beträgt 25 Meter. Punktuell sollen sechs Erhöhungen auf 34 bis 60 Meter möglich sein. Im Baubewilligungsverfahren ist die Erfüllung der Zielsetzung einer nachhaltigen Entwicklung gemäss dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) nachzuweisen.

Auf Zuger Seite des Bebauungsplangebietes sind maximal 350 Parkplätze in der Tiefgarage zulässig, davon 48 Besucherparkplätze. Zusätzlich können oberirdisch 18 Kurzzeitparkplätze angeboten werden. Im Baubewilligungsverfahren werden für alle Baubereiche Mobilitätskonzepte erstellt.

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug hat dem Bebauungsplan an seiner Sitzung vom 8. November 2016 mit 23 zu 15 zugestimmt. In der Folge wurde das Behördenreferendum ergriffen, weshalb nun eine Urnenabstimmung durchgeführt wird. Der Stadtrat empfiehlt Ihnen, der Vorlage zuzustimmen.

Der Stadtrat von Zug

Der Bebauungsplan Unterfeld Schleife schafft zusammen mit demjenigen auf Baarer Gebiet die Grundlage für ein qualitativ hochstehendes, gemischt genutztes Quartier mit einem grossen, öffentlichen Park. Durch die publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen, den hohen Anteil preisgünstiger Wohnungen, den Park mit einem künstlichen See und den Begegnungszonen entsteht über zwei Gemeinden ein attraktives, belebtes neues Stadtquartier.

Gebietsplanung Unterfeld Schleife

1. Ausgangslage

Das Areal Unterfeld Schleife liegt zu einem Drittel auf Zuger Stadtgebiet, die restliche Fläche in der Gemeinde Baar (vgl. Perimeter rechts). Es bildet eine stadträumliche Einheit und ist rund 5.5 Hektaren gross. Dies entspricht der Fläche von siebeneinhalb Fussballfeldern. Grundeigentümerin auf dem Gebiet der Stadt Zug ist die Korporation Zug. In der Gemeinde Baar sind es die Implenia AG, die Erbgemeinschaft Stocker, die Pensionskasse der Zuger Kantonalbank und die Liberale Baugenossenschaft Baar.

Gemeinsame Planung

Die Stadt Zug und die Gemeinde Baar haben die Gebietsplanung während sechs Jahren gemeinsam und unter Einbezug des Kantons Zug und den SBB erarbeitet. Die Rahmenbedingungen und Anforderungen für den neuen Stadtteil Unterfeld Schleife wurden gemeinsam festgelegt. Das im Jahr 2010 durchgeführte Studienverfahren gewannen «HHF Architekten» mit den Landschaftsarchitekten «Topotek 1». Das Siegerprojekt wurde zu

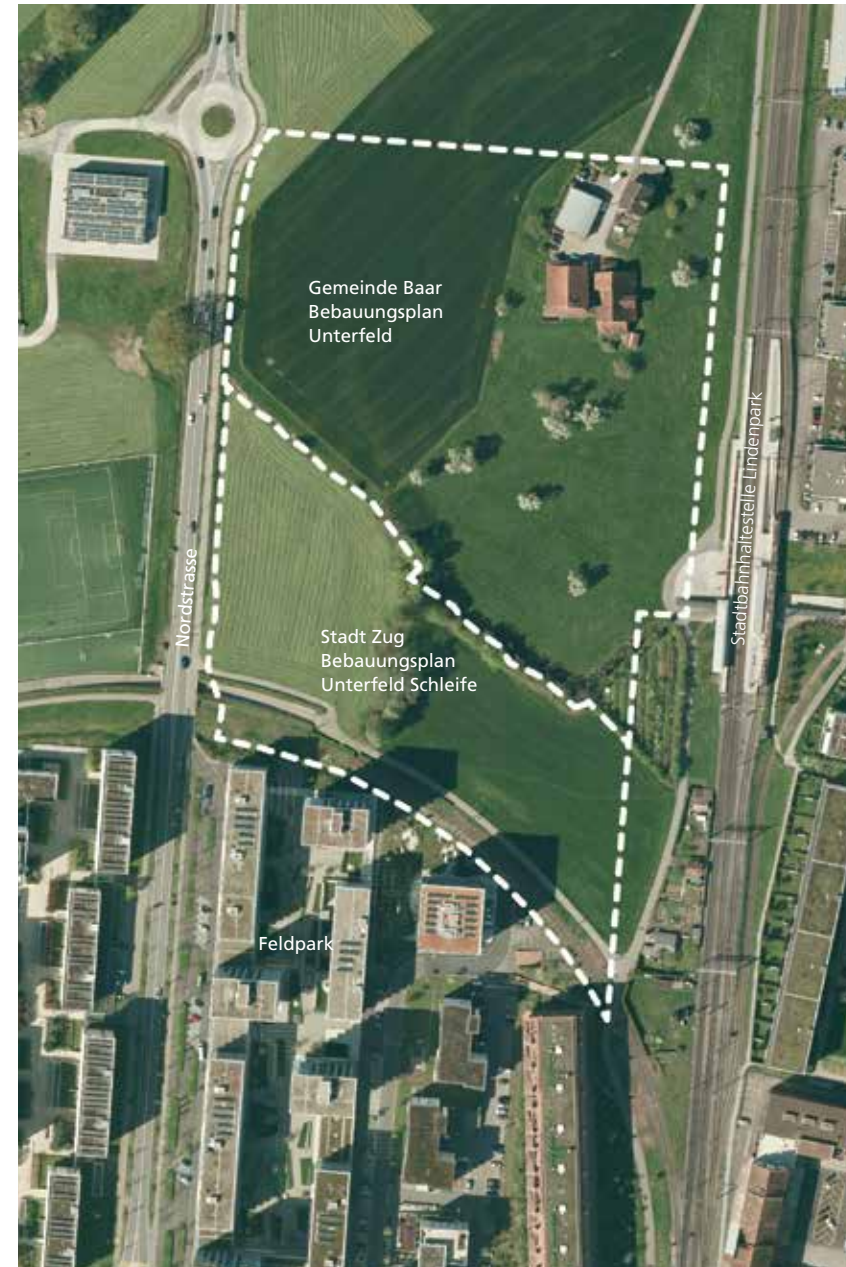
einem Masterplan weiterentwickelt. Auf der Grundlage des kantonalen Richtplans legte der Stadtrat eine Verdichtung des Projektes für den Bebauungsplan fest.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Planungsgebiet in Zug grenzt an die Nordstrasse und an die Stadtbahnhaltstelle «Lindenpark» und ist gut erschlossen. Durch das Planungsgebiet verläuft der Stampfibach. Für den Bebauungsplan muss die Stadt Zug den Zonenplan und die Bauordnung anpassen. Der Stadtrat hat das Projekt einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt.

2. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan und den Bestimmungen (s. Anhang) sowie den städtebaulichen Richtlinien und dem Richtprojekt Umgebungsgestaltung (s. www.stadtzug.ch/unterfeld). Das Konzept des Siegerprojektes für die städtebaulichen Elemente und die Gestaltung der Umgebung ist in den städtebaulichen Richtlinien und im Richtprojekt



Perimeter der beiden Bebauungspläne auf Baarer und Zuger Boden.

Umgebungsgestaltung umschrieben und visualisiert. Diese gelten gemeindeübergreifend für Zug und Baar.

Mehr als ein Viertel Parklandschaft

Im Gebiet Unterfeld Schleife entsteht ein gemischt genutztes Stadtquartier für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Freizeit und Erholung. Im Zentrum des neuen Quartiers liegt ein mehr als zwei Fussballfelder (rund 1.5 Hektaren) grosser öffentlicher Park zum Erholen, Begegnen, Spielen und Verweilen. Die Erdgeschosse der Bebauung sind überwiegend für publikumsorientierte Betriebe reserviert. Bei der Stadtbahnhaltestelle «Lindenpark» ist ein Restaurant geplant.

Das Projekt beinhaltet eine blockrandähnliche Bebauung mit 15 Baukörpern. Die Grundhöhe der Bauten beträgt 25 Meter. Punktuell sind sechs Erhöhungen auf 34 bis 60 Meter (bei der Stadtbahnhaltestelle «Lindenpark» auf Baarer Gemeindegebiet) vorgesehen. Diese unterschiedliche Höhenstaffelung bildet eine eigenständige Silhouette. Gebäude, Nutzungen und Grundeigentümer sind in der grafischen Übersicht auf Seite 9 dargestellt. Im Zuger Teil entsteht voraussichtlich ein Doppelkindergarten und eine Kindertagesstätte. Alle Schülerinnen und Schüler – auch diejenigen, die auf dem Baarer Abschnitt des Areals wohnen – gehen im Hertischulhaus zur Schule.

