

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Bebauungsplan An der Aa II, Plan Nr. 7517

1. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2773 vom 25. Oktober 2022

Das Wichtigste im Überblick

Das Betriebsgelände der Zugerland Verkehrsbetriebe AG (ZVB) auf dem Areal An der Aa wird mit einer massvollen Verdichtung weiterentwickelt und modernisiert. Einerseits wird der im kantonalen Richtplan festgesetzte ÖV-Stützpunkt realisiert und andererseits wird entlang der General-Guisan-Strasse neuer Raum für private Dienstleistungsgebäude sowie preisgünstigen Wohnraum geschaffen. Der Stützpunkt des öffentlichen Verkehrs wird mit neuen Infrastrukturen für den Rettungsdienst Zug (RDZ) sowie die Kantonale Verwaltung ergänzt. Dies ermöglicht es, die bewährten Synergien zwischen ZVB, RDZ und Zuger Polizei in den Bereichen Werkstatt, Betankung und Fahrzeugunterhalt weiterzuführen.

Auf dem 3.4 ha grossen Gelände sind insgesamt 51'000 m² anrechenbare Geschossfläche zulässig, was einer Ausnützungsziffer (AZ) von 1.45 entspricht. Davon dienen 25'124 m² der ZVB, RDZ, Kantonalen Verwaltung und dem Gewässerschutzverband der Region Zugersee-Küssnachtsee-Ägerisee (GVRZ). In den nördlichen zwei Bauten sind weitere 24'976 m² Geschossfläche für private Dienstleistungsbetriebe und preisgünstigen Wohnraum im Umfang von mindestens 2'600 m² zulässig.

Das Areal An der Aa wird städtebaulich mit der bestehenden Kantonalen Verwaltung zu einem Gesamtensemble verwoben und das öffentliche Wegnetz ergänzt sowie vervollständigt. So verläuft zukünftig ein vier Meter breiter Fuss- und Radweg entlang des Schleifedamms und verbindet die Stadtbahnhaltestelle Schutzengel mit der Kaufmännischen Berufsschule. In Ost-West-Richtung wird der abseits der Strassen gelegene innere Fussweg vom Bahnhof zum Stierenmarktareal und weiter westwärts vervollständigt.

Der ökologisch wertvolle Bahndamm wird mit dem Bebauungsplan weiter gestärkt. Der bestehende Weg auf dem Damm wird aufgehoben und der geöffnete Siehbach am Fusse des Damms angeordnet. Damm und Bach nehmen eine wichtige Funktion für die ökologische Vernetzung wahr.

Verknüpft mit dem Projekt der ZVB ist ein Landabtausch zwischen Stadt und Kanton Zug. Durch diesen Abtausch wird die ZVB Alleineigentümerin des Areals An der Aa und die Stadt Zug erhält eine strategische Reservefläche im Umfang von 12'200 m² auf dem ehemaligen Gaswerkareal.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan An der Aa II, Plan Nr. 7517. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

- I Ausgangslage**
- II Bebauungsplan und Umweltverträglichkeitsbericht**
- III Verfahren**
- IV Stellungnahmen**
- V Entwicklungsstrategie und Legislaturziele des Stadtrats**
- VI Fazit und weiteres Vorgehen**
- VII Antrag**

I Ausgangslage

Die Zugerland Verkehrsbetriebe AG (ZVB) beabsichtigt als Leistungsträgerin, einen neuen Hauptstützpunkt sowie einen Neubau für die Rettungsdienste und Kantonale Verwaltung am heutigen Standort An der Aa zu erstellen. Die ZVB hat in Zusammenarbeit mit dem Kanton Zug im Jahr 2010 eine Gesamtplanung gestützt auf das Szenario «Konzentration an einem Standort» in die Wege geleitet. Das heutige Areal An der Aa hat sich historisch als Dienstleistungszentrum für den öffentlichen Verkehr und die Abwasserreinigung entwickelt. In seiner heutigen Form genügt es den künftigen Anforderungen an einen Hauptstützpunkt Feinverteiler jedoch nicht mehr. Es wird auch den städtebaulichen Anforderungen an die zentrale Lage in der Stadt Zug nicht gerecht.

