

im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG

Bestimmungen

Plan Nr. 7507 Ersetzt Plan Nr. 4401, KBD vom 13.03.1978	Datum: 21.02.2017 / 12.12.2017
Beschluss Stadtrat Einleitung 1. / 2. Vorprüfung:	02.02.2016 / 04.10.2016
1. / 2. Vorprüfung Baudirektion des Kantons Zug:	01.06.2016 / 01.12.2016
Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. 2430:	Bericht und Antrag des Stadtrats vom 21.02.2017
1. Lesung im Grossen Gemeinderat von Zug:	12.12.2017
1. Publikation im Amtsblatt: 1. Öffentliche Auflage:	Nr. 1 vom 05.01.2018 und Nr. 2 vom 12.01.2018 05.01.2018 – 05.02.2018
Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. ____:	Bericht und Antrag des Stadtrats vom ____.
2. Lesung Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug Die Präsidentin / Der Präsident:	Nr. ____ vom ____. Der Stadtschreiber: Martin Würmli
2. Publikation im Amtsblatt: 2. Öffentliche Auflage:	Nr. ____ vom ____ und Nr. ____ vom ____. ____ - ____
Genehmigung:	____.

Inhaltsverzeichnis

1. Kapitel:	Allgemeine Bestimmungen	2
Ziff. 1	Bestandteile	2
Ziff. 2	Zweck und Ziele	2
2. Kapitel:	Bebauung	3
Ziff. 3	Baubereich allgemein	3
Ziff. 4	Firsthöhe	4
Ziff. 5	Dachgestaltung	4
Ziff. 6	Baubereich A	5
Ziff. 7	Baubereich D	5
Ziff. 8	Baubereich E	5
Ziff. 9	Baubereich W	5
Ziff. 10	Preisgünstiger Wohnungsbau	6
Ziff. 11	Kleinbauten	6
Ziff. 12	Öffentlicher Durchgang	6
3. Kapitel:	Erschliessung	6
Ziff. 13	Arealzufahrten	6
Ziff. 14	Anlieferung Baubereich E1	6
Ziff. 15	Parkierung	7
Ziff. 16	Veloabstellplätze	8
4. Kapitel:	Freiraum	8
Ziff. 17	Umgebungskonzept	8
Ziff. 18	Gestaltungsgrundsätze	9
Ziff. 19	Baumbestand	9
Ziff. 20	Platz Allmendstrasse	9
5. Kapitel:	Energie und Nachhaltigkeit	9
Ziff. 21	Energieversorgung	9
Ziff. 22	Nachhaltigkeit	10
6. Kapitel:	Ver- und Entsorgung	10
Ziff. 23	Meteorwasser	10
Ziff. 24	Entsorgung	10
Ziff. 25	Retention	10
7. Kapitel:	Schlussbestimmungen	11
Ziff. 26	Allgemein	11
Ziff. 27	Ausnahmen	11
Ziff. 28	Inkrafttreten	11
Ziff. 29	Aufhebung bisherigen Rechts	11

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug, in Vollziehung von § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes PBG¹ vom 26. November 1998 sowie gestützt auf § 16 Abs. 2 Best. b der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005², beschliesst:

1. Kapitel: Allgemeine Bestimmungen

Ziff. 1 Bestandteile

- 1 Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans Hertizentrum, Plan Nr. 7507, bilden die nachfolgenden Bestimmungen mit dem dazugehörigen Plan im Massstab 1:1'000.
- 2 Das Richtprojekt und der Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung RPV³ dienen ausschliesslich der Erläuterung und sind nicht verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans. Orientierende Grundlagen des Bebauungsplans bilden weiter
 - das Umgebungskonzept und
 - das Verkehrsgutachten.

Ziff. 2 Zweck und Ziele

- 1 Der Bebauungsplan dient der Schaffung der Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung und der Aufwertung der Aussenräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität.
- 2 Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:
 - die Modernisierung der Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs;
 - der Erhalt der klaren Strukturen einerseits und den notwendigen Projektierungsraum für die Weiterentwicklung in Etappen andererseits;
 - die gute Vernetzung und die überdurchschnittliche Gestaltung der Aussenräume;
 - einen ausgewogenen Nutzungsmix auf dem Areal und eine massvolle Nachverdichtung im Areal;
 - die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum;

1 BGS 721.11

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

3 SR 700.1

- die Erweiterung des Parkhauses um 80 öffentliche Parkplätze als grossen Beitrag zugunsten der Öffentlichkeit.

