

Baudepartement

Städtebau und Planung: Einfacher Bebauungsplan «Ibelweg 20», Plan Nr. 7708; Verabschiedung zu Händen der öffentlichen Auflage

I Ausgangslage

Das Grundstück (GS) 2654 am Ibelweg 20 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 Wohnnutzungen 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 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.

II Verfahren des einfachen Bebauungsplans

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 eine Nebenbaute auf der Südseite, welche zusammen einen Freiraum aufspannen. Die SBK stellte die Anforderung, dass in der nächsten Sitzung eine überarbeitete Version bezüglich Geschosshöhen, Photovoltaik-Elemente, Werkgasse als zu stärkender Aussenraum, Nutzung, Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung 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 bildet die Basis für das autoarme Wohnen, welches den Verzicht auf eine Tiefgarage mit sich bringt. Das Konzept ist Bestandteil der Unterlagen zum einfachen Bebauungsplan.

Mit dem nun vorliegenden einfachen Bebauungsplan Ibelweg vom 27. Februar 2025 werden die Qualitäten des Richtprojekts und der Freiraumgestaltung gemäss § 32^{bis} Planungs- und Baugesetz (PBG) planungsrechtlich gesichert. Der einfache Bebauungsplan ist öffentlich aufzulegen, bevor er durch den Stadtrat zusammen mit allfälligen Behandlungen von Einsprachen beschlossen wird.

III Beschluss

Der Stadtrat nimmt vom Bericht des Baudepartements Kenntnis und

beschliesst:

1. Der einfache Bebauungsplan «Ibelweg 20», Plan Nr. 7708, wird zu Händen der öffentlichen Auflage verabschiedet.
2. Nach erfolgter öffentlicher Auflage werden dem Stadtrat die Antworten zu allfälligen Einsprachen sowie der Bebauungsplan zum Beschluss unterbreitet.
3. Mitteilung an:
 - PLB Immobilien AG, Felix Baumgartner und Zoe Gwerder, Ibelweg 20, 6300 Zug (Beschluss inkl. Beilagen), per E-Mail an felix.b@me.com
 - Röck Baggenstos Architekten AG, Pascal Eyer, Mühlegasse 18, 6340 Baar (Beschluss inkl. Beilagen), per E-Mail an eyer@rb-architekten.ch
 - Baudepartement:
 - Städtebau und Planung, per E-Mail an gabriela.barman@stadtzug.ch und hendrik.seefeldt@stadtzug.ch
 - Tiefbau, per E-Mail an jascha.hager@stadtzug.ch
 - Baubewilligungen, per E-Mail an hanspeter.schorro@stadtzug.ch
 - Kanzlei

Zug, 11. März 2025



Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht

André Wicki
Stadtpräsident



Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen

- B1: Situationsplan zum einfachen Bebauungsplan Ibelweg 20 vom 27. Februar 2025
- B2: Bestimmungen zum einfachen Bebauungsplan Ibelweg 20 vom 27. Februar 2025
- B3: Planungsbericht zum einfachen Bebauungsplan Ibelweg 20 vom 27. Februar 2025
- B4: Richtprojekt, PLB Immobilien AG, vom 17. September 2024
- B5: Mobilitätskonzept Ibelweg, Trafiko AG, vom 14. Januar 2025
- B6: Auszug Kommissionsbericht Stadtbildkommission Nr. 5/2024 vom 3. Juli 2024