Ende 2012 wurden zwei selektive Wettbewerbsverfahren für die Verwaltung und die Gerichte des Kantons Zug sowie den Neubau des Hauptstützpunkts der ZVB gestartet. Die Vorprojekte lagen im Frühling 2015 vor. Ende 2015 wurde im Rahmen des kantonalen Entlastungsprogramms auf die Weiterplanung des nördlichen Verwaltungszentrums verzichtet und der Weg für private Dienstleistungsnutzungen und den Wohnungsbau geöffnet. Am 6. September 2018 legte der Kantonsrat im kantonalen Richtplan den ÖV-Hauptstützpunkt auf dem Areal An der Aa fest und genehmigte am 7. März 2019 den Objektkredit für das Bauvorhaben. Der Kantonsrat vertritt dabei die Auffassung, dass eine effiziente ÖV-Versorgung im Interesse der Zuger Bevölkerung ist und zu einem attraktiven Lebensraum wie auch zu einem prosperierenden Wirtschaftsstandort beiträgt. Um auch in Zukunft eine ÖV-Versorgung mit neuen Fahrzeugtechnologien sicherstellen zu können, braucht es eine neue Infrastruktur. Die Gebäude der ZVB auf dem Areal An der Aa, welche teilweise seit den 50er-Jahren bestehen, sind in die Jahre gekommen. Die Bausubstanz genügt den heutigen Anforderungen nicht mehr und für den geordneten Betrieb fehlt der Platz. Auch die Platzverhältnisse des Rettungsdienstes Zug (RDZ) sind beengend und nicht mehr zeitgemäss. Heute transportiert die ZVB mit über 100 Linienfahrzeugen mehr als 65'000 Fahrgäste pro Tag.

Als Grundlage für den Bebauungsplan war die bereits länger andauernde Planung an die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen. Darunter fallen insbesondere die Neudefinition der Interessenslinie der SBB (Bau eines dritten Gleises zwischen Zug und Chollermüli), die optimale Durchwegung für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Velos und eine Anpassung an die ökologischen und klimatischen Anforderungen an eine zukunftsorientierte Planung. Auf Grundlage des überarbeiteten Richtprojekts hat der Stadtrat am 23. Februar 2021 die Verfahrenseinleitung des Bebauungsplans An der Aa II beschlossen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan An der Aa II wird die planungsrechtliche Grundlage für ein bedarfsgerecht genutztes Areal gelegt, das städtebaulich nach den Bedürfnissen der involvierten Grundeigentümerschaften und der Stadt Zug aufgewertet werden kann.

Der Bebauungsplan An der Aa II und das dazugehörige Richtprojekt sind in hohem Masse auf die spezifischen Bedürfnisse der ZVB und des RDZ ausgerichtet. Die Nutzungs- und Bauvorschriften im Bebauungsplan sind an diese Institutionen gekoppelt. Sollten sich die Grundeigentümergehörnisse oder Nutzungsabsichten auf dem Areal wesentlich ändern, ist zu prüfen, ob der Bebauungsplan den neuen Gegebenheiten angepasst werden muss.

Abb. 1: Richtprojekt (Blick von Südwesten)



Quelle: Richtprojekt Bebauungsplan An der Aa II

Abb. 2: Richtprojekt (Blick von Osten)



Quelle: Richtprojekt Bebauungsplan An der Aa II

Zu Beginn der Planung auf dem Areal An der Aa II haben Stadt und Kanton Zug einen verbindlichen Vorvertrag zu einem Tauschvertrag abgeschlossen. Dabei überträgt die Stadt Zug dem Kanton Zug GS 216 (7'869 m²) auf dem Areal An der Aa und übernimmt vom Kanton Zug gegen einen Aufpreis von 6 Mio. Franken GS 4709 (5'924 m²) und teilweise GS 286 (6'276 m²) auf dem Gaswerkareal. Der Vorvertrag wird in einen Hauptvertrag überführt, sobald eine rechtskräftige Baubewilligung für das erste Teilprojekt der Bebauung An der Aa II vorliegt. Ferner wurde geregelt, dass den jeweiligen Parteien keine Kosten für die Beseitigung der Altlasten auf den erworbenen Grundstücken erwachsen, dass die Stadt Zug für die Provisorien der ZVB auf dem Gaswerkareal eine angemessene finanzielle Entschädigung verlangen kann und dass die von der Stadt Zug erworbene Landfläche ab GS 286 für eine öffentliche Nutzung oder den Bau von preisgünstigen Wohnungen zu verwenden ist. Durch diesen Tausch wird die ZVB Alleineigentümerin des Areals An der Aa II und die Stadt Zug erhält an zentraler Lage eine Reservefläche im Umfang von 12'200 m².

