

Planungsbericht

Einfacher Bebauungsplan «Ibelweg 20»

Plan Nr. 7708

Berichterstattung nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)
27. Februar 2025

Stand: öffentliche Auflage



Verfassende:

Einfacher Bebauungsplan

Städtebau und Planung, Baudepartement, Gubelstrasse 22, Postfach, 6301 Zug

Gabriela Barman, gabriela.barman@stadszug.ch

Hendrik Seefeldt, hendrik.seefeldt@stadszug.ch

Richtprojekt

Röck Baggenstos Architekten AG, Baar

Benedikt Stähli Landschaftsarchitektur, Cham

Mobilitätskonzept Ibelweg

Trafiko AG, Kastanienbaum

Titelbild: Auszug Orthofoto 2022, Zugmap.ch mit Bebauungsplanperimeter

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass und Zielsetzung	4
1.2	Perimeter / Eigentumsverhältnisse	4
1.3	Grundbucheinträge / Bestehende Dienstbarkeiten	5
1.4	Lärmschutz.....	6
1.5	Altlasten.....	6
1.6	Naturgefahren	6
2	Richtprojekt	6
2.1	Städtebau und architektonischer Ausdruck	7
2.2	Nutzung	8
2.3	Arealerschliessung	8
2.4	Autoarmes Wohnen / Arbeiten und Mobilitätskonzept	8
2.5	Parkierung	9
2.6	Feuerpolizei.....	10
2.7	Freiraumgestaltung	11
2.8	Stadtbildkommission	11
3	Festlegungen des einfachen Bebauungsplans Ibelweg 20	12
3.1	Kapitel 1 – Allgemeine Bestimmungen	12
3.2	Kapitel 2 – Grundmasse und Nutzung	13
3.3	Kapitel 3 – Bebauung.....	13
3.4	Kapitel 4 – Erschliessung und Mobilität	14
3.5	Kapitel 5 – Freiraum.....	16
3.6	Kapitel 6 – Ver- und Entsorgung.....	16
3.7	Kapitel 7 – Schlussbestimmungen.....	17
4	Begründung wesentlicher Vorzüge und zulässiger Abweichungen gegenüber der Einzelbauweise	17
4.1	Wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise	17
4.2	Zulässiger Abweichungsspielraum gegenüber der Einzelbauweise.....	18
5	Ablauf / Terminplan	19
6	Beilagen zum Planungsbericht	19

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Zielsetzung

Das Grundstück Nr. 2654 am Ibelweg befindet sich im Stadtquartier Guthirt nordwestlich der Baarer Gemeindegrenze. Innerhalb der Wohn- & Arbeitszone ist es im Norden von einem Bürogebäude und im Osten auf Baarer Gemeindegrund von einem Wohn- und Gewerbegebäude sowie einem Industriegebäude inklusive Lagerhalle umgeben. Westlich angrenzend liegt der öffentliche Spielplatz Ibelweg. Auf dem Grundstück selbst ist geplant, die bestehenden beiden Baukörper durch ein Haupt- und ein Nebengebäude mit überwiegender Wohnnutzung auf Grundlage eines einfachen Bebauungsplans (eBBP) zu ersetzen. Wichtige städtebauliche, architektonische und nutzungsmässige Qualitäten sollen damit gesichert werden. Es wird ein Projekt angestrebt, welches sich gemäss § 32 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) besonders gut in den städtebaulichen Kontext und das Siedlungs- und Landschaftsbild einordnet sowie eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume aufweist.

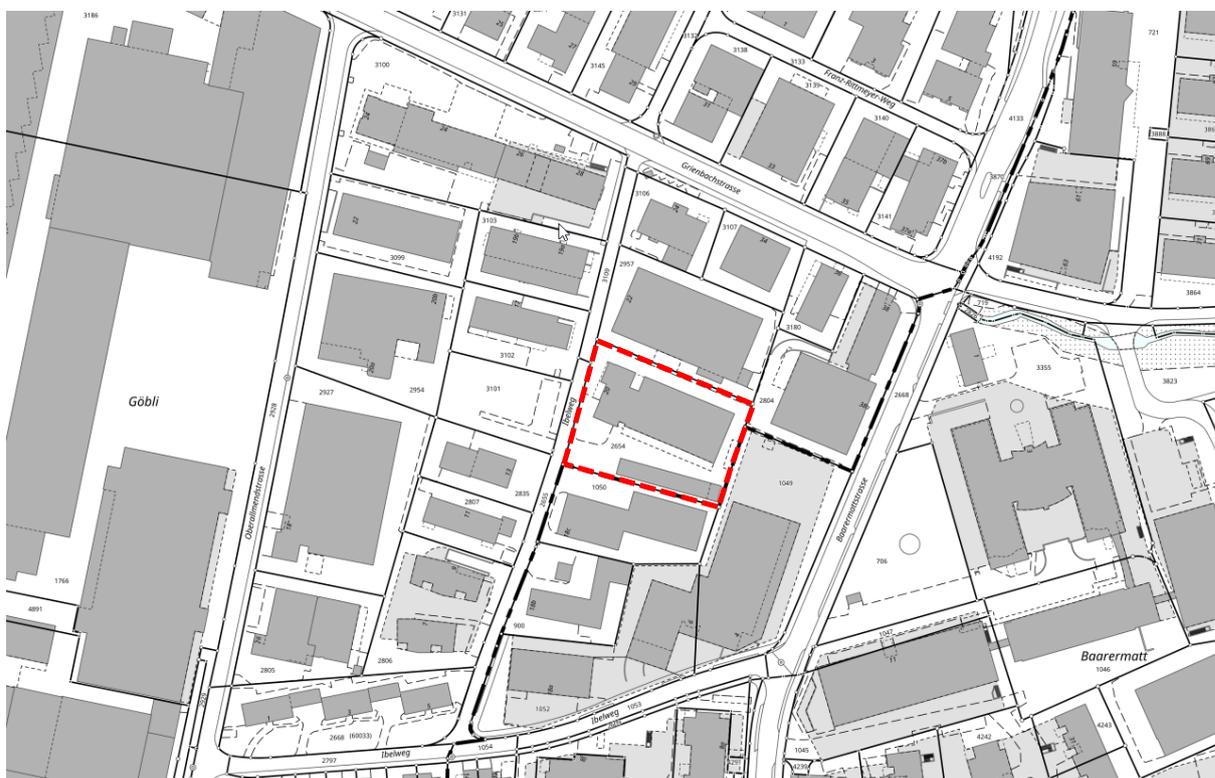


Abbildung 1: Übersichtplan Bestandsbauten mit Bebauungsplanperimeter (rot umrandet): Quelle: <https://go.geodatenonline.ch/zug> - Zugriff Stadt Zug

1.2 Perimeter / Eigentumsverhältnisse

Der Perimeter des einfachen Bebauungsplans umfasst die Parzelle GS Nr. 2654, welche in der Wohn- und Arbeitszone WA4 liegt und eine anrechenbare Landfläche von 2'733 m² aufweist. Die gemäss §32^{bis} Abs. 2 lit. b PBG erforderliche Mindestfläche von 2'000 m² für einen einfachen Bebauungsplan wird damit eingehalten. Die Parzelle befindet sich im Eigentum der PLB Immobilien AG.

