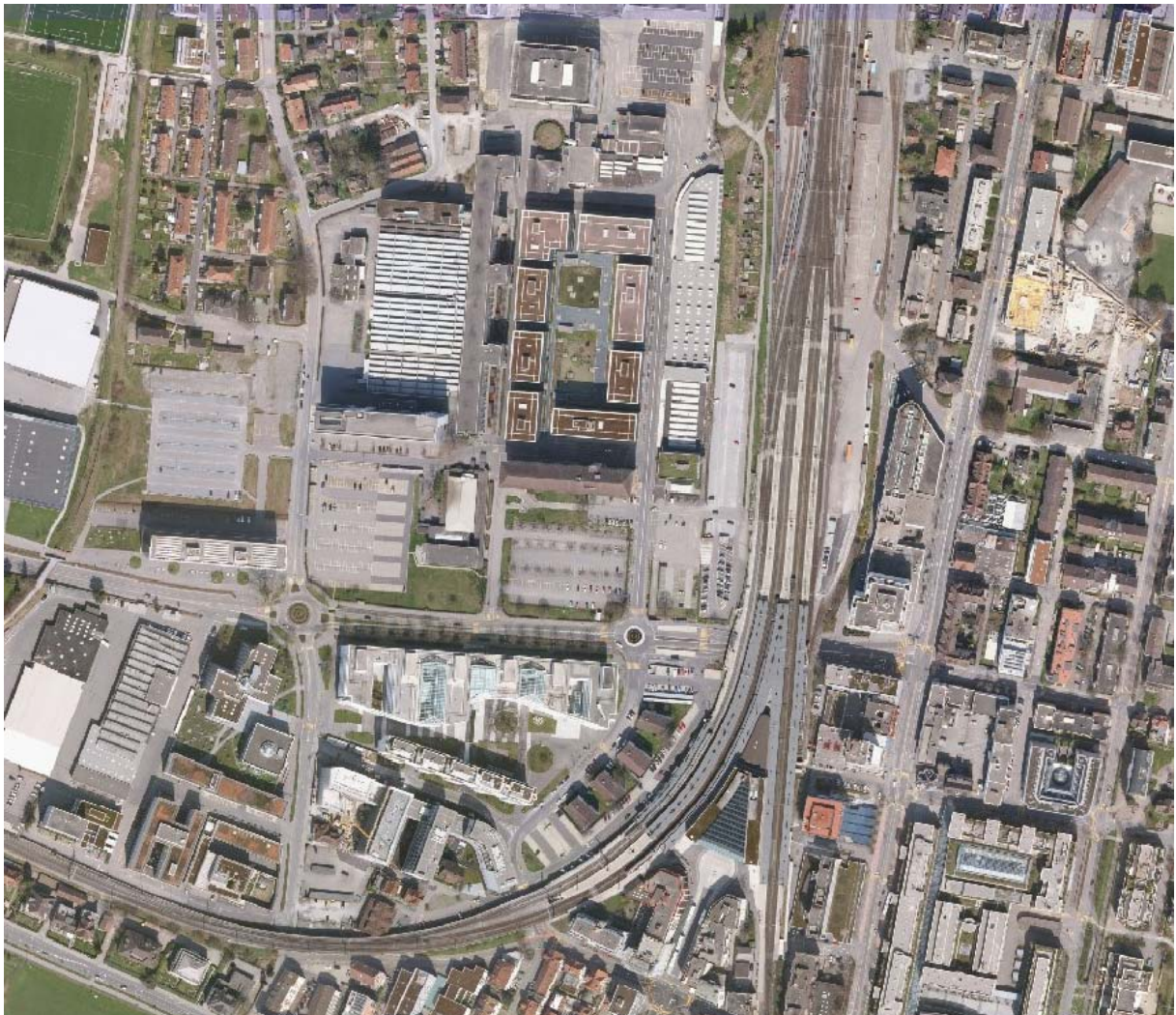


P L A N U N G S B E R I C H T

Bebauungsplan Foyer, Plan Nr. 7001

Berichterstattung gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)



Auszug Orthofoto, Vermessungsamt des Kantons Zug

Stadtplanung Zug, 6. Mai 2008 / 13. Oktober 2008

Inhaltsverzeichnis

0	Anpassungen / Bemerkungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung.....	3
0.1	Ergänzungen des Planungsberichtes aufgrund von Vorbehalten	3
0.2	Ergänzungen des Planungsberichtes aufgrund von Empfehlungen und Hinweisen.....	6
1	Einleitung, Ausgangslage	7
1.1	Ideenwettbewerb und Studienverfahren als Grundlage.....	7
1.2	Kantonale und kommunale Planungen.....	7
1.3	Bebauungsplan.....	7
1.4	Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung.....	8
2	Übergeordnete Rahmenbedingungen	9
2.1	Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)	9
2.2	Kantonaler Richtplan	9
2.3	Kommunaler Zonenplan mit Bauordnung und kommunaler Richtplan.....	10
2.4	Sondernutzungsplan Landis & Gyr / SBB West	10
3	Bebauungsplan	11
3.1	Allgemeines / Formales	11
3.2	Das städtebauliche Konzept der Bebauung	11
3.3	Freiraum.....	11
3.4	Nutzung	12
3.5	Erschliessung und Parkierung.....	12
3.6	Verkehrstechnisches Gutachten	14
3.7	Umweltverträglichkeitsbericht.....	14
3.8	Lärmschutz und Lufthygiene.....	15
3.9	Baulinien.....	15
3.10	Feuerpolizei	15
3.11	Entwässerung	15
3.12	Beschattung.....	16
4	Zonenplanänderung	16
5	Anpassungen weiterer Planungsinstrumente	16
6	Verfahren.....	17
6.1	Mitwirkung.....	17
6.2	Stadtbildkommission.....	17
7	Anhang	17
8	Beilagen	17

0 Anpassungen / Bemerkungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung

Der Planungsbericht ist ein erläuternder Bericht zum Bebauungsplan. Er wird für die Vorprüfung erstellt und wird grundsätzlich nicht nachgeführt. In diesem Kapitel werden nur Änderungen aufgeführt, welche sich aufgrund der kantonalen Vorprüfung ergeben haben. Ab Kapitel 1 entspricht der Bericht der Fassung, welche der Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht wurde.