II Bebauungsplan und Umweltverträglichkeitsbericht

2.1 Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan setzt sich aus folgenden Dokumenten zusammen:

- Bestimmungen (verbindlich)
- Situationsplan (verbindlich)
- Richtprojekt mit Freiraumplan Situation und Entwässerung (wegleitend)
- Planungsbericht (erläuternd)
- verkehrstechnisches Gutachten (orientierend)
- Lärmgutachten (orientierend)
- geologisch-geotechnischer Bericht (orientierend)
- Spezialbaulinie Gewässerraum Siehbach: Baulinienplan und Planungsbericht (informativ, separates Verfahren)

2.2 Bestandteile des Umweltverträglichkeitsberichts

Der Umweltverträglichkeitsbericht umfasst folgende Dokumente:

- Umweltverträglichkeitsbericht
- Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichts durch das Amt für Umweltschutz des Kantons Zug (noch ausstehend; liegt zuhanden der 2. Lesung im GGR vor)

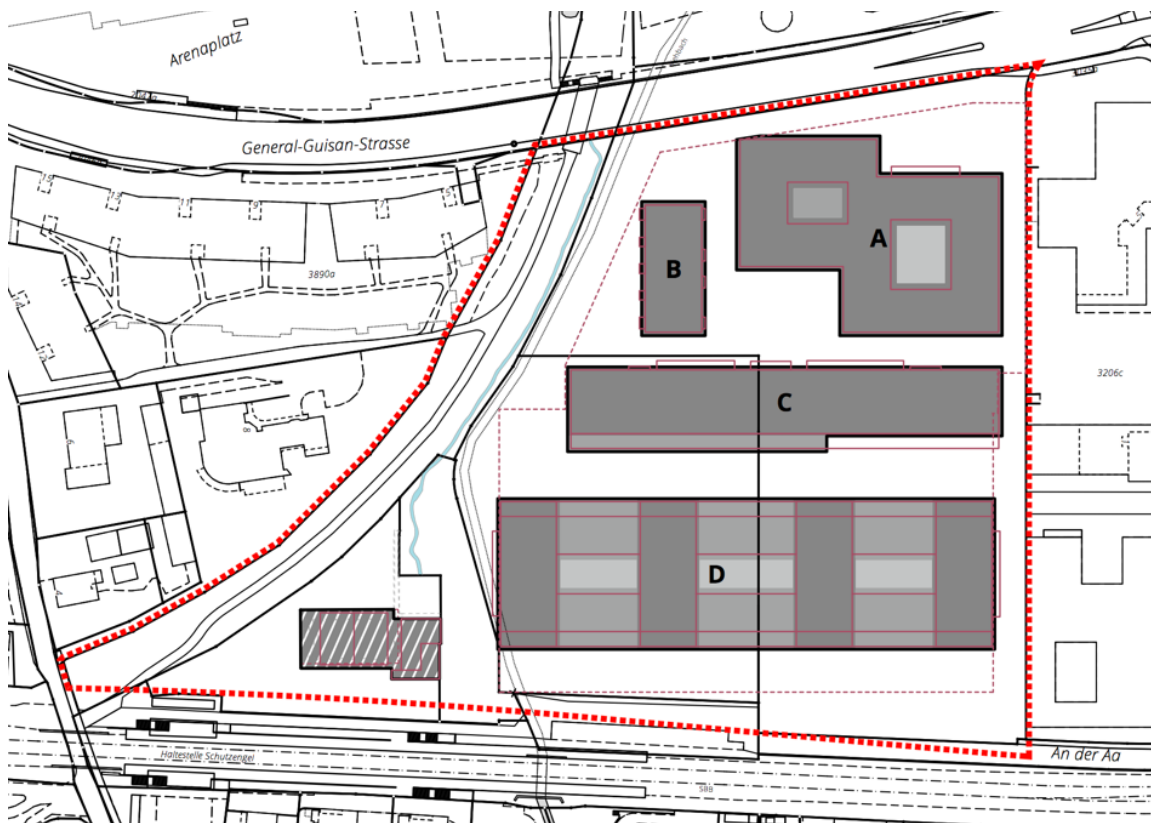
2.3 Bebauung und Nutzung

Die Bebauungsstruktur entwickelt sich aus der rechtwinkligen Anordnung des bestehenden Verwaltungszentrums des Kantons Zug. Durch die einheitliche Grundhaltung gelingt es, die der Nutzung entsprechend unterschiedlich proportionierten Baukörper zu einem Gesamtensemble zu verweben. Die im nördlichen Arealteil situierten Bauten führen das vorhandene Stadtgefüge entlang der angehobenen General-Guisan-Strasse weiter, die südlicher platzierten Gebäude vervollständigen die gröbere Körnung entlang der Bahnlinie. Die Volumen stufen sich in ihrer Höhe zum See hin ab und schaffen dadurch die Vermittlung vom dichteren innerstädtischen Raum zur tiefer gehaltenen Bebauung entlang des Seeufers.