Grundstück (GS) Nr.	Eigentum	Parzellengrösse	anrechenbare Landfläche (aLF)
2654	PLB Immobilien AG	2'733 m ²	2'733 m ²

Tabelle 1: Grundstück im Bebauungsplanperimeter

1.3 Grundbucheinträge / Bestehende Dienstbarkeiten

Auf dem Grundstück GS Nr. 2654 sind folgende Dienstbarkeiten / Grundlasten eingetragen.

Dienstbarkeit	Zu Gunsten	Zu Lasten
Fuss- und Fahrwegrecht		Grundstück GS Nr. 2797
Fuss- und Fahrwegrecht		GS Nr. 1054 (Baar)
Leitungsrecht Kanalisation	GS Nr. 2807	
Leitungsrecht Kanalisation	GS Nr. 2806 GS Nr. 2835	
Fuss- und Fahrwegrecht		GS Nr. 2655
Näherbaurecht		GS Nr. 1050 (Baar)
Benützungsrecht	GS Nr. 1050 (Baar)	
Näherbaurecht	GS Nr. 1050 (Baar)	
Überbaurecht	GS Nr. 1050 (Baar)	
Leitungsrecht Kanalisation		GS Nr. 2668
Grenzabstandserweiterung auf 5 bzw. auf 6 m bei Überbauung	GS Nr. 2957	
Bauabstandserweiterung auf 5 m von der nördlichen und südlichen Grenze		GS Nr. 2957
Grenzbaurecht	GS Nr. 1050 (Baar)	GS Nr. 1050 (Baar)
Grenzbaurecht	GS Nr. 2957	GS Nr. 2957
Näherbaurecht	GS Nr. 1050 (Baar)	GS Nr. 1050 (Baar)
Näherbaurecht	GS Nr. 2957	

Grundlasten	Zu Gunsten	Zu Lasten
Strassenunterhaltungspflicht längs der westlichen March	GS Nr. 2805 GS Nr. 2807 GS Nr. 2835 GS Nr. 3101 GS Nr. 3102	

Tabelle 2: Grundbucheinträge / Bestehende Dienstbarkeiten

Die bestehenden Grundbucheinträge stehen nicht im Widerspruch zum einfachen Bebauungsplan. Mit der Einwohnergemeinde Zug sind demnach zum aktuellen Projektstand (Stand Richtprojekt: 17. September 2024 inkl. Anpassungen vom 21. Oktober 2024) keine zusätzlichen Regelungen bzw. Anpassungen an den Dienstbarkeiten notwendig. Von einer Aktualisierung der Dienstbarkeiten (Anpassung Formulierung an heutige Standards / Begrifflichkeiten) wird im Rahmen der Erarbeitung des einfachen Bebauungsplans abgesehen.

Privatrechtliche Regelungen sind in Bezug auf das im südlichen Bereich der Parzelle geltende Näherbaurecht zu Lasten des Grundstücks GS 1050 (Baar) notwendig, da die geplante Überbauung den geltenden Grenzabstand weiterhin unterschreitet. Mit einer Absichtserklärung zum bestehenden Näherbaurecht vom 10. Dezember 2024 bestätigt der Grundeigentümer des Grundstücks GS 1050 (Baar) die weiterhin bestehende Dienstbarkeit, sodass keine Änderungen an der heutigen Handhabung des Näherbaurechts vorgenommen werden.

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt autoarmes Wohnen und Arbeiten, womit unter anderem eine Reduktion der Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr einhergeht. Ein Anteil der geplanten Parkplätze wird auf eine nahliegende Parzelle ausgelagert (vgl. auch Ausführungen im Kapitel 2.5), was privatrechtlich zu regeln ist. Die Grundeigentümerschaft der Tech Cluster Zug AG bestätigte diesbezüglich am 12. Dezember 2024 eine langfristige Miete der ausgelagerten Parkplätze in der Einstellhalle des Mobility Hub Zug Nord an der Industriestrasse 61.

Resultiert im Rahmen der weiteren Bearbeitung Bedarf an zusätzlichen privatrechtlichen Regelungen, ist dies in Absprache mit dem Baudepartement im Baubewilligungsverfahren zu klären.

1.4 Lärmschutz

Das Grundstück GS Nr. 2654 ist im Zonenplan der Wohn- und Arbeitszone WA4 und somit der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Es ist bereits überbaut und befindet sich in einem erschlossenen Gebiet. Gemäss Artikel 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bei Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) bewilligt werden. In Bezug auf Strassenlärm und die umliegenden Betriebe werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten. Allenfalls notwendige Lärmschutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

1.5 Altlasten

Im westlichen Bebauungsplangebiet ist im Kataster der belasteten Standorte der Standort 11_B_349a aufgeführt, der nach einer altlastentechnischen Untersuchung als «belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig» eingestuft ist. Bei einem belasteten Standort, der weder sanierungs- noch überwachungsbedürftig ist, darf gebaut werden, sofern er durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig wird (vgl. Art. 3 Bst. a AltIV), was im Baubewilligungsverfahren zu prüfen ist.

1.6 Naturgefahren

Das Bebauungsplangebiet weist entlang der östlichen Grenze zum Grundstück GS Nr. 1049 (Baar) gemäss der synoptischen Gefahrenkarte des Kantons Zug eine geringe und eine Restgefährdung durch Wasser auf. Im Baubewilligungsverfahren sind allenfalls weitere Massnahmen in Bezug auf das Bauvorhaben abzuklären.