2. Kapitel: Bebauung

Ziff. 3 Baubereich allgemein

- 1 Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu konzipieren und zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formsprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Bepflanzung eine sehr gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für eine etappierte Realisierung.
- 2 Bauten dürfen nur innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche erstellt werden. Vordächer und Dachvorsprünge können max. 1,50 m über die Baubereiche A1, A2, W1 und W2 hinausragen.
- 3 Im Eingangsbereich der Bauten sind Vordächer zulässig.
- 4 Die Ausnützung wird durch die maximal anrechenbare Geschossfläche pro Baubereich geregelt.
- 5 In den bezeichneten Bereichen A1, A2, W1 und W2 können Balkone und Erker max. 2,50 m über den Baubereich hinausragen. Balkone als offene Bereiche sind über die ganze Fassadenlänge zulässig.
- 6 Die Arkadenbaulinie bestimmt die maximal zulässige Ausdehnung des Baukörpers im Erdgeschoss. Zwischen Arkadenbaulinie und anschliessenden Baubereichen ist ein öffentlicher Durchgangsbereich mit einem Luftraum von mindestens 3,50 m lichte Breite und von mind. 423,75 m ü. M. (UK Kolonade) offen zu lassen.
- 7 Für die jeweiligen Baubereiche gilt Folgendes:

Baubereich	max. aGF ab EG	max. Gebäudehöhe	max. Firsthöhe**
A1*	6500 m ²	451,50 m ü.M.	452,70 m ü.M.
A2*	6100 m ²	451,50 m ü.M.	452,70 m ü.M.
A3	800 m ²	426,50 m ü.M.	428,00 m ü.M.
D1	5500 m ²	435,00 m ü.M.	436,50 m ü.M.
D2	1800 m ²	429,00 m ü.M.	430,50 m ü.M.
D3	1500 m ²	429,50 m ü.M.	431,50 m ü.M.
D4	4500 m ²	436,00 m ü.M.	437,20 m ü.M.
D5	14000 m ²	439,00 m ü.M.	440,20 m ü.M.

E1	5750 m ²	426,50 m ü.M.	428,00 m ü.M.
E2	3100 m ²	429,50 m ü.M.	431,50 m ü.M.
E3	600 m ²	425,50 m ü.M.	427,50 m ü.M.
W1*	16600 m ²	451,10 m ü.M.	452,30 m ü.M.
W2*	15250 m ²	450,80 m ü.M.	452,00 m ü.M.
W3	6700 m ²	470,00 m ü.M.	473,00 m ü.M.

*Baubereiche A1, A2, W1 und W2: Angabe aGF inkl. Anteil nicht beheizte Fläche (Balkone und Fassadenelemente), welche 15 % der aGF Gebäude beheizt übersteigen.

**Unter Einhaltung der max. Firsthöhe sind die Geschosshöhe und die Geschoszahl (unter Beachtung der gesundheitspolizeilichen Vorgaben) frei wählbar.

Ziff. 4 Firsthöhe

Die festgelegte Firsthöhe darf von keinem Gebäudeteil durchstossen werden. Dachaufbauten und Installationen wie beispielsweise Liftüberfahrten und Notausstiege sind zulässig, wenn der Standort technisch bedingt ist. Sie sind auf das absolute Minimum zu beschränken und so anzuordnen, dass sie vom Niveau Stadtebene möglichst nicht einsehbar sind. Photovoltaik und Sonnenkollektoren dürfen nicht über die Brüstung ragen.

Ziff. 5 Dachgestaltung

- 1 Im Bebauungsplanperimeter sind zwingend Flachdächer zu erstellen.
- 2 Die begehbaren und zugänglichen Dächer der Baubereiche A3, D3, E1, E2 und E3 sind als Dachlandschaft mit intensiver Bepflanzung und hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Der allgemeine Zugang der Dachlandschaft für Bewohnende und Beschäftigte des Hertizentrums befindet sich nördlich des Baubereichs W1.
- 3 Flachdächer der weiteren Baubereiche sind zu begrünen.
- 4 Technisch bedingte Dachaufbauten sind so in die Dachgestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Technisch notwendige Dachaufbauten zur Erschliessung der Flachdächer sind zulässig.
- 5 Die privatrechtlichen Gegebenheiten sind zu berücksichtigen.

Ziff. 6 Baubereich A

- 1 Die Baubereiche A1 bis A3 sind für das Wohnen im Alter, der Pflege und die dazu dienlichen Nutzungen vorbehalten.
- 2 Im Erdgeschoss der Baubereiche A1 bis A3 sind Dienstleistungen zulässig.