Im nördlichen Arealteil entstehen zwei Plätze, die sich in die Abfolge vorhandener städtischer Freiräume vom Bahnhof Zug bis zum Stierenmarkt eingliedern. Für die Stadtbevölkerung und die Nutzer sind sie hochwertige Erholungs- und Aufenthaltsräume. Der neue Platz an der wichtigen Achse der General-Guisan-Strasse verleiht der Bebauung zudem eine angemessene repräsentative Adresse im städtischen Kontext.

Die beiden achtgeschossigen Bauten A und B entlang der General-Guisan-Strasse dienen privaten Nutzungen wie Dienstleistung und preisgünstigem Wohnungsbau. Sie werden in der zweiten Etappe nach Inbetriebnahme der Stützpunkte ZVB und RDZ, bestehend aus den Bauten C und D, erstellt. 20'898 m² Dienstleistungsfläche sind im Volumen A und 4'078 m² Nutzfläche im Volumen B angeordnet, wovon mindestens 2'600 m² dem preisgünstigen Wohnraum vorbehalten sind.

Abb. 3: Bebauungsplanareal



Quelle: Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG

Das sechsgeschossige Gebäude C mit 11'632 m² Geschossfläche dient dem RDZ sowie der Kantonalen Verwaltung. Im Erdgeschoss befinden sich auf der Südseite die Ein- und Ausfahrt der Buseinstellhalle der ZVB und die Stellplätze der RDZ-Rettungsfahrzeuge. In den vier Obergeschossen sind Ämter der Kantonalen Verwaltung untergebracht. Der viergeschossige Neubau D mit 13'046 m² Geschossfläche dient der ZVB als Hauptstützpunkt. Im überhohen Erdgeschoss befindet sich die Werkstatt, darüber die Büros der ZVB.

Weitere Bauvolumen auf dem Areal sind das Pumpwerk des GVRZ mit 182 m² Geschossfläche und der Hundezwinger für die Hundestaffel der Zuger Polizei über dem Regenüberlaufbecken Siehbach des GVRZ mit 264 m² Geschossfläche.

Insgesamt umfasst die Planung 50'100 m² anrechenbare Geschossfläche, was einer Ausnutzungsziffer (AZ) von 1.45 entspricht.

