

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 1913.1

Eisstadion Herti, Gesamtüberbauung

- Bebauungsplan Eisstadion Herti, Plan Nr. 7062
- Zonenplanänderung Stadion Herti, Plan Nr. 7243
- Lärmempfindlichkeitsstufenplan, Anpassung Stadion Herti, Plan Nr. 7245
- Teilrichtplan Siedlung und Landschaft, Anpassung Stadion Herti, Plan Nr. 7244

1. Lesung

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 20. November 2006

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen in oben erwähnter Angelegenheit gemäss den §§ 14 und 20 GSO nachfolgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Der Ersatz des veralteten Eisstadions ist eine schon mehrmals befürwortete und kaum bestrittene Notwendigkeit. Das neue Stadion soll im Rahmen einer Gesamtüberbauung zusammen mit einem privaten Investor realisiert werden. Um die finanzielle Belastung für die Stadt zu verringern, wird stadteigenes Land beidseits der General-Guisan-Strasse abgetreten und privat überbaut. Das aus einem Wettbewerb hervorgegangene Investoren- und Planerteam sieht nebst der Eishalle verschiedene Bauten mit Wohn-, Gewerbe-, Freizeit- und Dienstleistungs-Nutzungen vor. Davon ist auf dem heutigen Stadiongelande das so genannte Scheiben-Hochhaus vorgesehen. (Weitere Bauten sollen auf dem südlicher gelegenen Bossard-Areal auf der anderen Strassenseite realisiert werden. Mit der Vorlage 1914 liegt dazu ein eigener Bebauungsplan vor.) Der vorliegende Bebauungsplan regelt die Bauvolumen, die Art der Nutzung, die Erschliessung, die Parkierung und die Umgebungsgestaltung. Im Übrigen verweise ich auf die umfangreichen Erläuterungen in Bericht und Antrag des Stadtrates vom 31. Oktober 2006

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Unsere Kommission behandelte die Vorlage an der ordentlichen Sitzung vom 20. November in Zehner-Besetzung in Anwesenheit von Stadtrat Dolfi Müller, Stadtarchitekt Tomaso Zanoni und Stadtplaner Harry Klein. Nach ausgiebiger Diskussion stimmt die BPK dem Bericht und Antrag des Stadtrates mit 10:0 Stimmen zu.

3. Erläuterung der Vorlage

Dolfi Müller und Stadtplaner Harry Klein erläutern den heutigen Stand der Planung. Anlässlich der Volksabstimmung vor einem Jahr wurde ein städtischer Beitrag an die Projektentwicklungs- und Projektierungskosten deutlich angenommen. Der Bebauungsplan ist das Resultat umfassender Abklärungen und Planungen. Umfangreiche Verkehrsgutachten liegen ebenso vor wie Vorstellungen über die vorgesehenen Baukörper und die Umgebungsgestaltung.

Kurz zusammengefasst:

- Das Eisstadion und das so genannte Scheiben-Hochhaus mit 18 Stockwerken bilden zusammen ein Gesamtkonzept.
- Im obersten Geschoss dieses Hochhauses ist nun trotz früheren Bedenken in Form einer Bar, eines Restaurants oder ähnlichem eine öffentliche Nutzung vorgesehen.
- Die heutige Anzahl der Parkplätze für die Belange des Eisstadions soll ebenso belassen werden wie das Parkierungskonzept an sich. Die Untersuchung von 5 verschiedenen Betriebszuständen hat ergeben, dass nur im Falle des Zusammentreffens von Zuger-Messe und EVZ-Match ein Bedürfnis nach mehr Parkplätzen vorhanden ist. Das Bereitstellen weiterer Parkierungsflächen für solche Ausnahmesituationen wäre unwirtschaftlich und nicht zu verantworten. Für den Nachweis genügender Parkplätze wurden nur rechtlich gesicherte Plätze auf öffentlichem Grund miteinbezogen. Die Parkflächen auf dem Siemens-Areal oder hinter der KBZ z.B. wurden nicht eingerechnet. Für die wegfallenden Parkplätze auf dem Bossard-Areal wird 1:1 Ersatz geschaffen.
- Erschliessung und Anlieferung für den motorisierten Verkehr erfolgen über Rampen an der Allmendstrasse.
- Die Umgebungsgestaltung ist ebenso Bestandteil des Bebauungsplans wie die Sicherung der erforderlichen Flächen für Spielplätze.
- Die Baudirektion des Kantons Zug hat das Planwerk vorgeprüft. Die Vorbehalte sind in der vorliegenden Fassung berücksichtigt.
- Die mit dem ganzen Geschäft zusammenhängende Überbauung des Bossard-Areals südlich der General-Guisan-Strasse ist Gegenstand eines eigenen Bebauungsplans (Vorlage 1914).

