

Baudepartement

Städtebau und Planung: Einfacher Bebauungsplan «Ibelweg 20», Plan Nr. 7708; Festsetzung

I Ausgangslage

Das Grundstück (GS) Nr. 2654 am Ibelweg 20 befindet sich im Norden des Stadtquartiers Guthirt, am Übergang zur Gemeindegrenze von Baar. Innerhalb der Wohn- und Arbeitszone ist es im Norden von einem Bürogebäude und im Osten auf Baarer Gemeindegebiet von einem Wohn- und Gewerbegebäude sowie einem Industriegebäude inklusive Lagerhalle umgeben. Westlich angrenzend liegt der öffentliche Spielplatz Ibelweg (GS Nr. 3101). Auf dem Grundstück selbst ist geplant, die bestehenden beiden Baukörper durch ein fünfgeschossiges Haupt- und ein zweigeschossiges Nebengebäude mit 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, Anlagen und der Freiräume aufweist.

Der Perimeter des eBBP 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 eBBP wird damit eingehalten.

II Verfahren des einfachen Bebauungsplans (eBBP)

Grundlage des eBBP

Die Bauherrschaft hat ein Variantenstudium für zwei Ersatzneubauten mit Aussagen zur städtebaulichen Setzung inkl. Aussenraum, Gebäudetypologie und Adressbildung erarbeitet. Anlässlich der Sitzung der Stadtbildkommission (SBK) vom 8. November 2023 präsentierten die Projektverfassenden mehrere Varianten. Favorisiert wurde ein Hauptbau auf der Nordseite sowie ein Nebenbau auf der Südseite, welche zusammen einen Freiraum aufspannen. Die SBK stellte die Anforderung, dass das Richtprojekt bezüglich Geschosshöhen, Photovoltaik-Elemente, Werkgasse als zu stärkender Aussenraum, Nutzung, Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung zu überarbeiten bzw. weiterentwickeln und erneut zur Beurteilung vorzulegen ist.

Das überarbeitete Richtprojekt wurde anlässlich der SBK-Sitzung vom 3. Juli 2024 beurteilt. Unter anderem wurde die Präzisierung des Volumens konsequent verbessert und auf eine ursprünglich vorgesehene Tiefgarage verzichtet.

An deren Sitzung bescheinigte die SBK dem Richtprojekt die gemäss § 32 Abs. 2 PBG verlangte besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild und die besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume.

Ein Mobilitätskonzept vom 14. Januar 2025 bildet die Basis für das autoarme Wohnen, welches den Verzicht auf eine Tiefgarage mit sich bringt. Das Konzept ist Bestandteil der Unterlagen zum eBBP.

Mit dem nun vorliegenden eBBP Ibelweg 20 vom 24. Juni 2025 werden die Qualitäten des Richtprojekts und der Freiraumgestaltung gemäss § 32^{bis} Planungs- und Baugesetz (PBG) planungsrechtlich gesichert. Die Architektur und die Gestaltung des Freiraums (Bauprojekt) werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beurteilt.

Gemäss kantonaler Arbeitshilfe Bebauungsplan vom Oktober 2019 müssen eBBP von der Baudirektion weder vorgeprüft noch vom Kanton genehmigt werden.

Öffentliche Auflage

Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 131.25 vom 11. März 2025 den eBBP «Ibelweg 20», Plan Nr. 7708, zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Der eBBP wurde am Donnerstag, den 20. März 2025 im Amtsblatt Nr. 12 publiziert und lag vom 20. März 2025 bis zum 22. April 2025 auf.

III Einsprachen

Während der Auflagefrist wurden sechs Einsprachen von Janka und Christian Speck (Grundeigentümer Ibelweg 24, GS Nr. 3106), Romina Niedermann, Nicolas Ariàs und Marina Emmenegger, Maria Schelbert, Jan Imhof und Daniel Marcassa (Bewohnerschaften Ibelweg 24, GS Nr. 3106) eingereicht.

Alle sechs Einsprachen wurden vorbehaltlos zurückgezogen. Die Einsprache von Janka und Christian Speck vom 30. April 2025 wurde am 2. Juni 2025 und die Einsprache von Jan Imhof vom 30. April 2025 wurde am 7. Juni 2025 zurückgezogen. Die vier weiteren Einsprachen von Romina Niedermann, Nicolas Ariàs und Marina Emmenegger, Maria Schelbert und Daniel Marcassa vom 30. April 2025 wurden am 12. Juni 2025 zurückgezogen. Sie sind infolge Rückzugs als erledigt abzuschreiben.