2.4 Freiraum

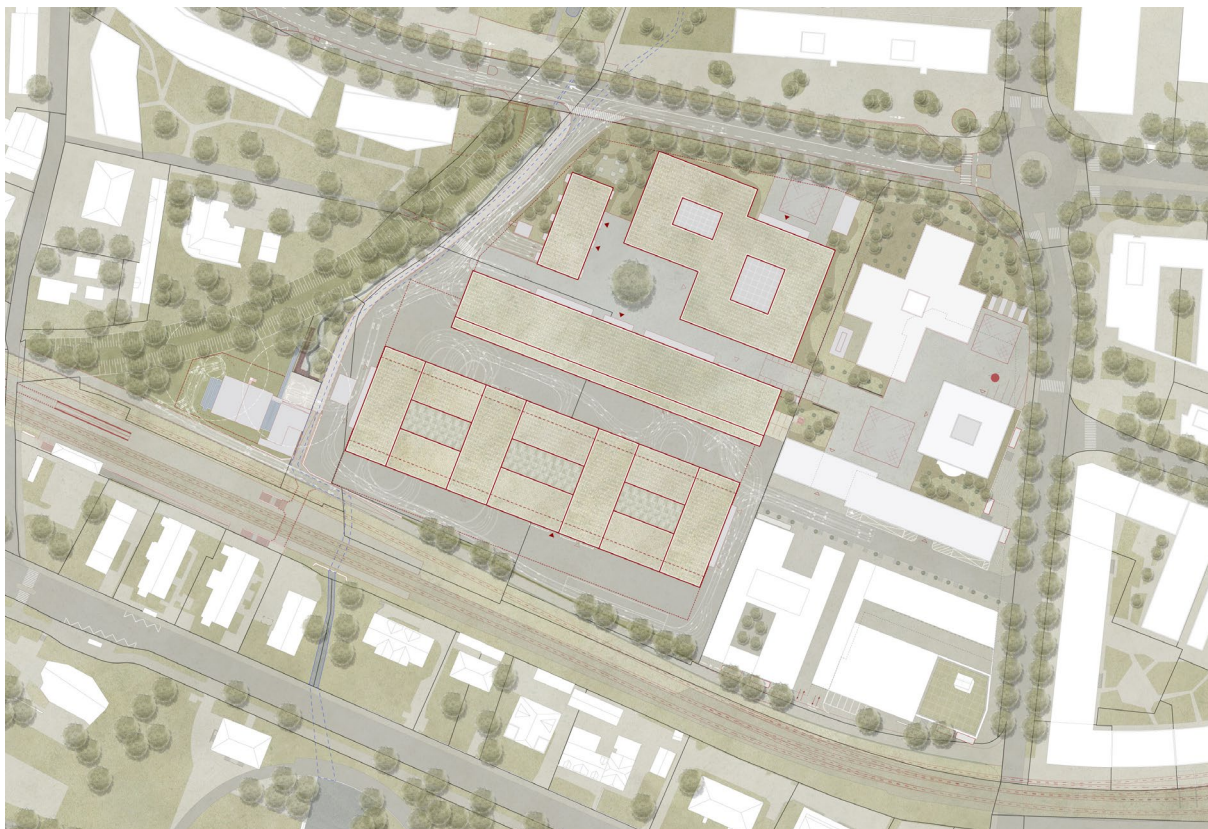
Die Umgebungsgestaltung hat den Anspruch, das neu zu bebauende Areal und die bestehende Umgebung von Kantonalen Verwaltung, Gericht, Strafanstalt, Polizei und Wohnüberbauung Schützengel als städtebauliche Einheit lesbar zu machen. Eine besondere Stellung nimmt hierbei die Durchwegung mit der Platzabfolge und dem kommunalen Fussweg vom Bahnhof Zug in Richtung Stierenmarktareal und weiter nach Westen zur neuen Wohnbebauung Herti Süd sowie zur Schulanlage Letzi ein. Die bisher nur in Teilen vorhandene kommunale Fusswegverbindung wird vollendet und führt zwischen den privaten Dienstleistungs- und Wohnbauten und dem Verwaltungsbau C hindurch. An dieser Fusswegachse ist auch der öffentlich zugängliche Quartierfreiraum angeordnet.

Eine langgezogene Rampe verbindet das Areal An der Aa mit der bestehenden Kantonalen Verwaltung im Osten und ein Durchstich unter dem alten Bahndamm mit dem Gebiet um die Jugendherberge. Eine neue Verbindung für Fussgänger und Radfahrer wird in Nord-Süd-Richtung geschaffen. Sie führt entlang des neu geöffneten Siehbachs und verbindet die General-Guisan-Strasse mit der Stadtbahnhaltestelle Schutzenzel. Beim östlichen Zugang zur Haltestelle wird eine neue Unterführung realisiert, welche eine direkte Verbindung zur Chamerstrasse und zum Seeufer ermöglicht. Bei der Erstellung des dritten Gleises der SBB dient diese Unterführung zusätzlich zur Erschliessung des neuen Mittelperrons.

Der ehemalige Bahndamm – der alte Schleifendamm – ist der grüne Rücken des Areals. Er ist ökologisch wertvoll und wird weiter gestärkt. Am Fuss des ehemaligen Bahndamms fliesst der geöffnete Siehbach. Schwellen, Störsteine und Nischen bieten eine attraktive Struktur für Flora und Fauna. Für die Unterquerung der SBB-Gleise mündet der Bach in den bestehenden Entlastungskanal. Der Siehbach und der Schleifendamm erfüllen eine wichtige Funktion für die ökologische Vernetzung. Die Dächer der Bauten werden extensiv oder intensiv begrünt. Die extensive Begrünung erfolgt in Kombination mit aufgeständerten Photovoltaikmodulen.

Die Verkehrsadern nördlich und südlich des Areals werden von Baumreihen begleitet. Entlang der General-Guisan-Strasse wird die bestehende Allee der Gubelstrasse weitergeführt. Entlang der Bahnlinie zwischen dem Hauptstützpunkt der ZVB und dem kommunalen Rad- und Fussweg reihen sich schattenspendende Baumgruppen auf einem grünen Band mit Hecken auf.