0.1 Ergänzungen des Planungsberichtes aufgrund von Vorbehalten

Hohe Anforderungen an das Hochhaus

Neues Kapitel 3.5 Hochhaus

Es handelt sich um einen Bebauungsplan mit einem Hochhausprojekt gemäss Kantonaalem Richtplan (höher als 25 m). Das Gebäude muss dabei den im Kantonalen Richtplan unter S 3.1.3 aufgeführten hohen Anforderungen entsprechen. Dies ist zu Handen der öffentlichen Auflage aufzuzeigen. Festzuhalten gilt, dass die Planung des Gebietes älter ist als der Kantonale Richtplan.

a) Städtebau und Architektur

Das Überbauungskonzept Foyer wurde 1990 im Rahmen eines Ideenwettbewerbs aus 17 Arbeiten als erstprämiertes Projekt ausgelobt. In den vergangenen Jahren wurde das Konzept verfeinert und der Massstäblichkeit der Stadt Zug angepasst. Eine der Grundlagen bildete die städtebauliche Entwicklungsstudie Zug/Baar vom 5. März 2003. Der Standorte des Hochhauses unmittelbar westlich des Bahnhofs erlaubt es, den im Stadtraum wenig präsenten Bahnhof sowie den Zugang zum ehemaligen Industriequartier durch ein Zeichen zu betonen. Zudem kann, trotz hoher Dichte, ein grosser Freiraum geschaffen werden.

Für den Teilbereich B werden die Bestimmungen soweit festgelegt, dass die wichtigen Punkte des Konzeptes umgesetzt werden.

Da es sich um ein städtebauliches Konzept und noch nicht um ein Bauprojekt handelt, kann eine architektonische Beurteilung noch nicht vorgenommen werden. Um die architektonische Qualität zu sichern, muss das äussere Erscheinungsbild des Hochhauses in Varianten erarbeitet und in enger Zusammenarbeit mit der Stadtbildkommission entwickelt werden (Bestimmung 4.3).

Für die Gestaltung des Aussenraums des Bebauungsplanperimeters wurde ein Studienverfahren durchgeführt. Das ausgelobte Projekt Arboretum wird im Bebauungsplan als verbindliches Aussenraumkonzept für die weitere Bearbeitung festgelegt (Bestimmungen 3. Aussenraum).

b) Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur

Das Hochhaus und die gesamte Überbauung Foyer sind optimal an die Verkehrsinfrastruktur angeschlossen. Unmittelbar neben den Bahnhof ist die ganze Angebotspalette des öffentlichen Verkehrs vom kommunalen Nahverkehr bis zum internationalen Fernverkehr vorhanden. Das Strassen- und Wegnetz im Umfeld des Bebauungsplans sowie innerhalb des Perimeters wird in den kommenden Jahren gemäss den Vorgaben der Entwicklungsplanung Landis & Gyr / SBB-West ausge-

baut (u.a. Nordzufahrt). Dadurch wird das Areal für die Fussgänger, Velo- und Autofahrende sehr gut erschlossen.

c) Nutzungen

An dieser zentralen, sehr gut erschlossenen Lage ist eine dichte Nutzung vorwiegend mit Dienstleistungsbetrieben vorgesehen, ein hoher Wohnanteil wird nicht als sinnvoll erachtet. Mit der im Hochhaus vorgesehenen Hotelnutzung wird dem grossen Bedürfnis nach mehr Hotelzimmer im gehobenen Standard nachgekommen. Im obersten Geschoss des Hochhauses wird eine teilweise öffentliche Nutzung angestrebt (Bar, Restaurant etc.).

In den Erdgeschossen an der Dammstrasse (Teilbereich B und Hochhaus) werden publikumsorientierte Nutzungen angestrebt, so dass ein attraktiver und belebter Umgebungsbereich entsteht.

d) Ökologie und Umwelt

Der Grad der Versiegelung nimmt gegenüber heute leicht ab. Die grosse Anzahl Bäume ist ökologisch wertvoll und sorgt für ein angenehmes Klima. Ein Teil der Bepflanzung des Platanenplatzes wird erhalten. Die heute vorhandenen Wiesenflächen und Rabatten sind von geringer ökologischer Qualität. Durch die neue Bebauung und Gestaltung des Geländes ergeben sich mehr Freiflächen als bisher. Der Siehbach wird als gefasster Wasserlauf entlang der Landis & Gyr-Strasse offen geführt.

Das anfallende Meteorwasser wird gespeichert und verzögert abgegeben. Ein allfälliges Flachdach muss begrünt werden.

Es wird eine Umweltbaubegleitung eingesetzt und verschiedene Massnahmen sorgen während der Bauphase, dass die Auswirkungen minimiert werden.

Die Parkplatzzahl wird gegenüber heute um gut 150 Parkplätze reduziert, obwohl eine dichtere Nutzung vorgesehen ist und mehr Park & Ride-Parkplätze der SBB zur Verfügung stehen werden.

e) Vernetzung mit Grün- und Naherholungsraum

Das Überbauungskonzept schafft einen grosszügigen und öffentlich zugänglichen Freiraum, welcher der Überbauung selber sowie dem ganzen Quartier als Grün- und Erholungsraum dient. Dabei werden bereits bestehende Elemente wie Teile des Platanenplatzes in den neuen Stadtpark integriert und neue Teile hinzugefügt (z.B. Siehbach). Über Fuss- und Radwegverbindung ist das Areal direkt mit dem Naherholungsgebiet Lorzenebene verbunden. Das Seeufer als weiteres Naherholungsgebiet ist über die Aabachstrasse gut erreichbar.

