

## STADTBILDKOMMISSION

Kommissionsbericht Nr. 12/2015

Sitzung vom 3. Dezember 2015, 08.45 – 16.45 Uhr

Haus Zentrum, Sitzungszimmer Hirschen, Zeughausgasse 11, Zug

Anwesend: Alphons Wiederkehr, Präsident SBK, ohne G. Nr. 3  
Sibylle Bucher, Vizepräsidentin SBK  
Niklaus Graber, SBK, ohne G. Nr. 2  
Stefan Koepfli, SBK, ohne G. Nr. 2  
Niels Roefs, SBK

Christian Schnieper, Stadtarchitekt  
Harald Klein, Stadtplaner, G. Nr. 2 und 4  
Dr.-Ing. Anne Pfeil, Stv. Stadtarchitektin  
Toni Lehner, Stv. Leiter Baubewilligungen  
Gabrielle Demme, Städtebau, G. Nr. 2  
Claudius Berchtold, Projektleiter öffentl. Anlagen, G. Nr. 2  
Franziska Kaiser, Kantonale Denkmalpflegerin, G. Nr. 2  
Dr. Brigitte Moser, Städtebau (Bericht)

Entschuldigt: André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Stadtratsvizepräsident  
Dr. Nicole Nussberger, Departementssekretärin  
Marietta Huser, Leiterin Baubewilligungen

|                          |                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bericht Nr.</b>       | <b>4</b>                                                                                                                                                                           |
| <b>Bebauungsplan</b>     | <b>Herti-Zentrum Zug; Änderung Bebauungsplan</b>                                                                                                                                   |
| <b>Präsentation:</b>     | <b>Harald Klein</b>                                                                                                                                                                |
| <b>Gäste:</b>            | <b>Albi Nussbaumer, Uta Schabbel (Albi Nussbaumer Architekten, Zug)<br/>Walter Baumann (Migros) und Urban Keiser (Korporation Zug),<br/>Helen Wetter (Korporationspräsidentin)</b> |
| <b>Bauherrschaft:</b>    | <b>Korporation Zug</b>                                                                                                                                                             |
| <b>Projektverfasser:</b> | <b>Baudepartment Zug, Stadtplanung</b>                                                                                                                                             |
| <b>Bericht:</b>          | <b>Dr. Brigitte Moser</b>                                                                                                                                                          |

### **Ausgangslage**

Folgende Beurteilungen des Bauvorhabens durch die Stadtbildkommission (SBK) liegen vor:

- Bericht vom 10. Januar 2013
- Bericht vom 2. Mai 2013
- Bericht vom 8. Mai 2014
- Bericht vom 7. Mai 2015

Der Bebauungsplan Herti-Zentrum, Plan Nr. 4401, stammt aus dem Jahr 1978. Das Richtprojekt Herti-Zentrum wurde der Stadtbildkommission mehrfach vorgestellt, letztmals am 7. Mai 2015. Dabei wurden das städtebauliche Konzept und das Umgebungskonzept bereits positiv gewürdigt.

Mit dem Bebauungsplan im Massstab 1:1'000 und den Bestimmungen ist das Richtprojekt Herti-Zentrum in die verbindlichen Planungsinstrumente überführt. In diesem Planungsschritt geht es darum, dass die Stadtbildkommission die Umsetzung des Richtprojektes im nun vorliegenden Bebauungsplan beurteilt. Die verwaltungsinterne Vernehmlassung fand bereits statt und wichtige Punkte wurden aufgenommen. Anhand der Empfehlungen der SBK werden der Bebauungsplan und die weiteren Planungsinstrumente bei Bedarf angepasst. Danach ist vorgesehen, dass der Stadtrat die kantonale Vorprüfung Anfang nächsten Jahres einleitet.

### **Erläuterungen der Projektverfasser**

Harald Klein, Stadtplaner, präsentiert den aktuellen Stand des Bebauungsplans Herti-Zentrum Zug. Zur Visualisierung werden zwei Pläne vorgelegt (Plan 1: Umgebungskonzept, Plannr. 003; Plan 2: Bebauungsplan Herti-Zentrum, Plannr. 7507).

#### **Bebauung**

Das erwartete, starke Wachstum in Zug West dürfte Veränderungen in den sozialen Strukturen mit sich bringen. Entsprechend ist es geplant, die bestehenden Nutzungstypologien (Wohnen, Einkaufen, Dienstleistung, Gewerbe, Alterspflege und Alterswohnen) anzupassen und das Herti-Zentrum zu einem modernen Quartierzentrum zu erweitern. Um die Gesamtanlage mit dem städtebaulichen Kontext stärker zu verflechten, sollen die Zugänge zum Quartierzentrum vor allem entlang der Allmendstrasse und der St.-Johannes-Strasse mit Promenaden, Höfen und Plätzen aktiviert und aufgewertet werden.