Abb. 4: Umgebungsplan



Quelle: Richtprojekt Bebauungsplan An der Aa II

2.5 Erschliessung und Parkierung

Das Areal An der Aa II ist bezüglich Fuss- und Veloverkehr wie auch öffentlicher Verkehr sehr gut erschlossen. In unmittelbarer Fusswegdistanz befindet sich der Bahnhof Zug beziehungsweise die Haltestelle Schützengel. Mit dem Bebauungsplan wird die Erreichbarkeit für den Fuss- und Veloverkehr weiter verbessert. Der Bebauungsplanperimeter kann folglich dem Standort-Typ A zugewiesen werden. Dies bedeutet, dass das Parkplatz-Angebot maximal 20 bis 40 % des Grenzbedarfs umfasst.

Für Betriebsfahrzeuge werden insgesamt 288 Betriebsparkplätze benötigt, davon 218 Parkplätze für Busse, Werkstattfahrzeuge und Dienstfahrzeuge der ZVB, 20 Parkplätze für den RDZ und weitere 50 Parkplätze für Chauffeure, Lieferanten, Kunden, GVRZ und Zuger Polizei. Für Beschäftigte sowie Bewohnerinnen und Bewohner sind 250 Parkplätze und für Kunden, Besucherinnen und Besucher 45 Parkplätze vorgesehen. Dies ergibt maximal 583 Parkfelder.

Bei 1'615 Beschäftigten steht einem Anteil von rund 16 % oder rund 260 Personen ein Parkfeldangebot zur Verfügung (235 Parkplätze). Dabei wird ein Personenbesetzungsgrad von 1.10 pro Personenwagen berücksichtigt (Mikrozensus 2015). Für die rund 30 geplanten Wohnungen stehen 15 Parkplätze zur Verfügung.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist unter Berücksichtigung der Nutzergruppen berechnet worden. Dabei wurde das Verkehrsverhalten je Nutzergruppe detailliert ausgewertet und anhand von Tagesganglinien abgebildet. Es sind folgende Zustände betrachtet worden: Ist-Zustand 2019, Ausgangszustand 2035 und Betriebszustand 2035. Am neuen Anschluss General-Guisan-Strasse wird folgender Mehrverkehr erwartet: Morgenspitzenstunde 125 Fahrten (bisher 51, zukünftig 176), Abendspitzenstunde 117 Fahrten (bisher 33, zukünftig 150). Beim Kreisell Aabachstrasse liegt der Mehrverkehr in der Morgenspitzenstunde gegenüber dem Ist-Zustand 2021 bei +163 oder +15.4 %. Am Abend sind es +154 oder +11.3 %.

An der neuen Einmündung General-Guisan-Strasse (Qualitätsstufe B) und am bestehenden Kreisell Aabachstrasse wird auch zukünftig eine sehr gute Verkehrsqualität erwartet (Qualitätsstufe A). Folglich werden die Wartezeiten gering sein und es sind keine grösseren Rückstaus zu erwarten.

Gemäss den Berechnungen im Verkehrsgutachten sind auf dem Areal mindestens 490 Veloabstellplätze für die verschiedenen Nutzergruppen notwendig. 225 sind oberirdisch als Kurzzeitabstellplätze und 265 als Langzeitabstellplätze in den Untergeschossen beim Gebäude B vorzusehen. Die räumliche Verteilung und Ausgestaltung der Veloabstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren in einem Detailkonzept aufzuzeigen.

2.6 Umweltverträglichkeitsbericht

Gemäss Ziffer 11.4 des Anhangs der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen Parkhäuser und Parkplätze für mehr als 500 Personenwagen der UVP-Pflicht. Da sich die Grösse und Anzahl der Fahrzeuge der ZVB in Zukunft verändern können, kamen Kanton und Stadt Zug überein, die maximale Parkplatzzahl im Bebauungsplanperimeter auf 583 festzulegen und bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine UVP durchzuführen. Der von Basler und Hofmann erarbeitete Bericht liegt zuhanden der 1. Lesung vor; die Beurteilung des Amtes für Umweltschutz des Kantons Zug erfolgt parallel und wird dem Grossen Gemeinderat zuhanden der 2. Lesung zugestellt.

