

PLANUNGSBERICHT

Bebauungsplan Hertzentrum, Plan Nr. 7507

Berichterstattung nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

02.02.2016 / rev. 21.02.2017



Verfasser:**Bebauungsplan**

Stadtplanung Zug, Baudepartement, St.-Oswalds-Gasse 20, Postfach 1258, 6301 Zug
Harald Klein, harald.klein@stadszug.ch
Kerstin Veit, kerstin.veit@stadszug.ch

Städtebau

Albi Nussbaumer Architekten eth bsa sia, Albi Nussbaumer, Uta Schabbel

Landschaftsplanung

Rotzler Krebs Partner GmbH, Matthias Krebs, Christian de Buhr

Verkehr

TEAMverkehr. zug ag, Oscar Merlo, Alice Chappuis

Umweltverträglichkeit

Ingenieurbüro Beat Sägesser, B. Sägesser

Titelbild: Auszug Orthofoto 2011, ZUGIS mit Bebauungsplanperimeter

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass und Zielsetzung.....	4
1.2	Perimeter/Eigentumsverhältnisse	5
2	Bestehende Rechtsgrundlagen	7
2.1	Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)	7
2.2	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS, Denkmalpflege und Ortsbildschutzzonen.....	8
2.3	Denkmäler	9
2.4	Kantonaler Richtplan	10
2.5	Entwicklungskonzept.....	12
2.6	Kommunale Richtplanung vom 22. Juni 2010	13
2.7	Kommunale Nutzungsplanung.....	14
2.8	Bebauungsplan Hertizentrum, Plan Nr. 4401 vom 13. März 1978.....	15
2.9	Hochhausleitbild und Hochhausreglement.....	16
2.10	Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau vom 7. Dezember 2010	18
2.11	Baulinien.....	18
3	Richtprojekt aus Variantenstudium	18
3.1	Variantenstudium	18
3.2	Richtprojekt	20
3.3	Vereinbarung Rampe Allmendstrasse.....	25
4	Anpassung Nutzungsplanung	25
4.1	Ausgangslage.....	25
4.2	Änderung Bauordnung	25
4.3	Zonenplanänderung.....	26
5	Bebauungsplan	27
5.1	Allgemeine Bestimmungen	27
5.2	Bebauung	27
5.3	Erschliessung.....	29
5.4	Freiraum	30
5.5	Umwelt und Energie	30
5.6	Ver- und Entsorgung.....	31
5.7	Schlussbestimmungen	31
6	Ergänzende Dokumente	31
6.1	Verkehrsgutachten.....	31
6.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	31
7	Verfahren	32
7.1	Ordentliches Verfahren gemäss § 39 PBG	32
7.2	Parlamentarische Vorstösse	32
7.3	Information und Mitwirkung der Bevölkerung.....	32
7.4	Interne Vernehmlassung	33
7.5	Stadtbildkommission.....	33
7.6	Erste kantonale Vorprüfung.....	33
7.7	Zweite kantonale Vorprüfung.....	34
8	Ablauf/Terminplan	35

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Zielsetzung

Das Hertizentrum, eine Bebauung im Westen der Stadt Zug aus den frühen 80er Jahren, bindet die Funktionen Wohnen, Arbeiten und Einkaufen an einem Ort zusammen. Im Erdgeschoss des Hertizentrums befindet sich ein kleines Einkaufszentrum für den Quartierbedarf mit Restaurant, drei kleinen Grossverteilern, mehreren kleinen Quartierläden sowie einer Post- und einer Bankfiliale. Drei 8- bis 9-geschossigen, zeilenförmig ausgebildete Wohnbauten begrenzen die Erdgeschossnutzung und beinhalten Wohnnutzungen in unterschiedlichen Formen. Das Hertizentrum, als Teil des Hertiquartiers, ist auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 4401 realisiert. Er bildet die Planungsgrundlage des zwischen 1983 und 1984 eröffneten Einkaufszentrums, den Wohnbauten sowie dem Alterszentrum. Eigentümerin der Gesamtanlage ist die Korporation Zug. Das Alters- und Pflegezentrum wird durch die Stiftung Alterszentren Zug betrieben. Die Eigentumswohnungen wurden von der Korporation im Baurecht verkauft. Die Mietwohnungen werden durch unterschiedliche Trägerschaften vermietet.

Heute ist das Hertizentrum nicht mehr zeitgemäss. Es ist unattraktiv und erfüllt die modernen Anforderungen an ein Einkaufszentrum nicht mehr. Aus diesem Grund plant die Migros Genossenschaft als Betreiberin des Einkaufszentrums eine Modernisierung und die Erweiterung der bestehenden Anlage. Zudem beabsichtigt die Korporation Zug den Ausbau des Alters- und Pflegezentrums Herti sowie weitere altersgerechte Wohnungen auf dem Bebauungsplanperimeter zu realisieren.

Auf Grundlage des kantonalen Richtplans prüfte die Korporation Zug eine weitere Verdichtung. Aufgrund des erwarteten starken Wachstums in Zug West sowie den damit einhergehenden Veränderungen der sozialen Strukturen sollen die bestehenden Nutzungstypologien, wie Wohnen, Einkaufen, Dienstleistung, Gewerbe, Alterspflege und Alterswohnen angepasst und das Ganze zu einem modernen Quartierzentrum erweitert werden.

1.2 Perimeter/Eigentumsverhältnisse

Der Perimeter wird im Norden von der St.-Johannes-Strasse (GS 3319), im Osten von der Allmendstrasse (GS 2817), im Süden von der General-Guisan-Strasse (GS 3325) und im Westen von den angrenzenden Grundstücken 3474 3897 begrenzt. Der Bebauungsplanperimeter beinhaltet die Grundstücke 3363, 3799, 3800, 3801, 3802, 3803, 3804, 3805, 3858, 3859, 3860, 3861, 3862, 3863 und 3864 sowie teilweise die Strassenparzellen GS 2817, GS 3325 und GS 3319, welche sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Zug befinden.

