

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Gebietsplanung Hertizentrum, 1. Lesung

- **Bebauungsplan Hertizentrum, Plan Nr. 7507, einschliesslich Umweltverträglichkeitsbericht**
- **Zonenplanänderung Hertizentrum, Plan Nr. 7807**
- **Änderung der Bauordnung § 54 c Bauzone mit speziellen Vorschriften Hertizentrum**

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 21. Februar 2017

Das Wichtigste im Überblick

Der heutige Bebauungsplan Hertizentrum, Plan Nr. 4401, wurde vom Regierungsrat am 13. März 1978 genehmigt. Aufgrund der Änderungen sowie zur Schaffung von Grundlagen für eine Verdichtung soll der Bebauungsplan Nr. 4401 aufgehoben und durch den neuen Bebauungsplan Nr. 7507 ersetzt werden. In diesem Zusammenhang sind der Zonenplan und die Bauordnung anzupassen sowie eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Es ist eine Erweiterung geplant, welche der Ausnützung des Verdichtungsgebiets II entspricht. Insgesamt entstehen 45'250 Quadratmeter an neuen Nutzflächen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Hertizentrum, Plan Nr. 7507, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des Alters- und Pflegezentrums, die Modernisierung des Einkaufszentrums, preisgünstige Wohnungen und die Weiterentwicklung des Hertizentrums in Etappen geschaffen. Im Hertizentrum sind gesamthaft maximal 850 Parkplätze geplant. Davon sind 770 für die Nutzungen im Hertizentrum und 80 für öffentliche Nutzungen im Umfeld des Stierenmarkts vorgesehen. Die Erweiterung des Parkhauses Hertizentrum um 80 öffentliche Parkplätze ist ein Beitrag der Grundeigentümerin zugunsten der Öffentlichkeit und ein wesentlicher Vorteil des Bebauungsplans Hertizentrum. Dies erlaubt es, auf die ursprünglich geplante Tiefgarage auf dem Stierenmarktareal zu verzichten. Die öffentlichen Parkplätze dienen Grossanlässen wie Zirkus, Messe, Stierenmarkt, Konzerten sowie Nutzungen im Bereich des Seeufers.

Das Bündeln der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Einkaufen hat sich für das Hertizentrum seit den 80er Jahren bewährt. Auf dieses Altbewährte wird zurückgegriffen und so die Erfolgsgeschichte Hertizentrum weitergeschrieben.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan Hertizentrum und den damit zusammenhängenden Änderungen des Zonenplans und der Bauordnung sowie den Umweltverträglichkeitsbericht. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Bebauungsplan
3. Freiraum
4. Umwelt
5. Erschliessung und Parkierung
6. Änderung des Zonenplanes und der Bauordnung
7. Verfahren
8. Stellungnahmen
9. Fazit
10. Antrag

1. Ausgangslage

Das Hertizentrum, eine Bebauung im Westen der Stadt Zug aus den frühen 80er Jahren, bindet die Funktionen Wohnen, Arbeiten und Einkaufen an einem Ort zusammen. Das Zentrum wurde als Teil des Hertiquartiers, auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 4401 realisiert. Dieser bildet die Planungsgrundlage des zwischen 1983 und 1984 eröffneten Einkaufszentrums, den Wohnbauten sowie dem Alters- und Pflegezentrum. Heute erfüllt das Hertizentrum die Anforderungen an ein modernes Einkaufszentrum nicht mehr. Aus diesem Grund plant die Migros Genossenschaft als Betreiberin des Einkaufszentrums eine Modernisierung sowie die Erweiterung der bestehenden Anlagen.

Der Kantonsrat hat die Verdichtungsgebiete im kantonalen Richtplan festgelegt. Im Richtplan ist festgehalten, dass in Verdichtungsgebieten eine erhöhte Ausnützung zulässig ist. Das Hertizentrum liegt im Verdichtungsgebiet II mit Richtwerten (Ausnützungsziffer) bis 3,5. Daher prüfte die Korporation Zug, als Eigentümerin der Gesamtanlage, eine Weiterentwicklung der bestehenden Anlage in Etappen. Sie beabsichtigt den Ausbau des Alters- und Pflegezentrums sowie den Bau weiterer altersgerechter und preisgünstiger Wohnungen im Bebauungsplanperimeter.