2 Richtprojekt

Das dem einfachen Bebauungsplan zugrundeliegende Richtprojekt (siehe Abbildung 2) wird im Rahmen des Bauprojektes zu konkretisieren sein. Der einfache Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung des Bauprojektes und stellt eine besonders gute und aufeinander abgestimmte Gestaltung der Bauten und des Freiraums sicher.

Das Richtprojekt für den einfachen Bebauungsplan ist ein gelungenes Beispiel einer architektonisch, energetisch und sozial nachhaltigen Bauweise. Überdies wird im Sinne einer ökologischen Umgebungsgestaltung auf eine unterirdische Tiefgarage verzichtet. Basis für das autoarme Wohnen und Arbeiten bildet ein Mobilitätskonzept, welches Bestandteil der Unterlagen zum einfachen Bebauungsplan ist.



Abbildung 2: Ausschnitt Richtprojekt – Freiraumgestaltung (Stand: 21. Oktober 2024)

2.1 Städtebau und architektonischer Ausdruck

Als städtebauliche Setzung werden zwei leicht schräg zueinanderstehende, primär aus Holz angefertigte, Neubaukörper vorgesehen, welche sich bezüglich Setzung an den heutigen Bestand anlehnen. Ein 5-geschossiger Hauptbau mit zusätzlichem Attikageschoss zeichnet sich durch eine durchgehende südliche Balkonschicht aus und steht einem 2-geschossigen Nebenbau gegenüber. Der Zugang und die Adressierung der Überbauung erfolgt vom Ibelweg in die zwischen den Gebäuden liegende Werkgasse, wo sich die Eingänge der Wohnungen und Treppenhäuser befinden. Der innere Freiraum steht in engem Bezug zum Spielplatz auf der Westseite des Ibelwegs.

Das Richtprojekt sieht insgesamt einen hohen Anteil an verschieden qualitativ gestalteten Freiraumtypologien vor, einschliesslich intensiv begrünter Flächen, wodurch es sich positiv von der vorwiegend gewerblich genutzten Umgebung abhebt, die häufig durch einen hohen Versiegelungsgrad und fehlende Grünflächen geprägt ist.

Die Planung der Aussenräume gewährleistet zusätzlich, dass das anfallende Meteorwasser über integrierte Regenwasserrinnen gezielt in Vegetationsflächen und Retentionsmulden geführt wird, um es unter anderem für die Pflanzenbewässerung zu nutzen. Da auf eine Tiefgarage verzichtet wird, wird der Versickerungsprozess des Regenwassers weiter begünstigt. Der Verzicht ermöglicht zudem die Pflanzung hochstämmiger Bäume, was zur Strukturierung und Qualifizierung der Freiräume beiträgt.

Hauptgebäude: Das Hauptgebäude zeigt sich als einfacher und klar strukturierter Baukörper mit abgesetztem Attika. Die Fassaden haben zusammengefasste stehende Fenster und schaffen eine ruhige Gliederung. Ab dem 3. Vollgeschoss prägt auf der Südseite die durchgehende, filigran konstruierte Balkonschicht den Ausdruck. Die unteren Etagen sind mit Holzschalung verkleidet, während in den sonnenexponierten Geschossen PV-Paneele integriert sind (Gestaltungselemente und Sonnenschutz). Das südseitig deutlich zurückversetzte Attikageschoss ist mit einer umlaufenden, leichten Pergolakonstruktion ausgezeichnet. Auf den weiteren Gebäudeseiten verstärkt ein Materialwechsel im Attika den oberen Abschluss des Volumens. Die adressbildende Werkgasse gewinnt unter der südlichen Balkonschicht an Raum mit hoher Aufenthaltsqualität, welcher den Übergang von den privaten zu den halböffentlichen Räumen bildet.

Nebenbau: Zwei zueinander versetzte 2-geschossige Volumina mit zentraler runder Treppe, sowie einem Durchgang nach Süden, bilden einen Nebenbau mit prägnant gegen die Fassade abgestütztem Vordach und vertikaler Begrünung. Die Fassaden haben über zwei Geschosse zusammengefasst stehende Fenster und schaffen eine ruhige und regelmässige Gliederung, welche dem Tragaster der Holzkonstruktion folgt. Der im Westen des Gebäudes angeordnete Gemeinschaftsraum schafft den Auftakt zur Werkgasse und hat einen starken Bezug zum Freiraum auf der anderen Strassenseite.

2.2 Nutzung

In den zwei Gebäuden sind grösstenteils Wohnnutzungen geplant. Im Hauptbau sollen Wohnungen mit unterschiedlicher Grösse und Qualität realisiert werden. Das Angebot ermöglicht verschiedenste Wohnformen. Direkt von Aussen erschlossen befinden sich im EG und dem 1. OG acht Maisonetten, hälftig aufgeteilt in 3 ½ und 4 ½ Zimmer Wohnungen. Über die beiden Treppenhäuser erschlossen sind insgesamt 18 2 ½, 3 ½ und 4 ½ Zimmer Geschosswohnungen angeordnet, auf dem Attikageschoss 2 ½ und 3 ½ Geschosswohnungen. Im Nebenbau befindet sich im Erdgeschoss gegen den Ibelweg ein Gemeinschaftsraum, der auch als Gewerberaum genutzt werden kann. Die drei weiteren Einheiten sind als Loftwohnungen konzipiert.

2.3 Arealerschliessung

Die Erschliessung des Grundstücks erfolgt von Westen über den Ibelweg (Strassenparzelle Nr. 2655). Im gesamten Bebauungsplangebiet sind, bis auf die zu erstellenden Parkplätze und die für die Feuerwehr notwendige Zufahrt sowie Stellplätze, keine Verkehrsflächen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) vorgesehen. Dies ergibt sich aus dem vorgesehenen autoarmen Wohnen und Arbeiten gemäss § 10 der Bauordnung.