Hohe gestalterische Anforderungen

Für die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume gelten besonders

hohe Anforderungen. Dies gilt auch für die Materialisierung und Farbgebung. Zur Fassadengestaltung und volumetrischen Gliederung der Gebäude verlangt das Baubewilligungsverfahren überdurchschnittliche Lösungen mit unterschiedlichen architektonischen Konzepten. Für die Qualitätssicherung wird ein gemeindeübergreifendes Fachgremium eingesetzt.

Das neue Stadtquartier entsteht über einen Zeitraum von rund 10 bis 20 Jahren. Die Überbauung erfolgt in mehreren Etappen. Sie wird grundstücks- und gemeindeübergreifend koordiniert, insbesondere bei den gemeinsamen Aussenflächen, beim Park sowie bei der Umlegung des Stampfibachs.

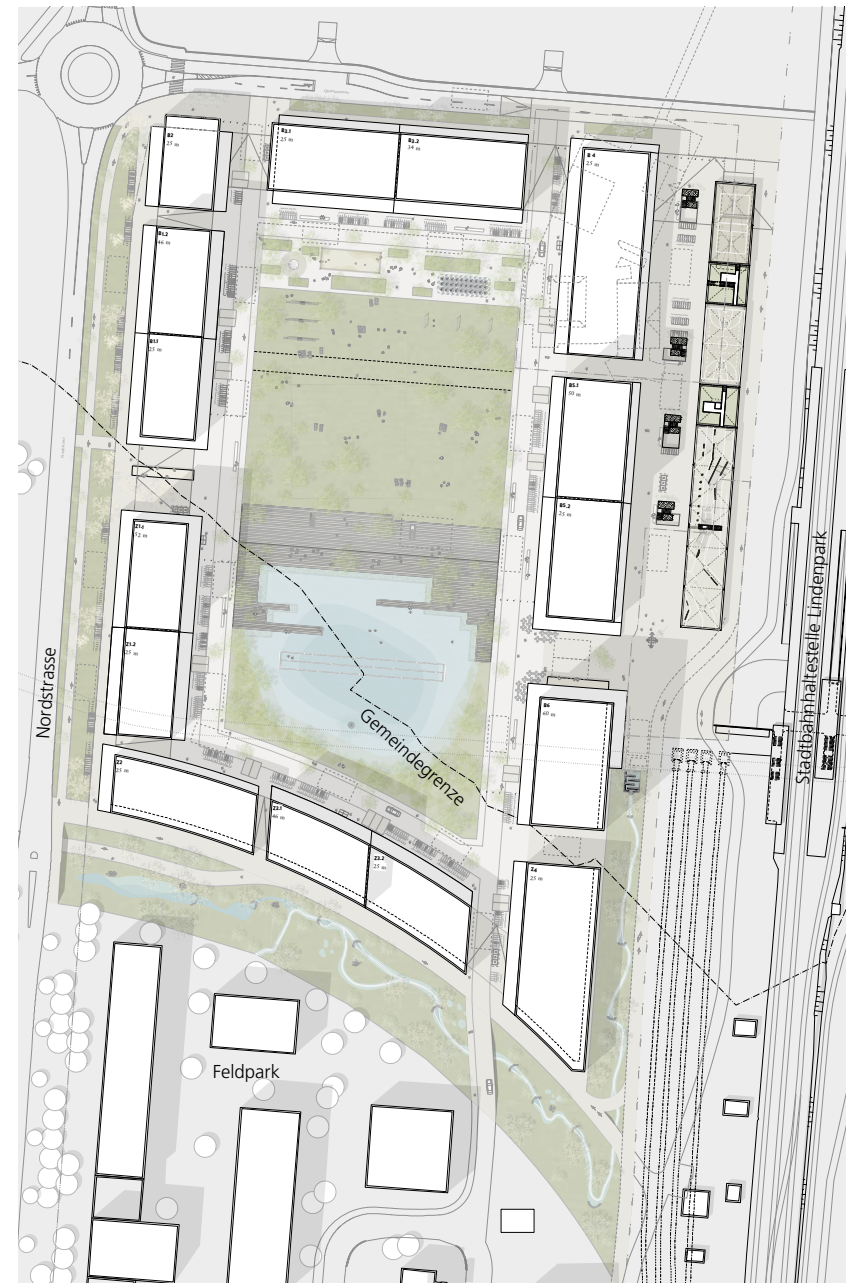
Die Bebauungspläne von Zug und Baar bedingen sich gegenseitig. Sie werden erst verbindlich, wenn beide Bebauungspläne Rechtskraft erlangen.

3. Umgebungsgestaltung

Das Richtprojekt für die Umgebungsgestaltung (s. Umgebungsplan als Teil des Umgebungsplans auf nebenstehender Seite) ist für beide Gemeinden verbindlich. Das Herz der Überbauung Unterfeld Schleife ist die zentrale, öffentlich zugängliche Parkanlage. Sie setzt sich zusammen aus

- einem Kleinkinderspielbereich
- einer parkartigen Grünfläche
- einem Verbindungsbereich mit Pavillon
- einem künstlichen See

Umgeben wird der Park von Verkehrs- und Aufenthaltsflächen. Entlang der Gleise ist das sogenannte «Sport-



Umgebungsplan. Dieser ist Bestandteil des verbindlichen Richtplans Umgebungsgestaltung.



band» angeordnet. Im Osten und Süden kommt der neue Gewässerraum des Stampfibachs zu liegen.

Der Park inklusive der daran anschließenden Verkehrs- und Aufenthaltsflächen hat eine Gösse von rund 110x200 Meter und verbindet das Quartier über die Gemeindegrenze hinweg. Verschiedene Angebote animieren zum Spielen, Spazieren und Ausruhen. Der künstliche See dient nicht nur der Retention (dem dosierten Zurückhalten des Regenwassers), sondern auch für Freizeit und Erholung. Mit Stegen und verschiedenen Einstiegsmöglichkeiten ist der künstliche See das ganze Jahr erlebbar. Am nördlichen Rand des Sees, auf dem Gemeindegebiet von Baar, entsteht ein Pavillon als Quartiertreffpunkt. Die gemeindeübergreifenden Regeln zur Materialisierung, Bepflanzung und Ausstattung der Freiflächen sind in der Dokumentation zum Richtprojekt Umgebungsgestaltung beschrieben (s. www.stadtzug.ch/unterfeld).

Freilegung Stampfibach

Der Stampfibach kann mit der Überbauung auf einer zusätzlichen Länge von 40 Metern freigelegt werden. Im westlichen Abschnitt entsteht neu ein Ruhewasserbecken mit einer Länge von 60 Metern. Feuchtstellen, Ast- und Steinhäufen, Wurzelstöcke und Totholz sowie das Ruhewasserbecken bieten Amphibien neuen Lebensraum. Die Bachböschungen mit Büschen und Sträuchern schützen gegen unerwünschtes Betreten.

«Sportband» und Platz bei der Stadtbahnhaltestelle

Das auf Baarer Boden liegende «Sportband» mit dem südlich bei der Stadtbahnhaltestelle liegenden Platz bildet den räumlichen Abschluss der Überbauung im Osten in Richtung Gleise. Es umfasst Spielflächen für Jugendliche und überdachte Veloabstellplätze. Zudem ist im nördlichen Teil eine Tiefgaragenzufahrt platziert. Die auf Bahnkunden, Velofahrer und Fussgänger ausgerichteten Erdgeschossnutzungen beleben den Platz an der Stadtbahnhaltestelle. Dessen Gestaltung wird in einem separaten Wettbewerbsverfahren festgelegt.