Offenlegung Siehbach

Neues Kapitel 3.6 Siehbach

Der Siehbach, wie er heute durchs ehemalige Landis&Gyr-Areal geführt werden soll, ist ein „neuer“ Bach, d.h. es wird kein eingedoltes Gewässer an dieser Stelle offen gelegt. Der neue Siehbach besteht heute erst aus dem Teil Opus und sollte in absehbarer Zeit mit dem Teil Theilerplatz und Foyer ergänzt werden. Der weitere Verlauf ist noch nicht in Planung. Der Siehbach hat im Gebiet Foyer sowie im ganzen Siemens-Areal in erster Linie eine Funktion als Gestaltungselement im urbanen Raum. Wie die Bauten trägt auch er zur orthogonalen Ausgestaltung des Gebietes bei (Abschluss des urbanen Platzes). In den Bereichen der Überdeckungen (Strassen, Zufahrten, Fussgänger- und Radwegverbindungen etc.) wird mit gestalterischen Massnahmen dafür gesorgt, dass der Bachverlauf an der Oberfläche ablesbar sein wird. Der Anschluss ans Areal Opus wird im Verlauf der weiteren Planungsschritte erarbeitet.

Wohnanteil

Ergänzung von Kapitel 3.4 Nutzung

Für die Bauten Bau West, Bau 7 und Bau Ost ist aufgrund ihrer lärmexponierten Lage ein maximaler Wohnanteil von 20 % vorgesehen. Für den Bau Mitte beträgt der maximale Wohnanteil 50 %. Der Mindestwohnanteil für das Hochhaus beträgt 60%.

Gestaltungskonzepte Aabachstrasse und Gubelstrasse

Bemerkung: Die Ergebnisse der Gestaltungskonzepte Aabachstrasse und Gubelstrasse sind als Informationsinhalt im Bebauungsplan eingetragen. Da es sich dabei aber erst um Konzepte handelt, werden diese bis zur Umsetzung sicher noch Änderungen erfahren. Daher unterstehen sie nicht der Genehmigung. Die Fuss- und Fahrwegrechte für Fahrräder sind im Bebauungsplan eigentümerverbindlich gesichert. Die Alleen sind im Umgebungsplan aufgenommen. Der Umgebungsplan ist als Konzept verbindlich. Weitere Details werden nicht in den Umgebungsplan aufgenommen, da das Konzept Arboretum bis zu den Strassenrändern reicht. Die Fuss- und Fahrradverbindungen werden dadurch aber keinesfalls negativ tangiert.

Option Ausbau Aabachkreisel

Ergänzung von Kapitel 3.5 Erschliessung und Parkierung

Bevor mit dem Bau West begonnen werden kann, muss mit dem kantonalen Tiefbauamt abgeklärt werden, ob bei einem allfälligen Ausbau des Aabachkreisels auf der Südseite des Baus West eine Arkade für Fussgänger notwendig ist. Dies kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht definitiv beurteilt werden.

Einhaltung der maximalen Parkplatzzahl im Stammareal Süd

Ergänzung von Kapitel 3.5 Erschliessung und Parkierung

Die Verteilung der 1700 Parkplätze gemäss Sondernutzungsplan Landis & Gyr auf die verschiedenen Areale ist detailliert im Anhang des Umweltverträglichkeitsberichtes und des verkehrstechnischen Gutachtens (jeweils Anhang 1) aufgezeigt. Dargestellt ist der Betriebszustand mit den Projekten Foyer und Siemens Headquater / Parkhaus

Theilerplatz sowie den weiterhin bestehenden Parkplätzen. Details zur Parkierung können insbesondere aus dem verkehrstechnischen Gutachten entnommen werden.

Monetäre Bewirtschaftung der Parkplätze

Bemerkung: In Punkt 6.6 der Bestimmungen des Bebauungsplans wird auf den Sondernutzungsplan Landis & Gyr / SBB-West verwiesen, welcher die Parkplatzbewirtschaftung detailliert regelt. Diese Aussagen werden im Bebauungsplan nicht wiederholt.

Zweiradabstellplätze

Ergänzung von Kapitel 3.5 Erschliessung und Parkierung

Innerhalb des Teilgebietes B sind mindestens 250 Fahrradabstellplätze zu realisieren, davon 125 gedeckte (100 Abstellplätze entlang des Bahndamms).

0.2 Ergänzungen des Planungsberichtes aufgrund von Empfehlungen und Hinweisen

Verhältnis Freifläche zur bebauten Fläche

Ergänzung von Kapitel 3.2 Das städtebauliche Konzept der Bebauung

Von der gesamten Landfläche wird nur gut ein Drittel überbaut, auf der restlichen Fläche kommen keine Hochbauten zu stehen.

Öffentliche Verpflegungsstätten / Verkaufslokale

Bemerkung: Im Hochhaus ist eine Restaurantnutzung vorgesehen. Das neue Headquarter der Siemens auf dem Theilerplatz wird auch eine Verpflegungsmöglichkeit beinhalten. Diese Verpflegungsmöglichkeit wird nicht nur für die Mitarbeitenden der Siemens, sondern auch allen weiteren offen stehen.

Fahrwegrecht entlang der Aabachstrasse

Bemerkung: Entlang der Aabachstrasse wird auf dem Siemensareal nur ein Fusswegrecht und kein Fahrwegrecht eingetragen, da aufgrund der Konzeption der Nordstrasse die Fahrradfahrenden auf der westlichen Strassenseite geführt werden müssten. Zudem wäre die Fortsetzung dieses Radweges schwierig zu realisieren.

Verkehrstechnische Massnahmen Ein- und Ausfahrt Gubelstrasse

Ergänzung von Kapitel 3.5 Erschliessung und Parkierung

Eine möglichst konfliktarme Querung der Langsamverkehrsverbindungen und der Busspur kann u.a. mit folgenden Massnahmen erreicht werden:

- Trottoirüberfahrt
- Vortritt Langsamverkehr
- Anordnung der Parkplätze, dass kein Rückstau entsteht
- Etc.