2.4 Autoarmes Wohnen / Arbeiten und Mobilitätskonzept

Aufgrund der zentralen Lage und der vorhandenen Erschliessung eignet sich das Bebauungsplangebiet für autoarmes Wohnen und Arbeiten. § 10 der Bauordnung gibt vor, dass geeignete Gebiete von der Pflicht zur Erstellung von Autoabstellplätzen ganz oder teilweise befreit werden können. Entsprechende Vereinbarungen sind dazu nötig. Dabei sind insbesondere das Vorgehen und die Ersatzmassnahmen wie die nachträgliche Erstellung von Abstellflächen zu regeln. Falls die Ziele nicht erreicht werden, findet bei Handlungsbedarf ein gestuftes Verfahren statt:

- 1. Stufe: Verschärfung der Massnahmen
- 2. Stufe: Ersatz Parkplätze in der Umgebung

Das Mobilitätskonzept vom 14. Januar 2025 belegt die Realisierbarkeit von autoarmem Wohnen und Arbeiten durch eine Analyse, Ziele, Strategien und daraus abgeleitete Massnahmen. Es dient als wegleitende Grundlage für die Erteilung einer Baubewilligung. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann das Konzept präzisiert und den effektiven Bedürfnissen entsprechend zielgerichtet angepasst werden.

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist autoarmes Wohnen und Arbeiten vorgesehen. Im einfachen Bebauungsplan werden die Rahmenbedingungen dafür festgelegt. Das Mobilitätskonzept vom 14. Januar 2025 sieht eine Reduktion der Anzahl Parkplätze vor, indem die Mobilitätsbedürfnisse der Bewohnenden mittels einer Strategie und mehreren Massnahmen gesichert werden. Zur Kontrolle sind Monitoring und Controlling innerhalb der ersten zwei Betriebsjahre umzusetzen. Führen die Strategie und Massnahmen nicht zu den gesetzten Zielen, sind Abstimmungen mit dem Baudepartement vorzunehmen.

2.5 Parkierung

Parkplätze

Wie bereits erwähnt wird, der zentralen Lage entsprechend, autoarmes Wohnen und Arbeiten vorgesehen und dessen Realisierbarkeit mit dem beiliegenden Mobilitätskonzept vom 14. Januar 2025 nachgewiesen. Geplant sind dementsprechend 9 Parkplätze, wovon 7 als Bewohner- und zwei als Besucherparkplätze ausgestaltet werden. Drei oberirdische Bewohner- und zwei Besucherparkplätze sind im nördlichen Perimeter entlang des Ibelwegs angeordnet. Vier weitere Parkplätze werden auf einem von dem Areal zu Fuss erreichbaren Grundstück realisiert.

Die Anzahl Autoabstellplätze leitet sich wie folgt her:

Der Bedarf an Parkplätzen beläuft sich gemäss Parkplatzreglement der Stadt Zug mit der Anwendung der Reduktion auf den Grenzbedarf auf 20 + 2 Besucherparkplätze. Aufgrund der Überlegungen der Strategie Mobilität wird autoarmes Wohnen und Arbeiten gemäss § 10 Bauordnung angestrebt. Nach Schätzung des Modalsplits der Bewohnenden nutzen 11 Personen das Auto, wobei sich ca. 1.5 Personen ein Auto teilen. Vorgesehen sind demnach 7 Parkplätze. Die Anzahl Besucherparkplätze richtet sich nach dem Grenzbedarf. Der Bedarf an rollstuhlgerechten Parkplätzen wird anhand des Merkblatts von Procap¹ hergeleitet. Demnach ist mindestens ein Behindertenparkplatz auf 25 Normalparkplätze zu erstellen. Zudem muss mindestens ein Besucherparkplatz rollstuhlgerecht ausgestaltet sein. Dies ergibt einen Bedarf von mindestens zwei rollstuhlgerechten Parkplätzen, die mit den Besucherparkplätzen kombiniert werden.

Grenzbedarf gemäss Mobilitätskonzept

Baube- reich	Nutzung	aGF (m ²)	Bezugsgrösse		Anteil Auto am Modal Split	Autoabstellplätze (gerundet)	
			Bewohnende	Besuchende	Bewohnende	Bewohnende	Besuchende
A + B	Wohnen: MFH	3279.60 m ²	74	2	15 %, 1.5 Per- sonen pro Auto	7	2

¹ Procap. (2020) Merkblatt 203: Wohnbauten: Zugang Einstellhalle - Kellergeschoss

Veloabstellplätze

Massgebliches Gewicht wird, aufgrund der Reduktion der Autoabstellplätze, der Veloparkierung beige-messen. Im Bebauungsplangebiet finden neben normalen Velos auch Kinderwagen, Cargovelos und Kickboards im Bereich der Hauszugänge einen Abstellplatz. Das Abstellen von Velos ist sowohl südlich des Nebenbaus als auch in den Ankunftsbereichen des Hauptbaus möglich. Weitere Abstellplätze sind sowohl im Haupt- als auch im Nebengebäude vorgesehen.

Der Bedarf an Veloabstellplätzen richtet sich nach der VSS-Norm «40 065 Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen», wobei zusätzlich 10 % Veloabstellplätze gegenüber dem Normalbedarf gemäss Mobilitätskonzept zu realisieren sind.

Baube-reich	Nutzung	Anzahl Zim-mer	Bezugsgrösse		Veloabstellplätze Normbedarf	Veloabstellplätze Geplant
			Bewoh-nende	Besuchende	Bewohnende	Bewohnende
A + B	Wohnen	110	1 PP pro Zimmer	Im Richtwert für Be-wohnende enthalten	121	133

Die Veloabstellplätze für das Kurzzeitparkieren sind ebenerdig anzuordnen. Langzeitparkplätze können auch an unterirdischen Standorten liegen.

2.6 Feuerpolizei

Die Notzufahrt erfolgt innerhalb des bezeichneten Bereichs (siehe Abbildung 3). Die Feuerwehrezufahrt und die notwendigen Stellplätze wurden im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts mit dem Feuerwehramt Zug abgesprochen.



Abbildung 3: Richtprojekt mit Nachweis Feuerwehrezufahrt

2.7 Freiraumgestaltung

Der Freiraum lässt sich gemäss Richtprojekt in fünf Bereiche aufteilen: Die zwischen den beiden geplanten Bauten liegende Werkgasse, Ruhe- und Aufenthaltsflächen im östlichen Bereich des Grundstücks, Vorbereiche der Gebäude, eine objektumschliessende Vegetationsschicht und der Strassenraum Ibelweg.