IV Anpassungen Situationsplan

Im bisherigen Situationsplan wurden fälschlicherweise Grenzabstände von 7.5 m im Norden, Osten und Süden eingezeichnet. Neu werden die korrekten Grenzabstände von 6 m angezeigt. Die geplanten Bauten halten die Abstände weiterhin ein.

V Beschluss

Der Stadtrat nimmt vom Bericht des Baudepartements Kenntnis und

beschliesst:

1. Festsetzung
Der einfache Bebauungsplan «Ibelweg 20», Plan Nr. 7708, wird festgesetzt.

2. Einsprachen

Die Einsprachen von Janka und Christian Speck sowie Romina Niedermann, Nicolas Ariàs und Marina Emmenegger, Maria Schelbert, Jan Imhof und Daniel Marcassa werden infolge Rückzugs als erledigt abgeschrieben.

3. Massgebende Pläne und Unterlagen

1. Situationsplan, Plan Nr. 7708, vom 24. Juni 2025
2. Bestimmungen, Plan Nr. 7708 vom 24. Juni 2025
3. Planungsbericht vom 24. Juni 2025
 - Richtprojekt vom 17. September 2024
 - Mobilitätskonzept vom 14. Januar 2025
 - Auszug Kommissionsbericht Stadtbildkommission Nr. 5/2024 vom 3. Juli 2024

4. Gebühren

Für die Erarbeitung des Bebauungsplans werden gestützt auf § 5 Abs. 1 Bst. a Ziffer 1 der Gebührenverordnung für das Planungs- und Baubewilligungsverfahren vom 29. August 2017 (SRS Stadt Zug 7.1-1.1) CHF 2'500.00 in Rechnung gestellt.

5. Rechtsmittel

Gegen diesen Beschluss kann gestützt auf § 67 PBG innert 20 Tagen nach Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und so weit möglich beizulegen.

6. Publikation

Das Baudepartement wird gestützt auf § 39a Abs. 1 i.V.m. § 38 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS 721.11) beauftragt, diesen Beschluss nach dessen Rechtskraft zur Orientierung einmal im Amtsblatt zu publizieren.

7. Mitteilung an (mit Beilagen):

- PLB Immobilien AG, z. Hd. Felix Baumgartner und Zoe Gwerder, Ibelweg 20, 6300 Zug, per E-Mail an: felix.b@me.com
- Röck Baggenstos Architekten AG, z. Hd. Pascal Eyer, Mühlegasse 18, 6340 Baar, per E-Mail an: eyer@rb-architekten.ch
- Einsprechende:
 - Janka und Christian Speck, per E-Mail an: speckchr01@datazug.ch
 - Romina Niedermann, per E-Mail an: romina.niedermann@hotmail.com
 - Maria Schelbert, per E-Mail an: maria.schelbert@bluewin.ch
 - Jan Imhof, per E-Mail an: janimhof@outlook.com
 - Daniel Marcassa, per E-Mail an: d.marcassa@gmail.com
 - Nicolas Ariàs und Marina Emmenegger, Ibelweg 24, 6300 Zug (Zustellung per Post)
- Baudepartement:
 - Städtebau und Planung, per E-Mail an: gabriela.barman@stadszug.ch und hendrik.seefeldt@stadszug.ch
 - Tiefbau, per E-Mail an: jascha.hager@stadszug.ch
 - Baubewilligung, per E-Mail an: hanspeter.schorro@stadszug.ch
- Kanzlei

Zug, 24. Juni 2025



Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht

André Wicki
Stadtpräsident



Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht

Beat Werder
Stadtschreiber

Beilagen

- B1: Situationsplan zum eBBP Ibelweg 20 vom 24. Juni 2025
- B2: Bestimmungen zum eBBP Ibelweg 20 vom 24. Juni 2025
- B3: Planungsbericht zum eBBP Ibelweg 20 vom 24. Juni 2025
- B4: Richtprojekt vom 17. September 2024, Röck Baggenstos Architekten AG Baar / Benedikt Stähli Landschaftsarchitekt BSLA, Cham
- B5: Mobilitätskonzept vom 14. Januar 2025, Trafiko AG, Kastanienbaum
- B6: Auszug Kommissionsbericht Stadtbildkommission Nr. 5/2024 vom 3. Juli 2024