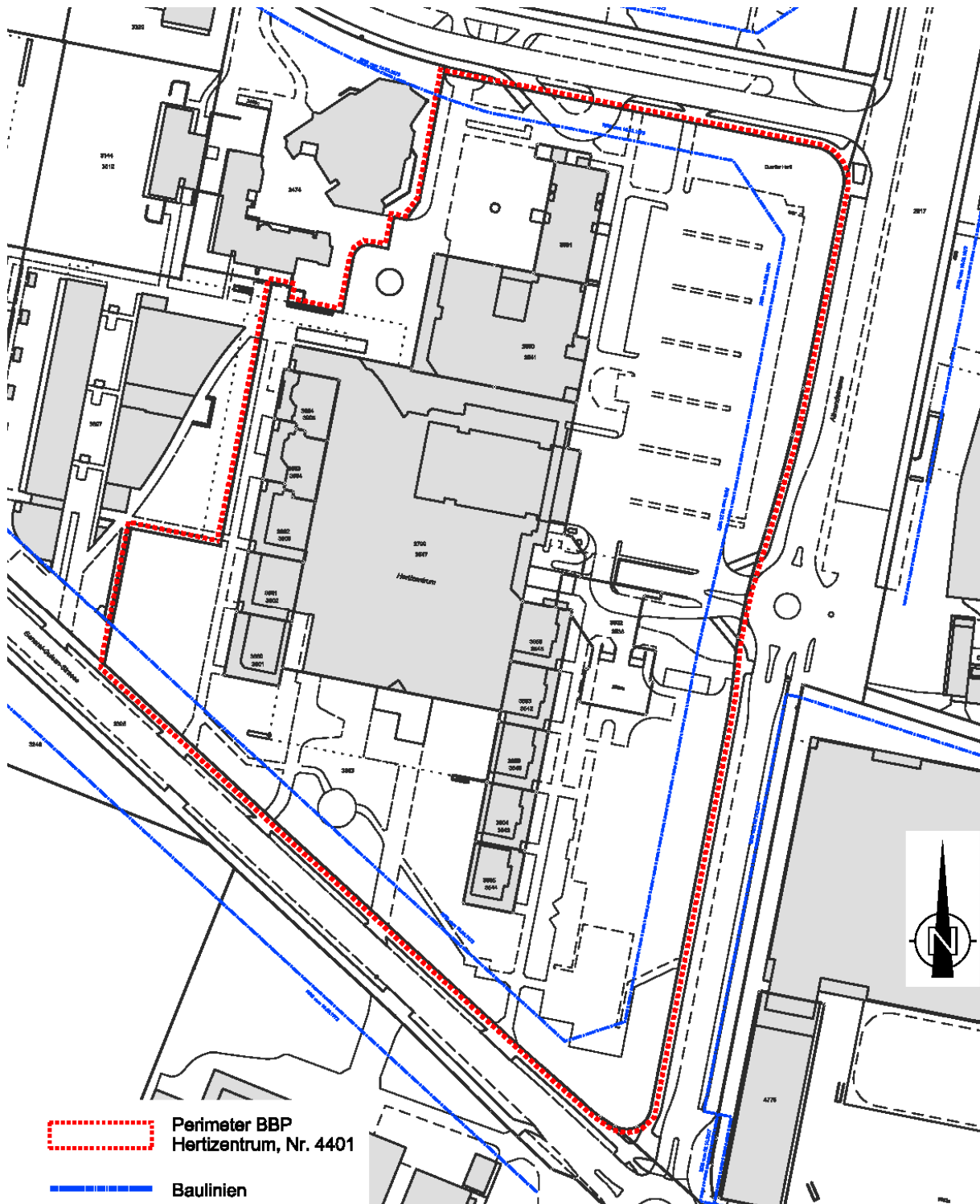


Abbildung 1: Übersichtsplan mit Bebauungsplanperimeter gemäss Verfahrenseinleitung, Quelle: Bau-departement

Grundstück (GS) Nr.	Eigentum	anrechenbare Landfläche aLF
3363	Korporation Zug	28'634 m ²
3799	Korporation Zug	7'430 m ²
3800	Korporation Zug	1'840 m ²
3801	Korporation Zug	655 m ²
3802	Korporation Zug	829 m ²
3803	Korporation Zug	296 m ²
3804	Korporation Zug	289 m ²
3805	Korporation Zug	304 m ²
3858	Korporation Zug	296 m ²
3859	Korporation Zug	297 m ²
3860	Korporation Zug	346 m ²
3861	Korporation Zug	328 m ²
3862	Korporation Zug	358 m ²
3863	Korporation Zug	328 m ²
3864	Korporation Zug	299 m ²
Total		42'528 m²

Tabelle 1: Grundstücke im Bebauungsplanperimeter, Quelle: Baudepartement

Alle Grundstücke im Bebauungsplanperimeter befinden sich im Alleineigentum der Korporation Zug. Die Gesamtfläche und zugleich anrechenbare Landfläche (aLF) des Bebauungsplanperimeters beträgt 42'528 m². Die Grundstücke sind gemäss Zonenplan¹ der Kernzone B (KB) zugeteilt.

An den Bebauungsplanperimeter grenzen folgende Gebiete und Bauzonen:

- Im Norden ein Teil des Hertiquartiers (Wohnzone 4)
- im Osten die Sport- und Eishockeyanlage (Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen und Wohn- und Arbeitszone 5)
- im Süden das Stierenmarktareal (Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und weitere Anlagen) und ein Teil des Hertiquartiers (Bauzone gemässe Bauordnung 1995, Wohnzone 4) sowie
- im Westen ein Teil des Hertiquartiers (Kernzone B) und die Kirche St. Johannes mit dem Pfarreiheim sowie dem Pfarrhaus (Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen).

¹ Zonenplan, Plan Nr. 7260, vom 7. April 2009 (GRB Nr. 1493): Stand Nachführung Mai 2015

2 Bestehende Rechtsgrundlagen

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

Sachpläne	Relevanz / Betroffenheit
Fruchtfolgeflächen FFF	Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.
Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene SIS	Massnahmen wurden vom Bund noch nicht konkretisiert. Für den Bebauungsplan nicht relevant.
Verkehr, Teil Infrastruktur Strasse SIN	Massnahmen wurden vom Bund noch nicht konkretisiert. Für den Bebauungsplan nicht relevant.
Infrastruktur Schifffahrt SIF	Nicht relevant.
Infrastruktur Luftfahrt SIL	Nicht relevant.
Übertragungsleitungen SÜL	Es befinden sich keine Übertragungsleitungen im Umfeld des Bebauungsplanes, somit nicht relevant.
Geologische Tiefenlager SGT	Im Bebauungsplangebiet sind keine Tiefenlager in Planung.
Militär SPM	Nicht relevant.

Tabelle 2: Sachpläne des Bundes gemäss Art. 13 RPG, Quelle: Bundesamt für Raumplanung

Konzepte	Relevanz / Betroffenheit
Landschaftskonzept Schweiz LKS	Nicht relevant.
Nationales Sportanlagenkonzept NASAK	Im Bebauungsplangebiet sind keine nationalen Sportanlagen vorhanden oder geplant.

Tabelle 3: Konzepte des Bundes gemäss Art. 13 RPG, Quelle: Bundesamt für Raumplanung

Das wichtigste Ziel des Bundesgesetzes über die Raumplanung² (RPG) ist die haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1 RPG). Zudem sind wohnliche Siedlungen und räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (Art. 1 Abs. 2 RPG). Siedlungen, Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einzuordnen, See- und Flussufer sind freizuhalten und deren öffentlicher Zugang und Begehung zu erleichtern (Art. 3 Abs. 2 RPG). Wohn- und Arbeitsgebiete sind einander zweckmässig zuzuordnen und an Orten zu planen, die mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Zudem sind Massnahmen zur Verdichtung der Siedlungsfläche zu treffen, Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst zu verschonen, Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden und Siedlungen viele Grünflächen und Bäume erhalten (Art. 3 Abs. 3 RPG).

Mit der geplanten Mischnutzung im Bebauungsplanperimeter werden Arbeits- und Wohnraum sowie Gewerbeflächen an zentraler Lage geschaffen. Der Perimeter wird durch die geplanten Erweiterungsbauten verdichtet. Durch die Nutzungskonzentration wird der Boden wesentlich haushälterischer genutzt als bisher. Mit der geplanten Erweiterung des Hertzentrums werden die Attraktivität sowie das Angebot des Einkaufszentrums verbessert und die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen im Hertzquartier gesteigert.

² Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), SR 700 vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Mai 2014)

Das Areal ist gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Bushaltestellen St.-Johannes, Stampfi und Stadion. Die Stadtbahnhaltestelle Schutzengel liegt in Gehdistanz. Der Perimeter ist für Fussgänger, Radfahrer und den motorisierten Individualverkehr optimal zugänglich. Schulen, Freizeit- und Sportanlagen sowie öffentliche Dienste sind für die Bevölkerung gut erreichbar.

