Grosser Gemeinderat, Vorlage **Nr. 1914**

Bebauungsplan Bossard-Areal, Plan Nr. 7063 1. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 31. Oktober 2006

Das Wichtigste im Überblick

Der Stadtrat beabsichtigt, im Rahmen einer städtebaulich anspruchsvollen Gesamtüberbauung, als Ersatz für das den heutigen technischen Anforderungen nicht mehr genügende Eisstadion Herti, ein neues Stadion und neue Wohn- und Geschäftshäuser zu erstellen. Für die geplante Gesamtüberbauung stehen die beiden Areale nord- und südseitig der General-Guisan-Strasse (Stadionareal und Bossard-Areal) zur Verfügung. Das Zuger Stimmvolk hat an der Urnenabstimmung vom 27. November 2005 einem Beitrag an die Projektierungs- und Projektentwicklungskosten zugestimmt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Projektbearbeitung auf dem Bossard-Areal geschaffen. Die Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern, dem Investor und den beteiligten Architektur- und Planungsbüros.

Vier Baukörper entlang der Allmend- und General-Guisan-Strasse bilden zusammen mit dem stillgelegten Bahndamm einen abgeschlossenen und stark begrünten Hof. Die Baukörper entlang der General-Guisan-Strasse bilden einen Abschluss des gegenüberliegenden Stadionplatzes, die Gebäude entlang der Allmendstrasse orientieren sich an der kleinmassstäblicheren Bebauung des Areals Brandenberg.

Der Mindestwohnanteil bewegt sich zwischen 60 und 80%. Dies ermöglicht insbesondere entlang der Allmendstrasse in den unteren Geschossen eine gewerbliche Nutzung. Die Ausnutzung der Baufelder innerhalb des Perimeters (neue und bestehende Gebäude) beträgt 1.2. Dies entspricht der Ausnutzung für Arealbebauungen der Wohn-Gewerbezone WG4.

Die Erschliessung des Areals erfolgt über die General-Guisan- und die Allmendstrasse. Es sind maximal 240 Parkplätze zulässig. Oberirdisch dürfen innerhalb des Perimeters nur die 7 bestehenden Parkplätze der Jugendherberge sowie entlang der Allmendstrasse die max. 25 Parkplätze für die Besucher des Restaurants Brandenberg angeordnet werden.

Die Beurteilung des Bebauungskonzepts durch die unterschiedlichen Gremien fällt positiv aus. Die Vorbehalte der Baudirektion konnten im direkten Gespräch aller Beteiligter bereinigt werden.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan Bossard-Areal. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Bebauungsplan
3. Verfahren
4. Antrag

1. Ausgangslage

Der Stadtrat beabsichtigt, im Rahmen einer städtebaulich anspruchsvollen Gesamtüberbauung, als Ersatz für das den heutigen technischen Anforderungen nicht mehr genügende Eisstadion Herti, ein neues Eisstadion und separat neue Wohnungen zu erstellen. Das Projekt wird gemeinsam mit einem externen Projektpartner in einer gemischtwirtschaftlichen Zusammenarbeit entwickelt. Für die geplante Gesamtüberbauung stehen die beiden Areale nord- und südseitig der General-Guisan-Strasse (Stadionareal und Bossard-Areal) zur Verfügung. Mit der Veräusserung eines Anteils stadteigenen Landes an die private Investorin kann die Stadt Zug das neue Eisstadion zu einem wesentlichen Teil finanzieren.
Zur Evaluation eines geeigneten Projektpartners hat die Stadt Zug 2003/2004 einen Investorenwettbewerb durchgeführt, der zur Projektpartnerschaft mit der Anliker AG, Emmenbrücke, als Investorin und den Architekturbüros Scheitlin - Syfrig + Partner Architekten AG, Luzern, und Leutwyler Partner Architekten AG, Zug, als Planer führte. Am 30. November 2004 hat der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug einem Kredit zur Vorbereitung der Projektierung zugestimmt (Vorlage 1816). Im Zuge dieser Projektierungsvorbereitung konnten die relevanten Abklärungen vorgenommen und die vertraglichen Rahmenbedingungen festgelegt werden.
Die Realisierung des Projekts wird in vier Projektphasen unterteilt, die den politischen Zwischenentscheiden entsprechen. An der Urnenabstimmung vom 27. November 2005 hat das Zuger Stimmvolk dem Beschluss Nr. 1415 des Grossen Gemeinderates vom 20. September 2005 betreffend Überbauungskonzept «Stadion- und Bossard-Areal», (Eissportanlagen und Wohnungsbau), Beitrag an die Projektierungs- und Projektentwicklungskosten; Kreditbegehren, mit einem Ja-Anteil von 63 % zugestimmt. Die nun bis zur Urnenabstimmung im Februar 2008 laufende Projektphase umfasst eine Zonenplananpassung, den Erlass von zwei Bebauungsplänen (Eisstadion Herti, Plan Nr. 7062, und Bossard-Areal, Plan Nr. 7063), das Bauprojekt und das Baubewilligungsverfahren, die Offerte der Investorin für die schlüsselfertige Erstellung der neuen Eissportanlagen sowie die verbindliche Kaufofferte für den Erwerb der Grundstücke durch die Investorin.