1 Einleitung, Ausgangslage

1.1 Ideenwettbewerb und Studienverfahren als Grundlage

Anfang 1990 wurde ein kantonaler Ideenwettbewerb mit Einladung international renommierter Architekten für das Areal nördlich der Gubelstrasse durchgeführt. Als Sieger ging das Projekt Foyer von Professor Hans Kollhoff aus Berlin hervor. In den vergangenen 18 Jahren wurde die Firma Landis & Gyr umstrukturiert, zudem veränderten sich die Besitzverhältnisse mehrfach. So wurde das Projekt noch nicht umgesetzt.

Für die Gestaltung des Aussenraums wurde 2004 ein Studienverfahren unter Landschaftsarchitekten durchgeführt. Das ausgelobte Projekt Arboretum Zug des Büros Vogt Landschaftsarchitekten AG aus Zürich wird als verbindliches Aussenraumkonzept für die weitere Bearbeitung im Bebauungsplan festgehalten.

1.2 Kantonale und kommunale Planungen

Der Kantonale Richtplan wurde vom Kantonsrat am 28. Januar 2004 beschlossen. Der Richtplan macht Aussagen zu den Themen Siedlungsqualität und Hochhäuser.

In der Zeitspanne seit dem Ideenwettbewerb wurde die Ortsplanungsrevision '94 in der Stadt Zug abgeschlossen. In § 68 der Bauordnung sind die baurechtlichen Rahmenbedingungen der Zone mit speziellen Vorschriften „Landis & Gyr Stammareal Süd“ geregelt. Für das Areal Foyer hält der Zonenplan eine Bebauungsplanpflicht fest. Zur Zeit wird die Ortsplanung wieder überarbeitet. Das vorgängig ausgearbeitete Entwicklungskonzept vom Mai 2006 sieht das Bebauungsplangebiet als Teil eines Entwicklungsgebietes. Im Osten des Gebietes ist ein städtebaulicher Akzent vorgesehen.

Die Entwicklungsplanung Landis & Gyr / SBB-West wurde gemeinsam mit den Grundeigentümern und dem Kanton Zug erarbeitet. Der daraus resultierende Sondernutzungsplan Landis & Gyr / SBB-West mit diversen Sonderbauvorschriften wurde am 18. Mai 2003 von der Zuger Bevölkerung an der Urnenabstimmung gutgeheissen und am 21. Oktober 2003 vom Regierungsrat genehmigt. Zur Zeit wird er im Bereich der Baulinien überarbeitet.

Diese planungsrechtlichen Grundlagen lassen ein breites Nutzungsspektrum zu. So sind Gewerbe-, Dienstleistung- und Wohnnutzungen möglich.

1.3 Bebauungsplan

Das Bebauungskonzept Foyer wurde im Jahre 2003 überarbeitet, daraus ein Bebauungsplan ausgearbeitet und der Baudirektion zur Vorprüfung unterbreitet (inklusive Umweltverträglichkeitsbericht und verkehrstechnischem Gutachten). Die damaligen Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise sind bei der weiteren Überarbeitung eingeflossen. Aufgrund von neuen Standortprioritäten und damit einhergehend einer neuen Gesamtplanung der Eigentümerschaft wurde der Planungsprozess gestoppt. Im 2007 wurde die Planung wieder aufgenommen und überarbeitet. Die Planung für das Gebiet östlich der Dammstrasse war noch weniger konkret, als die Planung für den westlichen Teil. Daher wurde der Bebauungsplan in die Teilgebiete A und B aufgeteilt. Das Teilgebiet B muss später im ordentlichen Verfahren ergänzt werden. Der überarbeitete Bebauungsplan wird zusammen mit den ebenfalls angepassten

Umweltverträglichkeitsbericht und verkehrstechnischen Gutachten im Mai 2008 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Durch die Zonierung und den Bebauungsplan ergeben sich keine grundlegenden Konflikte mit den übrigen Elementen der allgemeinen Nutzungsplanung der Stadt Zug und deren Zielsetzungen. Es liegt im Gegenteil im Interesse der Stadt Zug, durch die Umnutzung des Gebietes die Attraktivität des Stadtzentrums zu steigern und einer neuen Nutzung zuzuführen.

1.4 Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung

Gemäss § 32 des Planungs- und Baugesetzes können Bebauungspläne von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen, wenn sie Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung erzielen.

Mit dem Bebauungsplan Foyer werden die räumliche Grosszügigkeit der Gesamtanlage und die koordinierte Umgebungsgestaltung erreicht. Die wichtigsten Punkte sind:

- Der Bebauungsplan sieht einen grossen urbanen Platz von hoher Durchlässigkeit vor. Der ganze Platz ist öffentlich zugänglich. Die vielen unterschiedlichen Arten von Hochstämmern machen den Platz das ganze Jahr hindurch erlebbar. Der Platz markiert Präsenz in zwei Dimensionen: als Platz für die Fussgänger und als bewegtes Baumdach für den Betrachter aus Distanz und aus den umliegenden Häusern. Ein Teil des bestehenden Platanenplatzes wird in den grossflächigen Platz integriert.
- Mit der Setzung des Hochhauses kann trotz der hohen Dichte ein grosser Freiraum geschaffen werden. Das Hochhaus bildet einen Akzent im Zentrum der Stadt, in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs und markiert den Zugang zum neuen Stadtteil Landis & Gyr sowie zu Zug West.
- Das alte Verwaltungsgebäude, welches heute das Areal prägt, wird bewusst freigespielt; der davor liegende Platanenplatz wird in den neuen Platz integriert. Damit wird die Kontinuität im Erscheinungsbild der Landis & Gyr gesichert, und es entsteht eine Verschmelzung von Alt und Neu.

2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.1 Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)

Das wichtigste Ziel des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) ist die haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1). Zudem sind wohnliche Siedlungen und räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (Art. 1, Abs. 2 lit. b), Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zuzuordnen und deren hinreichende Erschliessung durch das öffentliche Verkehrsnetz zu gewährleisten (Art. 3 Abs. 3 lit. a) sowie günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherzustellen (Art. 3 Abs. 3 lit. d).