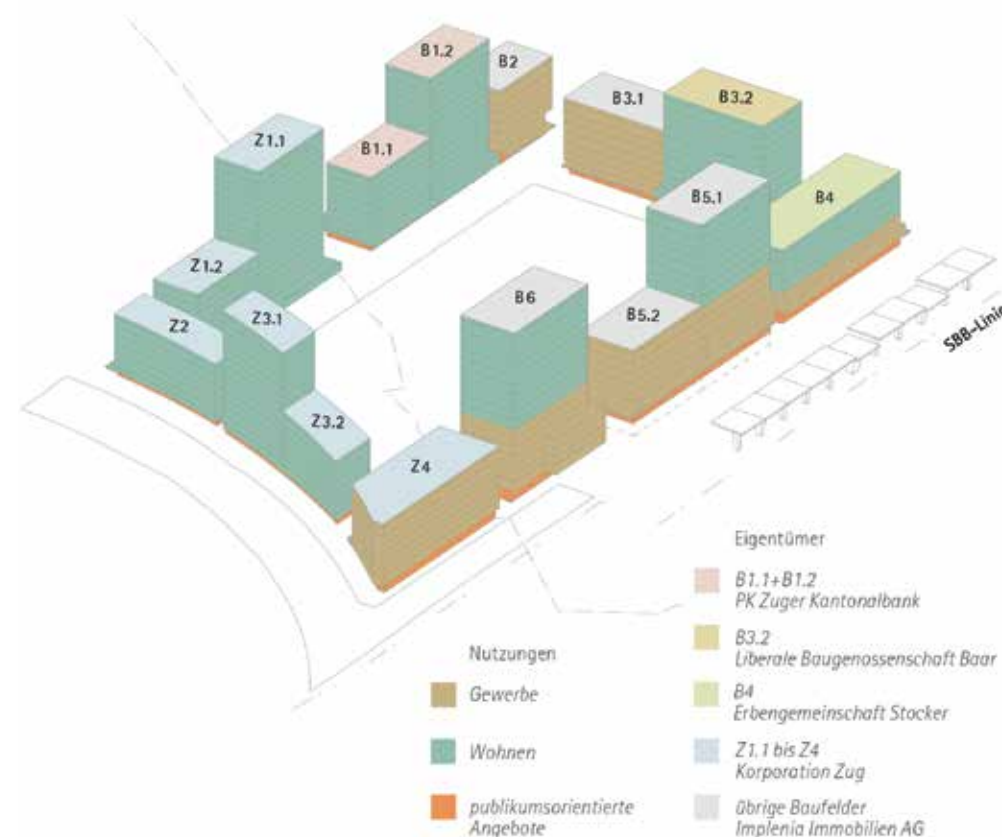
4. Umwelt und Nachhaltigkeit

Das Bauvorhaben auf dem Gemeindegebiet von Baar unterliegt der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), da der Bebauungsplan mehr als 500 Parkplätze zulässt. Obwohl für die Erschliessung kein funktionaler Zusammenhang zwischen den Bebauungsplangebieten von Baar und Zug besteht, wurde die UVP freiwillig auf beide Teilareale ausgedehnt. Die Beurteilung der Umweltverträglichkeit erfolgte durch das Amt für Umweltschutz (AfU) parallel zur Vorprüfung der Bebauungspläne (s. Umweltverträglichkeitsbericht unter www.stadtzug.ch/unterfeld).

Die Nachhaltigkeitsbeurteilung zeigt, dass die ökologischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Belange in den vorliegenden Planungsinstrumen-

Gebäude, Nutzungen, Grundeigentümer

Quelle: HFF Architekten / Planungsstand: November 2016



ten in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen, was grundsätzlich dem Ziel der Nachhaltigkeit entspricht. Die Grundsätze der Nachhaltigkeit sollen auch wegweisend bei der weiteren Projektierung sein. Aus diesem Grund hat der Grosse Gemeinderat auf Antrag des Stadtrates beschlossen, dass im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen sei, dass die übergeordnete Zielsetzung der Arealentwicklung hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung gemäss dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) erreicht wird. Die geschieht im Einverständnis mit der Korporation.

5. Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung für den Bebauungsplan in Zug erfolgt von der verlängerten Feldpark-Strasse her. Der Kreisler Unterfeld im Norden erschliesst den Baarer Bebauungsplan. Der Innenraum der gesamten Überbauung wird möglichst verkehrsfrei als Begegnungszone ausgestaltet. Poller verunmöglichen quartierfremden Durchgangsverkehr. Notfahrzeuge und Fahrzeuge der öffentlichen Dienste können trotzdem passieren.

Auf der Zuger Seite liegt die Zufahrt zur Tiefgarage integriert in das Gebäude am südlichen Rand der Überbauung. Im Bereich der Begegnungszone befindet sich ein Infrastrukturband für Velos, Kurzzeitparken und für die Kehrrentsorgung. Das Infrastrukturband verläuft parallel zu den Hausfassaden und grenzt den Fahrbereich

ab. Die Anlieferung erfolgt in der Regel über die Tiefgarage, wenige Kurzzeitparkplätze können ebenfalls dafür genutzt werden. Die Kehrrentsorgung wird durch Unterflurcontainer und eine Quartiersammelstelle organisiert.

Öffentlicher Verkehr

Das neue Stadtquartier ist mit der Stadtbahnhaltestelle «Lindenpark» sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr vernetzt. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind «Feldhof» (Buslinie 11 Schöneegg-St.Johannes) und «Kistenfabrik» (Linie 3 Baar Lättich-Zug-Oberwil via Unterführung bei der Stadtbahnhaltestelle).

Die Planung berücksichtigt den künftigen Raumbedarf für den Ausbau der Bahninfrastruktur. Die Perimeter der Bebauungspläne sind auf die Interessenlinie der SBB abgestimmt. Bei der Stadtbahnhaltestelle «Lindenpark» bestehen unterschiedliche Raumanprüche: Aufenthaltsplatz, Zutritt zur Überbauung, kantonale Veloroute und Zugang für Fussgängerinnen und Fussgänger zur Stadtbahnhaltestelle. Die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung sind hoch. Die Umsetzung erfolgt nach dem Ausbau der Bahninfrastruktur über einen Wettbewerb.

Veloverkehr

Zwei kantonale Velorouten führen am neuen Quartier vorbei. Die Infrastrukturvorhaben der SBB haben eine Verlegung des östlich verlaufenden Velowegs in den Planungsperimeter

zur Folge. Anpassungen an der Linienführung sind auch längs der Schleife nötig: Da, wo heute der kantonale Veloweg verläuft, ist künftig ein grosszügiger Gewässerraum für den freigelegten Stampfibach vorgesehen. Die Velowege werden als öffentliche Fuss- und Radwege im Bebauungsplan aufgeführt.

Parkierung

Im Zuger Teil des Bebauungsplangebietes sind maximal 350 Parkplätze in der Tiefgarage zulässig, davon 48 Besucherparkplätze. Zusätzlich können oberirdisch 18 Parkplätze (Kurzzeitparkplätze, Carsharing etc.) angeboten werden. Die Leistungsberechnungen des Verkehrsgutachtens zeigen,

Visualisierung des Areal Unterfeld (hervorgehoben) in nordöstlicher Richtung.



dass das übergeordnete Strassennetz nur den Verkehr eines reduzierten Parkplatzangebots aufnehmen kann. Die festgelegten Parkplatzzahlen liegen innerhalb der Vorgaben des Parkplatzreglements, aber rund 25% unter dem Mindestbedarf nach VSS-Norm (Norm des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute). Aufgrund dieses beschränkten Parkplatzangebots müssen für alle Baubereiche Mobilitätskonzepte erstellt werden. Diese analysieren die Mobilitätsbedürfnisse der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Beschäftigten und legen die Massnahmen fest zur Verkehrslenkung in Richtung öffentlicher Verkehr sowie Fussgänger- und Veloverkehr. Entsprechend wird der konkrete Bedarf an Veloabstellplätzen gestützt auf die Mobilitätskonzepte im Baubewilligungsverfahren ermittelt. Dabei können Langzeitveloabstellplätze in den Untergeschossen erstellt werden.

6. Änderung des Zonenplans und der Bauordnung

Das Gebiet Schleife Nord der Stadt Zug wurde im Rahmen der Ortsplanung 2009 in die Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5) eingezont. In der WA5 sind eine Ausnützung von 1.5, eine maximale Gebäudehöhe von 18.5 Metern und fünf Geschosse zulässig. Mit der damaligen Einzonung wurde eine qualitativ hochstehende, dichte Überbauung für preisgünstiges Wohnen und Arbeiten angestrebt. Unterdessen wurde im kantonalen Richtplan das Gebiet

Schleife Nord zusammen mit dem Unterfeld in Baar dem Verdichtungsgebiet II mit einer Ausnützungsziffer von max. 3.5 zugeteilt. Der vorliegende Bebauungsplan weicht von den Grundmassen der heutigen WA5 bei der Dichte (2.15 anstelle von 1.5), der Höhenentwicklung (52m anstelle 18.5m) und der Anzahl Geschosse ab. Mit dem

kantonalen Richtplan als Grundlage wurde nun für das Gebiet Schleife Nord die «Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord» (s. Anhang) mit einer Gesamtkonzept- und Bebauungsplanpflicht geschaffen. Diese Bauzone ist für Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe bestimmt. Die überlagerte Zone für preisgünstigen Wohnungs-

bau bleibt bestehen. Der Bebauungsplan schreibt vor, auf mindestens 60% der anrechenbaren Geschossfläche Wohnraum gemäss der Verordnung für preisgünstigen Wohnungsbau zu erstellen. Neben der Einführung der «Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord» erfolgt entlang der Nordstrasse eine Zonenbereinigung.