Mit den strassenseitig angelegten drei Neubauten (Baubereiche D4, D5, W3) wird eine Verdichtung zugunsten einer besseren räumlichen Begrenzung der Allmendstrasse vorgenommen. Durch diese Neubauten entsteht auf der Höhe des bestehenden Zugangs ein dreiseitig gefasster Vorplatz. Ein 15-geschossiges Hochhaus (Baubereich W3) akzentuiert den hier angelegten Eingangsbereich. Durch die Anordnung der Neubauten werden gegen die bestehenden Gebäude hin zwei nicht überdachte Innenhöfe geschaffen (Baubereiche E2, E3, D5 und W2 sowie Baubereiche E2, D3, D4, W3 und A1/A2). Die Gesamtanlage wird durch das begehbare, eingeschossige Einkaufszentrum mit grösseren Höfen und Oberlichtern (Baubereich E1) zusammengebunden.

Insgesamt werden 14 Baubereiche (8 bestehende und 6 neue) mit zugehörigen Bezeichnungen 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; die Messweise der Gebäudehöhen ist in § 12 V PBG (OK EG bis OK Decke) definiert. Damit wird zusammen mit der Bestimmung der Baubereiche das städtebauliche Grundkonzept gesichert.

In den geplanten Baubereichen D4 und W3 ist ein Anteil der anrechenbaren Geschossfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau bestimmt. Nach dem Umbau des Baubereichs A2 wird dieser ebenfalls vollumfänglich für den preisgünstigen Wohnungsbau zur Verfügung stehen.

#### Erschliessung

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 schliesslich in die Ladenpassage (Baubereiche E1 und E2). Weitere Zugänge erfolgen über den nördlich angelegten Platz bei der Kirche St. Johannes und den Südbereich der General-Guisan-Strasse.

Die platzartige Gestaltung ist vielseitig nutzbar und nimmt Veloabstellplätze und Versorgungselemente (Anlieferung mit Kleinfahrzeugen) auf.

Sowohl die bestehende, oberirdische Parkierung (rund 190 Parkplätze), als auch 200 neue öffentliche Parkplätze sollen vollständig unterirdisch angelegt werden. Die öffentliche Arealfahrt erfolgt über eine eigene Ein- und Ausfahrt entlang der Allmendstrasse. Die 460 privaten Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind über eine Ein- und Ausfahrt von der St.-Johannes-Strasse her erschlossen. Dadurch entsteht innerhalb der Siedlung ein – bis auf die Tiefgaragenzufahrten und die Anlieferung für Kleinfahrzeuge – verkehrsfreier Bereich mit entsprechendem Potential als öffentlicher Raum.

Unter Annahme des gewählten maximalen Nutzungsmixes sind im Bebauungsplanperimeter rund 1'530 Veloabstellplätze erforderlich. Davon sind etwa 470 Abstellplätze im Aussenraum zu erstellen, wovon mindestens 60% in gedeckten Anlagen anzubieten sind.

#### Freiraum und Umgebung

Die Aussenraumgestaltung basiert auf vier Freiraumtypologien:

- Die Hauptadressierung über die Promenade von der Allmendstrasse her wird durch harte Bodenbeläge und Gestaltungselemente wie Brunnen oder Wasseroberflächen städtisch akzentuiert.

- Die im Norden, Westen und Süden entlang der Grundstücksgrenze an die Bebauung Hertizentrum angrenzenden Aussenräume – ebenfalls grösstenteils mit harten Bodenbelägen ausgestattet – wird mit Rabatten und Grünflächen für Aufenthalt und Spiel aufgelockert und ist einmal platz- und einmal parkartig interpretierbar.
- Die begehbaren Flachdachbereiche bilden eine erweiterte Aufenthaltsmöglichkeit auf einer topographischen Ebene.
- Die neuen, offenen Innenhöfe sind bepflanzt und haben einen gartenartigen Charakter. Für Baumpflanzungen ist ein genügender Erdaufbau von mindestens 1.20 m vorgesehen. Diese Innenhöfe sind öffentlich zugänglich und zeichnen sich durch unterschiedliche Nutzungsangebote, die von der Gebäudenutzung bestimmt werden, aus.