Das Areal ist optimal an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Angrenzend an den Bahnhof gelegen ist die ganze Angebotspalette des öffentlichen Verkehrs vom kommunalen Nahverkehr bis zum internationalen Fernverkehr vorhanden. Das Strassen- und Wegnetz im Umfeld des Bebauungsplans sowie innerhalb des Perimeters wird in den kommenden Jahren gemäss den Vorgaben der Entwicklungsplanung Landis & Gyr / SBB-West ausgebaut. Dadurch wird das Areal für die Fussgänger, Fahrrad- und Autofahrer sehr gut erschlossen.

Mit dem Bebauungsplan wird erreicht, dass in zentraler Lage private Areale über ein Wegnetz in die Stadtstruktur eingebunden werden. Das alte prägende Verwaltungsgebäude wird frei gespielt und das Areal mit neuen Bauvolumen ergänzt. Die Attraktivität für die Öffentlichkeit wird mit dem grossflächigen Platz und den neu angelegten Wegen erhöht. Das Projekt schafft den für die Entwicklung des Bahnhofsgelands wichtigen Arbeits-, Wohn- und Begegnungsraum. Die Ziele und Planungsgrundsätze des Bundesgesetzes über die Raumplanung werden mit dem Bebauungsplan erreicht bzw. sind eingehalten.

2.2 Kantonaler Richtplan

Der Bebauungsplan bezieht sich auf eine bereits heute rechtskräftig einer Bauzone zugeteilten Fläche. Fragen bezüglich der Grösse des Baugebiets, der Beanspruchung zusätzlicher Kulturlandflächen, der Beeinträchtigung von Naturflächen und -objekten stellen sich deshalb nicht.

Diverse allgemeine Belange des kantonalen Richtplans bzw. des Baugesetzes oder einzelner weiterer Erlasse beeinflussen generelle Aspekte des Bebauungsplans. Zu erwähnen sind insbesondere:

- **Altlasten**

Das Gelände Foyer ist als Teil des gesamten L&G-Areals im Altlastenkataster des Kantons Zug als Industriestandort aufgeführt. Auf dem Gelände Foyer werden aber keine signifikanten Belastungen mit Schadstoffen erwartet, doch ist unter den Parkplatzflächen wahrscheinlich zum Teil mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen. In einem ersten Schritt wird während des Bauprojekts eine historische Untersuchung durchgeführt. In Absprache mit dem Amt für Umweltschutz wird anschliessend der Umfang einer allfälligen technischen Untersuchung festgelegt. Der Aushub wird im Rahmen der Umweltbaubegleitung (UBB) begleitet und auf seine Schadstoffe hin überprüft, triagiert und TVA-gerecht entsorgt.

- § 5.2 Dichten der Siedlung
Die Gemeinden stellen sicher, dass die Grundnutzung bei den Haltestellen der Stadtbahn und wichtiger Bushaltestellen genügend hohe Dichten zulässt.
- Planungsgrundsätze des Richtplans und des Baugesetzes zum Schutz der Umwelt und zur Erschliessung mit privatem und öffentlichem Verkehr.
- Vorgaben des Baugesetzes zu den Planungsverfahren im Allgemeinen und den Zonen- und Bebauungsplänen im Besonderen.
- Kantonale Gesetzgebung im Bereich Umweltschutz.

Sowohl die generellen Zielsetzungen wie auch die einzelnen Festlegungen und Vorschriften des Bebauungsplans entsprechen den kantonalen Vorgaben.

2.3 Kommunalen Zonenplan mit Bauordnung und kommunalen Richtplan

Zur Zeit wird die Ortsplanung der Stadt Zug überarbeitet (Stand: Vorlage Grosser Gemeinderat).

Im rechtsgültigen Zonenplan ist das Bebauungsplangebiet der Zone mit speziellen Vorschriften Landis & Gyr Stammareal Süd zugeordnet. Der Entwurf der Ortsplanung sieht eine Änderung in den Zonenbestimmungen vor: Auf die Festlegung einer Ausnützungsziffer wird zukünftig verzichtet.

Im Gefahrenzonenplan (Stand 22. Januar 2008) ist das Gebiet Foyer einer Bauzone ohne Gefahrenzone zugewiesen.

Im Teilrichtplan schützenswerte Natur- und Kulturobjekte ist die Platanenallee beidseits der Gubelstrasse aufgeführt (N17). Im Entwurf der Ortsplanungsrevision ist die Allee nicht mehr unter den Naturobjekten aufgeführt.

2.4 Sondernutzungsplan Landis & Gyr / SBB West

Im Sondernutzungsplan Landis & Gyr / SBB West sind Baulinien, Ein- und Ausfahrten, Wegrechte und Parkierung geregelt. Zur Zeit wird der Plan überarbeitet (Baulinien im Bereich Theilerplatz und Feldstrasse; Radwegführung entlang der Geleise).

3 Bebauungsplan

3.1 Allgemeines / Formales

Die Festlegungen umfassen den Bebauungsplan Nr. 7001 und den Umgebungsplan Arboretum vom 6. Mai 2008, der ein Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das hochwertige städtebauliche Konzept „Foyer“ mit Arbeits- und Wohnnutzungen und einem attraktiven Freiraum geschaffen.

Der Perimeter umfasst die Grundstück GS 4537, 4568, 4572 und Teile der Grundstücke GS 289, 288 (Gubelstrasse), 2059 (Aabachstrasse), 4567 (Dammstrasse).

Der Bebauungsplan wird in die Teilgebiete A und B aufgeteilt. Die Planung für das Teilgebiet B (östlich der Dammstrasse) mit den Grundeigentümern Siemens und SBB ist noch zu wenig konkret, dass verbindliche Aussagen zur genauen Lage und Form sowie zur Art der Nutzung gemacht werden können. Die Planung im Teilgebiet A (westlich der Dammstrasse) mit der Grundeigentümerin Siemens dagegen ist schon konkreter. Das Teilgebiet B muss später im ordentlichen Verfahren ergänzt werden.

