

## Grosser Gemeinderat, Vorlage

### Gebietsplanung Hertizentrum, 2. Lesung

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

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 13. März 2018

#### **Das Wichtigste im Überblick**

Der Grosse Gemeinderat hat den Bebauungsplan «Hertizentrum», Plan Nr. 7507, am 12. Dezember 2017 in 1. Lesung beraten. Die Gebietsplanung Hertizentrum wurde am 5. und 12. Januar 2018 im Amtsblatt publiziert und vom 5. Januar 2018 bis und mit 5. Februar 2018 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Frist sind drei Einwendungen mit insgesamt fünf Anträgen eingegangen.

Die Korporation Zug und die Baurechtsnehmer Hertizentrum 1-5 beantragen in den Baubereichen W1 und W2 die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe auf 451,50 m ü.M. sowie der maximalen Firsthöhe auf 452,70 m ü.M. Die Korporation Zug, die Baurechtsnehmer Hertizentrum 1-5 und die Genossenschaft Migros Luzern beantragen weiter, dass die Erschliessung der Einstellhalle Nord, wie ursprünglich geplant, ab der St.-Johannes-Strasse erfolgt.

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, auf die Einwendungen teilweise einzugehen und den Bebauungsplan festzusetzen.

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. Einwendungen**
- 3. Stellungnahme des Stadtrats zu den Einwendungen**
- 4. Antrag**

## 1. Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat die Gebietsplanung Hertizentrum am 12. Dezember 2017 in 1. Lesung beraten und beschlossen. Die Unterlagen sind von Freitag, 5. Januar 2018, bis und mit Montag, 5. Februar 2018, öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt des Kantons Zug am 5. Januar 2018 und 12. Januar 2018 publiziert worden. Alle Unterlagen sind auf der Website der Stadt Zug im Newsarchiv verfügbar.

Während der Auflagefrist sind fristgerecht drei Einwendungen mit insgesamt fünf Anträgen eingegangen. Mit der Behandlung der Einwendungen kann die Gebietsplanung Hertizentrum dem Grossen Gemeinderat zum Beschluss unterbreitet werden.

## 2. Einwendungen

### 2.1 Einwendung der Korporation Zug

Die Korporation Zug hat am 5. Februar 2018 eine Einwendung mit zwei Anträgen eingereicht.

Antrag 1: Die Erschliessung der Einstellhalle Nord soll nicht direkt ab der Allmendstrasse bzw. ab dem neu vorgesehenen Kreisel, sondern wie ursprünglich geplant ab der St.-Johannes-Strasse erfolgen. Der Bebauungsplan (Kreisel, Einmündungspfeile) sowie die Textbestimmungen dazu (Ziffern 13 und 15) seien entsprechend anzupassen.

Antrag 2: Die maximale Gebäudehöhe der Baubereiche W1 und W2 sei auf 451,50 m ü.M. und die maximale Firsthöhe auf 452,70 m ü.M. anzuheben.

*Begründung:* Für die St.-Johannes-Strasse komme es zu keinem erheblichen Mehrverkehr. Der neue Kreisel steigere die Attraktivität der St.-Johannes-Strasse für den Durchgangs- und Schleichverkehr und widerspreche damit den Zielen des Gestaltungs- und Betriebskonzeptes aus dem Jahr 2012. Hingegen verschlechtere der neu vorgesehene Kreisel die Zufahrt zur Bushaltestelle mit Gelenkbussen. Weiter beeinträchtige die Erschliessung beider Einstellhallen über die Allmendstrasse die städte- und strassenräumlichen Qualitäten entlang der Allmendstrasse mehrfach und die Erschliessung der Einstellhalle Nord über die Allmendstrasse via Kreisel werde wesentlich teurer.

Für den Baubereich W2 sei eine Gebäudehöhe von 450,80 m ü.M. im Bebauungsplan vorgesehen. Hingegen gelte für die Baubereiche A1 und A2 eine solche von 451,50 m ü.M. und für den Baubereich W1 eine solche von 451,10 m ü.M. Für die Ungleichbehandlung der Baubereiche betreffend unterschiedlicher Gebäudehöhe seien keine sachlichen Gründe zu erkennen und aus städtebaulicher Sicht unbegründet. Die Unterschiede seien kaum wahrnehmbar; technisch würden sie aber mit grosser Wahrscheinlichkeit für die Realisierung von zwei weiteren Geschossen und einer Photovoltaikanlage entscheidend sein.

### 2.2 Einwendung der Baurechtsnehmer Hertizentrum 1-5

Die Baurechtsnehmer Hertizentrum 1-5 reichten am 5. Februar 2018 eine Einwendung mit zwei Anträgen ein.

Antrag 3: Die maximale Gebäudehöhe des Baubereichs W2 sei von 450,80 m ü.M. auf 451,50 m ü.M. und die maximale Firsthöhe von 452,00 m ü.M. auf 452,70 m ü.M. anzuheben.

Antrag 4: Die Erschliessung der Einstellhalle Nord soll nicht direkt ab der Allmendstrasse bzw. ab dem neu vorgesehenen Kreisel, sondern wie ursprünglich geplant ab der St.-Johannes-Strasse erfolgen. Der Bebauungsplan (Kreisel, Einmündungspfeile) sowie die Textbestimmungen dazu (Ziffern 13 und 15) seinen entsprechend anzupassen.

*Begründung:* Im Sinne einer baulichen Verdichtung solle die Aufstockung um zwei Vollgeschosse und im Zuge der aktuellen Energiediskussion die Installation einer Photovoltaikanlage möglich sein. Im westlich gelegenen Baubereich W1 seien eine Gebäudehöhe von 451,10 m ü.M. bzw. eine Firsthöhe von 452,30 m ü.M. vorgesehen, was einer zusätzlichen Höhe von 0,30 Metern gegenüber dem Baubereich W2 entspreche. Diese Besserstellung sei nicht nachvollziehbar. Der Aus- und Einfahrtsverkehr ab und zur Rampe St.-Johannes-Strasse bewege sich über eine kurze Strecke zwischen der Rampe und der Allmendstrasse. Ein gewisser Mehrverkehr werde daher nur auf dem kleinen Stück zwischen Rampe der Tiefgarage Nord und der Allmendstrasse entstehen, aber nicht auf der gesamten St.-Johannes-Strasse. Der neue Kreisel steigere die Attraktivität der St.-Johannes-Strasse für den Durchgangs- und Schleichverkehr und widerspreche den Zielen des Gestaltungs- und Betriebskonzeptes aus dem Jahr 2012. Hingegen verschlechtere der neu vorgesehene Kreisel die Zufahrt zur Bushaltestelle mit Gelenkbussen. Weiter beeinträchtige die Erschliessung beider Einstellhallen über die Allmendstrasse die städte- und strassenräumlichen Qualitäten entlang der Allmendstrasse mehrfach und die Erschliessung der Einstellhalle Nord über die Allmendstrasse via Kreisel werde wesentlich teurer.

### **2.3 Einwendung der Genossenschaft Migros Luzern**

Am 5. Februar 2018 reichte die Genossenschaft Migros Luzern eine Einwendung mit einem Antrag ein.

Antrag 5: Die Erschliessung der Einstellhalle Nord soll nicht direkt ab der Allmendstrasse bzw. ab dem neu vorgesehenen Kreisel, sondern wie ursprünglich geplant ab der St.-Johannes-Strasse erfolgen. Der Bebauungsplan (Kreisel, Einmündungspfeile) sowie die Textbestimmungen dazu (Ziffern 13 und 15) seien entsprechend anzupassen.

*Begründung:* Für die St.-Johannes-Strasse komme es zu keinem erheblichen Mehrverkehr. Der neue Kreisel steigere die Attraktivität der St.-Johannes-Strasse für den Durchgangs- und Schleichverkehr und widerspreche damit den Zielen des Gestaltungs- und Betriebskonzeptes aus dem Jahr 2012. Hingegen verschlechtere der neu vorgesehene Kreisel die Zufahrt zur Bushaltestelle mit Gelenkbussen. Weiter beeinträchtige die Erschliessung beider Einstellhallen über die Allmendstrasse die städte- und strassenräumlichen Qualitäten entlang der Allmendstrasse mehrfach und die Erschliessung der Einstellhalle Nord über die Allmendstrasse via Kreisel werde wesentlich teurer.