2. Bebauungsplan

2.1 Ziel und Inhalt des Bebauungsplans Bossard-Areal

Mit dem Bebauungsplan Bossard-Areal werden die planerischen und baurechtlichen Voraussetzungen für eine zweckmässige Gesamtüberbauung unter Einbezug der bestehenden Bauten (Jugendherberge und Brandenberg) geschaffen. Die Neubauten berücksichtigen die öffentlichen Interessen entlang der Allmend- und General-Guisan-Strasse und schaffen einen grosszügigen, ruhigen und durchgrünten Innenraum.

2.2 Städtebauliches Konzept / Bebauung / Gestaltung Aussenraum

Vier Baukörper aufgereiht entlang der Allmend- und General-Guisan-Strasse bilden zusammen mit dem stillgelegten Bahndamm einen abgeschlossenen und ruhigen Innenbereich, in den die bestehende Jugendherberge integriert ist. Die Baukörper entlang der General-Guisan-Strasse nehmen die Höhe der bestehenden Gebäude entlang dieser Strasse auf, bilden einen Abschluss des gegenüberliegenden Stadionplatzes und flankieren den Knick der Strasse. Die Gebäude entlang der Allmendstrasse orientieren sich an der kleinmassstäblicheren Bebauung des Brandenbergareals. Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebiets wird durch eine abgewinkelte Situierung der Bauten die Blickbeziehung zum Stadionvorplatz geöffnet und ein Vorbereich für die Messebesucher geschaffen.
Im Interesse der Massstäblichkeit der Schutzobjekte Allmendstrasse 3 und 5 ist die Fassade des Baubereichs auf den GS 218, 219 und 4192 entsprechend zu gestalten. Das 5. Obergeschoss ist zur Allmendstrasse hin im Erscheinungsbild mit geeigneten architektonischen Mitteln (Materialisierung, Geometrie, Formensprache, Farbwahl etc.) differenziert auszubilden. Das Ensemble des Brandenbergareals wird durch die strassenbegleitende Bebauung der Baukörper und dem zu erhaltenden Gebäudevolumen Assek. Nr. 702a zu einer Einheit zusammengefasst.
Durch die Festlegung der bebaubaren Bereiche, der Anzahl Geschosse, der maximal zulässigen Höhe OK fertig Dach und der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen sind die wichtigsten Eckpunkte der zukünftigen Bauvolumen festgelegt. Die Neubauten sind so zu konzipieren, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung eine sehr gute Gesamtwirkung erzielt wird.

2.3 Umgebungsgestaltung / Umgebungsplan

Der Innenbereich ist begrünt, von einem öffentlichen Weg durchzogen und mit Bäumen bepflanzt, die sich zum Bahndamm hin verdichten. Die Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen wird im Bereich der Tiefgarage mittels einer genügenden Überdeckung und - wo dies nicht ausreicht - entsprechenden baulichen Massnahmen (Baumgruben in der Tiefgarage) sichergestellt.
Die Aussenräume sind so zu konzipieren, dass eine sehr gute Gesamtwirkung erzielt wird. Der Umgebungsplan vom 18. Oktober 2006 ist für die weitere Bearbeitung verbindlich und stellt einen integralen Bestandteil des Bebauungsplans dar. Der gesamte Innenhof ist als begrünter Bereich auszugestalten. Die bestehende Grünstruk-

tur um die Jugendherberge und zum Bahndamm ist zu erhalten und sinnvoll zu ergänzen. Die unterschiedlichen Funktionen, welche die Aussenräume übernehmen (Erschliessung, Aufenthaltsbereiche, Spielplätze etc.) sowie deren Übergänge sind auf Projektstufe auszuformulieren. Den Anliegen des ökologischen Ausgleichs ist angemessen Rechnung zu tragen. Das Meteorwasser soll soweit möglich versickern. Wo dies nicht möglich ist, soll es mit den entsprechenden Massnahmen verzögert dem Schleifebach zugeleitet werden. Die Allmendstrasse ist als Mischverkehrsfläche mit einer einheitlichen Gestaltung auszubilden. Die oberirdischen Parkplätze sind mit Baumpflanzungen zu ergänzen. Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Aufenthaltsflächen genutzt werden.