3.2 Das städtebauliche Konzept der Bebauung

Das Überbauungskonzept Foyer baut auf den vorhandenen städtischen Strukturen und den Merkmalen des Areals auf. Es zeichnet sich durch die grosszügige Ausbildung eines öffentlichen Freiraums aus. Die bestehenden Bauten Bau 7 (altes Verwaltungsgebäude), Bau 14 (Landis + Gyr-Strasse 1) und Grafenau spannen zusammen mit den neuen Bauten Ost und West einen städtischen Raum auf, in welchem der viergeschossige Bau Mitte sowie das Hochhaus platziert sind.

Das alte Verwaltungsgebäude, welches heute das Areal prägt, wird bewusst freigespielt; der davor liegende Platanenplatz wird in den neuen grossflächigen Platz integriert. Das Konzept Foyer respektiert das Stammhaus der Landis & Gyr sowie den Platanenplatz und sichert damit die Kontinuität im Erscheinungsbild der Landis & Gyr. Es entsteht eine Verschmelzung von Alt und Neu.

Mit der Setzung des Hochhauses kann trotz der hohen Dichte ein grosser Freiraum geschaffen werden. Das Hochhaus bildet einen Akzent im Zentrum der Stadt, in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs und markiert den Zugang zum neuen Stadtteil Landis & Gyr sowie zu Zug West.

Seit dem Ideenwettbewerb (1990) wurden die Kubaturen der Neubauten den veränderten Nutzungsvorstellungen sowie der kommunalen städtebaulichen Entwicklungsstudie Zug/Baar vom 5. März 2003 angepasst. Die Höhe des Hochhauses wurde von den ursprünglich projektierten 99 Metern auf 81 Meter reduziert. Die Höhen der übrigen Bauten wurden entsprechend angepasst. Damit konnte erreicht werden, dass sich das Überbauungskonzept Foyer ohne Schmälerung der oben beschriebenen städtebaulichen Qualitäten gut in die Massstäblichkeit der Stadt Zug integriert.

3.3 Freiraum

Der Bebauungsplan Foyer sieht einen grossen urbanen Platz von hoher Durchlässigkeit vor. Eine Sammlung verschiedener Baumarten (Arboretum) steht auf einem erdfarbenen Platz. Die vielen unterschiedlichen Arten von Hochstämmern machen den Platz das ganze Jahr hindurch erlebbar. Der Platz markiert Präsenz in zwei Dimensi-

onen: als Platz für die Fussgänger und als bewegtes Baumdach für den Betrachter aus Distanz und aus den umliegenden Häusern. Ein Teil des bestehenden Platanenplatzes wird in den grossflächigen Platz integriert. Durch die sehr vielfältige und freie Bepflanzung weist das Freiraumkonzept eine hohe Flexibilität auf. Eine Etappierbarkeit ist gut umsetzbar.

3.4 Nutzung

Der Bebauungsplan Foyer umfasst Neubauten mit einer anrechenbaren Geschossflächen von 59'400 m² (inklusive Teilgebiet B) sowie den bestehenden Bau 7 mit ungefähr 10'000 m² aGF. Total ergibt dies eine anrechenbare Geschossfläche von maximal 69'400 m². Dies entspricht bei einer anrechenbaren Landfläche von 31'582 m² (ohne Dammstrasse) einer Ausnützung von 2.20. Gemäss § 68 der Bauordnung ist eine Ausnützung von 2.3 zulässig. Zugunsten eines städtebaulich überzeugenden Konzepts wird auf ca. 4.5% der Ausnützung oder rund 3'250 m² aGF verzichtet. Die Baumasenziffer von 9.0 gemäss Bauordnung wird bei der Realisierung aller maximal zulässigen Gebäudebreiten und -höhen eingehalten.

Allgemein sind mässig störende gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen und Wohnen zulässig. Die einzelnen Bauten des Bebauungsplans Foyer sollen wie folgt genutzt werden: Der bestehende Bau 7, der achtgeschossige Bau West und der viergeschossigen Bau Mitte sind für Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Es ist kein Mindestwohnanteil vorgeschrieben. Im einundzwanziggeschossigen Hochhaus wird eine Hotelnutzung ev. in Kombination mit Wohnen und Dienstleistungsnutzungen angestrebt. Im Bebauungsplan ist für das oberste Geschoss eine teilweise öffentliche Nutzung wie z.B. eine Bar vorgeschrieben. Der Mindestwohnanteil für das Hochhaus beträgt 60%. Im Teilgebiet B ist entlang der Dammstrasse ein achtgeschossiger Bau vorgesehen. Die genaue Dimensionierung und Lage des Bauvolumens wird bei der weiteren Planung festgelegt. Die Nutzungen werden bei der Ergänzung des Bebauungsplans im Teilgebiet B differenziert. Es ist kein Mindestwohnanteil vorgeschrieben.

In den Erdgeschossen an der Dammstrasse (Teilbereich B und Hochhaus) werden publikumsorientierte Nutzungen angestrebt, so dass ein attraktiver und belebter Umgebungsbereich entsteht.

Der Bebauungsplan sieht für das ganze Areal einen Mindestwohnanteil von gut 12% oder 8'520 m² anrechenbarer Geschossfläche vor.

3.5 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung:

Die Erschliessung des Bebauungsplangebiets erfolgt ab der Landis + Gyr- und ab der Dammstrasse. Die direkte Zufahrt ab der Gubelstrasse zum Platanenplatz wird mit dem Bau des Hochhauses und der Neugestaltung von dessen Umgebung aufgehoben. Ab der Gubelstrasse ist dann nur noch eine Ein- und Ausfahrt im Rechtsabbiegeverkehr für die Hotelvorfahrt und max. 28 Besucher- und Kundenparkplätze zulässig. Die Ein- und Ausfahrten des heutigen Parkplatzes West an der Aabachstrasse werden spätestens zum Zeitpunkt der Eröffnung der Nordstrasse aufgehoben. Im Zusammenhang mit der detaillierten Ausarbeitung des Teilgebiets B kann der nördli-

che Zugang zur Unterführung Gubelstrasse (Fahrradrampe und Fussgängertreppe) neu konzipiert werden. Die Umgestaltung hat in Zusammenarbeit mit den städtischen und kantonalen Fachstellen zu erfolgen.