### **3. Stellungnahme des Stadtrats zu den Einwendungen**

Inhaltlich ähnliche Einwendungen werden thematisch zusammengefasst.

#### **Stellungnahme des Stadtrats zu den Anträgen 1, 4 und 5**

##### *Allgemeines*

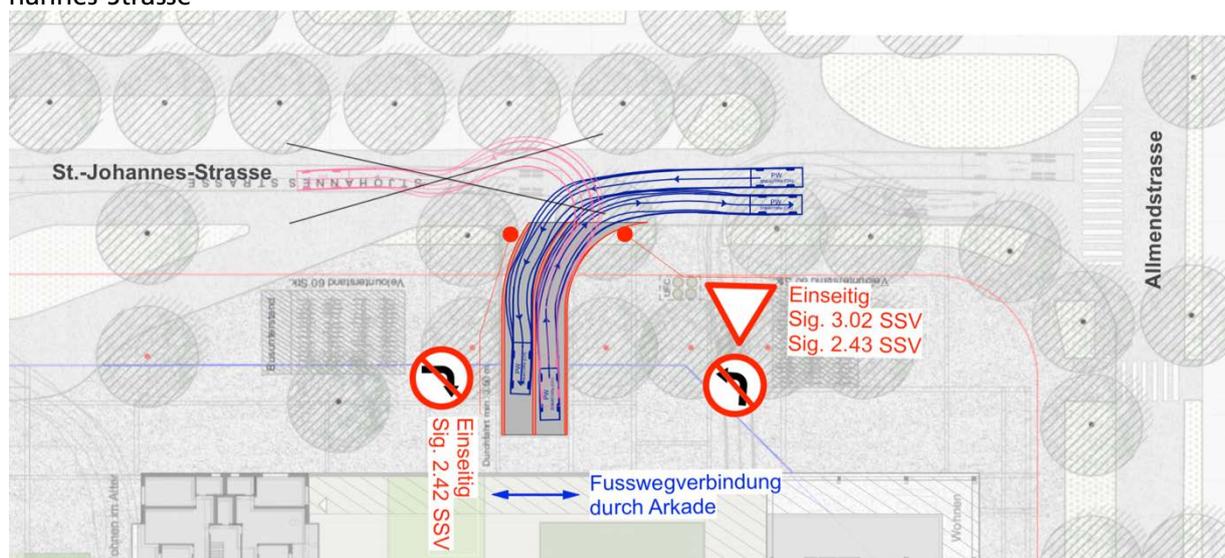
Die Erschliessung der bestehenden Parkfelder für die Wohnnutzungen, für die Beschäftigten sowie für das Pflegeheim (272 unterirdische Parkfelder) und der Kundenparkplätze (196 oberirdische Parkfelder) erfolgt heute via Kreisel Allmendstrasse. Über diese bestehende Tiefgarage sind noch weitere 100 Parkfelder für die Wohnnutzungen in einer westlich anschliessenden Tiefgarage erschlossen. Zu Beginn des Variantenstudiums untersuchten die beauftragten Verkehrsplaner (TEAMverkehr) die Ein- und Ausfahrt über eine gemeinsame Rampe für alle Parkfelder ab der Allmendstrasse. Die Anwendung der gängigen technischen Normen für das Hertzentrüm zeigt, dass die Organisation von insgesamt 850 öffentlich zugänglichen und privaten Parkfeldern (ohne die 100 Parkfelder für die Wohnnutzungen) über eine Rampenanlage problematisch ist, weil es die Gefahr für Rückstaus auf dem umliegenden Strassennetz erhöht.

Dies führt für Bewohnerinnen und Bewohner zu unkomfortablen Wartezeiten bei der Zufahrt zu ihrem Parkfeld. Demzufolge kam es im Jahr 2013 zum Grundsatzentscheid, dass Private wie auch Kunden je einen eigenen Zugang zur Tiefgarage erhalten sollten. Vorabklärungen ergaben weiter, dass eine Tiefgarage mit Zufahrt auf der Seite General-Guisan-Strasse das Fällen von mehreren strassenbegleitenden Bäumen bedingt. Zudem verhindern privatrechtliche Vereinbarungen diese Erschliessungsmöglichkeit grundsätzlich.

Gemäss dem Betriebs- und Gestaltungskonzept aus dem Jahr 2012 sind die St.-Johannes-Strasse und die Letzistrasse zu verkehrsberuhigten und siedlungsorientierten Strassen umzugestalten und dabei die heutige Anlieferung des Hertzentrums über die St.-Johannes-Strasse weiter zu betreiben. Die Anordnung der zukünftigen Rampe St.-Johannes-Strasse als Zu- und Wegfahrt zu den privaten Parkfeldern nahe bei der Einmündung Allmendstrasse ist mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept vereinbar.

*Massnahmen zur Vermeidung von Schleichverkehr und Mehrkosten aufgrund des neuen Kreisels*  
Die Einwendenden führen aus, dass die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage St.-Johannes-Strasse nur auf dem kleinen Stück von etwa 60 Metern (zwischen Rampe der Tiefgarage Nord und Allmendstrasse) einen geringen (hausgemachten) Mehrverkehr durch die Bewohnerinnen und Bewohner des Hertzentrums verursacht. Mit baulichen Massnahmen, beispielsweise mit einem Blendschutz ausgangs der Rampe, können Beeinträchtigungen der Wohngebäude an der St.-Johannes-Strasse 2 bis 8 verringert werden. Der befürchtete Schleichverkehr kann durch bauliche und weitere verkehrsrechtliche Massnahmen, wie der Signalisation in die ausgewiesene Fahrtrichtung (Sig.3.42 SSV) oder durch Anbringen eines Linkseinmündeverbots auf der Rampe (Sig. 2.43 SSV), das Anbringen eines Linksabbiegeverbots von der St.-Johannes-Strasse in die Zufahrt zur Einstellhalle sowie durch ein Abdrehen der Zufahrtsrampe Richtung Allmendstrasse ausgeschlossen werden. Zudem hilft der Verzicht auf den Kreisel Allmendstrasse-St.-Johannes-Strasse, dass der Schleichverkehr Richtung Nordzufahrt nicht weiter zunimmt.

Abbildung 1: Mögliche Massnahmen zur Vermeidung von Verkehr durch das Quartier via St.-Johannes-Strasse



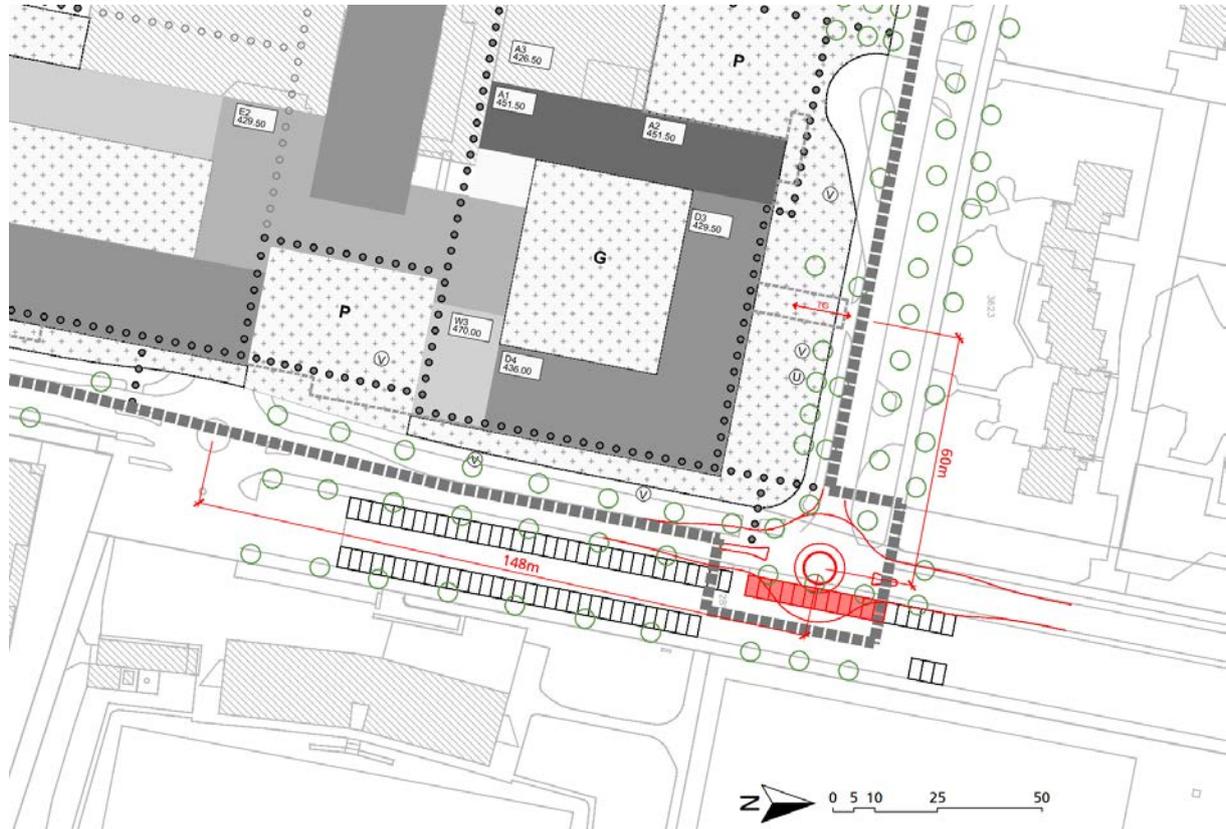
Quelle: TEAMverkehr.zug, überarbeiteter Plan aus Erläuterungen für BPK 22.08.17