Gemäss UVP werden die Umweltschutzvorschriften beim Bau und Betrieb der neuen Überbauung mit den vorgesehenen Massnahmen eingehalten. Die Erkenntnisse aus dem Umweltverträglichkeitsbericht wurden im Bebauungsplan in der Bestimmung Ziffer 15 zusammengefasst. Die planerischen Vorgaben gewährleisten die Umweltverträglichkeit. Entsprechende Massnahmen sind daher insbesondere beim Bau der Anlage zu berücksichtigen, welche im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingefordert werden.

2.7 Lärm

Das Lärmgutachten vom 18. August 2022 identifiziert als Lärmquellen die General-Guisan-Strasse, die Bahn, die arealinternen Erschliessungsstrassen, die geplanten Ein-/Ausfahrten zu den beiden Tiefgaragen, der Lärm der ZVB-Werkstatt sowie der Hundezwinger. Das Gutachten hält fest, dass die Planungswerte einzig bei der Westfassade des Gebäudes im Baubereich B nachts überschritten wird. Mit Lärmschutzmassnahmen an dieser Fassade sowie bei den Tiefgaragenzufahrten können die Vorgaben der Lärmschutzverordnung jedoch überall erfüllt werden.

Die erforderlichen Massnahmen werden im Baubewilligungsverfahren gestützt auf das dannzumalige Bauprojekt festgehalten.

III Verfahren

3.1 Privatrechtliche Regelung

Privatrechtliche Regelungen wie Dienstbarkeiten zur Sicherung der öffentlichen Weg- und Nutzungsrechte beziehungsweise die Regelung der Unterhaltskosten haben bis zur 2. Lesung im Grosse Gemeinderat unterzeichnet vorzuliegen.

3.2 Ablauf der Planung

Aufgrund des umfangreichen Planungsvorhabens ist das ordentliche Verfahren gemäss § 39 Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998, BGS 721.11 (PBG) angezeigt.

Das weitere Vorgehen ist wie folgt geplant:

Wann	Was	Wer
25. Oktober 2022	Bericht und Antrag 1. Lesung	Stadtrat
22. November 2022	1. Lesung BPK	BPK
19. Dezember 2022	1. Lesung GPK	GPK
24. Januar 2023	1. Lesung GGR	GGR
Februar 2023	1. öffentliche Auflage 30 Tage	Stadtplanung
März 2023	Behandlung Einwendungen	Stadtplanung
April 2023	Bericht und Antrag 2. Lesung	Stadtrat
Mai 2023	2. Lesung BPK	BPK
Juni 2023	2. Lesung GGR	GGR
Juli 2023	Referendumsfrist 30 Tage	Bevölkerung
August 2023	2. öffentliche Auflage 20 Tage	Stadtplanung

November 2023

Genehmigung

Baudirektion

IV Stellungnahmen

4.1 Stadtbildkommission

Die Stadtbildkommission (SBK) hat das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Richtprojekt mehrfach beraten. Am 4. Dezember 2019, 6. Mai 2020 und 2. September 2020 beurteilte sie das Richtprojekt im Rahmen einer Bauanfrage als Grundlage für den Bebauungsplan. In der abschliessenden Beurteilung (Kommissionsbericht Nr. 5 vom 2. September 2020) würdigte die SBK die stimmige Gesamtwirkung des Projekts. Die städtebaulichen Qualitäten des Richtprojekts werden positiv beurteilt. Die Höhenstaffelung der Gebäude von der General-Guisan-Strasse bis zu den Bahngleisen führt zu einer stimmigen Gesamtwirkung und Einbettung in den Stadtkörper. Die unterschiedlichen Gebäudehöhen entlang der General-Guisan-Strasse überzeugen in ihrer Abfolge und Wirkung im Stadtbild. Die innere Wegführung und die Anbindung an das Wegnetz der Umgebung ist plausibel und überzeugend gelöst.

Die zur Überarbeitung empfohlenen Punkte wie die Abstimmung der Platzgestaltung auf die jeweilige Lage, räumliche Ausprägung, Funktionen und Nutzergruppen sowie differenzierte Gestaltung der Plätze hinsichtlich einer hohen Aufenthaltsqualität, Begrünung, Beschattung und Sitzgelegenheiten sind in die Überarbeitung des Richtprojekts eingeflossen.

4.2 Kantonale Vorprüfung

Der Bebauungsplan An der Aa II wurde vom Stadtrat am 9. November 2021 zuhanden der Vorprüfung bei der Baudirektion des Kantons Zug verabschiedet. Nach einer Besprechung des Entwurfs des Vorprüfungsberichts wurde dieser am 14. März 2022 von der Baudirektion unterzeichnet. Sofern die Vorbehalte erfüllt werden, kann eine Genehmigung des Bebauungsplans An der Aa II ohne Auflagen und Änderungen in Aussicht gestellt werden.