Visualisierung der Parkanlage Richtung Süden.



7. Einwendungen

Der Bebauungsplan Unterfeld Schleife samt Umweltverträglichkeitsbericht und die damit zusammenhängenden Änderungen des Zonenplanes und der Bauordnung wurden vom 20. Mai 2016 bis und mit 20. Juni 2016 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen acht Einwendungen ein. Sie betreffen die Planung generell, die Platzierung des höchsten Hochhauses sowie des «Sportbandes» (beides auf dem Gemeindegebiet Baar), den Park, das Verkehrskonzept, die Vorgehensweise, die Geschosszahl der Zeilenbauten, die Nachhaltigkeit und zeitgemässe Wohnformen.

Gestützt darauf beantragte der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat bezüglich Nachhaltigkeit eine neue Bestimmung einzuführen, die weiteren Einwendungen und Anträge jedoch abzuweisen und die planungsrechtlichen Grundlagen Unterfeld Schleife festzusetzen. Mit seinem Beschluss vom 8. November stimmte der Grosse Gemeinderat diesem Antrag zu. Damit ist im Baubewilligungsverfahren eine Nachhaltigkeitsbeurteilung einzureichen, welche nachweist, dass die übergeordnete Zielsetzung der Arealentwicklung hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung gemäss dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) erreicht wird.

8. Debatte im Grossen Gemeinderat

Die Bau- und Planungskommission setzte sich in sieben Sitzungen mit dem Bebauungsplan auseinander und

kam mit 6 zu 3 Stimmen zum Schluss, das Projekt abzulehnen. Es sei zwar ein gut durchdachtes Projekt, aber am falschen Ort. Kritisiert wurde vor allem das massive Volumen. Das Konzept der Randbebauung mit der grossen, zentralen Grünfläche und der durchmischten Nutzung wurde im Grossen Gemeinderat in der ersten Lesung kontrovers diskutiert. Vor allem die Linke kritisierte das Vorhaben. Es sei Wunschdenken, dass sich der Stadtteil Unterfeld Schleife zu einem urbanen Lebensfeld entwickle. Schon heute zeige das Bild anderer Städte, dass Verkaufsnutzungen in solchen Stadtteilen nicht funktionierten. Ein ungelöstes Problem stelle der Verkehr dar, der schon heute die Nordstrasse chronisch verstopfe.

Hauptsächlich Mitglieder der bürgerlichen Fraktionen beurteilten die Planungen als grosse Chance für die Entwicklung der Städte Baar und Zug und das Unterfeld auch als den richtigen Ort dafür: Wenn nicht dort, wo denn sonst im Kanton Zug, könne man eine solche Überbauung realisieren, wurde etwa gefragt. Viele bürgerliche Ratsmitglieder konnten nicht verstehen, weshalb sich gerade die Ratslinke vehement gegen ein Projekt stemme, welches so viele preisgünstige Wohnungen vorsehe wie sonst nirgends im Kanton Zug. Überbaut werde dieses Gebiet ohnehin, ein besseres Projekt werde es nicht geben.

Bei der zweiten Lesung ging es im Wesentlichen um die Einwendungen, vor allem jene der Nachbarn. Die Haltung der Fraktionen zum Projekt Unterfeld

Schleife hatte sich gegenüber der ersten Lesung nicht verändert. Die Mehrheit des Parlaments war der Meinung, dass über dieses Projekt eine Urnenabstimmungen durchgeführt werden sollte und stimmte einem Behördenreferendum mit 25 gegen 13 Stimmen zu.

Visualisierung des Zugangs zum Unterfeld von der Stadtbahnhaltestelle «Lindenpark» aus.



ZONENPLANÄNDERUNG SCHLEIFE NORD

Beschlusstext

Beschluss Nr. 1646 des Grossen Gemeinderates von Zug vom 8. November 2016 betreffend

- Bebauungsplan Unterfeld Schleife, Plan Nr. 7505, einschliesslich Umweltverträglichkeitsbericht
 - Zonenplanänderung Schleife Nord, Plan Nr. 7802
 - Änderung der Bauordnung § 54b Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord
- Festsetzung

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2369 vom 15. September 2015 (1. Lesung) und Nr. 2369.2 vom 6. September 2016 (2. Lesung):

- «1. Der Bebauungsplan Unterfeld Schleife, Plan Nr. 7505, einschliesslich Umweltverträglichkeitsbericht, wird festgesetzt.
2. Die Zonenplanänderung Schleife Nord, Plan Nr. 7802, wird festgesetzt.
3. Die Änderung der Bauordnung § 54b Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord wird zum Beschluss erhoben.

4. Die Zonenplanänderung Schleife Nord (Dispositivziffer 2) sowie die Änderung der Bauordnung (Dispositivziffer 3) werden nur wirksam, wenn der Bebauungsplan Unterfeld Schleife (Dispositivziffer 1) rechtskräftig wird.

5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

6. Das Baudepartement wird gestützt auf § 41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) beauftragt, diesen Beschluss nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder nach einer allfälligen Urnenabstimmung zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.









7. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er wird in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.»

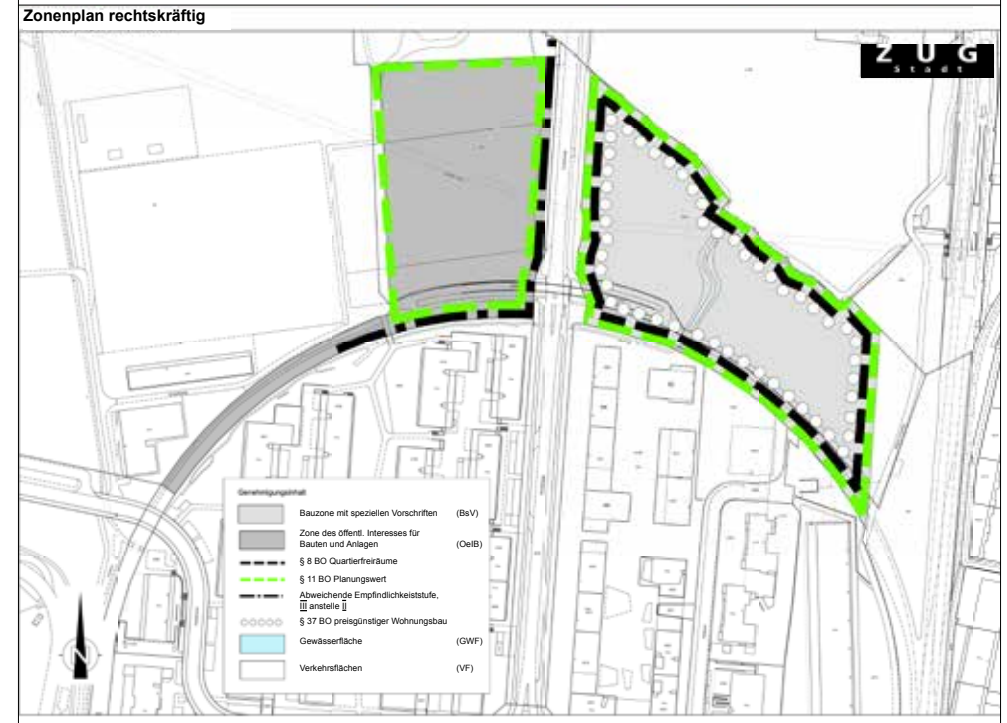
Wer diesen Beschluss des Grossen Gemeinderates annehmen will, schreibe JA, wer ihn ablehnen will, schreibe NEIN.