1.1 Grundlagen für den Bebauungsplan

Gestützt auf die Erkenntnisse des Variantenstudiums und die Empfehlungen der SBK wurde durch Albi Nussbaumer Architekten in Zusammenarbeit mit Rotzler Krebs Landschaftsarchitekten ein Richtprojekt erarbeitet, welches einerseits in Etappen weiterentwickelt werden kann und andererseits die klaren Strukturen des Hertizentrums erhält. Das Richtprojekt übernimmt in seiner Geometrie die Ausrichtung des Gesamtquartiers Herti, welches ab den 60er Jahren in mehreren Etappen erbaut wurde. Es ist in einer Komposition mit unterschiedlich geschlossenen Zeilenbauten, eingeschossigen Reihenhäusern und punktuell gesetzten Wohnhochhäusern angelegt.

Um die Gesamtanlage mit dem städtebaulichen Kontext stärker zu verflechten und als Quartierzentrum aufzuwerten, sollen die Zugänge zum Hertizentrum vor allem entlang der Allmendstrasse und der St.-Johannes-Strasse mit Promenaden, Höfen und Plätzen aktiviert und aufgewertet werden.

Mit der strassenseitigen Bebauung wird eine Verdichtung zugunsten einer besseren räumlichen Begrenzung der Allmendstrasse vorgenommen. An der Allmendstrasse wird auf der Höhe des bestehenden Zugangs ein dreiseitig gefasster Vorplatz erstellt. Als weithin sichtbare Akzentuierung des Eingangs wird ein 15-geschossiges Hochhaus platziert. Mit Anordnung der Bauvolumen an der Allmendstrasse werden zwei nicht überdachte Innenhöfe geschaffen. Zusammengebunden wird die Gesamtanlage durch eine, wie bis anhin, begehbare eingeschossige Überdachung (Ladenpassage) mit grösseren Höfen und Oberlichtern.

2. Bebauungsplan

2.1 Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan setzt sich aus dem verbindlichen Situationsplan und den verbindlichen Bestimmungen sowie dem zur Orientierung dienenden Richtprojekt Umgebungskonzept und dem zur Orientierung dienenden Verkehrsgutachten zusammen. So ist sichergestellt, dass die verschiedenen Aspekte in ihrer notwendigen Tiefe verankert sind. Zur Sicherstellung der hochwertigen architektonischen Gestaltung ist das Gebäude mit einer Höhe von mehr als 30 Meter (Baubereich W3) durch ein Team zu projektieren, das sich über einen Projektwettbewerb qualifiziert hat respektive mit dem Verfasser des Variantenstudiums, welches diesem Bebauungsplan zu Grunde liegt. Der Projektwettbewerb ist analog den Regeln des SIA unter mindestens fünf Teams durchzuführen.

2.2 Bebauung

Insgesamt werden 14 Baubereiche (8 bestehende und 6 neue) im Bebauungsplan ausgeschieden. Bauten dürfen nur innerhalb dieser Baubereiche angeordnet werden. Somit wird dem Richtprojekt entsprochen und eine klare Regelung bezüglich der maximalen Ausdehnung der Gebäude getroffen. Für alle Baubereiche werden maximale Gebäudehöhen festgelegt. Dachaufbauten dürfen nur realisiert werden, wenn dies technisch unumgänglich ist. Die Erdgeschosse haben eine minimale Geschosshöhe von 3.50 Meter vorzuweisen.

Damit wird zusammen mit der Bestimmung der Baubereiche das städtebauliche Grundkonzept mit seinen Kubaturen gesichert.

2.3 Nutzung

Der Bebauungsplan ermöglicht die Erweiterung der Gesamtanlage mit einer maximalen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) von 45'250 Quadratmeter.

Bilanzierung der anrechenbaren Geschossfläche gemäss Richtprojekt

	Bestand	Erweiterung	Total
aGF an Wohnen im Alter	9'950 m ²	4'100 m ²	14'050 m ²
aGF an Dienstleistung	4'150 m ²	14'250 m ²	18'400 m ²
aGF an Publikumsorientierte Nutzung	6'000 m ²	8'750 m ²	14'750 m ²
aGF an Wohnen	23'350 m ²	18'150 m ²	41'500 m ²
Total aGF	43'450 m²	45'250 m²	88'700 m²

Quelle: Baudepartement

In den geplanten Baubereichen A2, D3-D5 und W3 ist ein Anteil der anrechenbaren Geschossfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau bestimmt. Der Anteil für den preisgünstigen Wohnungsbau entspricht 30 Prozent der Mehrnutzung oder 13'400 Quadratmeter der anrechenbaren Geschossfläche.