Parkplätze:

Heute sind auf dem Areal 772 Parkplätze vorhanden; davon sind 71 Park & Ride-Parkplätze. Der Bebauungsplan Foyer sieht inklusive der 80 Park & Ride-Parkplätze der SBB total 613 Parkplätze vor. Darin enthalten sind 130 Parkplätze, welche vom Bau 14 genutzt werden. In Abhängigkeit der zukünftig effektiv gebauten Nutzungen im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans und des Sondernutzungsplans kann sich diese Zahl leicht verändern.

Die Anzahl Parkplätze innerhalb des Bebauungsplans Foyer entspricht den Vorgaben des Sondernutzungsplanes Landis & Gyr / SBB-West. Diese begrenzen die Parkplätze im Stammareal Süd auf maximal 1700, wovon mindestens 200 als Park & Ride-Parkplätze der SBB auszuscheiden sind. Sämtliche Parkplätze für Beschäftigte und Bewohner werden unterirdisch angeordnet. Oberirdisch sind nur Besucher- und Kundenparkplätze zulässig. Gemäss Sondernutzungsplan Landis & Gyr / SBB West sind im Teilgebiet A 39 Besucher- und Kundenparkplätze möglich. Aufgrund der Nutzung im Hochhaus (Restaurant und Hotel) wird die zulässig Anzahl von Besucher- und Kundenparkplätze für das Teilgebiet A des Bebauungsplans Foyer auf maximal 52 erhöht. Die Bereiche sind schematisch im Plan eingezeichnet. Es besteht ein gewisser Spielraum, wieviele oberirdische Parkplätze in welchen Bereichen realisiert werden. Im Teilgebiet B sind gemäss Sondernutzungsplan Landis & Gyr / SBB West 13 Besucher- und Kundenparkplätze zulässig. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung ist keine Erhöhung angezeigt.

In den Tiefgaragen von Bau West und Bau Mitte sollen ca. 200 Parkplätze ausserhalb der Bürozeiten und an Wochenenden der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Dienstbarkeitsverträge zwischen der Stadt und den betroffenen Grundeigentümern regeln Fragen zum Kostenteiler, Unterhalt, öffentlichen Zugänglichkeit usw. Die genaue Anzahl ist Gegenstand weiterer Verhandlungen. In den Tiefgaragen von Bau West und Mitte können von den Bauten West und Mitte ca. 125 Parkplätze genutzt werden. Die Benützung von weiteren 130 Parkplätzen ist der Eigentümerin des Grundstücks 4524 vertraglich zugesichert (Vertrag besteht bereits heute).

Fahrradabstellplätze:

Innerhalb des Teilgebietes A des Bebauungsplans Foyer sind an gut zugänglichen Lagen mindestens 200 gedeckte Fahrradabstellplätze und entsprechend der Nachfrage weitere 200 Fahrradabstellplätze zu erstellen. Innerhalb des Teilgebietes B sind mindestens 250 Fahrradabstellplätze zu realisieren. Davon sind 100 gedeckte entlang des Bahndamms anzuordnen.

3.6 Verkehrstechnisches Gutachten

Von der Bauherrschaft wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die Erschliessung durch den MIV, den ÖV und den Langsamverkehr für die beiden Projekte Foyer sowie Siemens Headquarters und das Parkhaus Theilerplatz / Restaurant Casino untersucht und die Auswirkungen darstellt, die sich aufgrund der geplanten Parkplätze ergeben werden.

Die Projekte Foyer und Siemens Headquarters/Parkhaus Theilerplatz sind vorzüglich durch den ÖV, den LV und den MIV erschlossen. Der MIV ist infolge der kurzen Anbindungszeit zur Autobahn via Nordstrasse äusserst attraktiv. Der Mehrverkehr entsteht massgebend durch die Nutzung des zukünftigen Parkhauses Theilerplatz mit gut 400 Parkplätzen, da diese für Mitarbeitende und die Öffentlichkeit zugänglich sind.

Das verkehrstechnische Gutachten kommt zum Schluss, dass die Auswirkungen des Verkehrs der beiden Projekte auf das übergeordnete Strassennetz verkehrstechnisch verträglich sind.

Das Areal wird durch die beiden Projekte für den Langsamverkehr aufgewertet. Eine weitere Steigerung der Attraktivität für Fussgänger ist nur mit einer zusätzlichen Fussgängerunterquerung der SBB-Gleise möglich.

3.7 Umweltverträglichkeitsbericht

Der Bebauungsplan Foyer überschreitet den Schwellenwert von 300 Parkplätze und erfordert daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Dazu wurde von der Bauherrschaft in Koordination mit kantonalen und städtischen Amtsstellen ein Umweltverträglichkeitsbericht erstellt, der in Form des Berichts „Umweltverträglichkeitsbericht Bebauungsplan Foyer, Zug“ (Abschliessende Voruntersuchung) vorliegt.

Bezüglich derjenigen Umweltbereiche, welche bereits auf Stufe des Bebauungsplans abschliessend beurteilt werden können, zeigt der Umweltverträglichkeitsbericht zum Bebauungsplan Foyer auf, dass die Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung eingehalten werden. Bei den Aspekten, welche erst auf Stufe Bauprojekt beurteilt werden können, zeichnen sich keine grundlegenden Probleme ab.

Während der Vorbereitung der Bauprojekte sowie während der Bauphase wird eine Umweltbaubegleitung eingesetzt. Das Konzept für die Umweltbaubegleitung orientiert sich am Grundlagendokument und am Musterpflichtenheft Hochbau vom Amt für Umweltschutz.