PLAN NR: 7802	DATUM: 18. MÄRZ 2015
VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM: 24. MÄRZ 2015	
VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM: 20. JULI 2015	
GGR - VORLAGE NR: 2369 VOM: 15. SEPTEMBER 2015	VOM STADTRAT VERABSCHIEDET AM: 15. SEPTEMBER 2015
1. PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR: 20 UND 21 VOM: 20.05.2016 / 27.05.2016 ZIFFER: 2454 / 2595	1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: 20. MAI 2016 BIS: 20. JUNI 2016
VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM: 8. NOVEMBER 2016	
DIE PRÄSIDENTIN: KARIN HÄGI	DER STADTSCHREIBER: MARTIN WÜRMLI
2. PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR: VOM: ZIFFER:	2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: BIS:
VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM:	

Legende:

Informationsinhalt

	Wohn- und Arbeitszone 5	(WA5)
	Zone des öffentl. Interesses für Bauten und Anlagen	(OeIB)
	§ 8 BO Quartierfreiräume	
	§ 11 BO Planungswert	
	Abweichende Empfindlichkeitsstufe, III anstelle II	
	§ 37 BO preisgünstiger Wohnungsbau	
	Gewässerfläche	(GWF)
	Verkehrsflächen / Bahnareal	(VF/BA)



ÄNDERUNG BAUORDNUNG

4. KAPITEL: ZONENVORSCHRIFTEN

1. ABSCHNITT: BAUZONEN

§ 54b BAUZONE MIT SPEZIELLEN VORSCHRIFTEN SCHLEIFE NORD

PLAN NR: 7803

DATUM: 18. MÄRZ 2015

VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM: 24. MÄRZ 2015

VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM: 20. JULI 2015

GGR - VORLAGE NR: 2369
VOM: 15. SEPTEMBER 2015

VOM STADTRAT VERABSCHIEDET AM: 15. SEPTEMBER 2015

1. PUBLIKATION IM AMTSBLATT
NR: 20 UND 21
VOM: 20.05.2016 / 27.05.2016
ZIFFER: 2454 / 25951. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT
VOM: 20. MAI 2016 BIS: 20. JUNI 2016

VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM:

DIE PRÄSIDENTIN:
KARIN HÄGIDER STADTSCHREIBER:
MARTIN WÜRMLI2. PUBLIKATION IM AMTSBLATT
NR:
VOM:
ZIFFER:2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT
VOM: BIS:

VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION GENEHMIGT AM:

ÄNDERUNG BAUORDNUNG VOM 7. APRIL 2009

§ 54b

Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord ist für Wohnen, Arbeiten und Schulen bestimmt.

² Es gilt folgende Grundordnung:

a) Geschoszahl	frei
b) Gebäudelänge	frei
c) Grenzabstand (min.)	6 m
d) Firsthöhe (max.)	54 m
e) Ausnutzungsziffer (max.)	2.2
f) Wohnanteil (min.)	60%

³ Das Gebiet Schleife Nord ist einer Mischnutzung mit hoher Wohnqualität zuzuführen.

⁴ Für das Gebiet Schleife Nord ist ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erarbeiten, basierend auf einem Konkurrenzverfahren gemäss § 34 BO. Gestützt darauf ist ein Bebauungsplan zu erstellen.

⁵ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord wird der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

BEBAUUNGSPLAN

Unterfeld Schleife, Zug

Bestimmungen

VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM: 24. MÄRZ 2015

VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM: 20. JULI 2015

GGR - VORLAGE NR: 2369
VOM: 15. SEPTEMBER 2015

VOM STADTRAT VERABSCHIEDET AM: 15. SEPTEMBER 2015

1. PUBLIKATION IM AMTSBLATT
NR: 20 UND 21
VOM: 20. MAI 2016 / 27. MAI 2016
ZIFFER: 2454 / 2595

1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT
VOM: 20. MAI 2016 BIS: 20. JUNI 2016

VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM:

DIE PRÄSIDENTIN:
KARIN HÄGI

DER STADTSCHREIBER:
MARTIN WÜRMLI

2. PUBLIKATION IM AMTSBLATT
NR:
VOM:
ZIFFER:

2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT
VOM: BIS:

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM:

Zweck

- Der Bebauungsplan Unterfeld Schleife bezweckt:
 - ein städtebaulich und architektonisch überzeugendes, dichtes und nachhaltiges Quartier mit vielfältigen Nutzungen und mehreren Hochhäusern planungsrechtlich zu sichern, das zusammen mit dem angrenzenden Areal in Baar eine Einheit bildet und sich an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft orientiert
 - die Fläche für einen grosszügigen zentralen Park auszuscheiden
 - eine verkehrsberuhigte Erschliessung und die Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr zu gewährleisten
 - auf mindestens 60% der anrechenbaren Geschossfläche preisgünstige Wohnungen zu realisieren

Bestandteile

- Der Bebauungsplan setzt sich aus den vorliegenden Bestimmungen, dem Situationsplan im Massstab 1:500, den städtebaulichen Richtlinien vom 9.9.2015 und dem Richtprojekt Umgebungsgestaltung vom 9.9.2015 zusammen.

Bebauung

- Die zulässige Zahl, Lage und äussere Abmessung der oberirdischen Gebäude ergibt sich allein aufgrund der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche Z1 bis Z4.
- Die minimal zu erstellende und maximal zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aufgrund der Festlegungen im Situationsplan und in den Schnitten. Die Gebäudehöhe wird ab der Oberkante des parkseitigen Erdgeschossfussbodens gemessen. Wo eine minimale Gebäudehöhe festgelegt ist, darf diese Höhe nicht unterschritten werden. Das oberste Geschoss ist als Vollgeschoss auszubilden.
- Lediglich Dachrandabschlüsse, einzelne technisch unumgängliche Installationen wie Kamine und Antennen u. dgl. sowie Liftüberfahrten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen die Ebene der realisierten Dachhaut (OK fertige Flachdachkonstruktion) überragen. Mit Ausnahme der Dachrandabschlüsse sind diese Bauteile gegenüber der jeweiligen Aussenfassade zurückzusetzen. Alle übrigen technischen Installationen sind in die Voll- oder Untergeschosse zu integrieren. Liftüberfahrten dürfen die Ebene der Dachrandabschlüsse nicht überragen. Dachrandabschlüsse dürfen die Oberkante des fertigen Flachdachs um max. 1.20 m überragen.
- Unter Einhaltung der minimalen und maximalen Gebäudehöhen ist die Geschoszahl frei wählbar.
- Gemäss den Festlegungen im Situationsplan sind die jeweiligen Fassaden der Obergeschosse auf die speziell bezeichneten Zwangsbaufuchten zu stellen. Vorspringende und rückspringende Bauteile dürfen die Zwangsbaufuchten auf insgesamt max. einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge um max. 1 m überragen respektive unterschreiten. Die Bestimmungen 10 und 11 gehen dieser Bestimmung vor.
- Vorspringende Bauteile wie Balkone, Erker u. dgl. dürfen die Mantellinien insgesamt auf max. einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge um max. 1 m überragen.

9. Die maximale Ausdehnung der Erdgeschosse ergibt sich aufgrund der im Situationsplan und in den Schnitten gestrichelt dargestellten Abgrenzungslinien. Die jeweiligen Fassaden der Erdgeschosse sind gegenüber der jeweiligen Fassadenflucht der darüberliegenden Geschosse um das in den Schnitten bezeichnete Mass zurückzusetzen. Zusätzlich sind die Grundsätze zur Ausbildung der Erdgeschosse in den städtebaulichen Richtlinien vom 9.9.2015 zu beachten.
10. Wo der Situationsplan zwingende Vordächer bezeichnet, sind freitragende Vordächer zu realisieren, welche die Fassadenflucht um das in den Schnitten bezeichnete minimale beziehungsweise maximale Mass überragen. Lokal dürfen bei Eingangsbereichen und Vorfahrten abgestützte Vordächer bis max. 6 m Tiefe erstellt werden.
11. Wo der Situationsplan Bereiche für Auskragungen bezeichnet, sind ab dem 1. Obergeschoss ein- bis dreigeschossige vorspringende Gebäudeteile gemäss den in den städtebaulichen Richtlinien festgelegten Grundsätzen zu realisieren.
12. Die Höhenkote der parkseitigen Erdgeschosse ist 425.50 m.ü.M. (+/- 0.25 m). Die Höhenlage des Parks ist auf die parkseitigen Erdgeschosse auszurichten. Die Erdgeschosse sind so auszugestalten, dass deren Zugang ohne Stufen und Rampen erfolgen kann.
13. Die parkseitigen Erdgeschosse haben eine Geschosshöhe von min. 4.5 m aufzuweisen.
14. Unterirdische Bauten sowie Kleinbauten für Notausgänge, Velounterstände u. dgl. sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Unterirdische Bauten dürfen innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Ausschlussbereiches nicht erstellt werden.
15. Es gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	Max. aGF	Min. Gebäudehöhe (Bst. 4)	Max. Gebäudehöhe (Bst. 4)
Z1.1	8'950 m ²	46 m	52 m
Z1.2	3'750 m ²	24 m	25 m
Z2	5'500 m ²	24 m	25 m
Z3.1	7'650 m ²	40 m	46 m
Z3.2	4'400 m ²	24 m	25 m
Z4	9'500 m ²	24 m	25 m
Total	39'750 m ²	-	-

16. Im Baubereich B6 ist ein zwingendes Vordach oder ab dem 1. Obergeschoss eine ein- bis viergeschossige Auskragung zu realisieren. Es gelten die Vorschriften des Bebauungsplans Unterfeld der Gemeinde Baar, soweit diese den vorliegenden Bebauungsplan ergänzen oder von diesem abweichen.
17. Die in Bst. 15 definierten anzurechnenden Geschossflächen beziehen sich auf die Geschosse über dem gestalteten Terrain. Darüber hinaus sind in den Untergeschossen max. 60% der darüber liegenden anzurechnenden Geschossfläche zulässig (gemäss § 8 VPBG). Innerhalb der Baubereiche Z1.1 und Z1.2 sowie Z3.1 und Z3.2 sind unter Einhaltung der max. aGF gemäss Art. 15 Verlagerungen zulässig.
18. Für Gebäude in den Baubereichen Z1.1 und Z1.2 sowie Z3.1 und Z3.2 gilt die Pflicht zur geschlossenen Bauweise.