2.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS, Denkmalpflege und Ortsbildschutzzonen

Das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz³ (NHG; SR 451) bezweckt, das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- und Kulturdenkmäler des Landes zu schonen, zu schützen sowie die Erhaltung und Pflege zu fördern (Art. 1 NHG). Der Bund, seine Anstalten und Betriebe sowie die Kantone sorgen bei der Erfüllung von Bundesaufgaben dafür, dass das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler geschont werden und, wo das allgemeine Interesse an ihnen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 1 NHG). Hierfür erstellt der Bundesrat Inventare von Objekten von nationaler Bedeutung (Art. 5 Abs. 1 NHG). Dazu zählt namentlich das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) gemäss der entsprechenden Verordnung⁴ (VISOS, SR 451.12). In deren Anhang werden die einzelnen Objekte festgehalten. Die Umschreibung der Objekte und ihrer Schutzwürdigkeit gemäss Art. 5 Abs. 1 NHG erfolgt in separaten Inventarblättern. Für den Kanton Zug bestehen hierfür zwei Einträge. Ein Eintrag betrifft die ehemalige Hotelanlage Schönfels/Felsenegg und ein zweiter Eintrag „Zug als Stadt“.



Abbildung 2: Auszug Aufnahmeplan ISOS 2002, Quelle: Bundesamt für Kultur

³ Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) SR 451 vom 1. Juli 1966 (Stand am 12. Oktober 2014)

⁴ Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS) SR 451.12 vom 9. September 1981 (Stand am 1. Oktober 2015)

Die, von **Baumreihen** betonte Haupterschliessungssachse zum Hertiquartier, Allmendstrasse (als **Einzelobjekt Nr. 0.0.65**) und das Hertizentrum (als **Einzelobjekt Nr. 0.0.66**) sind im ISOS (Stand 2002) ohne Erhaltungsziel gekennzeichnet.



Abbildung 3: Auszug ISOS 2002, Baumreihe Herti (Bild-Nr. 94), Quelle: Bundesamt für Kultur

2.3 Denkmäler

Bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben ist der Schutz von Ortsbildern durch kantonales (oder kommunales) Recht zu gewährleisten. Dies ergibt sich verfassungsrechtlich aus Art. 78 Abs. 1 BV⁵, wonach die Kantone für den Natur- und Heimatschutz zuständig sind. Im Rahmen der allgemeinen Planungspflicht der Kantone (Art. 2 RPG) legen diese die Planungsgrundlagen in ihrer Richtplanung im Allgemeinen fest (Art. 6 RPG) und berücksichtigen die Bundesinventare als besondere Form von Konzepten und Sachplänen im Speziellen (Art. 6 Abs. 4 RPG). Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung (Art. 9 RPG) finden die Schutzanliegen des Bundesinventars auf diese Weise Eingang in die Nutzungsplanung (Art. 14 ff. RPG), insbesondere in die Ausscheidung von Schutzzonen (Art. 17 Abs. 1 RPG) und in die Anordnung von anderen Schutzmassnahmen (Art. 17 Abs. 2 RPG).

Das kantonale Planungs- und Baugesetz⁶ (PBG) definiert für gemeindliche Schutzzonen den genaueren Verwendungszweck (§ 28 PBG). Demnach dienen diese namentlich dem Natur-, Landschafts- und Ortsbildschutz. Näheres bestimmt das Gesetz über Denkmalpflege, Archäologie und Kulturgüterschutz⁷ (Denkmalschutzgesetz) sowie das Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz⁸. Der Kanton führt im Verzeichnis der geschützten Denkmäler (Denkmalverzeichnis) Objekte, an deren Erhaltung ein sehr hohes öffentliches Interesse besteht. Diese wer-

⁵ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999 (Stand am 1. Januar 2016)

⁶ Planungs- und Baugesetz (PBG), BGS 721.11 vom 26. November 1998 (Stand am 1. Januar 2012)

⁷ Gesetz über Denkmalpflege, Archäologie und Kulturgüterschutz (Denkmalschutzgesetz), BGS 423.11 vom 26. April 1990 (Stand am 1. Oktober 2013)

⁸ Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz, BGS 432.1 vom 1. Juli 1993 (Stand am 1. Oktober 2013)

den unter kantonalen Schutz gestellt und in das Verzeichnis der geschützten Denkmäler eingetragen. Objekte, deren Schutz erwogen wird, sind im Inventar der schützenswerten Denkmäler festgehalten (§ 4 und § 5 Denkmalschutzgesetz).

Die Kirche St. Johannes und der Kindergarten St. Johannes sind im Inventar der schützenswerten Denkmäler von lokaler Bedeutung aufgeführt (Stand 08.01.2016). Beide Objekte befinden sich **ausserhalb des Bebauungsplanperimeters** und werden deshalb als schützenswerte Bausubstanz im Informationsinhalt des Bebauungsplans gekennzeichnet. Im Bebauungsplanperimeter sind keine denkmalpflegerisch geschützten oder schützenswerten Objekte vorhanden.

St.-Antons-Gasse	4a	6300 Zug	Geschäftshaus		169a	1052
St.-Johannes-Strasse	11	6300 Zug	Kindergarten	St. Johannes	2488a	3144
St.-Johannes-Strasse	7	6300 Zug	Kirche	St. Johannes	2486a	3474
St.-Oswalds-Gasse			Brunnen	St. Oswald		1231

Tabelle 4: Auszug aus dem Inventar der schützenswerten Denkmäler, Quelle: Amt für Denkmalpflege und Archäologie

Gemeinden sind gemäss § 6 des Denkmalschutzgesetzes verpflichtet, im Rahmen ihrer Bauordnungen Vorschriften zur Erhaltung der Eigenart und der Schönheit schützenswerter Siedlungsgebiete im Sinne des kantonalen Richtplans zu erlassen.

Gemäss Ziff. 5 7.2.3 des kantonalen Richtplans sind die Gemeinden und der Kanton angehalten, das ISOS als Planungshilfe beizuziehen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2009 wurden mit dem Entwicklungskonzept die Leitplanken für künftige Schutzanliegen im Stadtraum behandelt. Gestützt darauf wurde in Berücksichtigung des ISOS die bestehende Ortsbildschutzzone Zug Zentrum durch folgende Gebiete erweitert:

- St. Michael/Frauensteinmatt (Gebiet 4: Villenquartier an der Artherstrasse zwischen Casino und ehemaligem Kantonsspital; Baugruppen 0.6 und 0.7: Gründungsbetrieb der ehemaligen Landis & Gyr sowie das Villenquartier oberhalb der alten Fabrikbauten; Umgebungsrichtungen V und VIII: Areal der alten Kantonsschule und die nördlich davon anschliessenden Ein-/Mehrfamilienhäuser zwischen Bahnlinie und Hofstrasse)
- Neustadt/Vorstadt/Bahnhofquartier (Baugruppen 9.1, 9.2 und 9.3: Wohn- und Gewerbequartier Erlenstrasse, Vorstadtvillen an der Chamerstrasse und Stadthäuser im Gebiet Garten-/Rigistrasse/Bundesplatz)

Im Weiteren wurden zwei neue Ortsbildschutzzonen eingeführt:

- Schönfels/Felsenegg (Baugruppe der ehemaligen Hotelanlage „Schönfels“, seit 1925 Schulinstitut Montana, Hauptgebäude mit mehreren, locker gruppierten Nebenbauten, 2. H. 19./1. D. 20. Jahrhundert). Berücksichtigung des Ortsbildschutzbereiches Nr. 1 (§ 7.2.1 des kantonalen Richtplans).
- Gartenstadt (Teil des Gebiets 15: Gartenstadt, intensiv durchgrüntes und planmässig angelegtes Arbeiterquartier, 1919-1955 etappenweise ausgebaut).