Ziff. 7 Baubereich D

- 1 In den Baubereichen D1 bis D5 sind Dienstleistungen vorzusehen.
- 2 In den Baubereichen D1 bis D5 sind im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen, wie beispielsweise Läden, Restaurants, Ateliers, Post und dergleichen, zulässig.
- 3 Im Baubereich D3 ist im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss Wohnen zulässig.
- 4 In den Baubereichen D4 und D5 ist ab dem 2. Obergeschoss Wohnen zulässig.

Ziff. 8 Baubereich E

- 1 In den Baubereichen E1 bis E3 sind publikumsorientierte Nutzungen, wie beispielsweise Läden, Restaurants, Ateliers, Post und dergleichen, vorzusehen.
- 2 Im Baubereich E2 sind im 1. Obergeschoss Dienstleistungen zulässig.

Ziff. 9 Baubereich W

- 1 Die Baubereiche W1 bis W3 sind für Wohnen reserviert.
- 2 Im Erdgeschoss der Baubereiche W1 und W2 sind publikumsorientierte Nutzungen und Dienstleistungen zulässig.
- 3 Vom Erd- bis zum 3. Obergeschoss des Baubereichs W3 sind publikumsorientierte Nutzungen sowie Dienstleistungen zulässig.
- 4 Zur Sicherstellung der hochwertigen architektonischen Gestaltung ist der 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 in Anlehnung an die anerkannten Regeln des SIA unter mindestens fünf Teams durchzuführen.

**Ziff. 10 Preisgünstiger
Wohnungsbau**

Die Baubereiche A2 (mind. 6'000 m² aGF), D3/D4/D5 (gesamthaft mind. 2'400 m² aGF) und W3 (mind. 5'000 m² aGF) sind für einen preisgünstigen Wohnungsbau gemäss § 38 BO der Stadt Zug reserviert.

Ziff. 11 Kleinbauten

Kleinbauten sind ausserhalb der Baubereiche zulässig, auf ein Minimum zu beschränken und in die Gestaltung der Umgebung einzubeziehen.

**Ziff. 12 Öffentlicher
Durchgang**

In den Baubereichen E2 und D3 sind Durchgänge von mind. 5,00 m Breite und mind. 4,20 m Höhe vorzusehen, um die Zufahrt der Rettungsfahrzeuge bzw. die Anlieferung der Holzschnitzanlage zu gewährleisten

3. Kapitel: Erschliessung

**Ziff. 13 Arealzufahr-
ten**

- 1 Die Arealzufahrten dürfen nur an den bezeichneten Stellen erfolgen.
- 2 Die Ein- und Ausfahrt zu den Wohnnutzungen und für Beschäftigte (private und halbprivate Nutzungen) erfolgt ab der Allmendstrasse und ist ausschliesslich in der ausgewiesenen Fahrtrichtung zulässig.
- 3 Die Ein- und Ausfahrt für Besucher und Kunden der öffentlichen Nutzungen des Hertizentrums und für Beschäftigte erfolgt ab der Allmendstrasse.
- 4 Die Anordnung der öffentlichen Arealzufahrten und der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind so zu organisieren, dass keine Konflikte mit dem Rad- und Fussweg entstehen.

**Ziff. 14 Anlieferung
Baubereich E1**

Die Anlieferung (Standplatz) der publikumsorientierten Nutzung im Baubereich E1 erfolgt ab der General-Guisan-Strasse und ist einzuhausen.