Ein weiteres Gestaltungsmerkmal ist die umlaufende, zweireihige Baumbepflanzung entlang der General-Guisan-Strasse, der Allmendstrasse und der St.-Johannes-Strasse. Der mehrreihige Baumrahmen und das kolonadenartig ausgebildete Erdgeschoss fassen den Strassenraum mit Promenadencharakter und gewährleisten eine hohe Aufenthaltsqualität.

Dank der weitgehend verkehrsfreien Aussenräume auf Stadtebene und der aktiven Dachlandschaft kann eine vielfältig und hochwertig gestaltete, ebenerdige Spiel- und Ruhefläche von rund 8500 m<sup>2</sup> angeboten werden. Die Dachflächen der bestehenden Bauten (Baubereiche A3 und E1) und der neuen Bauten (Baubereiche E2, E3 und D3) werden in das Freiraumkonzept integriert. Diese aktivierte Dachlandschaft entspricht 25% der Gesamtgrundstücksfläche und bildet einen integralen Bestandteil des Freiraumkonzeptes. Sie schafft eine grünbestimmte Ergänzung zum platzartigen Stadtboden.

Der vielfältig nutzbare, halbprivate Garten mit Spielflächen, die intensiv bepflanzten Felder und die Aufenthaltsbereiche erstrecken sich über mehrere Ebenen, die für alle Bewohner und Beschäftigte der Überbauung zugänglich sind. Den direkt anstossenden Wohnungen sind wie bis anhin privatisierte Gartenflächen vorgelagert.

#### **Beurteilung durch die Stadtbildkommission (SBK)**

Die Stadtbildkommission (SBK) lobt die Weiterentwicklung des Bebauungsplans und die positive Umsetzung der in der letzten SBK-Sitzung eingebrachten Anregungen. Die beiden vorgelegten Pläne werden gewürdigt. Plan 1 (Plannr. 003) zeigt das Umgebungskonzept und hat wegleitenden und orientierenden Charakter. Plan 2 (Bebauungsplan Herti-Zentrum, Plannr. 7507) verfolgt eine schematische Darstellung und dient als rechtsverbindliche Grundlage. Bei den folgenden Punkten sieht die SBK noch einen Überarbeitungsbedarf:

#### **Umgebungsgestaltung:**

Bei der Darstellung auf dem rechtsverbindlichen Plan 1 sind die Aspekte der Bereiche „P = Platz“ in den Bestimmungen geregelt. Für die mit „G = Grünraum“ bezeichneten Freiräume fehlt eine Definition, die klärt, nach welchen Kriterien sich diese auszeichnet respektive abgrenzt. Harald Klein, Stadtplaner, bietet an, dafür eine gute Formulierung zu entwickeln. Die geplante Unterkellerung im Bereich der Grünzone ist bei der Freiraumgestaltung

zu berücksichtigen. Zudem gilt es zu klären, inwieweit Kleinbauten – etwa im Hinblick auf die Veloabstellplätze – hier möglich sind.

Die SBK empfiehlt die Hauptbaulinie im Süden entlang der General-Guisan-Strasse auf die Grenze der Baubereiche zu legen und auf eine Ausscheidung einer Unterniveaubaulinie zu verzichten. Dies erlaubt auch langfristig eine vielfältige Gestaltung der Freiräume mit Setzung von hochstämmigen Bäumen.

**Hochhäuser:**

Zukünftige Gesetzesgrundlage für den Bau von Hochhäusern ist das Hochausreglement, welches Teil der Bauordnung sein wird. Dieses sieht vor, dass für Hochhäuser über 30 m ein Projektwettbewerb durchgeführt werden muss. Entsprechend empfiehlt die SBK das bauliche Ensemble an der städtebaulichen Achse entlang der Allmendstrasse (Baubereiche E3, D5, E2, W3, D4 und D3) in den Wettbewerbsperimeter miteinzubeziehen, einen Projektwettbewerb durchführen zu lassen und dies entsprechend im Bebauungsplan festzuhalten.

Bezüglich der Gebäudehöhen empfiehlt die SBK nicht die maximale Gebäudehöhe sondern die maximale Fassadenhöhe zu regeln. Technische Aufbauten sollen in die Dachkrone integriert werden und die maximale Fassadenhöhe nicht überragen.

#### **Empfehlung zuhanden des Stadtrates**

Die Stadtbildkommission empfiehlt dem Stadtrat, den Bebauungsplan Herti-Zentrum Zug gemäss den obigen Ausführungen anzupassen und der Baudirektion zur Vorprüfung einzureichen.

Für den Gesamtbericht  
Dr. Brigitte Moser

*Brigitte Moser*