2.4 Kantonaler Richtplan

Das Planungsgebiet Hertzizentrum liegt gemäss Richtplankarte⁹ im Siedlungsgebiet. Diverse allgemeine Belange des kantonalen Richtplans sowie einzelne weitere Erlasse beeinflussen den Bebauungsplan. Zu erwähnen sind folgende Festlegungen im Richtplantext¹⁰:

S 3.1.1 und S 3.1.3 Hochhäuser: Neue Hochhäuser (Gebäude höher als 25 Meter) sind im Kanton Zug nur im Teilraum 1 (Agglomeration Zug) möglich. Sie bedingen einen Bebauungsplan.

⁹ Kantonaler Richtplan Richtplankarte, BGS 711.32 vom 2. Juli 2015

¹⁰ Kantonaler Richtplan Richtplantext, BGS 711.31 vom 2. Juli 2015

Ein Hochhausprojekt muss zudem hohe Anforderungen betreffend Städtebau und Architektur, Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur, Nutzungen, Ökologie und Umwelt sowie der Vernetzung mit Grün- bzw. Naherholungsraum erfüllen.

S 4.1.1 Einkaufszentren und Fachmärkte: Die Gemeinden und der Kanton konzentrieren neue Einkaufszentren und Fachmärkte auf die Kernzonen oder Gebiete mit guter Verkehrserschließung.

S 5.2.3 Dichten der Siedlungen: In den Gebieten für Verdichtung ist eine erhöhte Ausnützung zulässig. Die Gemeinden führen vor einer Umzonung mit Erhöhung der Ausnutzungsziffer für grössere Teilgebiete oder das Gesamtgebiet ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durch. Im Rahmen des Variantenstudiums prüfen die Gemeinden auch die Umnutzung von Arbeits- zu Misch- oder Wohnzonen. Die Gemeinden sichern die Qualität des städtebaulichen Verfahrens grundeigentümergebunden im Zonenplanverfahren. Die Ausnutzungsziffern gelten als Richtwerte, eine Abweichung davon ist gestützt auf die städtebaulichen Studien zulässig:

b. Gebiete für Verdichtung II: Ausnutzungsziffer von 2,0 bis 3,5.

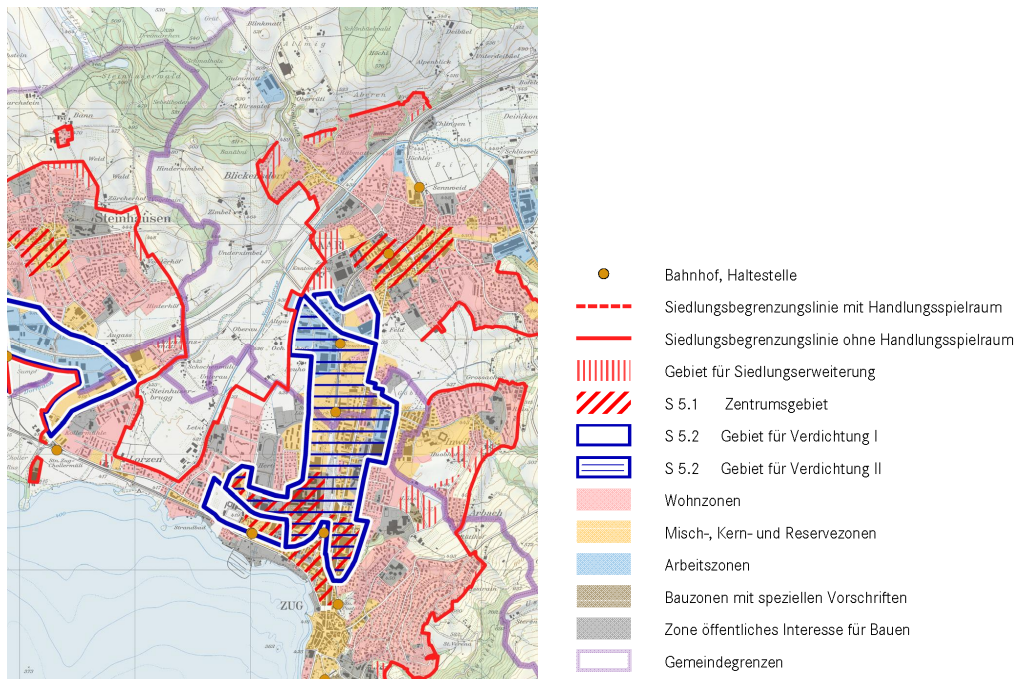


Abbildung 4: Auszug Gebiete für Verdichtung und Zentrumsgebiete Teil West, Jahresheft 2013 Kantonalen Richtplan: Anpassungen 2013, Quelle: Amt für Raumplanung

S 5.3.1 Natur im Siedlungsgebiet: Kanton und Gemeinden sorgen für ökologische Ausgleichsflächen in der Siedlung.

S 10 Preisgünstiger Wohnungsbau: Kanton und Gemeinden unterstützen die Schaffung und den Erhalt von Miet- und Eigentumswohnungen als preisgünstigen Wohnraum mit dem vorgängigen Festlegen von Anteilen für preisgünstigen Wohnraum bei Umzonungen welche eine Mehrnutzung zulassen.