Die Hauptadressierung der neuen Häuser erfolgt über den Ibelweg und die Werkgasse. Die Werkgasse als zentraler Aussenraum hat mit der chaussierten Oberfläche einen informellen Charakter und soll mehrheitlich von den Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden. Die Hauszugänge werden mit schmalen Fusswegen rollstuhlgängig erschlossen. Die gesamte Werkgasse wird als Aufenthaltsfläche mit Sitzgelegenheiten, einem Brunnen und individuell nutzbaren Flächen ausgestaltet. Die Begrünung mit Hochstammbäumen sowie Heistern sorgt für eine gute Aufenthaltsqualität und wirkt dabei kühlend auf die Umgebungsflächen. Die Werkgasse wird zu einem naturnahen und stark prägenden Aussenraum im Quartier werden.

Im östlichen Bereich ist eine multifunktionale Ruhe- und Aufenthaltsfläche vorgesehen. Diese begrünte Fläche dient als Scharnier zwischen den beiden neuen Gebäuden und schliessen, zumindest bis östlich davon eine neue Situation entsteht, die Werkgasse raumbildend ab.

Der nordseitig des Hauptbaus liegende Aussenraum wird den Duplexwohnungen in einer Mischform von privat und halbprivat zugesprochen. Jede Wohnung verfügt über einen kleinen Vorbereich, welcher in einer gemeinschaftlichen Chaussierung eingebettet ist. Durch die raumbildende Vegetation wird eine gute Aufenthaltsqualität erreicht. Im Übergang zum gedeckten Vorbereich des Nebengebäudes und zwischen den privaten Aussenräumen der Duplexwohnungen ist eine vertikale Vegetationsschicht geplant. Die vertikale Begrünung sorgt für ein angenehmes Mikroklima und wirkt als filigraner Filter zwischen unterschiedlichen Aussenräumen.

Durch die Einbettung des Objektes im aktuell mehrheitlich gewerblich und industriell genutzten Quartier, kommt der objektumschliessenden Vegetationsschicht eine tragende Rolle zu. Sie fungiert als Filter zwischen den unterschiedlichen Nutzungen und ermöglicht dabei eine stimmige Zäsur.

Der Strassenraum wird mit einer Halballee strukturiert. Das Vegetationsgerüst besteht insgesamt aus einer Mischung von Hochstammbäumen sowie Heistern, welche in den Chaussierungen und den Vegetationsflächen raumbildend platziert sind.

2.8 Stadtbildkommission

An der Sitzung vom 3. Juli 2024 bescheinigte die SBK dem Richtprojekt die gemäss § 32 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verlangte besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild und besonders gute Gestaltung der Freiräume. Das von der Stadtbildkommission am 3. Juli 2024 begutachtete Richtprojekt wurde dem Baudepartment am 17. September 2024 übermittelt. Zusätzlich wurden einige technische Anpassungen am 21. Oktober 2024 vorgenommen, sodass die Version vom 17. September 2024 inkl. Anpassungen vom 21. Oktober 2024 wegleitend ist. Darauf aufbauend wurde der vorliegende einfache Bebauungsplan, in Abstimmung mit der Bauherrschaft, erarbeitet. Die Architektur wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erneut von der Stadtbildkommission beurteilt.

3 Festlegungen des einfachen Bebauungsplans Ibelweg 20

Basierend auf dem Richtprojekt wurde der vorliegende einfache Bebauungsplan zusammen mit der Bauherrschaft erarbeitet. Verbindliche Bestandteile bilden die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan im Massstab 1:500.

Legende	
Beschlussinhalt	
	Bebauungsplanperimeter (Ziff. 2)
	Baubereiche A und B (Ziff. 5)
	Gebäudehauptzugänge (Lage schematisch) (Ziff. 8)
	Parkplätze (Lage schematisch) (Ziff. 12)
	Veloabstellplätze (Lage schematisch) (Ziff. 13)
	Bäume (Lage und Anzahl schematisch) (Ziff. 14)
	Bäume am Ibelweg (Lage schematisch) (Ziff. 14)
	Befestigte Flächen (Lage schematisch) (Ziff. 15)
	Chausierte Flächen (Lage schematisch) (Ziff. 15)
	Begrünte Flächen (Lage schematisch) (Ziff. 15)
	Bereich für Spiel- und Freifläche (Lage schematisch) (Ziff. 16)
Informationsinhalt	
	Rechtskräftige Baulinie
	Grenzabstand
	Gebäude gem. Richtprojekt
	Abzubrechende Bauten
	Bestehende Bauten



Abbildung 4: Situationsplan zum einfachen Bebauungsplan Ibelweg 20, Quelle: Abteilung Städtebau und Planung, Zug

3.1 Kapitel 1 – Allgemeine Bestimmungen

Ziffer 1: Zweck

Der einfache Bebauungsplan «Ibelweg 20» sichert die städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten aus dem Richtprojekt vom 17. September 2024 inkl. Anpassungen vom 21. Oktober 2024.

Ziffer 2: Geltungsbereich und Bestandteile

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans (Bebauungsplanperimeter) umfasst das Grundstück GS Nr. 2654.

Verbindliche Bestandteile des einfachen Bebauungsplans sind die Bestimmungen sowie der zugehörige Situationsplan im Massstab 1:500.

Das Richtprojekt vom 17. September 2024 inkl. Anpassungen vom 21. Oktober 2024 ist für die Beurteilung des Bauvorhabens wegleitend. Abweichungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen. Für die gestalterische Beurteilung wesentlicher Abweichungen ist die Stadtbildkommission beizuziehen.

Das Mobilitätskonzept vom 14. Januar 2025 ist bezüglich autoarmen Wohnens und Arbeitens wegleitende Grundlage und dient der Erläuterung der Planungsabsichten.

Die gültige Bauordnung und der Zonenplan der Stadt Zug behalten in jenen Aspekten ihre Gültigkeit, in denen der einfache Bebauungsplan nicht explizit etwas anderes festhält. Vorbehalten bleiben übergeordnete Bestimmungen oder Gesetzgebungen des Kantons und des Bundes.

3.2 Kapitel 2 – Grundmasse und Nutzung

Ziffer 3: Nutzungsmass

Der einfache Bebauungsplan definiert die Baubereiche A und B. Für diese werden die Anzahl Vollgeschosse, sowie für das gesamte Bebauungsplangebiet die maximale Ausnützungsziffer und die anrechenbare Geschossfläche festgelegt. Die Bestimmungen in Ziffer 3 bilden Ergänzungen zum Plan. Die Hochbauten müssen innerhalb der Baubereiche A und B realisiert werden. Beim einfachen Bebauungsplan sind die Abweichungsmöglichkeiten von der Einzelbauweise in § 32^{bis} Abs. 3 PBG abschliessend definiert. Die entsprechenden Masse gelten somit als Maximalmasse (vgl. Kapitel 4.2).