Die Allmendstrasse wurde erst im Jahr 2012 vollständig saniert und umgestaltet. Für den Bau eines weiteren Betonkreisels auf der Allmendstrasse ist mit Mehrkosten von bis zu CHF 1 Mio. für die Stadt Zug zu rechnen.

### *Aufhebung von Parkfeldern aufgrund der Dimensionierung des Kreisels Allmendstrasse-St.-Johannes-Strasse*

Für die bestehenden Sportanlagen Allmend befinden sich entlang der Allmendstrasse eine Vielzahl an oberirdischen Parkfeldern. Der Bau des Kreisels Allmendstrasse-St.-Johannes-Strasse bedingt das Aufheben von mindestens 12 Parkfeldern in diesem Bereich (untenstehend rot gekennzeichnet).

Abbildung 2: Reduktion von Parkfeldern an der Allmendstrasse aufgrund der Dimensionierung des Kreisels



Quelle: Baudepartment der Stadt Zug

### *Fussgängerbeziehung Gartenstadt-Herti*

Durch die Verlegung des strassenseitigen Fusswegs entlang der Baubereiche D3 und D4 wird im Bereich des Hertizentrums der Schulweg zum Schulhaus Herti sicherer und im Bereich der Arkade witterungsunabhängig. Mit Ausbau des Knotens Allmendstrasse-St.-Johannes-Strasse als zweiten Kreisel könnte auf dem Arm St.-Johannes-Strasse keine Trottoirüberfahrt realisiert werden. Die Fussgänger hätten damit keinen Vortritt. Weiter würde dies die verkehrslenkende Wirkung verringern.

**Antrag des Stadtrats:** Der Stadtrat beantragt, die Einwendungen 1, 4 und 5 gutzuheissen. Die Bestimmungen und der Plan werden wie folgt angepasst:

### *Bestimmung Ziffer 13 Abs. 2*

Die Ein- und Ausfahrt zu den Wohnnutzungen und für Beschäftigte (private und halbprivate Nutzungen) erfolgt ab der **Allmendstrasse St.-Johannes-Strasse** und ist ausschliesslich in der ausgewiesenen Fahrtrichtung zulässig. **Die Rampe hat einen Abstand von mindestens 3.50 m zur Gebäudeflucht einzuhalten.**

### Bestimmung Ziffer 15 Abs. 3

Für Bewohner und Beschäftigte des Hertzentrums sind in der Tiefgarage Nord (Ein- und Ausfahrt ~~Allmendstrasse St.-Johannes-Strasse~~) 460 Parkplätze vorzusehen. Parkplätze für Beschäftigte sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften.

### Plan Nr. 7507, Legende

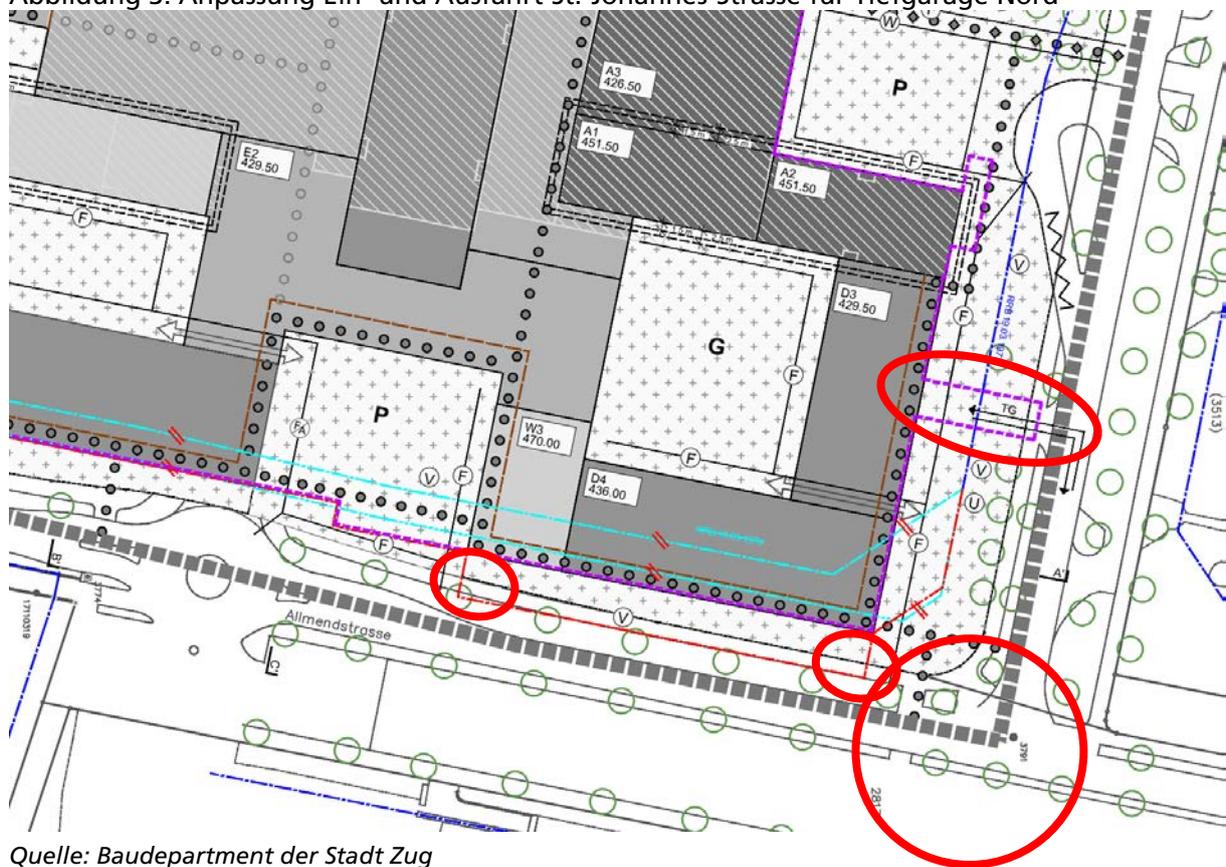
In der Legende unter dem Kapitel Informationsinhalt ist die Signatur und der Text "~~geplanter Kreislauf~~" zu streichen.

### Plan Nr. 7507, Situationsplan

Im Plan ist an der St.-Johannes-Strasse der Bereich für unterirdische Bauten sowie die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage einzuzichnen. An der Allmendstrasse sind der geplante Kreislauf und die öffentlichen Zu- und Wegfahrten zum Areal zu streichen.

### Bebauungsplan Hertzentrum, Plan Nr. 7507, (neu)

Abbildung 3: Anpassung Ein- und Ausfahrt St.-Johannes-Strasse für Tiefgarage Nord



Quelle: Baudepartment der Stadt Zug

Die Anträge des Stadtrats wirken sich ebenfalls auf das Umgebungskonzept, auf den Umweltverträglichkeitsbericht und auf das Verkehrsgutachten aus: Diese Dokumente entsprechen nach Annahme der beantragten Änderungen wiederum dem Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2430 vom 21. Februar 2017.