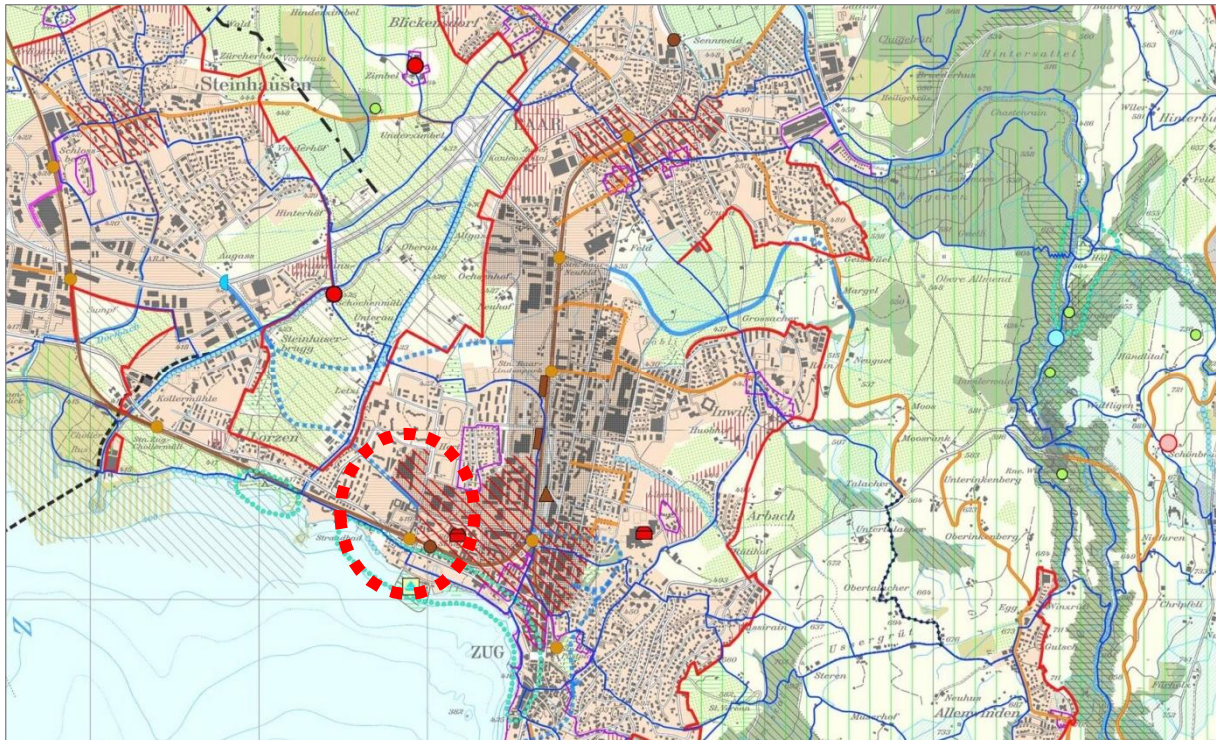


Abbildung 5: Auszug aus dem kantonalen Richtplan, Stand 02.07.2015, Quelle: Amt für Raumplanung

2.5 Entwicklungskonzept

Die Stadt Zug hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision ein Entwicklungskonzept erarbeitet und dieses – im Status eines Leitbildes – am 9. Mai 2006 durch den Stadtrat festgesetzt. Mit der vorgeschlagenen Bebauung werden u.a. die folgenden Ziele des Entwicklungskonzeptes berücksichtigt:

- 3 Setzt auf Qualität und achtet auf Nachhaltigkeit.
- 4 Fördert den respektvollen Umgang mit der Umwelt.
- 5 Steuert die Stadtentwicklung mit der Ortsplanung. Hohe Gestaltungsansprüche für die künftige Entwicklung bzw. für Neubauten.
- 12 Im Quartierzentrum Herti wird durch eine gute **Aussenraumgestaltung** und die Verbesserung der **Zugänglichkeit** für die Quartierbewohner südlich der General-Guisan-Strasse die Attraktivität gesteigert.
- 13 Die Stadt präsentiert sich an den Stadtzufahrten. Die General-Guisan-Strasse erhält eine durchgehende Gestaltung. Im Siedlungsraum wird der Charakter der „grünen Strasse“ durch begleitende Alleen weiter ausgebaut.
- 16 Fördert stadtprägende Entwicklungen und Projekte. Städtebaulicher **Akzent** als Resultat aus Entscheidungsgrundlage/Variantenstudium.
- 26 Förderung des Fuss- und Radverkehrs mit attraktiven Netzergänzungen.
- 28 Die Quartiere werden in ihren spezifischen Voraussetzungen gestärkt. Wo grössere Umnutzungen und Veränderungen anstehen, koordiniert die Stadt die Entwicklung im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen in enger **Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern** und dem Quartier.
- 32 Zug setzt auf Wohngebiete mit hoher Qualität. Hohe Wohnqualität mit **Durchgrünung**, guter Aussenraumgestaltung, Spiel- und Begegnungsplätzen.
- 34 Fokus Schleife/Siemens/Herti Süd. Das Gebiet Herti wird zu einem dichtem und urbanen **Stadtquartier** mit einem Nebeneinander von Wohnen. Arbeiten, Freizeit, Parks und Plätzen entwickelt.

Gemäss dem Entwicklungskonzept entspricht der Bebauungsplan «Hertizentrum» in hohem Mass den definierten Zielen für die räumliche Entwicklung.



Abbildung 6: Auszug Entwicklungs-konzept vom 09.05.2014, Quelle: Baudepartement

34 Fokus Schleife / Siemens / Herti Süd.

- a Das Gebiet **Schleife** wird zu einem attraktiven Quartier für Arbeiten und Wohnen entwickelt. Von Bedeutung sind der **Lärmschutz** gegenüber der Nordstrasse sowie grosszügige **Aussenräume** im Innern des Quartiers.
- b Das **Siemensareal** wird auf der Basis des rechtskräftigen Sondernutzungsplans entwickelt.
- c Das Band der **öffentlichen Sportanlagen** wird mit einem hochwertigen und grosszügigen Aussenraum an die Stadtbahnhaltestelle Schutzengel und **an das Seeufer angebunden**.
- d Das Gebiet **Herti Süd** wird zu einem **dichten und urbanen Stadtquartier** mit einem Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Parks und Plätzen entwickelt.
- e Das **Stierenmarkt-Areal** bleibt ein öffentlicher Platz für unterschiedliche Veranstaltungen. Die Dimension des Freiraums und die Gebäude werden auf die Bedürfnisse des Stierenmarkts abgestimmt.
- f Die **«Geschwiese»** wird als **Perle** entwickelt.
- g In den Gebieten Herti Nord, Schleife Nord, und Gartenstadt werden **Ein-, Um- und Auszonungen** geprüft.
- h Die Sichtachsen in der Verlängerung der General-Guisan- und der Chamerstrasse sowie die Stadtbahnhaltestelle Lindenpark werden mit **städtebaulichen Akzenten** bzw. repräsentativen Fassaden betont.
- i Neue **Querverbindungen** für **Fussgänger** und **Radfahrer** werden die Entwicklungsgebiete mit der gewachsenen Stadt im Osten und der Lorzenebene im Westen verbinden.
- j **Sichtfenster** von den Stadtbahnhaltestellen zum See bzw. zur Lorzenebene werden als Orientierungshilfen gesichert.

48

2.6 Kommunale Richtplanung vom 22. Juni 2010

Die vom Stadtrat am 20. Oktober 2009 beschlossenen Richtplankarten „Verkehr ÖV-Langsamverkehr¹¹“, „Verkehr Motorisierter Individualverkehr¹²“, „Siedlung und Landschaft¹³“ sowie der Richtplantext, Handlungsanweisungen, wurden am 20. Juni 2010 vom Amt für Raumplanung im Auftrag der Baudirektion mit einer Änderung und Auflagen genehmigt.

Die vom Bebauungsplan betroffenen Grundstücke liegen innerhalb des Siedlungsgebiets und grenzen nördlich an ein Gebiet mit erhöhten gestalterischen Anforderungen (Stierenmarkt). In der Bebauungsplananpassung ist die zweckmässige bauliche Entwicklung, die städtebauliche und landschaftliche Gestaltung, die Anordnung, Nutzung und Gestaltung der Freiräume, die Erschliessung usw. eines Quartiers aufzuzeigen.

Der Teilrichtplan Verkehr ÖV-Langsamverkehr, Plan Nr. 7261, beinhaltet eine kantonale Radstrecke im Norden und Süden des Bebauungsplanareals sowie eine kommunale Fussgänger-Verbindung von der St.-Johannes-Strasse durch das Hertizentrum in südlicher Richtung zur General-Guisan-Strasse. Ebenso eine kommunale Radstrecke Richtung Osten (Zentrum) zum Hertizentrum.