Baubereiche	Anzahl Vollgeschosse	Attikageschoss	max. AZ	max. aGF
A	5	Ja		
B	2	Nein		
A+B			1.20	3'279.60 m ²

Ziffer 4: Art der Nutzung

Die Nutzung richtet sich nach der Bauordnung (BO 2009, aktuelle Version in Kraft seit 03.11.2023) der Stadt Zug.

Gemäss aktuellem Stand der Bauordnung (BO 2009, aktuelle Version in Kraft seit 03.11.2023) liegt das Grundstück in der Wohn- und Arbeitszone WA4. Es gilt ein minimaler Wohnanteil von 50 %, nicht störende sowie mässig störende Betriebe sind zulässig. Das Richtprojekt sieht mit Ausnahme des Gemeinschaftsraums einen Wohnanteil von 100 % vor.

3.3 Kapitel 3 – Bebauung

Ziffer 5: Baubereiche

Im einfachen Bebauungsplan (Situationsplan) sind die oberirdischen Baubereiche A und B grafisch festgehalten und mittels Koordinatenpunkten räumliche verortet. Ausserhalb der Baubereiche A und B sind vorspringende Gebäudeteile, die höchstens 1.50 m über die Fassadenflucht hinausragen, erlaubt. Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen dürfen diese Gebäudeteile pro Geschoss gesamtheitlich nicht breiter sein als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts. Zu Lasten des Grundstücks GS 1050 (Baar) existiert bereits heute ein Näherbaurecht. Innerhalb einer Absichtserklärung vom 10. Dezember 2024 wurde das Einverständnis der Grundeigentümerschaft eingeholt, sodass im Baubereich B der Gebäudeabstand weiterhin unterschritten werden kann (vgl. 1.3 Grundbucheinträge und bestehende Dienstbarkeiten).

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen nur innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche A und B erstellt werden und nicht über dem gestalteten Terrain in Erscheinung treten, um unter anderem eine möglichst hohe Versickerung von Meteorwasser zu ermöglichen und die Freiraumgestaltung und Bepflanzung inkl. hochstämmiger Bäume realisieren zu können.

Der verbleibende Aussenraumbereich des einfachen Bebauungsplans soll eine hohe Qualität aufweisen und nicht weiter bebaut werden. Ausnahmen bilden Klein- und Anbauten für die Umgebungsgestaltung und Veloabstellplätze, die auf ein Minimum zu beschränken sind.

Ziffer 6: Fassaden

Nach § 32 PBG soll unter anderem eine besonders gute Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume erfüllt werden. Den Gebäudefassaden als Übergang zwischen den Gebäuden und Freiräumen kommt dabei eine zentrale Bedeutung zu. Die Fassaden in den Baubereichen A und B sind fein gegliedert und strukturiert auszugestalten.

Im Baubereich A ist eine südseitig durchgehende Balkonschicht ab dem 3. bis zum 5. Vollgeschoss zu realisieren, die auf die Werkgasse ausgerichtet ist und den Übergang zwischen dem Gebäude und den Freiräumen weiter unterstützt.

Ziffer 7: Dachgestaltung

Die Gebäude sind mit einem Flachdach auszugestalten. Dachaufbauten können gemäss § 21 der Bauordnung erstellt werden, wobei mit Bezug auf § 32 PBG auf eine sorgfältige Anordnung zu achten ist und Dachaufbauten generell auf ein Minimum zu reduzieren sind. Die Dachflächen sind zur Erfüllung von ökologischen Funktionen (extensive Begrünung) zu verwenden, auch wenn die Flächen energetisch genutzt werden.

Gemäss Richtprojekt soll das Hauptdach im Baubereich B begehbar sein. Nicht begehbare Flächen sind primär der ökologischen, aber auch der energetischen Funktion vorbehalten. Damit wird die Dachfläche als fünfte Fassade multifunktional genutzt.

Im Baubereich A ist ein Attikageschoss vorgesehen. Gemäss § 25 V PBG wird ein Attikageschoss als auf einem Flachdach aufgesetztes, zusätzliches Geschoss definiert. Ein Attikageschoss zählt wie das Dach- oder das Untergeschoss nicht als Vollgeschoss. Daran knüpft das Baurecht Konsequenzen. Das Attikageschoss wird beispielsweise nicht an die Geschosszahl angerechnet (siehe dazu Ziffer 6.1 Anhang 1 der IVHB). Die Abmessungen müssen daher beschränkt werden. Ausgangspunkt ist nebst der in § 25 V PBG vorgeschriebenen Rückversetzung und Grundflächenbeschränkung gegenüber dem darunterliegenden Geschoss stets auch die optische Wirkung, muss es sich beim Attika doch um ein verkleinertes Geschoss handeln. Im Baubereich B sind keine Attikageschosse zulässig.

Ziffer 8: Zugänge

Die Gebäudehauptzugänge der Baubereiche A und B sind auf die Werkgasse auszurichten, was eine Optimierung der fussläufigen Erschliessung erzielt. Durch die Ausrichtung der Zugänge entlang der Werkgasse wird eine klare und funktionale Verbindung zwischen den Baubereichen und der Umgebung gewährleistet.

3.4 Kapitel 4 – Erschliessung und Mobilität

Ziffer 9: Arealerschliessung

Die Erschliessung des Grundstücks erfolgt von Westen über den Ibelweg via Strassenparzelle Nr. 2655, wobei das Bebauungsplangebiet selbst vom motorisierten Individualverkehr (MIV), bis auf die zu erstellenden Parkplätze, freigehalten wird. Dies ergibt sich aus dem vorgesehenen autoarmen Wohnen und Arbeiten gemäss § 10 der Bauordnung.

Ziffer 10: Autoarmes Wohnen und Arbeiten

Aufgrund der Lage und der vorhandenen Erschliessung eignet sich das Bebauungsplangebiet für autoarmes Wohnen und Arbeiten. § 10 BO gibt vor, dass geeignete Gebiete von der Pflicht zur Erstellung von Autoabstellplätzen ganz oder teilweise befreit werden können. Falls die Ziele nicht erreicht werden, findet bei Handlungsbedarf ein gestuftes Verfahren statt:

- 1. Stufe: Verschärfung der Massnahmen
- 2. Stufe: Ersatz Parkplätze in der Umgebung

Zur effektiven Umsetzung ist das Mobilitätskonzept vom 14. Januar 2025 wegleitend.