## Stellungnahme des Stadtrats zu den Einwendungen 2 und 3

### Allgemeines

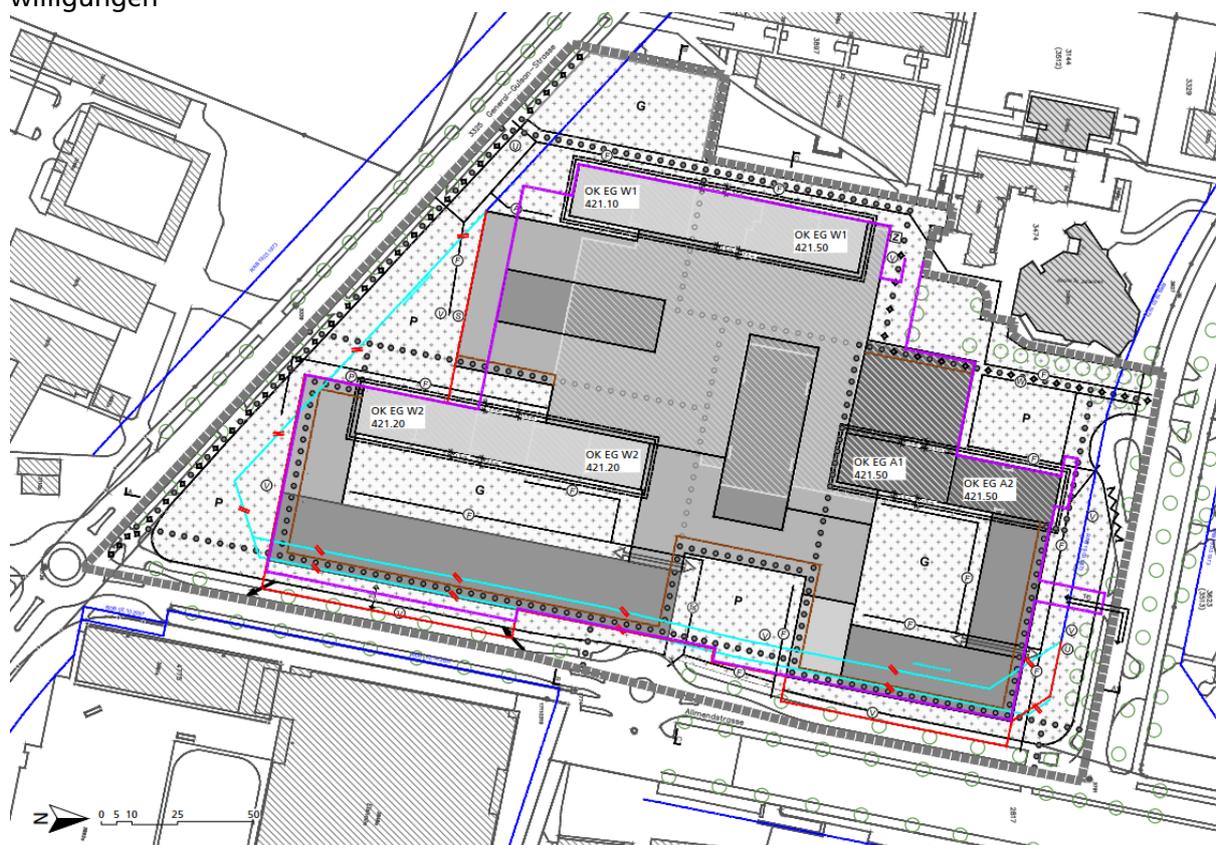
Gebäude mit einer Höhe über 30 Meter gelten als Hochhäuser. Gemäss Hochhausreglement (Volksabstimmung vom 26. November 2017) können Hochhäuser nur in den dafür vorgesehenen Hochhauszonen I bis III erstellt werden. Für den Bebauungsplan Hertizentrum wurde in §17 des Hochhausreglements eine Ausnahme gewährt, weil der Planungsstand zum Beschlusszeitpunkt des Hochhausreglements weit fortgeschritten war.

Für die Entwicklung des Hertizentrums wurde ein Variantenstudium durchgeführt und die Bestvariante in ein Richtprojekt überführt, welches wiederum die Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Hertizentrum darstellt. Mit der Setzung eines einzelnen Hochhauses am neuen Quartierplatz an der Allmendstrasse wird einerseits dieser wichtige Ort ausgezeichnet und andererseits ein ausgewogenes Zusammenspiel aller bestehenden Hochpunkte im Quartier Herti erzielt. Mit der Setzung dieser einen Ausnahme ist die Sonderbehandlung im Hochhausreglement begründet. Weitere Hochhäuser sind gemäss Richtprojekt keine vorgesehen.

### Geländemodulation und Erdgeschoss-Koten

Das Gelände des Hertizentrums steigt Richtung Norden leicht an. Die maximale Erdgeschoss-Kote der Baubereiche A1 und A2 beträgt 421,50 m ü.M. Der Baubereich W1 weist alternierende Erdgeschosskoten von 421,10 m ü.M. bis 421,50 m ü.M. auf. Der Baubereich W2 weist eine Erdgeschosskote von 421,20 m ü.M. auf.

Abbildung 3: Maximale Erdgeschoss-Koten der Baubereiche A1, A2, W1 und W2 gemäss Baubewilligungen



Quelle: Baudepartment der Stadt Zug

Gemäss der Bestimmung Ziffer 3 Abs. 7 ist in den Baubereichen A1 und A2 eine maximale Gebäudehöhe von 30 Metern zulässig.

Tabelle 1: Baubereiche gemäss Bestimmung Ziffer 3 (Stand 1. Lesung GGR vom 12. Dezember 2017)

Baubereich	max. EG-Kote	max. Gebäudehöhe	max. Firsthöhe
A1	421,50 m ü.M.	451,50 m ü.M.	452,70 m ü.M.
A2	421,50 m ü.M.	451,50 m ü.M.	452,70 m ü.M.
W1	421,10 m ü.M.	451,10 m ü.M.	452,30 m ü.M.
W2	421,20 m ü.M.	450,80 m ü.M.	452,00 m ü.M.

Quelle: Baudepartement der Stadt Zug

#### Gebäudehöhe von maximal 30 Metern für Wohnbauten

Aufgrund der Einwendung wurde die Situation nochmals analysiert. Im Sinne einer Gleichbehandlung soll die Gebäudehöhe in den Baubereichen A1, A2, W1 und W2 für alle Baubereiche maximal 30 Meter betragen. Dafür ist die maximale Gebäudehöhe des Baubereichs W2 von 450,80 m ü.M. auf 451,20 m ü.M. anzuheben. Hingegen ist im Baubereich W1 die maximale Gebäudehöhe von 30 Metern gegeben und bedarf sowohl bei der Gebäude- als auch bei der Firsthöhe keiner Anpassung. Die Differenz zwischen maximaler First- und maximaler Gebäudehöhe beträgt bei den Baubereichen A1, A2, W1 und W2 maximal 1,20 Meter. Im Sinne der Gleichbehandlung ist mit Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe auch die maximale Firsthöhe des Baubereichs W2 anzupassen. Somit sind sowohl die maximale Gebäude- als auch die maximale Firsthöhe des Baubereichs W2 um 0,40 Meter (maximale Gebäudehöhe auf 451,20 m ü.M. sowie maximale Firsthöhe auf 452,40 m ü.M.) zu erhöhen.