2.4 Bau- und Strassenlinien

Innerhalb des Bebauungsplangebietes bestehen verschiedene rechtskräftige Baulinien. Zusammen mit dem Bebauungsplan sollen diese bereinigt und wo erforderlich neu gefasst werden. Die Baulinie aus dem Jahr 1973 entlang der St.-Johannes-Strasse, der Allmendstrasse und der General-Guisan-Strasse wird auf die geplante Überbauung (entlang der Baubereiche E1, W2, E3, W3 und D4) angepasst. Entlang der Allmendstrasse wird die Unterniveaulinie aufgehoben. Zur Sicherung der kolonadenartigen Promenade ist eine neue Arkadenbaulinie festzusetzen.

3. Freiraum

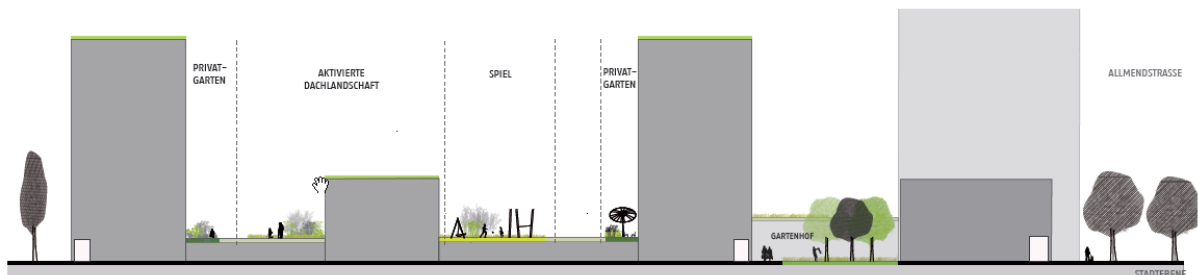
3.1 Richtprojekt Umgebungskonzept

Der Aussenraum basiert auf vier Freiraumtypologien:

- Die Hauptadresse über die Promenade von der Allmendstrasse wird durch harte Bodenbeläge und Gestaltungselemente wie Brunnen oder Wasseroberflächen städtisch akzentuiert.
- Die im Norden, Westen und Süden entlang der Grundstücksgrenze an die Bebauung Hertzizentrum angrenzenden Aussenräume werden mit Rabatten und Grünflächen für den Aufenthalt und das Spiel aufgelockert.
- Die neuen, offenen Innenhöfe haben einen gartenartigen Charakter. Sie sind öffentlich zugänglich und zeichnen sich durch unterschiedliche Nutzungsangebote aus.
- Die begehbaren Flachdachbereiche bilden eine erweiterte Aufenthaltsmöglichkeit.

Ein weiteres Gestaltungsmerkmal ist die umlaufende zweireihige Baumreihe entlang der General-Guisan-Strasse, der Allmendstrasse und der St.-Johannes-Strasse. Der mehrreihige bestehende Baumrahmen und das kolonnenartig ausgebildete Erdgeschoss fassen den Strassenraum mit Promenadencharakter und lassen eine hohe Aufenthaltsqualität entstehen. Die Dachflächen der bestehenden und der neuen Bauten werden ebenfalls in das Umgebungskonzept integriert. Sie bilden einen integralen Bestandteil des Konzeptes und schaffen eine grünbestimmte Ergänzung zum platzartigen Stadtboden. Der vielfältig bespielbare, halbprivate Garten mit Spielflächen, die intensiv bepflanzten Pflanzfelder und die Aufenthaltsbereiche erstrecken sich über mehrere Ebenen und sind für Bewohner und Beschäftigte der Überbauung zugänglich.

Aktivierte Dachlandschaft Baubereich E1



Quelle: Richtprojekt BBP Hertzizentrum Zug

4. Umwelt

Da der Bebauungsplan gesamthaft mehr als 500 Parkplätze zulässt, unterliegt das Vorhaben der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Diese erfolgte durch das Amt für Umweltschutz (AfU) parallel zur Vorprüfung.