Nutzweise

19. Auf mindestens 60% der anzurechnenden Geschossflächen gemäss Bst. 15 sind preisgünstige Wohnungen gemäss der jeweiligen Verordnung über die Zone für Preisgünstigen Wohnungsbau zu realisieren. Neben Wohnen sind auch Arbeiten sowie Bildungs- und Betreuungsnutzungen zulässig. Zwischen den Baubereichen sind Verlagerungen zulässig, sofern die 60% anzurechnende Geschossfläche für preisgünstigen Wohnungsbau gesamthaft eingehalten wird.
20. Im Erdgeschoss sind überwiegend publikumsorientierte Nutzungen, dazu zählen auch Bildungs- und Betreuungsnutzungen, vorzusehen. Es sind keine Wohnungen zulässig.
21. Im Baubereich Z4 darf der Wohnanteil höchstens 40% betragen.

Gestaltung

22. Bauten, Anlagen und Freiflächen sind sowohl für sich als auch im Bezug zu ihrer baulichen und landschaftlichen Umgebung im Sinne der qualitativen Anforderungen von § 31 BO besonders gut zu gestalten; dies gilt auch für Materialien und Farben.
23. Für die Qualitätssicherung aller Bauten und Anlagen wird vom Stadtrat Zug in Absprache mit dem Gemeinderat Baar ein gemeindeübergreifendes Gremium mit ausgewiesenen Fachleuten (Ausnahme: ein Mitglied der Planungskommission von Baar) eingesetzt, welches alle Bewilligungsverfahren innerhalb der Bebauungspläne Unterfeld Baar und Zug beurteilt. Dieses Gremium besteht aus mindestens sieben Personen inklusive einem neutralen gemeindeunabhängigen Vorsitz.
24. Im Baubewilligungsverfahren sind für Gebäude ab 25 m Gebäudehöhe zu folgenden Aspekten überdurchschnittlich gute Lösungen nachzuweisen:
- Volumetrische Gliederung und Proportionen
 - Architektonischer Ausdruck, Fassadenstruktur mit Materialien, Oberflächen und Farben
25. Die Erdgeschosse sind mehrheitlich mit transparenten Fassadenmaterialien auszugestalten. Die Hauptzugänge zu den Erschliessungskernen sind parkseitig anzuordnen.
26. Der zentrale Park ist als aufenthaltsfreundlicher Freiraum auszugestalten und gemäss dem Richtprojekt Umgebungsgestaltung vom 9.9.2015 in verschiedene Bereiche mit Wasser-, Spiel- und Rasenflächen zu gliedern, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sowie dauerhaft öffentlich zugänglich zu halten. Im Bebauungsplanperimeter sind mindestens 2'200 m² ökologisch ausgebildete Flächen anzulegen. Die nach § 8 BO erforderlichen Quartierfreiräume, die nach § 6 BO erforderlichen Spiel- und Freiflächen sowie die ökologisch ausgebildeten Flächen dürfen vollständig oder teilweise im Bebauungsplangebiet Unterfeld Baar realisiert werden. An bezeichneter Lage ist eine offene Wasserfläche anzulegen, die auch der Retention von Meteorwasser dient.
27. An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen sind Hochstamm-bäume zu pflanzen. Im Bereich von Baumpflanzungen sind in den Untergeschossen vertikal durchgehende Aussparungen für den Wurzelraum vorzusehen. Die bezeichneten Grünstreifen sind extensiv auszugestalten. Im Grünstreifen längs der Nordstrasse sind überdachte Veloabstellplätze zulässig.
28. Die Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden. Die Nutzung als Terrasse ist nur auf den Baufeldern Z1.2 und Z3.2 zulässig.
29. In Abweichung zum Reklamereglement sind auch entlang der SBB-Gleise nur Eigenreklamen zulässig. Die Eigenreklamen sind gemäss den in den städtebaulichen Richtlinien verankerten Grundsätzen anzuordnen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist auf der Basis dieses Gesamtkonzepts pro Baubereich ein Reklamenplan zur Bewilligung einzureichen.

Erschliessung

30. Das Bebauungsplangebiet der Stadt Zug ist über die Strasse Feldpark zu erschliessen.
31. Für die Nutzungen in den Baubereichen Z1 bis Z4 dürfen insgesamt maximal 350 Tiefgaragenparkplätze erstellt werden, die den einzelnen Baubereichen gemäss Bst. 33 zuzuweisen sind. Die Aufteilung auf die einzelnen Nutzergruppen ist im Mobilitätskonzept gemäss Bst. 32 aufzuzeigen. Die Besucherparkplätze sind zweckmässig zusammenzufassen. Sämtliche Parkplätze (ausser Wohnnutzungen) sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften. Diese Verpflichtungen sind vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken.
32. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist pro Baubereich ein Mobilitätskonzept zur Bewilligung einzureichen. Im Mobilitätskonzept sind:
- die Mobilitätsbedürfnisse nach Nutzergruppen (Beschäftigte, Bewohnerschaft, Besuchende, Kundschaft) aufzuzeigen
 - ein Zielwert für den Modalsplit festzulegen
 - die betrieblichen und organisatorischen Massnahmen (Anreizsysteme / Parkraumbewirtschaftung etc.) zur Erreichung und Sicherstellung des Modalsplitziels festzulegen
 - die konzeptionellen Überlegungen und Massnahmen bereits bewilligter Mobilitätskonzepte einzubeziehen.
- Die Ziele und Massnahmen sind durch die Grundeigentümer umzusetzen und auf die Nutzer und Rechtsnachfolger zu überbinden. Gestützt auf ein durch die Grundeigentümer zu erstellendes Monitoring kann der Stadtrat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.

33. Das zulässige Parkplatzangebot in der Tiefgarage verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Baubereiche:

Baubereich	Maximales Parkplatzangebot in der Tiefgarage (Bst. 31)	Davon Besucherparkplätze
Z1.1	83	9
Z1.2	36	5
Z2	50	6
Z3.1	70	8
Z3.2	40	5
Z4	71	15
Total	350	48

Unter Einhaltung der gesamthaft zulässigen Parkplatzzahl sind Parkplatzverlagerungen zwischen den Baubereichen zulässig.

34. Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage hat an der schematisch bezeichneten Stelle zu erfolgen. Die Tiefgaragenrampe ist in das Gebäude zu integrieren.
35. Zusätzlich zu den Tiefgaragenparkplätzen dürfen maximal 18 oberirdische Parkplätze erstellt werden (z.B. bewirtschaftete Kurzzeitparkplätze, Parkplätze für Carsharing-Angebote).
36. Der Bedarf an Veloabstellplätzen ist gestützt auf das Mobilitätskonzept im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen und zu realisieren. Für die Herleitung des Bedarfs ist die VSS Norm 640 065 und für die Projektierung SN 640 066 wegleitend. Langzeitveloabstellplätze dürfen in den Untergeschossen erstellt werden. Für Motorräder sind zusätzlich mindestens 40 Abstellplätze zu erstellen.
37. Die durch Motorfahrzeuge befahrenen Bereiche sind im Sinne einer Begegnungszone verkehrsberuhigt zu gestalten.

38. An den schematisch bezeichneten Stellen ist mit geeigneten Massnahmen die Durchfahrt für den motorisierten Individualverkehr zu verhindern.
39. Die Erschliessungs- und Entsorgungsanlagen (z.B. oberirdische Parkplätze, Veloparkplätze, Unterflurcontainer etc.) sind im Sinne des Richtprojekts Umgebungsgestaltung in die Umgebung zu integrieren. Eine Quartiersammelstelle ist zu erstellen. An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Stellen sind Unterflurcontainern zu errichten.
40. An den schematisch bezeichneten Stellen ist der Raum für Feuerwehr- und für allgemeine Notzufahrten zu sichern. Die Zufahrten sind so auszugestalten, dass diese den Anforderungen von Lösch- und Rettungsfahrzeugen genügen.