Ziff. 15 Parkierung

- 1 Im Hertizentrum sind gesamthaft maximal 850 Parkplätze zulässig. Davon sind maximal 770 Parkplätze für die Nutzungen im Hertizentrum und 80 Parkplätze für öffentliche Nutzungen im Umfeld des Stierenmarkts vorzusehen.
- 2 Für Besucher und Kunden des Hertizentrums sowie für die Öffentlichkeit sind im Parkhaus Süd (Ein- und Ausfahrt Allmendstrasse) 390 öffentliche, während 24 Stunden zugängliche Parkplätze vorzusehen. Diese sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften und an das Parkleitsystem der Parkleitsystem Zug AG anzuschliessen.
- 3 Für Bewohner und Beschäftigte des Hertizentrums sind in der Tiefgarage Nord (Ein- und Ausfahrt Allmendstrasse) 460 Parkplätze vorzusehen. Parkplätze für Beschäftigte sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften.
- 4 Unter Beibehaltung der gesamthaften maximalen Parkplatzzahl sind geringfügige Verschiebungen der Nutzungszuordnung der Parkplätze zulässig.
- 5 Oberirdisch sind innerhalb des Perimeters keine Parkplätze zulässig. Im Bereich des Alters- und Pflegezentrums sowie der Alterswohnungen ist eine kurzzeitige Vorfahrt zum Ein- und Aussteigen für ältere Anwohner zulässig.
- 6 Mindestens 10% der Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind für die Ausrüstung einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge vorzubereiten.
- 7 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Mobilitätskonzept zur Bewilligung einzureichen. Im Mobilitätskonzept sind:
 - die Mobilitätsbedürfnisse nach Nutzergruppen (Bewohner, Beschäftigte, Besucher, Kunden) aufzuzeigen;
 - ein Zielwert für den Modalsplit festzulegen;
 - die betrieblichen und organisatorischen Massnahmen (Anreizsysteme / Parkraumbewirtschaftung, etc.) zur Erreichung und Sicherstellung des Modalsplitziels festzulegen.

**Ziff. 16 Veloabstell-
plätze**

- 1 Die Bedarfsermittlung ist gemäss VSS-Norm⁴ vorzunehmen. Die Anzahl Abstellplätze für Besucher und Kunden ist nach der jeweiligen Nutzung herzuleiten. Parkieranlagen sind für das Kurzzeitparkieren und für das Langzeitparkieren vorzusehen. Das Anlagensystem ist gemäss VSS-Norm⁵ auf den Standort abzustimmen.
- 2 Für Beschäftigte und Bewohner sind die Abstellplätze bei Neu- und Ersatzbauten in den Gebäuden an gut zugänglicher Lage anzuordnen. Abstellplätze ausserhalb der Baubereiche sind mit Anschliessvorrichtungen auszurüsten. Besucher-Abstellplätze sind nahe den Gebäudezugängen anzuordnen und auf die Freiraumgestaltung abzugleichen
- 3 Die oberirdischen Abstellplätze sind so anzulegen, dass sie ab dem übergeordneten Radwegnetz auf kurzem und sicherem Weg zu den jeweiligen Nutzungen fahrend erreicht werden können.
- 4 Die Veloabstellplätze sind etappierbar und bedarfsabhängig zu erstellen.

4. Kapitel: Freiraum

**Ziff. 17 Umgebungs-
konzept**

- 1 Das Umgebungskonzept der Rotzler Krebs Partner GmbH vom 12. November 2015 ist für die weitere Projektierung und etappenweise Umsetzung orientierend.
- 2 Die im Plan bezeichneten Freiräume sind aufenthaltsfreundlich und flexibel nutzbar auszugestalten.
- 3 Für die Begrünung sind mehrheitlich einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Rasen- und Wiesenflächen sind als artenreiche Vegetationsflächen zu erstellen und zu unterhalten.
- 4 Im Bebauungsplanperimeter sind mind. 16'000 m² ökologisch ausgebildete Flächen anzulegen.
- 5 Mit jeder baulichen Entwicklungsetappe ist die entsprechende, im Umgebungskonzept ausgewiesene, Umgebung gleichzeitig zu erstellen.

⁴ Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, SN 640 065 Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkieranlagen

⁵ Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, SN 640 066 Parkieren; Projektierung von Veloparkieranlagen

Ziff. 18 Gestaltungsgrundsätze

- 1 Die Gestaltung sieht einen platzartigen Freiraum vor, der fließend in den städtischen Kontext eingebunden wird und eine verbesserte Durchlässigkeit für Fussgänger bedeutet.
- 2 Freiflächen und Baumpflanzungen sind analog zum Bebauungsraster orthogonal auszurichten.
- 3 Die Bebauung wird durch Baumalleen eingefasst, die aus bestehenden und neugepflanzten Alleen gebildet wird.
- 4 Die offenen Innenhöfe sowie die Spielwiese (im Plan mit G bezeichnet) sind zu begrünen. Der Grünanteil beträgt mind. 60%.

Ziff. 19 Baumbestand

- 1 Auf den wertvollen Baumbestand (Alleen) ist Rücksicht zu nehmen. Wo Bäume unumgänglich gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen möglichst am gleichen Ort einzuplanen.
- 2 Im Bereich von unterirdischen Bauten und Anlagen muss für Baumpflanzungen eine Pflanzsubstratüberdeckung von mindestens 1,20 m Tiefe gewährleistet werden.
- 3 Die Stammfushöhe von Baumpflanzungen darf die Belagshöhe nicht überschreiten. Terrainüberhöhungen in jeglicher Art und Form sind nicht zulässig.