Heute sind auf dem Bebauungsplanperimeter 468 Parkplätze vorhanden. Nach der Anpassung stehen für die Nutzungen des Bebauungsplans insgesamt maximal 770 Parkplätze zur Verfügung sowie 80 Parkplätze für öffentliche Nutzungen im Umfeld des Stierenmarkts. Da sich die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt und die Umweltschutzmassnahmen mit einer Voruntersuchung abschliessend ermitteln und darstellen liessen, wurde auf die Erstellung eines Pflichtenheftes verzichtet. Die Voruntersuchung gilt somit als Umweltverträglichkeitsbericht (UVB). Durch die Bebauungsplanerweiterung sind im Umweltbereich Luftthygiene geringe zusätzliche Emissionen zu erwarten. Der Lärmanteil des Mehrverkehrs aus dem angepassten Bebauungsplan unterschreitet auf allen Strassen den Planungswert. In den übrigen Umweltbereichen sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten. Der UVB kommt zum Ergebnis, dass das Planungsvorhaben mit der Umweltgesetzgebung konform ist (siehe Abschliessende Voruntersuchung / UVB)

5. Erschliessung und Parkierung

5.1 Erschliessung

Bereits heute ist der Standort Hertizentrum sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der Bahnhof Zug ist zu Fuss in zehn und die Stadtbahnhaltestelle Schutzengel in vier Minuten Gehdistanz zu erreichen. Bushaltestellen befinden sich innerhalb des Perimeters (St. Johannes) sowie in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplans (Stadion und Stampfi).

Die öffentliche Arealzufahrt erfolgt über eine eigene Ein- und Ausfahrt entlang der Allmendstrasse. Die privaten und halbprivaten Parkplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte werden neu über die Einfahrt von der St.-Johannes-Strasse erschlossen. Die Anlieferung des Hertizentrums ist wie bis anhin ab der General-Guisan-Strasse vorgesehen und vollständig einzuhausen. Die Anlieferung der bestehenden Schnitzelholzanlage erfolgt weiterhin von der Allmendstrasse über den Eingangsplatz.

Die Adressbildung des Quartierzentrums erfolgt, entlang der mit Alleebäumen bepflanzten Allmendstrasse, über eine kolonadenartige Promenade mit publikumsorientierten Nutzungen. Diese führt zum zentral angeordneten Eingangsplatz und in die Ladenpassage. Weitere Zugänge erfolgen über den nördlich bestehenden Platz bei der Kirche St. Johannes und über den südlichen Zugang an der General-Guisan-Strasse.

5.2 Parkierung

Heute sind im Hertizentrum insgesamt 468 Parkplätze vorhanden. Die bestehende oberirdische Parkierung mit 196 Parkplätzen wird künftig vollständig in Tiefgaragen verlegt. Dadurch entsteht ein, bis auf die Tiefgaragen-Zufahrten und die Anlieferung, verkehrsfreier Freiraum. Neu sind insgesamt 850 Parkplätze vorgesehen. Die 390 öffentlichen Parkplätze sind direkt ab der Allmendstrasse erschlossen, vollständig unterirdisch angeordnet und ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam bewirtschaftet. Die öffentlichen Parkplätze setzen sich zusammen aus 310 Besucher und Kundenparkplätzen für die Nutzungen des Hertizentrums und aus 80 öffentlichen Parkplätzen für die Nutzungen im Umfeld des Stierenmarkts. Die 460 privaten Parkplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte sind über eine Ein- und Ausfahrt von der St.-Johannes-Strasse her erschlossen.

5.3 Mobilitätsmanagement

Die festgelegten Parkplatzzahlen liegen im unteren Bereich für das neue Richtprojekt gemäss Parkplatzreglement der Stadt Zug und unter dem Mindestbedarf nach VSS-Norm. Dieses beschränkte Parkplatzangebot erfordert ein Mobilitätskonzept, in dem die Mobilitätsbedürfnisse der künftigen Nutzungsgruppen analysiert und die Massnahmen zur Verkehrslenkung festgelegt werden. Dieses ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzureichen (siehe Bestimmungen, Ziffer 15).