Umwelt

41. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass bei den lärmempfindlichen Räumen der Gebäude in den Baubereichen Z1 bis Z4 die Planungswerte eingehalten sind. In den Baufeldern Z1.1, Z1.2 und Z2 dürfen in der Westfassade sowie in den Nord- und Südfassaden keine offenen Fenster zu lärmempfindlichen Räumen in Wohnungen angeordnet werden. Von dieser Einschränkung kann abgewichen werden, falls im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Planungswerte bei allen Fenstern von lärmempfindlich genutzten Räumen in Wohnungen eingehalten sind oder dank einem akustisch wirksamen Hindernis (z.B. Balkonverglasung) eingehalten werden. Zudem ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Energienachweis vorzubringen.
42. Der Stampfbach ist unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben spätestens mit der Fertigstellung eines Bauvorhabens in den Baufeldern Z4 oder Z3 in den im Situationsplan bezeichneten Gewässerraum zu verlegen. Gleichzeitig ist auch das Abstellgleis der SBB auf GS 17 zurückzubauen. Der vollständige Rückbau des Abstellgleises innerhalb des Gewässerraums auf GS 347 hat ab dem Zeitpunkt der Ausserbetriebnahme durch die SBB, aber jedoch spätestens ab Anfang 2026 zu erfolgen. Während der Realisierung eines Bauvorhabens im Baubereich Z4 darf der Stampfbach provisorisch verlegt werden. Der Gewässerraum ist gemäss Art. 41c GSchV naturnah zu gestalten und extensiv zu bewirtschaften. Innerhalb des Gewässerraums dürfen die im Situationsplan bezeichneten Erschliessungsanlagen erstellt werden. Bis zum vollständigen Rückbau des Abstellgleises innerhalb des Gewässerraums auf GS 347 ist eine provisorische Radwegführung zulässig.
43. Das Gebiet ist unter Beachtung der erforderlichen Retentionsmassnahmen im Trennsystem zu entwässern. Der zentrale Park, die offene Wasserfläche sowie die Dachflächen der Gebäude in den Baubereichen Z1 bis Z4 sind als Retentionsflächen auszubilden.
44. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist eine Nachhaltigkeitsbeurteilung einzureichen, welche nachweist, dass die übergeordnete Zielsetzung der Arealentwicklung hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung gemäss dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) erreicht wurde.

Etappierung

45. Die Überbauung kann in Etappen realisiert werden. In jeder Etappe sind angemessene Spiel- und Freiflächen und direkte Zugangswege zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs zu realisieren sowie die kantonalen Radwege durchgehend sicherzustellen, allenfalls als Provisorien.
46. Gleichzeitig mit einem Baugesuch für ein erstes Hauptgebäude sind folgende Bauprojektpläne über den gesamten Bebauungsplanperimeter zur Bewilligung einzureichen:
- Infrastrukturprojekt (Ver- und Entsorgung mit hydraulischer Berechnung und Festlegung der entsprechenden Retentionsmassnahmen)

- Betriebs-, Gestaltungs- und Materialisierungskonzept der Umgebungsflächen inkl. Höhenkoten sowie vertragliche Sicherstellung des Unterhalts durch die Grundeigentümer
 - Etappierungsplan zur Realisierung der Aussenräume
 - Gewässerprojekt Umlegung Stampfibach mit entsprechendem Etappierungsplan
 - Bewirtschaftungskonzept unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien (Bst. 26) für den zentralen Park, die offene Wasserfläche / Retentionsanlage sowie für die Grünstreifen
47. Im zentralen Park sind provisorische Anlagen zulässig. Der Rückbau ist in der jeweiligen Baubewilligung für provisorische Anlagen zu sichern.

Schlussbestimmungen

48. Wo der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bauordnung und des Zonenplans der Stadt Zug massgebend.
49. Der Stadtrat kann im Sinne von § 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) vom 16. November 1999 Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplans gestatten. Bei Änderungen des Zonenplans und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen und gegebenenfalls zu revidieren.
50. Der Stadtrat kann im Baubewilligungsverfahren vorbehaltlich den Bestimmungen des Bebauungsplans Unterfeld Schleife sowie des übergeordneten Rechts gestützt auf die Beurteilung des gemeindeübergreifenden Fachgremiums gemäss Bestimmung 23 Abweichungen von den städtebaulichen Richtlinien vom 9.9.2015 gestatten, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird.
51. Das Richtprojekt Umgebungsgestaltung vom 9.9.2015 stellt die grundstücksübergreifende Koordination der Umgebungsgestaltung, Materialisierung, Ausstattung und Bepflanzung sicher und ist für die Beurteilung der Freiraumqualität im Baubewilligungsverfahren massgeblich. Das Richtprojekt setzt sich aus dem Umgebungsgestaltungsplan sowie der dazugehörigen Dokumentation zusammen. Der Stadtrat kann im Baubewilligungsverfahren vorbehaltlich den Bestimmungen des Bebauungsplans Unterfeld Schleife sowie des übergeordneten Rechts gestützt auf die Beurteilung des gemeindeübergreifenden Fachgremiums gemäss Bestimmung 23 Abweichungen vom Richtprojekt gestatten, sofern durch die Grundeigentümer wiederum ein gemeinde- und grundstücksübergreifendes, abgestimmtes Konzept mit mindestens gleich hohen gestalterischen Qualitäten vorgelegt und dessen Realisierung rechtlich gesichert wird.
52. Der Bebauungsplan Unterfeld Schleife wird mit der Rechtskraft der Genehmigung der Bebauungspläne Unterfeld Baar und Unterfeld Schleife Zug verbindlich.

BEBAUUNGSPLAN

Unterfeld Schleife, Zug

Situationsplan 1:500

PLAN NR.: 7505

DATUM: 3. MÄRZ 2015

VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM: 24. MÄRZ 2015

VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM: 20. Juli 2015

GGR - VORLAGE NR.: 2369
VOM: 15. SEPTEMBER 2015

VOM STADTRAT VERABSCHIEDET AM: 15. SEPTEMBER 2015

1. PUBLIKATION IM AMTSBLATT
NR: 20 UND 21
VOM: 20.05.2016 / 27.05.2016
ZIFFER: 2454 / 2595

1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT
VOM: 20. MAI 2016 BIS: 20. JUNI 2016

VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM: 8. NOVEMBER 2016

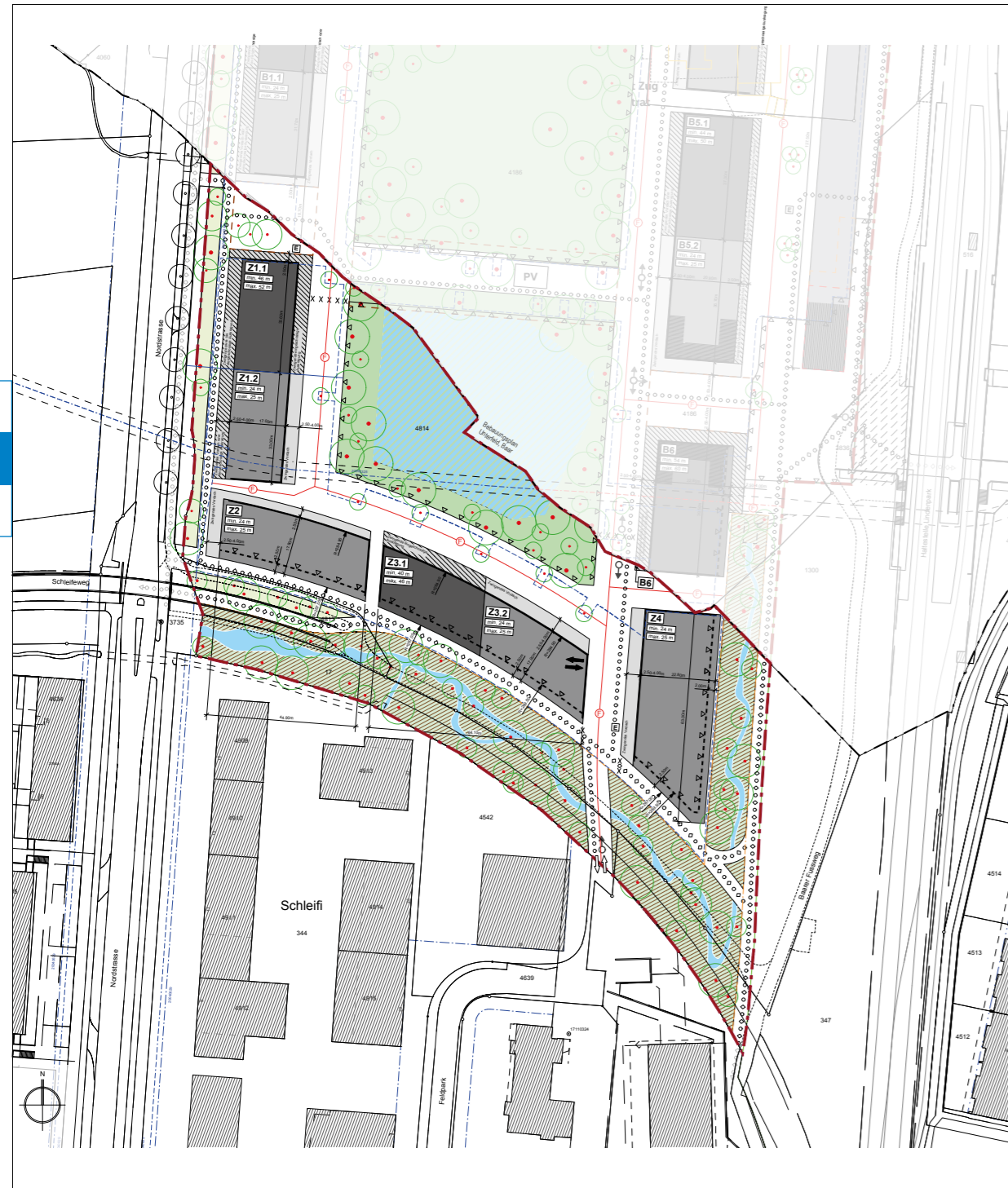
DIE PRÄSIDENTIN:
KARIN HÄGI

DER STADTSCHREIBER:
MARTIN WÜRMLI

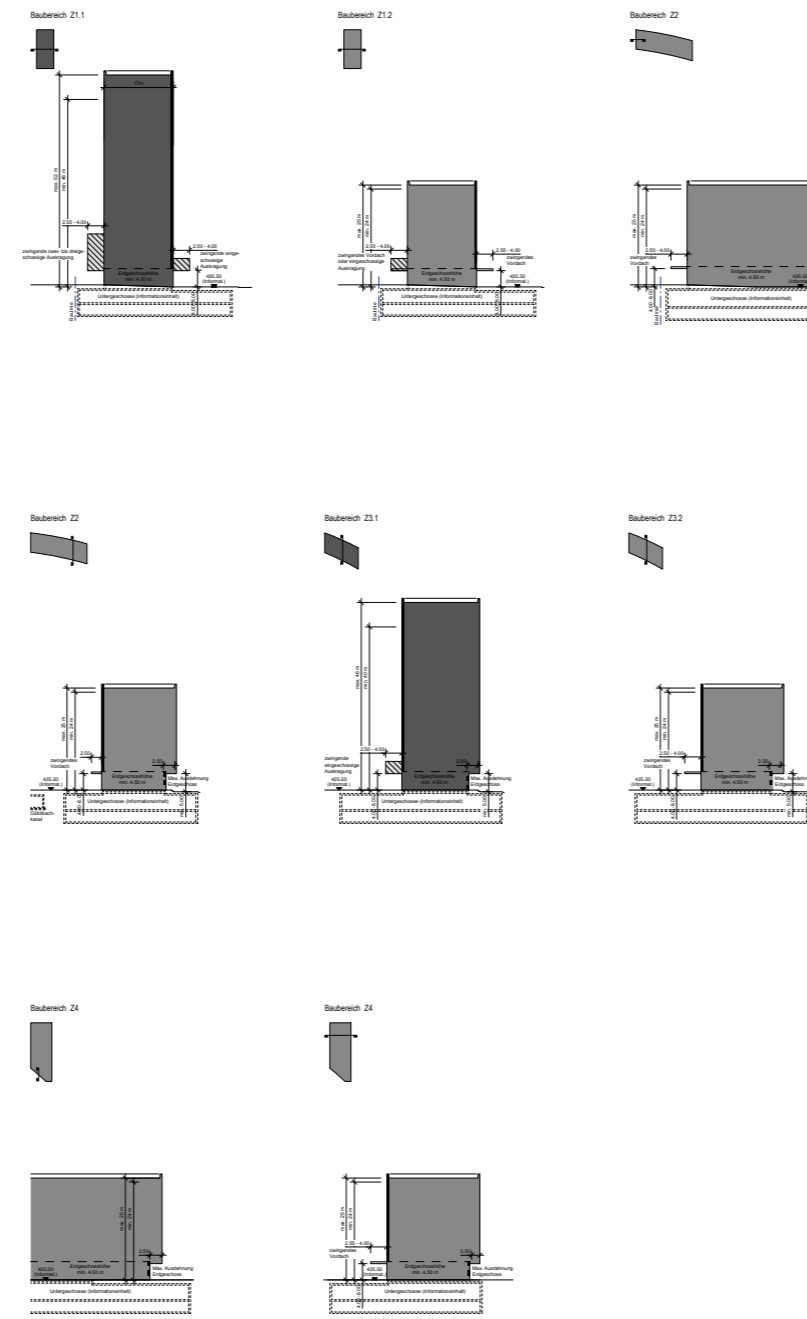
2. PUBLIKATION IM AMTSBLATT
NR:
VOM:
ZIFFER:

2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT
VOM: BIS:

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM:



Schnitte 1 : 500



Verbindlicher Inhalt Bebauungsplan

- Perimeter**
- — — Geltungsbereich
- Bebauung:**
- Z1.1 Baubereiche mit Bezeichnung und mit Mantellinien (hellgrau: max. 25 m / dunkelgrau: Hochhäuser)
 - min 24 m / max 25 m Baubereiche mit minimaler und maximaler Gebäudehöhe
 - Zwangsbauflycht für Obergeschosse
 - Maximale Ausdehnungen Erdgeschosse
 - Zwingende Auskragungen / Zwingende Vordächer
 - Ausschlussbereich für unterirdische Bauten
- Gestaltung:**
- Zentraler Park / Retentionsfläche
 - Offene Wasserfläche / Retentionsfläche (Abgrenzung schematisch)
 - Quartierfreiräume nach § 8 Bauordnung Zug: Total 922 m² (davon Realisierung einer Teilfläche von 628 m² im BP Unterfeld Baar)
 - Grünstreifen
 - Hochstammbäume (Lage und Anzahl schematisch)
- Erschliessung:**
- Arealzufahrt / Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgaragen (Lage schematisch)
 - Verhinderung Durchfahrt motorisierter Individualverkehr (Lage schematisch)
 - Befestigte Aufenthaltsfläche im Park (Unterirdische Bauten zulässig / für motorisierter Individualverkehr im Endzustand sperren)
 - Übrige befestigte Umgebungsflächen
 - E Standort Entsorgung (Unterflurcontainer)
 - Öffentliche Fuss- und Radwege mit unentgeltlichem öffentlichem Fuss- und Velofahrtwegrecht (Breite min. 4.0m, Lage schematisch)
 - Öffentliche Fusswege mit unentgeltlichem öffentlichem Fusswegrecht (Lage schematisch)
 - Unentgeltliches beschränktes Fahrwegrecht z.G. Öffentlichkeit (Bus) (Breite: min. 5.7m)
 - Feuerwehr- und allgemeine Notzufahrt (Lage schematisch)
- Umwelt:**
- Projektierte Umlegung und Renaturierung Stampfbach (Lage und Ausdehnung schematisch)
 - Gewässerraum gemäss Art. 41c) GschV

Informativer Inhalt Bebauungsplan

- — — Gemeindegrenze
- Bestehende Gebäude
- Abmessungen Richtprojekt (Untergeschosse)
- Genehmigte Baulinie
- Genehmigte Spezialbaulinie
- Zu genehmigende Gewässerbaulinie (seperates Verfahren)
- Interessenlinie SBB für Abstellanlage Unterfeld und Ausbau SBB-Trasse zwischen Baar und Zug auf vier Spuren gemäss kantonalem Richtplan, Kapitel V5 und V4.
- Bestehende Hochstammbäume (Lage schematisch)
- Öffentliche Fuss- und Radwege ausserhalb Geltungsbereich
- Göblikanal eingedolt

Bst.	-
3	14 / 26
4	14 / 26
7	26
9	27
10 / 11	27
14	30 / 34
14 / 26	38
26	38
27	-
27	39
30 / 34	-
38	-
-	-
39	-
-	-
-	-
40	-
42	42
42	42



ZUG
Stadt