Ziffer 11: Mobilitätskonzept

Das Mobilitätskonzept vom 14. Januar 2025 dient als wegleitende Grundlage in Bezug auf autoarmes Wohnen und Arbeiten. Es beinhaltet eine Analyse, Ziele, Strategien und daraus abgeleitete Massnahmen zur effektiven Umsetzung von autoarmem Wohnen und Arbeiten.

Zusätzlicher Bestandteil zur effektiven Umsetzung sind Regelungen in Bezug auf das Monitoring und Controlling. Letztere sind nach zwei Betriebsjahren durch die Grundeigentümerschaft durchzuführen und dem Baudepartement vorzulegen.

Wenn Anpassungen gemäss Monitoring und Controlling vorzunehmen sind, wird auf das gestufte Verfahren verwiesen (vgl. Kapitel 2.4). Das Baudepartement ist bei einer notwendigen Anpassung einzubeziehen.

Ziffer 12: Parkierung

Die maximale Anzahl Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr (MIV) richtet sich nach dem Mobilitätskonzept. Insgesamt sollen 9 Parkplätze realisiert werden, da autoarmes Wohnen und Arbeiten vorgesehen ist.

Ein Teil dieser Parkplätze kann sich ausserhalb des Perimeters befinden. Gemäss Richtprojekt bzw. einfachen Bebauungsplan müssen in dem Areal 5 oberirdische Parkplätze, von denen zwei als Besucherparkplätze auszugestalten sind, an den im Situationsplan schematisch festgelegten Lagen erstellt werden. Vier weitere Parkplätze werden auf einem nahliegenden, von dem Areal zu Fuss erreichbaren, Grundstück bereitgestellt und vertragsrechtlich gesichert. (vgl. Kapitel 2.5)

Die oberirdisch angeordneten Parkplätze sind mit sickerfähigen Belägen auszugestalten, um die versiegelte Fläche auf ein Minimum zu beschränken.

Ziffer 13: Veloabstellplätze

Insgesamt sind 133 Veloabstellplätze im Bebauungsplangebiet zu erstellen. Der Bedarf an Veloabstellplätzen richtet sich nach dem Mobilitätskonzept.

Langzeitabstellplätze für Bewohnende werden im Bereich des Gebäudezugangs (Erdgeschoss) im Inneren des Gebäudes angeboten. Dadurch wird die Attraktivität der Velonutzung gesteigert.

Kurzzeitabstellplätze für Besuchende sind nahe den Gebäudezugängen angeordnet. Die Anordnung der Veloabstellanlage hat auf die Gestaltung des Aussenraumes Rücksicht zu nehmen. Die Veloabstellplätze sind im Richtprojekt verortet sowie im Situationsplan des einfachen Bebauungsplans schematisch angeordnet.

3.5 Kapitel 5 – Freiraum

Ziffer 14: Gestaltungsgrundsätze Freiraum

In den Bestimmungen sind zur Konkretisierung des Aussenraumes verschiedene Gestaltungsgrundsätze definiert. Damit soll eine qualitative Gestaltung des Aussenraumes auf Stufe Bebauungsplan sichergestellt werden. Die Gestaltung des Freiraums richtet sich nach dem Richtprojekt. Mit der Umsetzung des einfachen Bebauungsplans ist eine über den gesamten Perimeter abgestimmte Aussenraumgestaltung zu realisieren, welche die Anliegen der Aufenthaltsqualität, Ökologie und Klimaverträglichkeit berücksichtigt. Die detaillierte Umgebungsgestaltung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels Umgebungsplan definitiv festzulegen.

Bei der Bepflanzung sind vorzugsweise einheimische und standortgerechte Arten zu berücksichtigen. Die Wahl der Bepflanzung soll zudem auf die veränderten klimatischen Verhältnisse Rücksicht nehmen.

In den Umgebungsbereichen ist die Realisierung von Bäumen zu gewährleisten. Die Lage der Bepflanzung geht aus dem Situationsplan zum einfachen Bebauungsplan sowie aus dem Umgebungsplan des Richtprojekts hervor. Innerhalb der Werkgasse sind mindestens 80 % der schematisch dargestellten Bäume zu pflanzen.

Entlang des Ibelwegs sind 5 Bäume an den schematisch bezeichneten Lagen zu realisieren, um den Charakter einer Halballee zu erzeugen, die langfristig im Norden und Süden entlang des gesamten Ibelwegs ergänzt und beidseitig vervollständigt werden kann.

Ziffer 15: Freiraumtypologien

Die Konzeption des Aussenraums erfolgt, wie bereits erwähnt, aufgrund des Richtprojekts. In den Bestimmungen zum einfachen Bebauungsplan wurde die Aussenraumkonzeption abstrahiert und die wesentlichen Merkmale des jeweiligen Freiraumbereichs grundeigentümerverbindlich festgesetzt. Der Aussenraum gliedert sich in folgende drei Freiraumtypen: Befestigte Flächen, chaussierte sowie begrünte Flächen. Die einzelnen Freiraumtypologien sind im Richtprojekt räumlich dargestellt sowie im Situationsplan des einfachen Bebauungsplans schematisch angeordnet.

Ziffer 16: Spiel- und Freifläche

Zwischen den Baubereichen A und B ist eine Spiel- und Freifläche von mindestens 15 % der anzurechnenden Landfläche (mindestens 409.95 m²) zu erstellen. Die Fläche ist mit Sitzgelegenheiten und einer guten Aufenthaltsqualität auszugestalten und auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Alters- und Benutzergruppen abzustimmen. Sie sind in die gesamthafte Umgebungsgestaltung einzubinden. Mit dem Baugesuch ist der entsprechende Nachweis zu erbringen.

3.6 Kapitel 6 – Ver- und Entsorgung

Ziffer 17: Retention und Versickerung

Das Areal ist im Trennsystem zu entwässern. Somit werden das verschmutzte und das nicht verschmutzte Abwasser in zwei voneinander getrennten Leitungen abgeleitet.