Insgesamt umfasst die Vorprüfung 23 Vorbehalte. Deren Wortlaut und die Umsetzung sind in Kapitel 8.3 des Planungsberichts aufgelistet. Die Vorprüfung enthält diverse Vorgaben, welche eine Ergänzung des Planungsberichts nach sich zogen oder zu einer Anpassung der Bestimmungen bzw. des Situationsplans führte.

Die zentralen Punkte der Vorprüfung stellen folgende Vorbehalte dar:

- Erstellung eines Umweltverträglichkeitsberichts,
- funktionaler und planerischer Nachweis eines barrierefreien Zugangs vom Areal An der Aa II in die Personenunterführung SBB,
- Festlegung des eidgenössischen Gewässerraums in einem separaten Verfahren mit Spezialbaulinie sowie
- die Definition des Perimeters für unterirdische Bauten.

Diese Vorbehalte wurden abgearbeitet und sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

V Entwicklungsstrategie und Legislaturziele des Stadtrats

Der Bebauungsplan An der Aa II steht in Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen, Grundsätzen der SDG und der Entwicklungsstrategie, insbesondere hinsichtlich einer nachhaltigen und innovativen Stadtentwicklung (SDG 11.2 und 11.7) mit den Hauptanliegen, Ausbau des öffentlichen Verkehrs

und der Zugänglichkeit öffentlicher Grünräume. Die Vorlage unterstützt die Bestrebungen des Stadtrats nach einem attraktiven und hochwertig gestalteten Lebens- und Wirtschaftsraum (Legislaturziel 2) sowie der Erweiterung und Aufwertung von innerstädtischen Grünflächen (Legislaturziel 4).

VI Fazit und weiteres Vorgehen

Das rund 3.4 ha grosse Areal An der Aa II wird mit dem Bebauungsplan ins Stadtgefüge eingepasst, mittels neuer Wegführungen mit der Umgebung vernetzt und seiner Bestimmung als Hauptstützpunkt Feinverteiler zugeführt. Entlang der General-Guisan-Strasse entstehen neue, zentral gelegene Dienstleistungsflächen sowie preisgünstiger Wohnungsbau. Das Areal kann in Etappen neu bebaut und umgenutzt werden. Dabei kann mit der ökologischen Aufwertung des alten Bahndamms und der Öffnung des Siehbachs ein wichtiger Trittstein in der Ausgestaltung durchgehender Gewässer- und Naturräume geschaffen werden.

VII Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Antrag des Stadtrats zur Festsetzung des Bebauungsplans An der Aa II, Plan Nr. 7517, bei gleichzeitiger Feststellung der Umweltverträglichkeit in 1. Lesung gutzuheissen.

Zug, 25. Oktober 2022

Dr. Karl Kobelt
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen

- Beschlussentwurf
- Bestimmungen Bebauungsplan An der Aa II
- Situationsplan Bebauungsplan An der Aa II
- Umweltverträglichkeitsbericht vom 26. September 2022
- Planungsbericht vom 26. September 2022
- Richtprojekt bestehend aus: - Richtprojekt vom 26. September 2022 - Freiraumplan Situation vom 5. Oktober 2022 - Freiraumplan Entwässerung und Retention vom 25. August 2022
- Verkehrsgutachten vom 20. September 2022
- Lärmgutachten vom 18. August 2022
- geologisch-geotechnischer Bericht vom 19. November 2014
- Spezialbaulinienplan Siehbach vom 21. September 2022
- Planungsbericht Spezialbaulinie Siehbach vom 26. September 2022

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadträtin Eliane Birchmeier, Departementsvorsteherin, Tel. 058 728 96 01.

Beschlussentwurf für 2. Lesung

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

betreffend Bebauungsplan An der Aa II; Festsetzung

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2773 vom 25. Oktober 2022 (1. Lesung) und Nr. Vorlage-Nr. vom Datum (2. Lesung):

1. Der Bebauungsplan An der Aa II wird bei gleichzeitiger Feststellung der Umweltverträglichkeit festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. 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.
4. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug mit Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er wird in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
5. Gegen diesen Beschluss kann gemäss § 17^{bis} des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Tabea Zimmermann Gibson
Präsidentin

Martin Würmli
Stadtschreiber

Referendumsfrist: (bei obligatorischem Referendum: Datum der Urnenabstimmung)