5.4 Veloabstellplätze

Unter Annahme des gewählten maximalen Nutzungsmixes sind im Bebauungsplanperimeter rund 1'670 Veloabstellplätze erforderlich. Davon sind etwa 465 Abstellplätze im Aussenraum zu erstellen, wovon mindestens 60 Prozent in gedeckten Anlagen anzubieten sind. Die Abstellplätze sind so anzuordnen, dass die jeweiligen Örtlichkeiten ab dem übergeordneten Radwegnetz auf kurzem Weg fahrend erreicht werden können (siehe Verkehrsgutachten Kapitel 5.2 sowie Richtprojekt Veloabstellplätze Stadtebene).

5.5 Entsorgung und Unterflurcontainer

Im Bebauungsplan ist an der General-Guisan-Strasse und an der St.-Johannes Strasse je eine Entsorgungsstelle mit Unterflurcontainer bezeichnet. Für die Verkaufsflächen (Baubereiche E1 und E2) ist ein Entsorgungskonzept zu erarbeiten und im Baubewilligungsverfahren einzureichen.

6. Änderung des Zonenplanes und der Bauordnung

Das Gebiet des Hertizentrums ist der Kernzone B (KB) zugewiesen. Seit 2013 ist das Gebiet im kantonalen Richtplan dem Verdichtungsgebiet II zugeteilt. Der vorliegende Bebauungsplan bildet die mögliche Verdichtung gemäss Richtprojekt ab. Er weicht von den Grundmassen der heutigen KB insbesondere bei der Dichte (2.1 anstelle von 1.1), der Höhenentwicklung (50 Meter anstelle 30 Meter) und der Geschossigkeit ab.

Mit dem kantonalen Richtplan als Grundlage für diese Verdichtung und den sich daraus ergebenden projektbedingten Abweichungen gegenüber den Grundmassen, wird für das Gebiet Hertizentrum die Bauzone mit speziellen Vorschriften Hertizentrum (§ 54c BO) geschaffen. Es besteht eine Gesamtkonzept- und Bebauungsplanpflicht. Die Inhalte der Bauzone mit speziellen Vorschriften Hertizentrum sind spezifisch auf das Projekt zugeschnitten und lehnen sich von der Systematik her an die Bauzone mit speziellen Vorschriften Landis & Gyr (§ 47 BO) an. Sie sind das Ergebnis mehrerer Beratungen zwischen der politischen Behörde und den Fachleuten. Die Zonenplanänderung und die Bauordnung sollen nur Rechtskraft erlangen, wenn der dazugehörige Bebauungsplan rechtskräftig wird.

7. Verfahren

7.1 Privatrechtliche Regelung

Wichtige privatrechtliche Regelungen (Dienstbarkeiten) zur Sicherung der öffentlichen Weg- und Nutzungsrechte sind vertraglich zu regeln. Die Dienstbarkeit zu den Wegrechten, unselbstständigen Baurechten und zur Tiefgaragenabfahrt wird bis zur 1. öffentlichen Auflage in einem unterzeichneten Vorvertrag vorliegen.

7.2 Ablauf der Planung

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der betroffenen Grundeigentümerin bzw. mit den Baurechtsnehmern, dem Architekturbüro Albi Nussbaumer und verschiedenen Fachplanern (Landschaftsarchitekt, Verkehrsplaner und Umweltingenieur). Das ordentliche Verfahren gemäss § 39 PBG (Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998, BGS 721.11) ist aufgrund des umfangreichen Planungsvorhabens angezeigt.

Das weitere Vorgehen sieht wie folgt aus:

Wann	Was	Wer
21. Februar 2017	Bericht und Antrag SR 1. Lesung	Stadtplanung, Stadtrat
7. März 2017	Bau- und Planungskommission	BPK
11. April 2017	1. Lesung GGR	GGR
Mai 2017	1. öffentliche Auflage, 30 Tage	Stadtplanung
Juni 2017	Behandlung der Einwendungen	Stadtplanung
4. Juli 2017	Bericht und Antrag SR 2. Lesung	Stadtplanung, Stadtrat
26. September 2017	2. Lesung GGR	GGR
November 2017	2. öffentliche Auflage, 20 Tage	Stadtplanung
Februar 2018	Genehmigung	Regierungsrat

8. Stellungnahmen

8.1 Stadtbildkommission

Der Stadtbildkommission wurde das Variantenstudium am 10. Januar 2013 sowie dessen Überarbeitung am 2. Mai 2013 vorgestellt. Anschliessend erfolgte die Vorstellung des Richtprojektes an der Sitzung vom 8. April 2014. Am 7. Mai 2015 und am 3. Dezember 2015 beurteilte die Stadtbildkommission den Bebauungsplan Hertizentrum. Die SBK begrüsst die Entwicklung des Projekts vom Variantenstudium zum Richtprojekt und die Umsetzung der Anregungen zum Bebauungsplan. Die Anmerkungen zum Bebauungsplan betrafen die Definition der Gebäudehöhe und die Rückversetzung der Hauptbaulinie entlang der General-Guisan-Strasse.