**Antrag des Stadtrats:** Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendungen 2 und 3 teilweise einzugehen. Die Bestimmungen und der Plan werden wie folgt angepasst:

#### Bestimmung Ziffer 3 Abs. 7 (neu)

Tabelle 2: Für die jeweiligen Baubereiche gilt Folgendes:

Baubereich	max. aGF ab EG	max. Gebäudehöhe	max. Firsthöhe**
A1*	6500 m <sup>2</sup>	451,50 m ü.M.	452,70 m ü.M.
A2*	6100 m <sup>2</sup>	451,50 m ü.M.	452,70 m ü.M.
A3	800 m <sup>2</sup>	426,50 m ü.M.	428,00 m ü.M.
D1	5500 m <sup>2</sup>	435,00 m ü.M.	436,50 m ü.M.
D2	1800 m <sup>2</sup>	429,00 m ü.M.	430,50 m ü.M.
D3	1500 m <sup>2</sup>	429,50 m ü.M.	431,50 m ü.M.
D4	4500 m <sup>2</sup>	436,00 m ü.M.	437,20 m ü.M.
D5	14000 m <sup>2</sup>	439,00 m ü.M.	440,20 m ü.M.
E1	5750 m <sup>2</sup>	426,50 m ü.M.	428,00 m ü.M.
E2	3100 m <sup>2</sup>	429,50 m ü.M.	431,50 m ü.M.
E3	600 m <sup>2</sup>	425,50 m ü.M.	427,50 m ü.M.
W1*	16600 m <sup>2</sup>	451,10 m ü.M.	452,30 m ü.M.
W2*	15250 m <sup>2</sup>	<del>450,80 m ü.M.</del> <b>451,20 m ü.M.</b>	<del>452,00 m ü.M.</del> <b>452,40 m ü.M.</b>
W3	6700 m <sup>2</sup>	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 Geschosshöhe (unter Beachtung der gesundheitspolizeilichen Vorgaben) frei wählbar.

Neben den Bestimmungen ist im Bebauungsplan Hertizentrum, Plan 7507, sowie in den Schnittskizzen A-A und B-B die maximale Gebäudehöhe für den Baubereich W2 auf 451,20 m ü.M. anzupassen.

#### **4. Antrag**

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- die Einwendungen der Korporation Zug, der Baurechtsnehmer Hertizentrum 1-5 sowie der Genossenschaft Migros Luzern zur Kenntnis zu nehmen und teilweise gutzuheissen,
- den Bebauungsplan Hertizentrum, Plan Nr. 7507, bei gleichzeitiger Feststellung der Umweltverträglichkeit festzusetzen,
- die Zonenplanänderung Hertizentrum, Plan Nr. 7807, festzusetzen und
- die Änderung der Bauordnung § 54c Bauzone mit speziellen Vorschriften Hertizentrum zum Beschluss zu erheben.

Zug, 13. März 2018

Dolfi Müller  
Stadtpräsident

Martin Würmli  
Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Änderung Bauordnung
3. Zonenplanänderung Hertizentrum, Plan Nr. 7807
4. Bestimmungen Bebauungsplan Hertizentrum: Stand Beschluss GGR 1. Lesung / 1. Öffentliche Auflage inklusive integrierte Änderungsanträge des Stadtrats vom 13. März 2018 zur 2. Lesung (in rot)
5. Bebauungsplan Hertizentrum, Plan Nr. 7507, Antrag Stadtrat vom 13. März 2018 an den GGR zur 2. Lesung
6. Bebauungsplan Hertizentrum, Plan Nr. 7507, Stand: Beschluss GGR 1. Lesung vom 12. Dezember 2017 und öffentliche Auflage; zur Information

Zudem wird verwiesen auf Bericht und Antrag des Stadtrats zur 1. Lesung, Vorlage Nr. 2430 vom 21. Februar 2017.

Die Vorlage wurde vom Baudepartment verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtratsvizepräsident André Wicki, Vorsteher Baudepartment, Tel. 041 728 21 51 und Harald Klein, Stadtplaner, Tel. 041 728 21 59.

## Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

### betreffend Gebietsplanung Hertizentrum; Festsetzung

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

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2430 vom 21. Februar 2017 (1. Lesung) und Nr. 2430.2 vom 13. März 2018 (2. Lesung):

1. Der Bebauungsplan Hertizentrum, Plan Nr. 7507, wird bei gleichzeitiger Feststellung der Umweltverträglichkeit festgesetzt.
2. Die Zonenplanänderung Hertizentrum, Plan Nr. 7807, wird festgesetzt.
3. Die Änderung der Bauordnung § 54c Bauzone mit speziellen Vorschriften Hertizentrum wird zum Beschluss erhoben.
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) und in Verbindung mit § 7 Abs. 4 lit. b des Einführungsgesetzes zum Umweltschutzgesetz (EG USG) beauftragt, diesen Beschluss nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder nach einer allfälligen Urnenabstimmung zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 30 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<sup>bis</sup> 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

Referendumsfrist: (bei obligatorischem Referendum: Datum der Urnenabstimmung)

# 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 1998<sup>1</sup> sowie gestützt auf § 16 Abs. 2 Bst. b der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005<sup>2)</sup>

## I.

Die Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009<sup>3</sup>, in der vom Regierungsrat mit Beschluss vom 22. Juni 2010 genehmigten Fassung, wird wie folgt geändert:

### § 54b

#### Bauzone mit speziellen Vorschriften Hertzentrum

<sup>1</sup> Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Hertzentrum ist für Wohnen, Pflegen, Dienstleistungen und publikumsorientierte Nutzungen bestimmt.

<sup>2</sup> 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%

<sup>3</sup> Für das Gebiet Hertzentrum ist ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erarbeiten. Gestützt darauf ist ein Bebauungsplan zu erstellen.

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

<sup>5</sup> Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Hertzentrum wird der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

## II.

<sup>1</sup> 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.

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

Zug,

Hugo Halter  
Präsident

Martin Würmli  
Stadtschreiber

---

<sup>1</sup> BGS 721.11

<sup>2)</sup> Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 11, S. 151

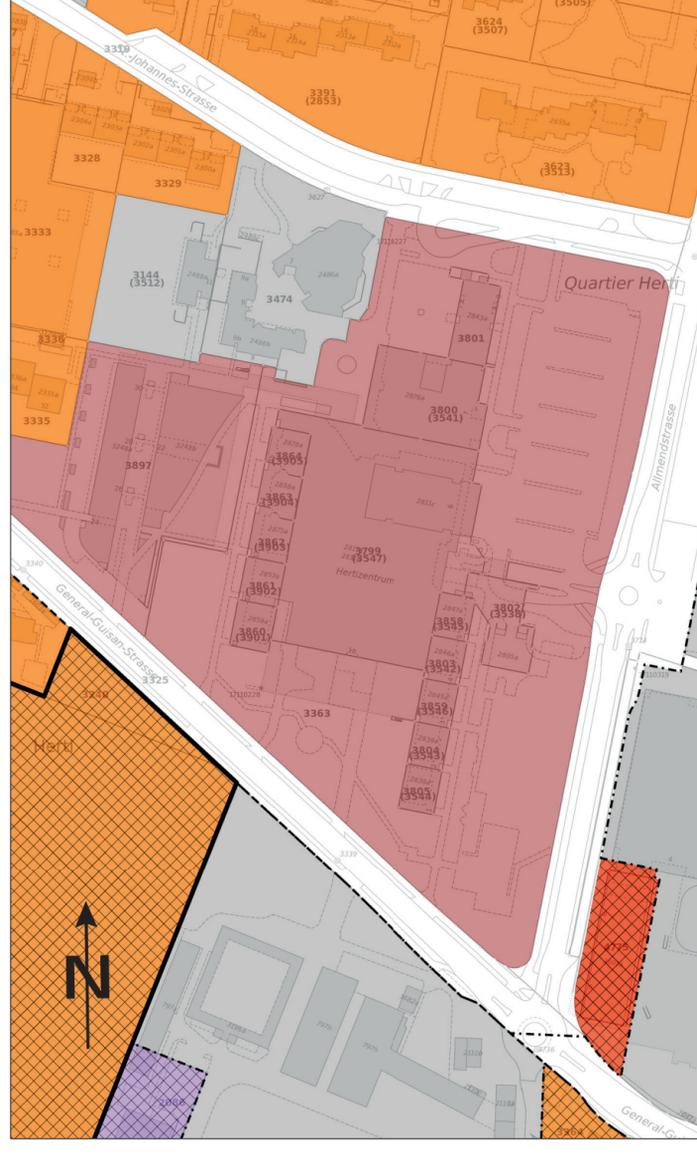
<sup>3)</sup> Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 12, S. 161