2.4 Nutzungen

Für die einzelnen Baubereiche ist ein Mindestwohnanteil festgelegt. Dieser bewegt sich zwischen 60 und 80 %. Diese Festlegung ermöglicht entlang den Strassenzügen, insbesondere entlang der Allmendstrasse, in den unteren Geschossen eine gewerbliche Nutzung. Die Ausnutzung der Baufelder innerhalb des Perimeters (neue und bestehende Gebäude) beträgt 1.2. Dies entspricht der Ausnutzung für Arealbebauungen der Wohn-Gewerbezone WG4.

2.5 Erschliessung / Parkierung / Verkehrsgutachten

Die Zufahrt zur Tiefgarage auf GS 3364 erfolgt von der General-Guisan-Strasse her im Rechts-Rechts-System. Die Tiefgarage auf GS 3364 ist nach Inbetriebnahme der Verlängerung der General-Guisan-Strasse rückwärtig zu erschliessen und die Zufahrt zur General-Guisan-Strasse aufzuheben. Die Zufahrt der GS 218, 219 und 4192 erfolgt von der Allmendstrasse her. Da die genaue Lage der Zufahrt noch nicht abschliessend definiert ist, sind im Bebauungsplan zwei mögliche Standorte für die Ein- und Ausfahrt festgelegt worden. Die Erschliessung und die Anlieferung von GS 220 (Jugendherberge) wird durch den Innenhof abgewickelt und ist nur für deren Nutzer gestattet. Bei einer allfälligen Neuüberbauung von GS 220 ist die Parkierung unterirdisch anzuordnen und über die Tiefgarage auf GS 218, 219 und 4192 zu erschliessen. Für die Tiefgarage auf GS 218, 219 und 4192 besteht ebenfalls eine Option, die Garage bei einer künftigen Neubebauung des ZVB-Areals mit deren Erschliessungsanlagen zu verknüpfen.
Es sind maximal 240 Parkplätze zulässig. Die Tiefgarage auf GS 3364 weist max. 160 Parkplätze aus. Sie dient den Bewohnern, den Beschäftigten, dem Personal und den Besuchern der Nutzungen auf GS 3364. Auf den GS 218, 219 und 4192 sind max. 60 Parkplätze zulässig; davon dürfen für das Restaurant Brandenberg max. 25 Parkplätze oberirdisch angeordnet werden. Die unterirdischen Parkplätze dienen den Bewohnern, den Beschäftigten, dem Personal und den Besuchern der Nutzungen auf GS 218, 219 und 4192. Bei einer Nutzungsänderung auf GS 199 (ohne Gastronomie) sind die max. 25 oberirdischen Parkplätze ersatzlos aufzuheben. Auf GS 220 sind für die bestehende Nutzung (Jugendherberge) max. 7 oberirdische Parkplätze zulässig. Deren Anordnung muss angepasst werden, da durch die Umgestaltung des Zufahrtswegs eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge der städtischen Dienste und die

Anlieferung der Jugendherberge vorgesehen werden muss. Die Parkplätze sind neu mit versickerungsfähigen Materialien auszuführen. Auf eine Anordnung entlang des Zufahrtsweges wird aus Gründen der Verkehrssicherheit (öffentlicher Fussweg) verzichtet. Bei einer Neuüberbauung des GS 220 sind max. 20 unterirdische Parkplätze zulässig. Diese Parkplätze sind dannzumal unterirdisch mit Zufahrt über die Rampenanlage und die Tiefgarage der GS 218, 219 und 4192 anzuordnen.
Aussagen zur Verkehrsqualität und zu den Knotenbelastungen können dem umfangreichen Verkehrsgutachten Bebauungsplan Bossard-Areal entnommen werden.

2.6 Baulinienänderung

Die bestehende Baulinie aus dem Jahr 1955 entlang der General-Guisan-Strasse wird im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanperimeters an die neue Platzsituation angepasst. Entlang der Allmendstrasse Süd wird eine neue Baulinie eingeführt, welche auf die Baubereiche und das bestehende Gebäude Allmendstrasse 4, Assek. Nr. 702a, angepasst wird. Mit einer neuen Unterniveaubaulinie in der Allmendstrasse wird der Anordnungsspielraum für eine künftige Tiefgarage auf den GS 218 und 219 gewährleistet.

3. Verfahren

3.1 Mitwirkung

Der Bebauungsplan Bossard-Areal wurde in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen (Paul Brandenberg und Einwohnergemeinde Zug, vertreten durch die Abteilung Immobilien), dem Investoren- und Planerteam (Anliker AG, den Architekturbüros Scheitlin - Syfrig + Partner Architekten AG und Leutwyler Partner Architekten AG sowie einem Landschaftsarchitekturbüro und einem Verkehrsplanungsbüro) entwickelt.