8.2 Verwaltungsinterne Vernehmlassung

Zum umfangreichen Planungsdossier wurde in der Stadt Zug eine verwaltungsinterne Vernehmlassung durchgeführt. So weit wie möglich, wurden die Anliegen berücksichtigt und die Dokumente entsprechend angepasst.

8.3 Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 23. Februar 2016 reichte der Stadtrat von Zug der Baudirektion des Kantons Zug das Planungsdossier Hertizentrum zur Vorprüfung ein. Dazu hat die Baudirektion am 1. Juni 2016 Stellung genommen. Die kantonalen Vorbehalte sind nachstehend kursiv aufgeführt und deren Umsetzung erläutert:

«Die Formulierung des Absatz 3 in Ziffer 16 der Bestimmungen (Veloabstellplätze) ist nochmals zu prüfen.»

Alle Abstellplätze sollten ab dem übergeordneten Radwegnetz fahrend erreicht werden und in Nähe jeweiliger Ziele und Nutzungen liegen. Die Bestimmung wurde dementsprechend angepasst. Der Vorbehalt wurde umgesetzt.

«Es ist zu prüfen, ob in den Bebauungsplan eine zusätzliche Fuss- und Velowegverbindung aufzunehmen ist, damit die Veloabstellplätze an der nordwestlichen Ecke des Bebauungsplanperimeters fahrend erreicht werden können.»

Wie in der Bestimmung Ziffer 16 beschrieben, sind Veloabstellplätze fahrend zu erreichen. Daher müssen auch die bestehenden Veloabstellplätze (Aufgang Rampe) durch einen öffentlichen Fuss- und Veloweg erreichbar sein. Der Vorbehalt wurde im Situationsplan mit einem unentgeltlichen öffentlichen Fuss- und Velowegrecht umgesetzt. Zudem wird die Velowegverbindung privatrechtlich geregelt. Der Vorbehalt wurde umgesetzt.

«Die Umgebungsflächen sind zu einem möglichst hohen Anteil von ökologisch wertvollen Flächen auszubilden. Das Umgebungskonzept ist dahingehend zu überarbeiten.»

Dies ist ein Auftrag aus dem kantonalen Richtplan (Kapitel S. 5.2.3). Eine Dichteerhöhung bedingt gute Freiraumqualitäten mit unbefestigten und extensiven Flächen. Wo es sinnvoll ist, sind harte Bodenbeläge zu reduzieren. Der Richtplan Umgebungskonzept wurde überarbeitet und die Mindestgrösse der ökologisch ausgebildeten Flächen in der Bestimmung Ziffer 17 ergänzt. Der Vorbehalt wurde umgesetzt.

«Für Baumpflanzungen ist im Bebauungsplan der Bereich der Tiefgarage aufzuzeigen. Bei einer Überlagerung von Baumstandort und Tiefgarage ist eine genügende Überdeckung der Tiefgarage sicherzustellen.»

Eine minimale Überdeckungshöhe von 1,20 Meter wurde in der Bestimmung Ziffer 19 aufgenommen und im Situationsplan die Bereiche für unterirdische Bauten ergänzt. Der Vorbehalt wurde umgesetzt.

«Ziffer 15 «Parkierung» des Bebauungsplans Hertizentrum ist wie folgt zu ergänzen: Sämtliche Parkplätze (ausser Wohnnutzungen) sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften.»

Eine monetäre und lenkungswirksame Bewirtschaftung ab der ersten Minute ist insbesondere für Kunden- und Besucherparkfelder unumgänglich und notwendig. Ein Bewirtschaftungskonzept in der Tiefgarage Nord ist schwierig umzusetzen (Mischung Bewohner und Beschäftigte), aber dennoch möglich. Die Bestimmungen wurden dahingehend ergänzt. Der Vorbehalt wurde in der Bestimmung Ziffer 15 Absatz 2 und Absatz 3 umgesetzt.