## Zonenplanänderung Hertizentrum Zug

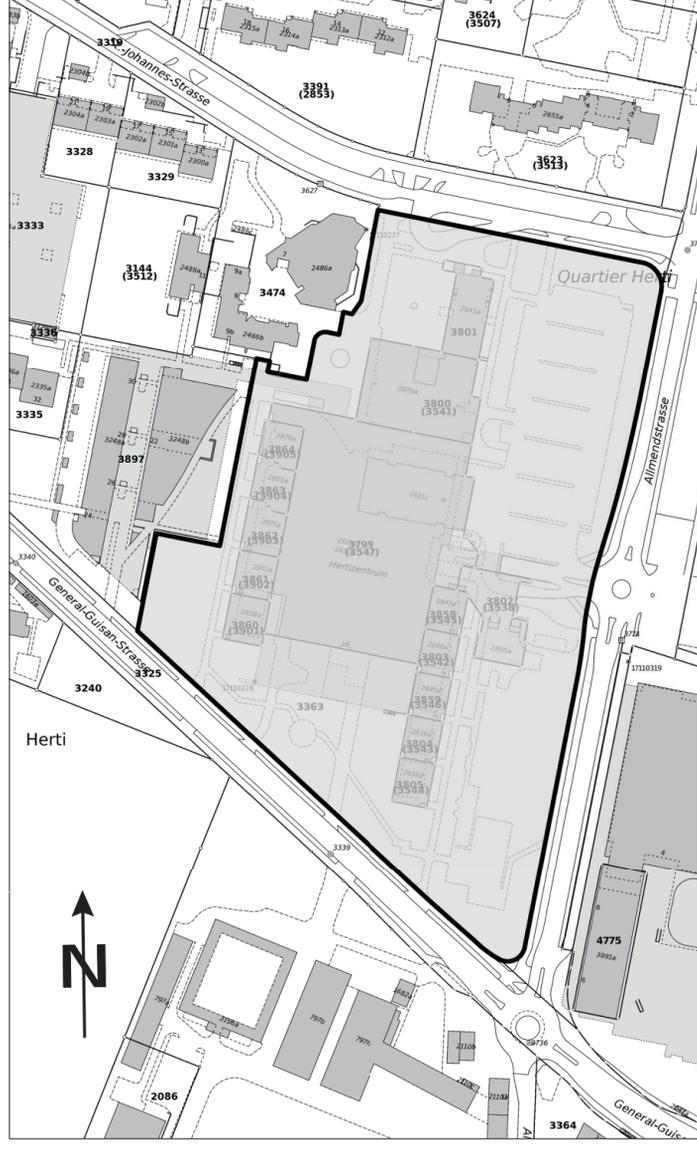
im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG

Situationsplan 1:2'500

Rechtskräftiger Zonenplan 2009



Zonenplan-Änderung



### Legende

Zonenplan-Änderung (Inhalt des Beschlusses)



Rechtsgültiger Zonenplan 2009 (unveränderter Inhalt)

#### Bauzonen

Wohnzone 4 (W4)



Wohn- und Arbeitszone 4 (WA4)



Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5)



Wohn- und Arbeitszone A (WAA)



Kernzone B (KB)



Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB)



#### Überlagernde Bestimmungen



§ 8 BO Quartierfreiräume



Abweichende Empfindlichkeitsstufen, III anstelle II



Bebauungsplan

#### Weitere Informationen



Verkehrsfläche (VF)

Plan Nr. 7807 Datum: 07.10.2015

Beschluss Stadtrat Einleitung Vorprüfung: 02.02.2016

Vorprüfung Baudirektion des Kantons Zug: 01.06.2016

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: Nr. 1 vom 05.01.2018 und Nr. 2 vom 12.01.2018

1. Öffentliche Auflage: 05.01.2018 - 05.02.2018

Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. ....: Bericht und Antrag des Stadtrats vom .....

2. Lesung / Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug: Nr. ... vom .....

Die Präsidentin / Der Präsident: Der Stadtschreiber: Martin Würmli

2. Publikation im Amtsblatt: Nr. ... vom ... und Nr. ... vom .....

2. Öffentliche Auflage: .....

Genehmigung: .....

# Bebauungsplan Hertizentrum

im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG

## Bestimmungen

### Stand Beschluss GGR 1. Lesung / 1. Öffentliche Auflage Änderungsanträge des Stadtrats zur 2. Lesung vom 13.03.2018

Plan Nr. 7507 Ersetzt Plan Nr. 4401, KBD vom 13.03.1978	Datum: 21.02.2017 / 12.12.2017 / 13.03.2018
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. 2430.3:	Bericht und Antrag des Stadtrats vom 13.03.2018
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

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

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug, in Vollziehung von § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes PBG<sup>1</sup> vom 26. November 1998 sowie gestützt auf § 16 Abs. 2 Best. b der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005<sup>2</sup>, beschliesst:

## 1. Kapitel: Allgemeine Bestimmungen

---

### Ziff. 1 Bestandteile

- 1 Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans Hertzentrum, 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 RPV<sup>3</sup> 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;
  - die Erweiterung des Parkhauses um 80 öffentliche Parkplätze als grossen Beitrag zugunsten der Öffentlichkeit.

---

1 BGS 721.11

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

3 SR 700.1

## 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 <sup>2</sup>	451,50 m ü.M.	452,70 m ü.M.
A2*	6100 m <sup>2</sup>	451,50 m ü.M.	452,70 m ü.M.
A3	800 m <sup>2</sup>	426,50 m ü.M.	428,00 m ü.M.
D1	5500 m <sup>2</sup>	435,00 m ü.M.	436,50 m ü.M.
D2	1800 m <sup>2</sup>	429,00 m ü.M.	430,50 m ü.M.
D3	1500 m <sup>2</sup>	429,50 m ü.M.	431,50 m ü.M.
D4	4500 m <sup>2</sup>	436,00 m ü.M.	437,20 m ü.M.
D5	14000 m <sup>2</sup>	439,00 m ü.M.	440,20 m ü.M.

E1	5750 m <sup>2</sup>	426,50 m ü.M.	428,00 m ü.M.
E2	3100 m <sup>2</sup>	429,50 m ü.M.	431,50 m ü.M.
E3	600 m <sup>2</sup>	425,50 m ü.M.	427,50 m ü.M.
W1*	16600 m <sup>2</sup>	451,10 m ü.M.	452,30 m ü.M.
W2*	15250 m <sup>2</sup>	<del>450,80 m ü.M.</del> 451,20 m ü.M.	<del>452,00 m ü.M.</del> 452,40 m ü.M.
W3	6700 m <sup>2</sup>	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 Hertzentrums 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 m<sup>2</sup> aGF), D3/D4/D5 (gesamthaft mind. 2'400 m<sup>2</sup> aGF) und W3 (mind. 5'000 m<sup>2</sup> 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 Holzschnitzelanlage 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 St.-Johannes-Strasse** und ist ausschliesslich in der ausgewiesenen Fahrtrichtung zulässig. **Die Rampe hat einen Abstand von mindestens 3.50 m zur Gebäudeflucht einzuhalten.**
- 3 Die Ein- und Ausfahrt für Besucher und Kunden der öffentlichen Nutzungen des Hertzentrums 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~~-**St.-Johannes-Strasse**) 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-Norm<sup>4</sup> 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-Norm<sup>5</sup> 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. *(Erläuterung: Sofern der GGR die Erschliessung für Wohnnutzungen und Beschäftigte an der Allmendstrasse festsetzt, gilt das Umgebungskonzept der öffentlichen Auflage, datiert vom 12.12.2017)*
- 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 Bbauungsplanperimeter sind mind. 16'000 m<sup>2</sup> ökologisch ausgebildete Flächen anzulegen.

---

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

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

- 5 Mit jeder baulichen Entwicklungsetappe ist die entsprechende, im Umgebungskonzept ausgewiesene, Umgebung gleichzeitig zu erstellen.