Die Versickerung des Meteorwassers hat so weit möglich innerhalb des Bebauungsplanperimeters zu erfolgen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise einzureichen. Das Baudepartement, Abteilung Tiefbau verfolgt bei der Stadtentwässerung die 90 % / 10 % - Regel. Dies bedeutet, dass 90 % des anfallenden Meteorwassers versickert werden muss und 10 % abgeleitet werden darf. Im innerstädtischen Bereich besteht im Grundsatz die Pflicht eine Retentionsanlage zu erstellen.

Die Nutzung des Meteorwassers für die Bewässerung der Bäume und Umgebungsflächen ist anzustreben. Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Ziffer 18: Abfallwirtschaft

Im Bebauungsplangebiet sind keine Entsorgungsstandorte fixiert. Vorgesehen ist die Nutzung der Unterflurcontainer Ibelweg 9 und/oder Grienbachstrasse 34. Diese wurde vorgängig mit der Abteilung Tiefbau abgesprochen. Die Bereitstellungsplätze für die Entsorgung von Grünabfällen sind im Baubewilligungsverfahren entsprechend nachzuweisen.

3.7 Kapitel 7 – Schlussbestimmungen

Ziffer 19 Inkrafttreten

Ziffer 19 beschreibt das Inkrafttreten. Der einfache Bebauungsplan tritt nach Beschlussfassung des Stadtrates in Kraft.

4 Begründung wesentlicher Vorzüge und zulässiger Abweichungen gegenüber der Einzelbauweise

4.1 Wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise

Gemäss § 32 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes können Bebauungspläne von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen, wenn sie wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aufweisen:

- a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume
- b) besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Mit dem einfachen Bebauungsplan «Ibelweg 20» können hinsichtlich Städtebau, Landschaft und Architektur folgende wesentliche Vorzüge erreicht werden:

Besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild

- Gute städtebauliche Setzung und Einpassung schafft eine Verbindung der Freiräume von Ost nach West
- Naturnahe und ökologisch wertvolle Gestaltung der Aussenflächen
- Kleiner Anteil der versiegelten Flächen, da unter anderem keine Tiefgarage
- Klare Adressbildung über den Zwischenraum Werkgasse und hindernisfreie Hauszugänge
- Werkgasse als Verbindungselement der Umgebung und dem Spielplatz im Osten
- Werkgasse wird als Aufenthaltsraum und Zugang genutzt und schafft damit eine hohe soziale Interaktion
- Eine Halballee entlang des Ibelwegs fasst und strukturiert den Strassenraum

Besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Freiräume

- Einfache und klare Volumetrie in der sehr heterogenen Umgebung aus dem Bestand entwickelt
- Kohärente Architektur mit ruhiger strukturierter Fassade, welche aus der nachhaltigen Holztragkonstruktion der Baukörper abgeleitet ist
- Unterschiedliche Typologien und anpassbare Wohnungen, welche bei Bedarf als Gewerbe genutzt werden können und starken Bezug zum Zwischenraum haben
- Optimale Ausrichtung und Besonnung der Wohnungen
- Standortgerechte und einheimische Bepflanzung ermöglicht ein hohes Niveau an Biodiversität
- Intensiv begrünter Aussenraum als Kontrast zu den sonst stark versiegelten Flächen der unmittelbaren Nachbarschaft
- Durch das Weglassen einer Tiefgarage kann der Anteil der versiegelten Flächen auf ein Minimum reduziert werden
- Mulden fördern die Versickerung von Meteorwasser vor Ort, sodass ein hoher Anteil direkt im Boden aufgenommen werden kann

4.2 Zulässiger Abweichungsspielraum gegenüber der Einzelbauweise

Beim einfachen Bebauungsplan sind die Abweichungsmöglichkeiten von der Einzelbauweise in § 32^{bis} Abs. 3 PBG abschliessend definiert:

- a) Die Geschosszahl darf um ein Geschoss erhöht werden.
- b) Das Nutzungsmass darf um maximal 20 % erhöht werden.
- c) Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden.
- d) Die maximal zulässige Gebäudelänge darf um höchstens 50 % überschritten werden.

Aufgrund des Nachweises der besonders guten architektonischen Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume und der besonders guten städtebaulichen Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild werden nachfolgende Abweichungsmöglichkeiten in Anspruch genommen:

Parzelle GS 2654	Einzelbauweise	Max. zulässige Abweichung gegenüber Einzelbauweise	Richtprojekt Ibelweg 20	
Anrechenbare Landfläche	2'733 m ²			
Zone	Wohn- und Arbeitszone WA4			
Baubereich			A	B
AZ	1.00	1.20 (1.00 + 20 %)	1.20	
Vollgeschosse	4 Vollgeschosse	5 Vollgeschosse	5 Vollgeschosse	2 Vollgeschosse
Attika	Ja	Ja	Ja	Nein
Gebäudelänge	frei	frei	47.25 m	44.98 m
aGF	2'733.00 m ²	3'279.60 m ²		

Tabelle 2: Abweichungen gemäss § 32bis Abs. 3 Bst. B PBG; Quelle: Städtebau und Planung, Projektverfasser

5 Ablauf / Terminplan

Wann	Was	Wer
3. Juli 2024	Freigabe durch Stadtbildkommission	Stadtbildkommission
bis Mitte Oktober 2024	Fertigstellung Richtprojekt	Planer
bis Mitte Februar 2025	Erstellung Entwurf einfacher Bebauungsplan	Stadtplanung
11. März 2025	Verabschiedung Stadtrat z.H. öffentliche Auflage	Stadtrat
20. März 2025 bis 22. April 2025	Öffentliche Auflage 30 Tage	Berechtigte
Mitte Mai	Festsetzung	Stadtrat
Mitte Mai 2025	Beschwerdefrist 20 Tage	Berechtigte
Juni 2025	Behandlung allfälliger Beschwerden	Regierungsrat
Juli 2025	Publikation Rechtskraft	Baudepartement

Hinweis: schwarz = abgeschlossene Planungsschritte, grau = ausstehende Planungsschritte

6 Beilagen zum Planungsbericht

- Richtprojekt vom 17. September 2024 inkl. Anpassungen vom 21. Oktober 2024
Röck Baggenstos Architekten AG, Baar
Benedikt Stähli Landschaftsarchitektur, Cham
- Mobilitätskonzept vom 14. Januar 2025
Röck Baggenstos Architekten AG, Baar
Trafiko AG, Kastanienbaum
- Kommissionsbericht Nr. 5/2024
Stadtbildkommission, 03. Juli 2024