«Die approximative Lage der Retentionsmassnahmen ist planerisch bereits im Bebauungsplan festzuhalten.»

Als Retentionsflächen bieten sich die Dachflächen der Neubauten sowie Chaussierungen an. Die approximative Lage von Retentionsflächen ist im Richtplan Umgebungskonzept ausgewiesen und die Bestimmung Ziffer 25 entsprechend ergänzt. Der Vorbehalt wurde umgesetzt.

«Die Bestimmungen des Bebauungsplans sind wie folgt zu ergänzen: Für die Bauten und Anlagen sind ressourcenschonende ökologische Materialien und Baustoffe, wie mineralische Recyclingbaustoffe, nachwachsende organische Baustoffe und generell schadstoffarme Materialien zu verwenden.»

Diese Materialvorschrift kann durch die Gemeinde nicht kontrolliert werden und ist auch nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. Die Wiederverwendung von Baustoffen entspricht den Planungsgrundsätzen des kantonalen Richtplans (Kapitel E 11.1) zur Verwendung von Holz und Recyclingmaterialien. Der Einsatz dieser Materialien ist bereits im UVB (siehe Kapitel 7.6) aufgeführt. Die bauökologischen Massnahmen sind im Rahmen der Umweltbaubegleitung umzusetzen und durch das Amt für Umwelt zu begleiten. Zusätzlich zur Umweltbaubegleitung ist das Thema Nachhaltigkeit in der Bestimmung Ziffer 22 aufgenommen. Der Vorbehalt wurde umgesetzt.

«In den Bestimmungen zum Bebauungsplan (Ziffer 15 Absatz 1) ist die maximale Anzahl der Parkplätze bei 770 festzulegen und die Aufteilungen unter Ziffer 15 Absatz 2 und Absatz 3 entsprechend anzupassen.»

Die mögliche Reduktion von Parkfeldern ist im Verkehrsgutachten ausgewiesen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Mobilitätskonzept zur Bewilligung einzureichen. Die Bestimmung Ziffer 15 wurde dementsprechend angepasst. Die Stadt Zug verzichtet auf ein Parkhaus im Areal Stierenmarkt und setzt die Realisierung von weiteren öffentlichen Parkfeldern im Bebauungsplan Hertizentrum um. In Absprache mit der Baudirektion wurde festgehalten, dass zusätzlich zu den 770 Parkfeldern für das Hertizentrum weitere 80 Parkfelder für öffentliche Nutzungen im Umfeld des Stierenmarkts im Bebauungsplan zulässig sind. Die Erhöhung der Gesamtparkplatzzahl auf 850 wurde von der Baudirektion mit Bericht vom 1. Dezember 2016 positiv beurteilt. Der Vorbehalt wurde damit umgesetzt.

8.4 Beurteilung des Berichts zur Umweltverträglichkeit

Der UVB zum Bebauungsplan Hertizentrum wurde den kantonalen Behörden zur Vorprüfung eingereicht. Das AfU hat den UVB am 17. Mai 2016 als fachlich korrekt bezeichnet. In seiner Beurteilung hat das AfU insgesamt drei Anträge zur Sicherstellung der Umweltverträglichkeit gestellt. Diese Anträge (bzgl. Parkplatzbewirtschaftung, Retentionsmassnahmen und Bauökologie) wurden als Vorbehalte in den Vorprüfungsbericht der kantonalen Baudirektion vom 1. Juni 2016 aufgenommen und im Bebauungsplan sowie in den Bestimmungen entsprechend umgesetzt.

9. Fazit

Der Bebauungsplan Hertizentrum ermöglicht eine qualitätsvolle, städtebauliche Entwicklung und die Aufwertung der Aussenräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität. Weitere Vorteile sind die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gemäss § 38 Bauordnung der Stadt Zug, die Entstehung eines verkehrsfreien Bereichs mit Potenzial als öffentlicher Raum und die Erweiterung des Parkhauses Hertizentrum um 80 öffentliche Parkplätze. Mit der vorliegenden Planung wurde für das Hertizentrum eine Erweiterungsmöglichkeit gefunden, welche den notwendigen Spielraum für die Weiterentwicklung in Etappen zulässt.

10. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Antrag des Stadtrats zur Festsetzung des Bebauungsplans Hertizentrum, Plan Nr. 7507, einschliesslich Umweltverträglichkeitsbericht,
- die Zonenplanänderung Hertizentrum, Plan Nr. 7807 und
- die Änderung der Bauordnung § 54c Bauzone mit speziellen Vorschriften Hertizentrum in 1. Lesung gutzuheissen.

Zug, 21. Februar 2017

Dolfi Müller
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Entwurf Änderungserlass Bauordnung, § 54c Bauzone mit speziellen Vorschriften Hertizentrum
3. Änderung der Bauordnung § 54c, Plan Nr. 7808
4. Bestimmungen BBP Hertizentrum
5. Umweltverträglichkeitsbericht
6. Zonenplanänderung Hertizentrum, Plan Nr. 7807
7. Bebauungsplan Hertizentrum, Plan Nr. 7507

weitere Unterlagen (abgelegt auf der Homepage der Stadt Zug)

8. Verkehrsgutachten
9. Umgebungskonzept
10. Planungsbericht
11. Vorvertrag zum Dienstbarkeitsvertrag
12. Kommissionsbericht Nr. 12/2015 Stadtbildkommission
13. Dokumentation Richtprojekt
14. Bericht Variantenstudium

Die Vorlage wurde vom Baudepartment verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtratsvizepräsident André Wicki, Vorsteher Baudepartment, Tel. 041 728 21 51.

Beschlussentwurf für 2. Lesung

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

betreffend

- **Bebauungsplan Hertizentrum, Plan Nr. 7507, einschliesslich Umweltverträglichkeitsbericht**
- **Zonenplanänderung Hertizentrum, Plan Nr. 7807**
- **Änderung der Bauordnung § 54c Bauzone mit speziellen Vorschriften Hertizentrum**

Festsetzung

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2430 vom 21. Februar 2017 (1. Lesung) und Nr. Vorlage-Nr. vom Datum (2. Lesung):

1. Der Bebauungsplan Hertizentrum, Plan Nr. 7507, wird festgesetzt.
2. Die Zonenplanänderung Hertizentrum, Plan Nr. 7807, wird festgesetzt.
3. Die Änderung der Bauordnung § 54c Bauzone mit speziellen Vorschriften Hertizentrum wird festgesetzt.
4. Die Zonenplanänderung und die Änderung der Bauordnung werden nur wirksam, wenn der Bebauungsplan Hertizentrum 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 der Stadt Zug mit Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er wird in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
8. 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,

Hugo Halter, Präsident

Martin Würmli, Stadtschreiber

ÄNDERUNGSERLASS ZUM BESCHLUSS des Grossen Gemeinderats von Zug Nr. betreffend Änderung der Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Vollziehung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 26. November 1998¹ sowie gestützt auf § 16 Abs. 2 Bst. b der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005²⁾

I.

Die Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009³, in der vom Regierungsrat mit Beschluss vom 22. Juni 2010 genehmigten Fassung, wird wie folgt geändert:

§ 54c

Bauzone mit speziellen Vorschriften Hertizentrum

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Hertizentrum ist für Wohnen, Pflegen, Dienstleistungen und publikumsorientierte Nutzungen bestimmt.

² Es gilt folgende Grundordnung:

a) Geschoszahl	frei
b) Gebäudelänge	frei
c) Grenzabstand (min.)	6 m
d) Firsthöhe (max.)	50 m
e) Ausnutzungsziffer (max.)	2.1
f) Wohnanteil (min.)	60%
g) Verkaufsanteil (max.)	15%

³ Für das Gebiet Hertizentrum ist ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erarbeiten. Gestützt darauf ist ein Bebauungsplan zu erstellen.

⁴ Im Erdgeschoss sind publikumsattraktive Nutzungen wie Läden, Restaurants, Ateliers, Schaufenster und dergleichen vorzusehen. An ungeeigneten Lagen kann der Stadtrat Ausnahmen bewilligen.

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

¹ BGS 721.11

²⁾ Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 11, S. 151

³⁾ Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 12, S. 161

II.

¹ Diese Änderung tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug mit der rechtsgültigen Genehmigung durch den Kanton am in Kraft.

² Sie wird im Amtsblatt des Kantons Zug bekannt gegeben und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.

Zug,

Hugo Halter
Präsident

Martin Würmli
Stadtschreiber