Der Teilrichtplan Verkehr Motorisierter Individualverkehr, Plan Nr. 7262, legt im Bereich der St. Johannes-Strasse eine Tor/Strassenraumgestaltung fest und weist die Allmendstrasse als Sammelstrasse (SS) aus. Im südlichen Teil des Areals soll für Fussgänger oder den Radverkehr die Querung über die General-Guisan-Strasse zum Stierenmarkt verbessert werden. Gemäss

¹¹ Teilrichtplan Verkehr: ÖV-Langsamverkehr; Plan Nr. 7261, in Kraft seit 22. Juni 2010

¹² Teilrichtplan Verkehr: Motorisierter Individualverkehr; Plan Nr. 7262, in Kraft seit 22. Juni 2010

¹³ Teilrichtplan Siedlung und Landschaft; Plan Nr. 7263, in Kraft seit 22. Juni 2010

kommunalem Teilrichtplan Siedlung und Landschaft, Plan Nr. 7263, liegt das Areal im Siedlungsgebiet. Er beinhaltet keine weitere Massnahme.



Abbildung 7: Kommunale Richtpläne ÖV-Langsamverkehr, Motorisierter Individualverkehr, Siedlung und Landschaft, ohne Masstab, Stand Juni 2010; Quelle: Baudepartement

Die Vorgaben der kommunalen Richtplanung sind wie folgt berücksichtigt:

- Gewährleistung der bestehenden Wegnetze für den **Langsamverkehr** auf den betroffenen Strassen und Wegen.
- Entlang der Allmendstrasse und der St.- Johannes-Strasse bestehen **kommunale Radstrecken (V14)**.
- Eine **kantonale Radstrecke** ist entlang der General-Guisan-Strasse **erstellt**.
- **Veloabstellanlagen/Bike and Ride** sind entlang der Haltestelle Schutzengel **vorhanden**.

Es sind keine weiteren Ergänzungen im Zusammenhang mit der Bebauungsplan-Änderung vorgesehen.

2.7 Kommunale Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung, bestehend aus der Bauordnung¹⁴, dem Zonenplan¹⁵ und dem Gefahrenzonenplan¹⁶, wurde vom Regierungsrat am 22. Juni 2010 unter Vorbehalt und mit Auflagen genehmigt.

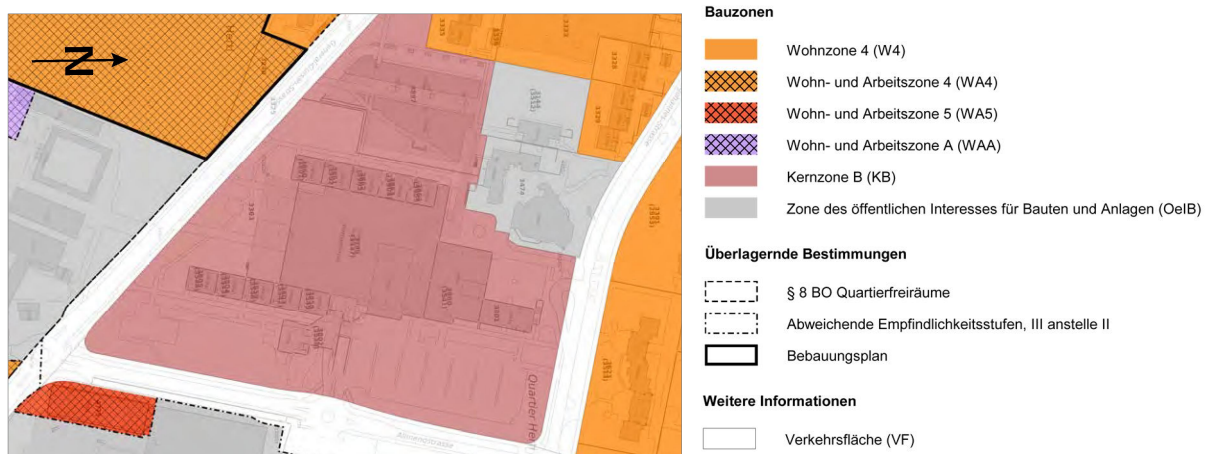


Abbildung 8: Auszug aus dem kommunalen Zonenplan vom 22.06.2010; Quelle: Baudepartement

Das betrachtete Gebiet ist im Zonenplan der **Kernzone B (KB)** mit der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt.

¹⁴ Bauordnung der Stadt Zug (BO) vom 7. April 2009 (GRB Nr. 1493), in der Fassung vom 25. Februar 2014

¹⁵ Zonenplan, Plan Nr. 7260, vom 7. April 2009 (GRB Nr. 1493): Stand Nachführung Mai 2015

¹⁶ Gefahrenzonenplan, Plan Nr. 7264, vom 7. April 2009 (GRB Nr. 1493) in der vom Regierungsrat mit Beschluss vom 22. Juni 2010 genehmigten Fassung

Die Zone KB ist gemäss § 36 der Bauordnung der Stadt Zug für nicht bis mässig störende Betriebe sowie für das Wohnen bestimmt. Gemäss § 39 der Bauordnung der Stadt Zug dürfen Verkaufsflächen von mehr als 500 m² pro Objekt in den Kernzonen realisiert werden. Die Bauordnung der Stadt Zug hält zudem im Paragraph 41 fest, dass in der Zone KB zur Erhöhung der Attraktivität in den Erdgeschossen Läden, Restaurants, Ateliers, Schaufenster und dergleichen vorzusehen sind.

In der Bauordnung¹⁷ sind folgende Eckwerte für die Kernzone B festgehalten:

Bezeichnung	Abkürzung	Vollgeschosszahl (V PBG)	Min. Wohnanteil (§ 18 BO)	Wohnen zulässig	Nicht störende Betriebe zulässig	Mässig störende Betriebe zulässig	Stark störende Betriebe zulässig	Empfindlichkeitsstufe	Ausnutzungsziffer (AZ gemäss V PBG) und § 17 BO	Baumassenziffer (BZ gemäss V PBG)	Freiflächenziffer (FZ gemäss V PBG)	Max. Gebäudelänge in m (gemäss V PBG)	Firsthöhe in m (V PBG) ¹⁾	Grenzabstand in m (V PBG)		Ergänzungsparagrafen (§)
														klein (min.)	gross (min.)	
Kernzone B	KB	4	60%	X	X	X	-	III	1.10			frei		6	6	41

Tabelle 5: Grundmasse der Kernzone B gemäss § 36 BO der Stadt Zug, Quelle: Baudepartement

2.8 Bebauungsplan Hertizentrum, Plan Nr. 4401 vom 13. März 1978

Der gültige Bebauungsplan Hertizentrum, Plan Nr. 4401, wurde vom Regierungsrat am 13.03.1978 genehmigt. Aufgrund der umfangreichen Änderungen sowie zum Ermöglichen von Verdichtung soll der Bebauungsplan Nr. 4401 mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 7507 aufgehoben werden.