3.2 Stadtbildkommission

Im Kommissionsbericht Nr. 8/2006 vom 3. August 2006 wird die Differenzierung der Geschossigkeit zwischen General-Gusian-Strasse und Allmendstrasse sowie das Zurückversetzen der Gebäudevolumetrie entlang der Allmendstrasse Süd gewürdigt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und dem Umgebungsplan wird eine präzise Differenzierung zwischen dem begrünten Innenhof und der Strassenraumgestaltung vorgenommen. Bei der Gestaltung der südlichen Allmendstrasse wird dem Anliegen der Stadtbildkommission entsprochen und auf Baumreihen zu Gunsten von Einzelbäumen verzichtet. Die Liegenschaft GS 218 (Allmendstrasse 4) wird nicht in den Strassenraum integriert, sondern mit einem eigenen Gartenbereich versehen.

3.3 Kantonale Vorprüfung

Die Baudirektion des Kantons Zug hat den Bebauungsplan und das Umgebungskonzept im Rahmen der Vorprüfung beurteilt und mit Bericht vom 26. September 2006 dazu Stellung genommen. Die darin formulierten Vorbehalte sind in die Überarbeitung des Bebauungsplans eingeflossen.

Im Interesse der Massstäblichkeit der Schutzobjekte Allmendstrasse 3 und 5 wird in Absprache mit dem Amt für Raumplanung und dem Amt für Denkmalpflege festgelegt, dass das 5. Obergeschoss des Neubaus auf GS 218, 219 und 4192 zur Allmendstrasse hin im Erscheinungsbild mit geeigneten architektonischen Mitteln differenziert auszubilden sei. Aus städtebaulichen Gründen und um eine Bepflanzung entlang der südseitigen General-Gusian-Strasse ermöglichen zu können, wurden die siebengeschossigen Baubereiche gegen Süden verschoben. Die Platzverhältnisse lassen so eine Baumbepflanzung, beispielsweise mit Platanen analog der restlichen General-Guisan-Strasse, zu. Präzisierende Angaben bezüglich Lärmschutz und Entwässerung sind im separaten Planungsbericht enthalten. Die Anordnung der Veloabstellplätze erfolgt grundsätzlich innerhalb der Gebäude und wurde für den fünfgeschossigen Baubereich auf GS 218, 219 und 4192 im Bebauungsplan präzisiert.
Am 5. Oktober 2006 wurden im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung zwischen den Abteilungen Stadtplanung und dem Amt für Raumplanung die Vorbehalte bezüglich Umgebungskonzept bereinigt. Neu wurde ein Umgebungsplan mit identischem Perimeter wie der Bebauungsplan erarbeitet, welcher einen integrierenden Bestandteil des Bebauungsplans darstellt. Im Planungsbericht sind Massnahmen für den ökologischen Ausgleich aufgezeigt und im Umgebungssplan mittels Schraffur festgelegt. Die räumliche Ausdehnung der Tiefgaragen wurde sowohl im Bebauungsplan wie auch im Umgebungsplan eingetragen. Die Baumbepflanzung auf der Tiefgarage wird durch eine genügende Überdeckung (0.80 - 1.00 Meter) mit Pflanzsubstrat auf der Tiefgaragendecke und - wo dies nicht ausreicht - durch Baumgruben in der Tiefgarage sichergestellt. Die Lage der oberirdischen Parkierung (25 Parkplätze) auf den GS 218, 219 und 4192 ist im Bebauungsplan und im Umgebungsplan dargestellt.

4. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Bebauungsplan Bossard-Areal, Plan Nr. 7063, inklusive Umgebungsplan in 1. Lesung zu verabschieden.

Das Baudepartement wird beauftragt, gemäss § 39 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) den Bebauungsplan inklusive Umgebungsplan während 30 Tagen öffentlich aufzulegen und die Betroffenen direkt zu benachrichtigen.

Zug, 31. Oktober 2006

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussesentwurf
2. Tabelle Grundeigentum
3. Bebauungsplan Bossard-Areal, Plan Nr. 7063
4. Umgebungsplan vom 18. Oktober 2006

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Departementssekretär Hans Stricker unter Tel. 041 728 20 66 zur Verfügung.

Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug Nr.

betreffend Bebauungsplan Bossard-Areal

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1914 vom 31. Oktober 2006:

1. Der Bebauungsplan Bossard-Areal, Plan Nr. 7063, wird festgesetzt.

2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung, einer Beschwerde im Sinne von § 41 PBG sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

3. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt des Kantons Zug zu veröffentlichen und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

5. Das Baudepartement wird gestützt auf § 41 PBG beauftragt, diesen Beschluss zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.

Zug, Datum

Ulrich Straub, Präsident Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist: Frist erfassen (bei obligatorischem Referendum: Datum der Volksabstimmung)