Folgende speziellen Umweltschutzmassnahmen werden ergriffen:

- Es wird eine Umweltbaubegleitung durchgeführt.
- Die Parkplätze für Besucher und Beschäftigte werden bewirtschaftet.
- Der eingedolte Siehbach wird teilweise freigelegt.
- Die Flachdächer werden mit Ausnahme der technischen Installationen begrünt.
- Der Freiraum des Areals Foyer sowie der Innenhof des Baus Mitte werden mit zahlreichen Bäumen und Gewächsen bepflanzt.
- Das Projekt beinhaltet einen Umgebungsplan. Dieser ist als Konzept verbindlich.
- Während der Bauphasen werden verschiedene Massnahmen angewendet, damit die Auswirkungen minimiert werden können.

3.8 Lärmschutz und Lufthygiene

Die Parkplatzzahl nimmt im Gebiet des Bebauungsplans Foyer von 772 auf 613 ab. Dadurch erfolgt insgesamt eine leichte Verkehrsabnahme, die daraus resultierenden Auswirkungen auf den Strassenabschnitten bezüglich Leistungsfähigkeit sind aber sehr gering. Auf allen untersuchten Strassenabschnitten können die massgebenden lärmrechtlichen Bestimmungen gemäss Art. 9 LSV eingehalten werden.

Während der Bauphase werden die notwendigen Massnahmen gemäss Baurichtlinie Luft und Transportrichtlinie umgesetzt, so dass es nicht zu übermassigen Belastungen der Luft kommen sollte. Die Untersuchungen zeigen, dass die Emissionen durch den Projektverkehr leicht abnehmen aufgrund der Aufhebung von Parkplätzen auf dem Areal Foyer.

3.9 Baulinien

Die Baulinien im Bebauungsplanperimeter Foyer stammen aus den Jahren 1999, 2000 und 2003. Sie führen um das Teilgebiet A und um das Teilgebiet B (Ausnahme: nördliche Perimeterabgrenzung). Gegen das künftige Gleis 8 ist eine Arkadenbaulinie festgelegt. Die Baulinie im Süden des Teilgebietes A wird vom Hochhaus bis zum Baufeld des Baus West geringfügig nach Norden geschoben. So wird der Kreisel nicht mehr von der Baulinie tangiert.

3.10 Feuerpolizei

Die Feuerwehrezufahrten zu den neuen Bauten und Anlagen sind im Bebauungsplan eingetragen und gesichert.

3.11 Entwässerung

Das auf Dach- und Belagsflächen anfallende Meteorwasser wird in Kiespackungen und Füllkörperrigolen unter den Belagsflächen und in Randbereichen der Vegetationsflächen gespeichert und verzögert abgegeben. Die Bauweise der Speicherelemente gewährleistet, dass ein Teil des Wassers den Pflanzen verfügbar wird. Flachdächer werden begrünt. Ein detailliertes Entwässerungskonzept wird im Rahmen des Bauprojektes erarbeitet.

3.12 Beschattung

Die Auswirkungen bezüglich der Besonnung der angrenzenden Liegenschaften wurden im Zuge der Projektentwicklung untersucht. Das Schattendiagramm gibt den erzeugten Schatten an einem mittleren Wintertag zwischen dem 3. November und dem 8. Februar von 08.00 bis 16.00 Uhr wieder.

2-Stunden Schatten Bebauungsplan Foyer

Ernst Basler + Partner



4 Zonenplanänderung

Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt in der Zone mit speziellen Vorschriften Landis & Gyr Stammareal Süd. Die vorgesehenen Nutzungen stimmen mit den Zonenbestimmungen überein. Mit Ausnahme des Baufeldes Bau Mitte sehen die Bestimmungen im Bebauungsplan Foyer die Möglichkeit für höhere Bauten vor, als diese aufgrund der Zonenvorschriften möglich wären (25 m). Die weiteren Bestimmungen in den Zonenvorschriften sind eingehalten. Es ist keine Anpassung des Zonenplanes oder der Bauordnung nötig.

5 Anpassungen weiterer Planungsinstrumente

Es müssen keine weiteren Planungsinstrumente angepasst werden.

6 Verfahren

6.1 Mitwirkung

Der Bebauungsplan Foyer wurde in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern Siemens Building Technologies AG und SBB, dem Sieger des Wettbewerbes Professor Hans Kollhof, dem Büro Vogt Landschaftsarchitekten AG sowie weiteren Fachplanern entwickelt.

6.2 Stadtbildkommission

Die Stadtbildkommission hat sich insbesondere mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Foyer im Jahre 2003 intensiv auseinandergesetzt, zuletzt am 6. November 2003.

Die Stadtbildkommission setzt sich dafür ein, dass die wesentlichen Eigenschaften des Wettbewerbsprojekts von 1990 (räumliche Grosszügigkeit der Gesamtanlage und koordinierte Umgebungsgestaltung) erlebbar bleiben. Dazu sind die Bauten Ost, Mitte und West in ihrer Höhenentwicklung der reduzierten Höhe des Hochhauses anzupassen. Für die Erschliessung der einzelnen Bauten und die Aussenraumgestaltung ist ein koordinierendes Konzept zu erarbeiten und verbindlich im Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Empfehlungen der Stadtbildkommission wurden umgesetzt. Die Gebäudehöhen wurden reduziert, es wurde ein Aussenraumkonzept erarbeitet und dieses als Konzept verbindlich im Bebauungsplan festgehalten.

Die jetzige Überarbeitung des Entwurfs wurde intensiv vom Stadtplaner, Stadtarchitekt sowie den Siegern der Wettbewerbsverfahren Hans Kollhof und Büro Vogt Landschaftsarchitekten AG begleitet. Es wurden keine grundsätzlichen Anpassungen mehr vorgenommen, die Änderungen bei den möglichen Gebäudedimensionen waren klein. Daher wurde der Bebauungsplan der Stadtbildkommission nicht noch einmal vorgelegt.

7 Anhang

- Modellfoto (Stadtmodell)

8 Beilagen

- Bebauungsplan Foyer, Plan Nr. 7001
- Umgebungsplan Arboretum, 1629
- Ermittlung des 2-Stunden-Schattens