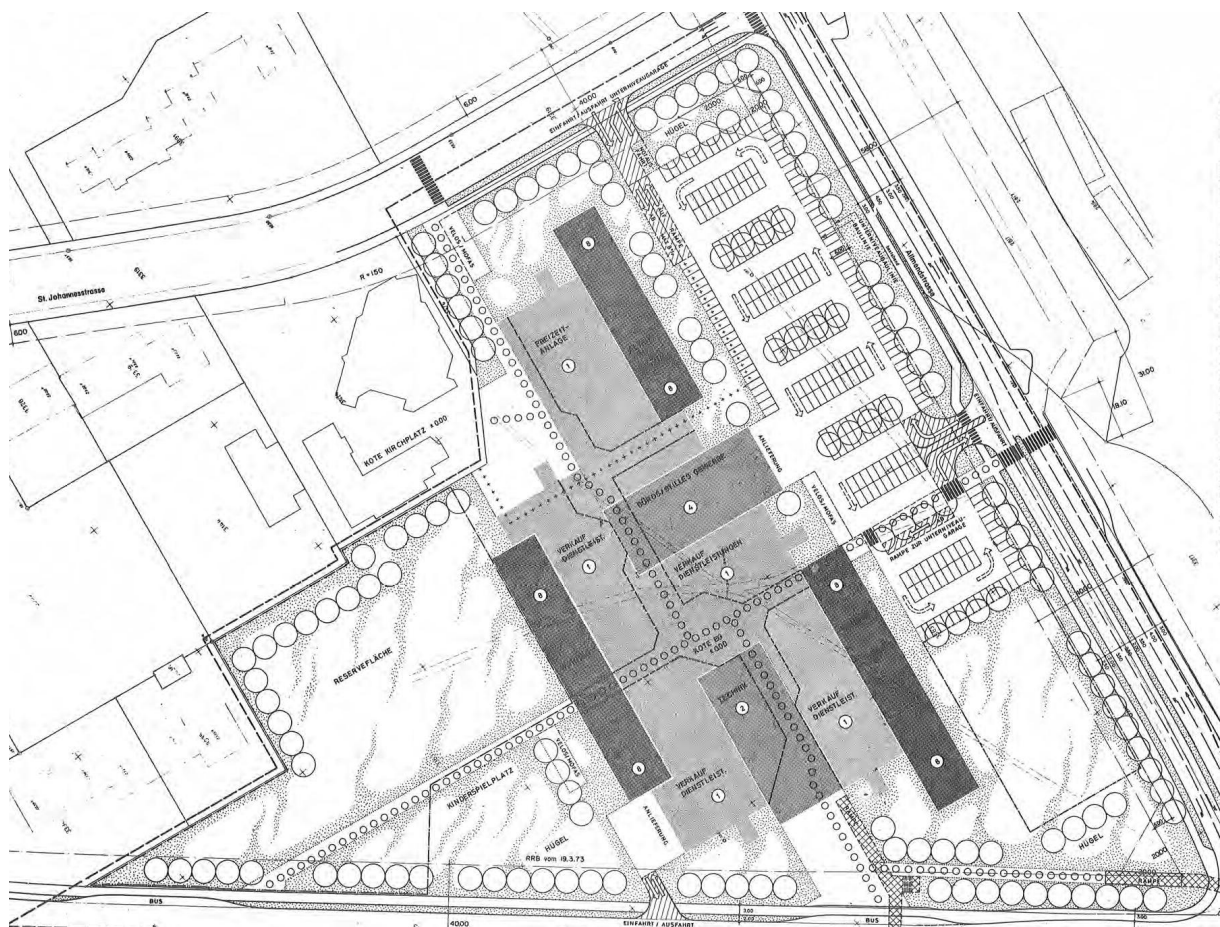


Abbildung 9: Bebauungsplan Hertizentrum, Plan Nr. 4401 vom 13.03.1978, Quelle: Baudepartement

¹⁷ Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009 (GRB Nr. 1493), in der Fassung vom 25. Februar 2014

2.9 Hochhausleitbild und Hochhausreglement

Hochhausleitbild

Der kantonale Richtplan von 2004 enthielt erstmals Ausführungen und Bestimmungen zur Thematik Hochhäuser. Gestützt auf die Grundlagen für die Revision des Richtplans haben die Gemeinden Baar und Zug im Jahr 2003 den Leitplan Hochhausstandorte erstellt. Dieser wurde in der Gemeinde Baar in die kommunale Richtplanung überführt. In der Stadt Zug waren dafür politisch keine Umsetzungsbestimmungen erwünscht. Gestützt auf die Analyse und den städtebaulichen Prinzipien für ein Hochhausleitbild von Meili & Peter Architekten Zürich aus dem Jahr 2009 sowie auf die Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkung und der Vernehmlassung setzte der Stadtrat im Dezember 2010 das **Hochhausleitbild** der Stadt Zug fest.

Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanperimeters sind mit dem **Hochhausgebiet II** überlagert:

Gebiet	Empfindlichkeit	Gebäudehöhe	Verdichtung
Gebiet II	Empfindlich	Bis 50m	Zu prüfen Qualitätsbedingt

Tabelle 6: Gebietseinteilung gemäss Hochhausleitbild vom 14.12.2010, Quelle: Baudepartement

Der Kantonsrat legte im Jahr 2012 die Verdichtungsgebiete im kantonalen Richtplan fest. Das Verwaltungsgericht des Kantons Zug engte den Spielraum für Abweichungen mittels Bebauungsplänen vom Zonen- bzw. Quartiercharakter sowie von der Grundordnung der Bauordnung ein. In Gesprächen mit Vertretern der Baudirektion wurde festgehalten, dass ohne Bestimmungen in der Bauordnung der Stadt Zug, die Rechtsgrundlagen für den Bau von Hochhäusern fehlen. Die genannten Studien und Entscheide bildeten die Grundlage für die Ausarbeitung eines **Hochhausreglements** der Stadt Zug.