Ziff. 20 Platz Allmendstrasse

Der Platz an der Allmendstrasse hat verschiedene Aufgaben zu erfüllen: Einerseits stellt er die Zufahrt für Kleinfahrzeuge zur kurzzeitigen Anlieferung und für die Holzschnitzelanlage sicher, andererseits ist er Eingangsbereich und Aufenthaltsort für das Hertzentrum. Dieser muss für die Öffentlichkeit frei zugänglich und nutzbar sein.

5. Kapitel: Energie und Nachhaltigkeit

Ziff. 21 Energieversorgung

- 1 Es wird eine möglichst emissionsarme und CO₂-freie Energieversorgung angestrebt.
- 2 Die Neubauten können an die bestehende Holzschnitzelanlage angeschlossen werden.

Ziff. 22 Nachhaltigkeit

- 1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist eine Nachhaltigkeitsbeurteilung einzureichen, welche nachweist, dass die übergeordnete Zielsetzung der Arealentwicklung hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung gemäss dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) erreicht wurde.
- 2 Im Rahmen der Umweltbaubegleitung durch das kantonale Amt für Umwelt sind die Verwendung von ressourchenschonende ökologische Materialien und Baustoffe, wie mineralische Recyclingbaustoffe, nachwachsende organische Baustoffe und generell schadstoffarme Materialien, aufzuzeigen.

6. Kapitel: Ver- und Entsorgung

Ziff. 23 Meteorwasser

Das Meteorwasser ist so weit möglich im Planungsgebiet versickern zu lassen. Hierzu sind Versickerungsmulden und Retentionsflächen vorzusehen.

Ziff. 24 Entsorgung

- 1 An den bezeichneten Standorten sind nach Absprache mit dem Baudepartment Zug Entsorgungsstellen mit Unterflurcontainern einzurichten. In Bezug auf die Erschliessung sind die lichte Höhe, der Radius für den Kran etc. zu beachten.
- 2 Im Perimeter des Bebauungsplans ist eine Entsorgungsanlage für Papier, Karton, Glas, Alu, Blech und Altkleider einzurichten. Diese ist mit der Etappe A zu erstellen. Zudem ist eine zentrale Entsorgungsstelle für Konsumentinnen und Konsumenten zu errichten und zu betreiben, welche die Rückgabe beispielsweise von PET, PE/Plastik-flaschen, CDs/DVDs, Batterien, LED-Leuchtmittel, Wasserfilterkartuschen und Rahmbläserkapseln usw. beinhaltet. Zudem werden bestimmte Artikel des Sortiments zurückgenommen und umweltgerecht entsorgt (z.B. Elektrogeräte). Bei einer künftigen Rechts- und Bedarfsänderung können die Materialienarten angepasst werden.

Ziff. 25 Retention

Im gesamten Bebauungsplanperimeter sind maximal 130 l/s Regenwasser abzuleiten. Das restliche Regenwasser (90 %) ist innerhalb des Areals zurückzuhalten.

7. Kapitel: Schlussbestimmungen

Ziff. 26 Allgemein

Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplanes.

Ziff. 27 Ausnahmen

- 1 Der Stadtrat kann, im Sinne von § 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) vom 16. November 1999, Ausnahmen gestatten, wenn damit das Gesamtkonzept nicht behindert oder verschlechtert wird.
- 2 Bei der Änderung des Zonenplanes und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen. Eintragungen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind rechtlich nicht verbindlich.

Ziff. 28 Inkrafttreten

- 1 Der Bebauungsplan wird im Amtsblatt des Kantons Zug bekannt gemacht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen. Der Bebauungsplan tritt nach Beschlussfassung des Grossen Gemeinderates von Zug und mit Genehmigung des Regierungsrates des Kantons Zug in Kraft⁶.
- 2 Die Inkraftsetzung setzt voraus, dass die vertraglichen Regelungen (Dienstbarkeitsvertrag) unterzeichnet sind.

Ziff. 29 Aufhebung bisherigen Rechts

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan Hertizentrum, Plan Nr. 4401, KBD vom 13.03.1978 aufgehoben.

Zug, ...

Der Grosse Gemeinderat von Zug

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Hugo Halter

Martin Würmli

⁶ Genehmigt durch die Baudirektion des Kantons Zug am XX.XX.XXXX; Inkraftsetzung auf den XX.XX.XXXX