4. Beratung

Es gibt viele Fragen wie zur Höhe des Scheibenhochhauses, zu dessen Erscheinung im Stadtbild, zur öffentlichen Nutzung im Dachgeschoss, zum Schattenwurf, zur Sicht Richtung See und Alpen, zu Verkehr und Parkplätzen, zu den Velo-Parkplätzen, zur Nutzung des Hochhauses selbst und zur Nutzbarkeit des Platzes, welcher durch dieses und das Stadion gebildet wird, zu möglichen Friktionen zwischen öffentlicher Nutzung und der Wohnnutzung, zu den Spielplätzen und der zunehmenden Tendenz, alle Flächen einzuzäunen sowie zur Option, die General-Guisan-Strasse tiefer zu legen etc. etc.

Kurz zusammengefasst Antworten und Begründungen:

- Die vorgesehene Höhe des Scheiben-Hochhauses mit 18 Stockwerken wurde auf Grund vieler Studien und einer Gesamtschau für richtig befunden.
- Seesicht und Schattenwurf: Wie die Überprüfungen zeigen, sind dank der Lage des Gebäudes keine Probleme ersichtlich.
- Spielplätze: die Sicherung der erforderlichen Flächen durch einen Dienstbarkeitsvertrag ist Voraussetzung für die Baubewilligung.
- Von den 500 geplanten Veloparkplätzen sind 180 für die Wohnungen im Hochhaus im Untergeschoss vorgesehen. 320 oberirdische Plätze sind für den Normalbetrieb in Stadion, Sport- und Curlinghalle und auf dem Eisfeld etc. geplant. Die Veloparkplätze im Norden, also entlang der Weststrasse, stehen während Heimspielen des EVZ nicht zur Verfügung, da die Weststrasse als Korridor für das generische Publikum dienen wird. Da die Matchbesucher vor allem zu Fuss, mit dem Auto oder per Bus kommen, wird der verbleibende reduzierte Bedarf bei diesen Anlässen westlich der Sporthalle sichergestellt.
- Der entstehende öffentliche Platz von 70 x 90 Metern wird trotz gewissen technisch bedingten Abstufungen (Eisfeld) uneingeschränkt polyvalent nutzbar sein. Der Stadtrat denkt aber nicht an einen Chilbi- oder Rummelplatz.
- Zu den angesprochenen Friktionen zwischen öffentlicher Nutzung des Platzes und der Wohnnutzung: a) man wisse ja, wohin man ziehe (also nicht aufs Land), b) die unteren 4 Geschosse des Hochhauses sind für Gewerbe und Dienstleistungen vorgesehen. Deren Vermietung ist nicht Sache der Stadt. Gewohnt wird erst über dem weit ausladenden und schützenden Vordach.
- Zur öffentlichen Nutzung des obersten Geschosses durch eine Bar, ein Restaurant oder ähnliches: Sofern die Fläche und die Anzahl der sich dort aufhaltenden Personen nicht zu gross ist, wird feuerpolizeilich kein zusätzliches Treppenhaus gefordert. Wichtig ist, dass eine einzige Fluchtrichtung genügt. Ein separater Lift ist organisatorisch nötig, darf im Brandfall jedoch ohnehin nicht benützt werden.
- Zur Möglichkeit, die General-Guisan-Strasse tiefer zu legen: Diese Option wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.
- Zur Erscheinung des Hochhauses: Der Streit unter den anwesenden Fachleuten, ob es sich nun um einen zu dominanten Solitär oder aber um den erwünschten Akzent im wachsenden Zug-West handle, ob der geplante Neubau die bestehenden Hochhäuser abwerte oder aber eine neue Ordnung manifestiere, trägt wenig zur Meinungsbildung bei.

5. Zusammenfassung

Die BPK folgt den Erwägungen des Stadtrates und empfiehlt die Vorlage im Sinne seines Antrages mit 10:0 Stimmen zur Annahme.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten,
- der Bebauungsplan Eisstadion Herti, Plan Nr. 7062, inklusive Umgebungsplan,
- die Zonenplanänderung Stadion Herti, Plan Nr. 7243,
- der Lärmempfindlichkeitsstufenplan, Anpassung Stadion Herti, Plan 7245, sei in 1. Lesung zu verabschieden und
- der Teilrichtplan Siedlung und Landschaft, Anpassung Stadion Herti, Plan 7244, sei zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 1. Dezember 2006

Für die Bau und Planungskommission

Urs E. Meier, Kommissions-Vizepräsident