---

**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 Stammfusshöhe 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 CO<sub>2</sub>-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 Areal 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 Kraft<sup>6</sup>.
- 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

---

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

## Bebauungsplan Herti - Zentrum

im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG

### Situationsplan 1:1'000

## Antrag Stadtrat vom 13.03.2018 zur 2. Lesung GGR

Plan Nr. 7507  
Ersetzt Plan Nr.4401

Datum: 21.02.2017 / rev. 13.03.2018

Beschluss Stadtrat Einleitung Vorprüfung:

02.02.2016

Vorprüfung Baudirektion des Kantons Zug:

01.06.2016

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:

Nr. 1 vom 05.01.2018 und Nr. 2 vom 12.01.2018  
05.01.2018 - 05.02.2018

1. Öffentliche Auflage:

Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. 2430.2:

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 13.03.2018

2. Lesung / Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug:  
Die Präsidentin / Der Präsident:

Nr. \_\_\_\_ vom \_\_\_\_

Der Stadtschreiber: Martin Würmli

2. Publikation im Amtsblatt:

Nr. \_\_\_\_ vom \_\_\_\_ und Nr. \_\_\_\_ vom \_\_\_\_

2. Öffentliche Auflage:

Genehmigung:

## Legende

### Beschlussinhalt

Neue Baulinie

Neue Arkadenbaulinie

Aufzuhebende Baulinie

Aufzuhebende Unterniveaubaulinie

Bebauungsplanperimeter

Baubereiche

maximale Gebäudehöhe (in m ü. M.) gem. §12 V PBG  
Bereich für öffentlichen Durchgang (Lage schematisch)  
Breite mindestens 5,00m, Höhe mindestens 4,20m  
maximale Auskragung Vordächer, Dachvorsprünge und  
Massnahmen des Lärmschutzes  
maximale Auskragung Fassadenelemente und Balkone

öffentliche Zu- und Wegfahrten zum Areal (Lage schematisch)

Ein- und Ausfahrt Tiefgarage (Lage schematisch)

Anlieferung (Lage schematisch)

Anlieferung/Feuerwehrezufahrt (Lage schematisch)

Feuerwehrezufahrt (Lage schematisch)

Vorfahrt Alterswohnungen (Lage schematisch)

• • • • öffentliche Fusswegverbindungen (Lage schematisch)

○ ○ ○ ○ während der Ladenöffnungszeiten zugängliche Fusswegverbindung

• ◆ • ◆ öffentliche Fussweg- und Veloverbindungen (Lage schematisch)

Ⓥ Veloabstellplätze (Lage schematisch / fahrend zu erreichen)

Ⓤ Ⓢ Entsorgungsstelle Unterflurcontainer / Sammelstelle (Lage schematisch)

Ⓟ Zugang öffentliche Parkplätze (Lage schematisch)

Ⓩ allgemeiner Zugang Dachlandschaft (Lage schematisch)

○ Hochstamm bäume (Lage und Anzahl schematisch)

○ Platz / Grünraum



### Informationsinhalt

— Genehmigte Baulinie

— Genehmigte Unterniveaubaulinie (mit Beschlussdatum)

— Bereich für unterirdische Bauten (Lage schematisch)

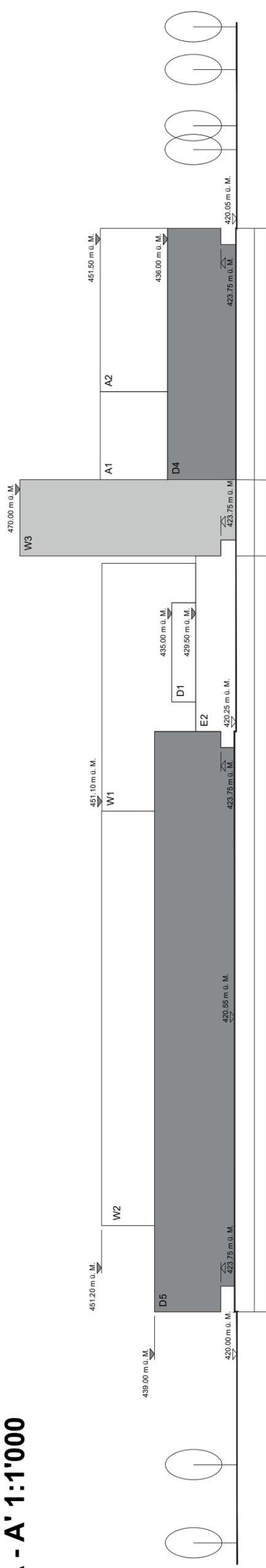
⋈ Busshaltestelle

▨ Bestehende Gebäude ausserhalb / innerhalb Perimeter

▨ Baudenkmäler

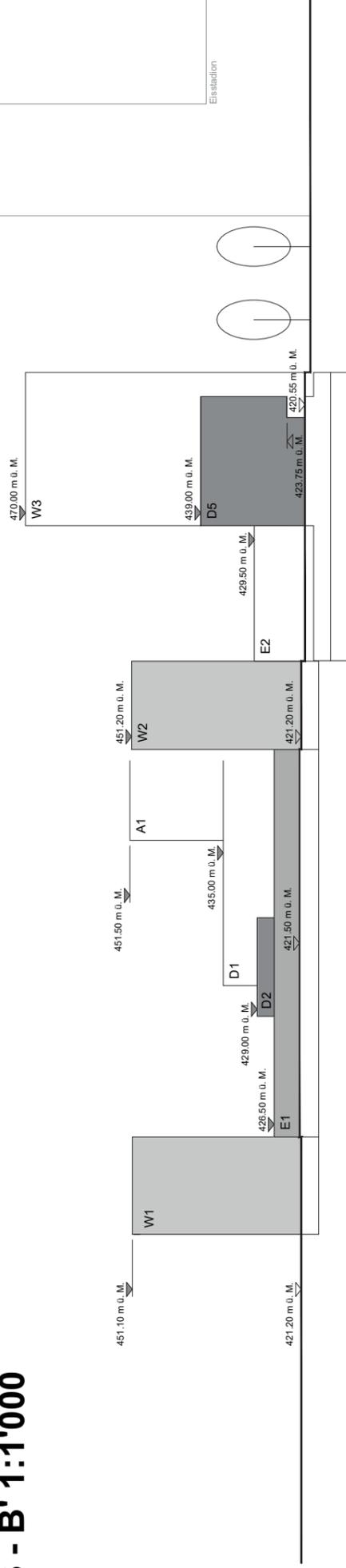


# Schnitt A - A' 1:1'000



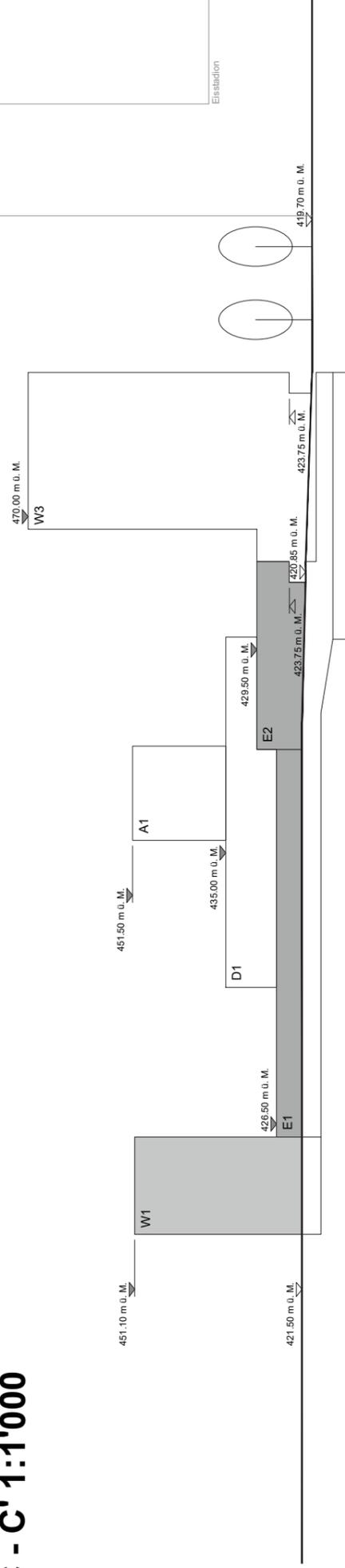
max. Gebäudehöhe gemäss Ziff. 3 der Bestimmungen

# Schnitt B - B' 1:1'000



max. Gebäudehöhe gemäss Ziff. 3 der Bestimmungen

# Schnitt C - C' 1:1'000



max. Gebäudehöhe gemäss Ziff. 3 der Bestimmungen

## Bebauungsplan Herti - Zentrum

im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG

### Situationsplan 1:1'000

## Stand Beschluss GGR 1. Lesung vom 12.12.2017 und 1. Auflage vom 05.01.2018 - 05.02.2018

Plan Nr. 7507  
Ersetzt Plan Nr.4401

Datum: 21.02.2017 / rev. 12.12.2017

Beschluss Stadtrat Einleitung Vorprüfung:

02.02.2016

Vorprüfung Baudirektion des Kantons Zug:

01.06.2016

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:

Nr. 1 vom 05.01.2018 und Nr. 2 vom 12.01.2018

1. Öffentliche Auflage:

05.01.2018 - 05.02.2018

Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. \_\_\_\_:

Bericht und Antrag des Stadtrats vom \_\_\_\_

2. Lesung / Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug:

Nr. \_\_\_\_ vom \_\_\_\_

Die Präsidentin / Der Präsident:

Der Stadtschreiber: Martin Würmli

2. Publikation im Amtsblatt:

Nr. \_\_\_\_ vom \_\_\_\_ und Nr. \_\_\_\_ vom \_\_\_\_

2. Öffentliche Auflage:

\_\_\_\_ - \_\_\_\_

Genehmigung:

\_\_\_\_

## Legende

### Beschlussinhalt

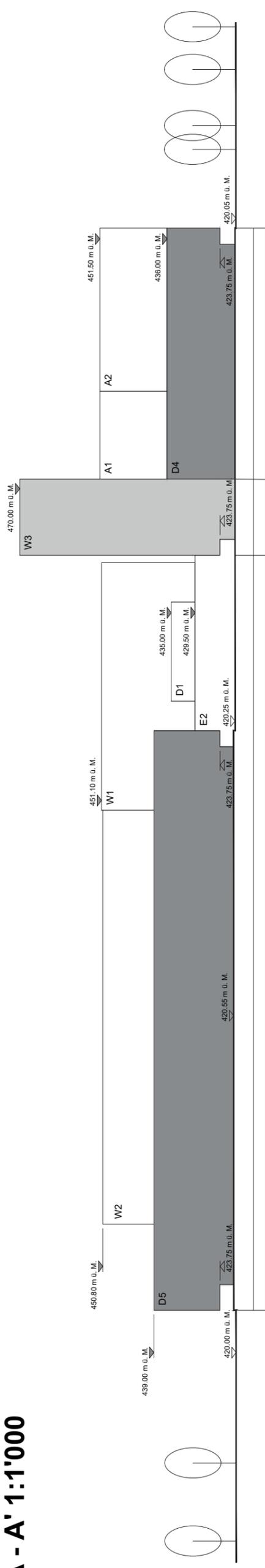
- Neue Baulinie
- Neue Arkadenbaulinie
- Aufzuhebende Baulinie
- Aufzuhebende Unterniveaubaulinie
- Bebauungsplanperimeter
- Baubereiche
- maximale Gebäudehöhe (in m ü. M.) gem. §12 V PBG
- Bereich für öffentlichen Durchgang (Lage schematisch)
- Breite mindestens 5,00m, Höhe mindestens 4,20m
- maximale Auskragung Vordächer, Dachvorsprünge und Massnahmen des Lärmschutzes
- maximale Auskragung Fassadenelemente und Balkone
- öffentliche Zu- und Wegfahrten zum Areal (Lage schematisch)
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
- Anlieferung (Lage schematisch)
- Anlieferung/Feuerwehrezufahrt (Lage schematisch)
- Feuerwehrezufahrt (Lage schematisch)
- Vorfahrt Alterswohnungen (Lage schematisch)
- öffentliche Fusswegverbindungen (Lage schematisch)
- während der Ladenöffnungszeiten zugängliche Fusswegverbindung
- öffentliche Fussweg- und Veloverbindungen (Lage schematisch)
- Veloabstellplätze (Lage schematisch / fahrend zu erreichen)
- Entsorgungsstelle Unterflurcontainer / Sammelstelle (Lage schematisch)
- Zugang öffentliche Parkplätze (Lage schematisch)
- allgemeiner Zugang Dachlandschaft (Lage schematisch)
- Hochstamm bäume (Lage und Anzahl schematisch)
- Platz / Grünraum

### Informationsinhalt

- Genehmigte Baulinie
- Genehmigte Unterniveaubaulinie (mit Beschlussdatum)
- Bereich für unterirdische Bauten (Lage schematisch)
- Busshaltestelle
- geplanter Kreisel
- Bestehende Gebäude ausserhalb / innerhalb Perimeter
- Baudenkmäler

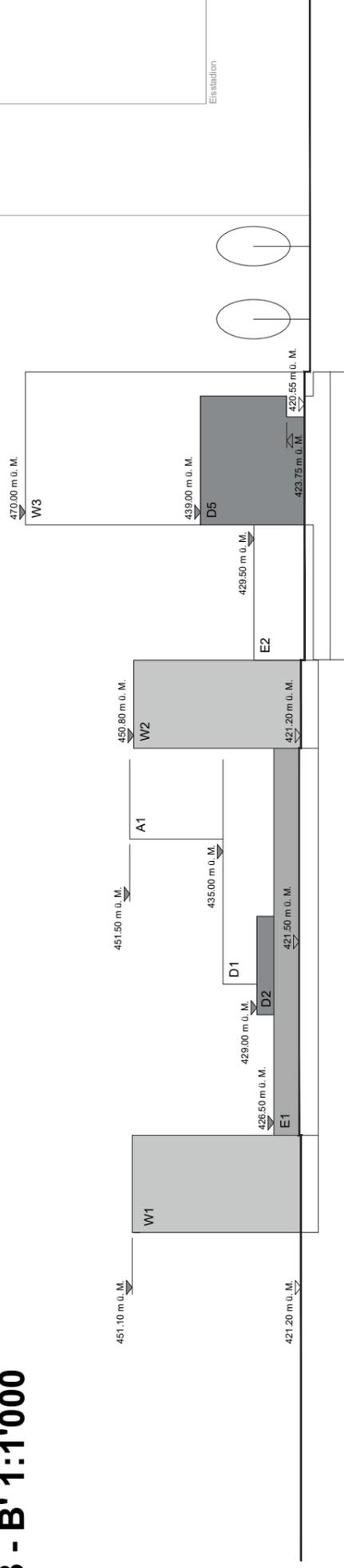


## Schnitt A - A' 1:1'000



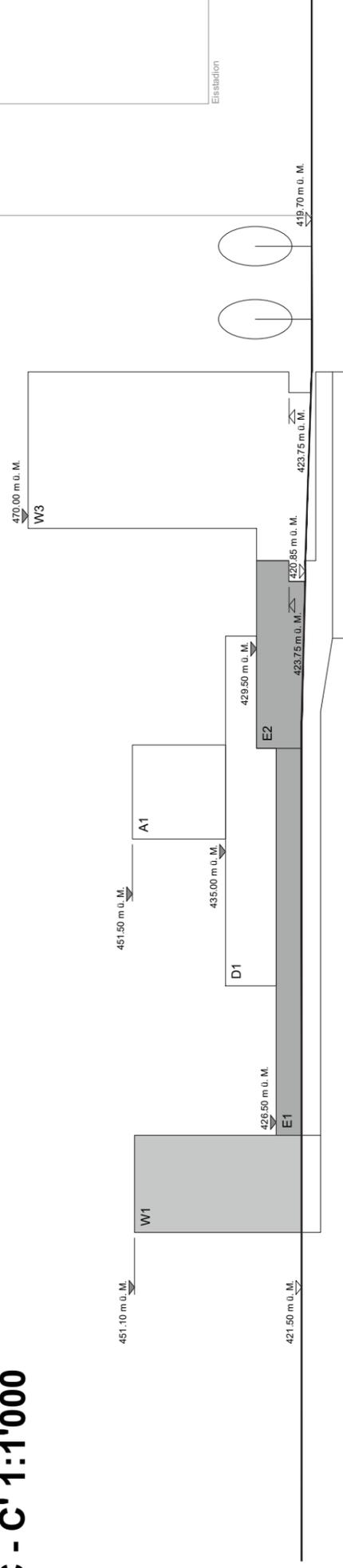
▼ max. Gebäudehöhe gemäss Ziff. 3 der Bestimmungen

## Schnitt B - B' 1:1'000



▼ max. Gebäudehöhe gemäss Ziff. 3 der Bestimmungen

## Schnitt C - C' 1:1'000



▼ max. Gebäudehöhe gemäss Ziff. 3 der Bestimmungen