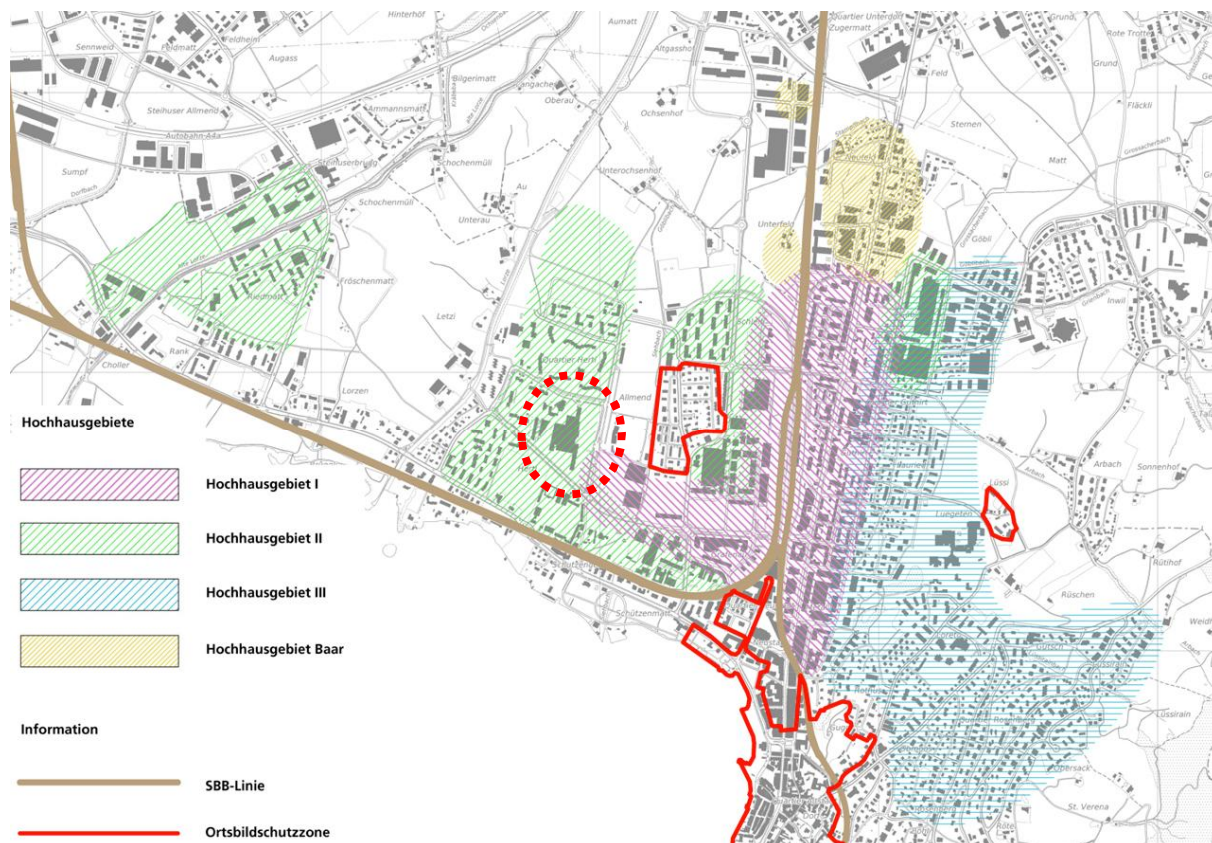


Abbildung 10: Gebietseinteilung gemäss Hochhausleitbild vom 14.12.2010, Quelle: Baudepartement

Hochhausreglement

Das Hochhausreglement orientiert sich an den Vorgaben des kantonalen Richtplans, welcher in den Kapiteln S 3.1.1 und S 3.1.3 des Richtplantextes die hohen Anforderungen bezüglich Städtebau, Architektur, Nutzung, Verkehrsinfrastruktur, Ökologie und Umwelt an ein Hochhausprojekt definiert. Darüber hinaus werden die nachbarrechtlich zulässigen Beeinträchtigungen umschrieben. Weiter werden die Hochhauszonen und die **maximalen Gebäudehöhen** definiert und das Verfahren (vom Konkurrenzverfahren bis zur Baubewilligung) festgelegt. In weiten Teilen sind die Hochhauszonen deckungsgleich mit den Verdichtungsgebieten gemäss kantonaalem Richtplan. Damit ist sichergestellt, dass die in den Verdichtungsgebieten angestrebte **hohe Ausnutzung** umgesetzt werden kann und sich die Zentrumslagen durch die Anordnung von Hochhäusern prägnanter auszeichnen. Im Gegenzug dazu werden die landschaftlich spezielle Lage der Stadt (Seeufer/Hanglagen) und die wertvollen Quartiere (Ortsbild/ ISOS) stärker berücksichtigt und geschützt.

Die vorliegende Zoneneinteilung (Stand Dezember 2015) stärkt die Zentrumslagen, erlaubt einen rücksichtsvollen Weiterbau von städtebaulich prägnanten Quartieren aus den 70er und 80er Jahren (Hertiquartier und Riedmattstrasse). In den übrigen Baugebieten der Stadt Zug ist keine intensive Entwicklung vorgesehen. Hier gelten die Bestimmungen der Bauordnung.

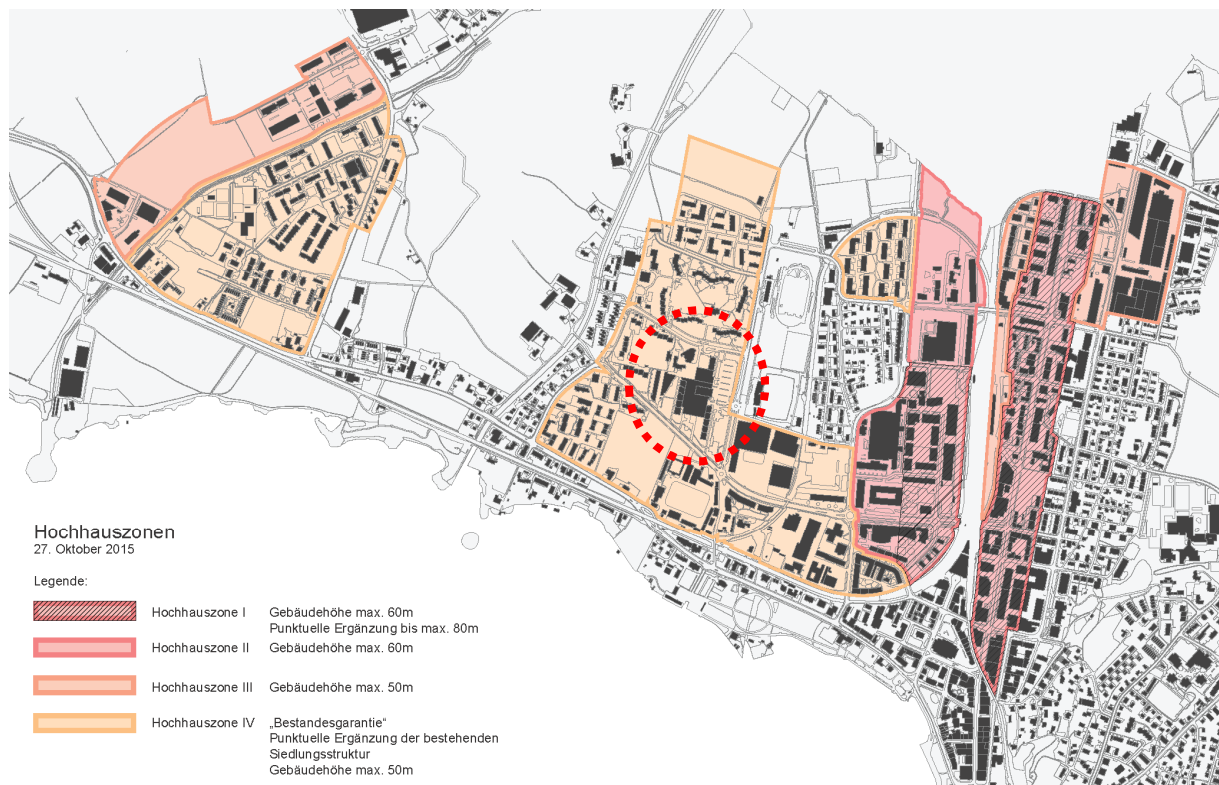


Abbildung 11: Gebieteinteilung gemäss Hochhausreglement vom 27.10.2015 (Stand Vorprüfung, nicht grundeigentümergebunden), Quelle: Baudepartement

Beim Hochhausreglement handelt es sich um eine gemeindliche Bauvorschrift gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug. Das Verfahren richtet sich nach § 39, § 41 und § 42 PBG. Damit ist die eigentliche Mitwirkung der Bevölkerung mit der vorgeschriebenen ersten öffentlichen Auflage sichergestellt. Die Rechtsetzung ist ab dem 2. Quartal 2016 geplant. Das Hochhausreglement kann voraussichtlich im 2017 in Rechtskraft erwachsen.

2.10 Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau vom 7. Dezember 2010

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden vier der neu eingezonten Gebiete mit einer Zone für preisgünstigen Wohnungsbau überlagert. In diesen Gebieten ist mindestens 50% der anzurechnenden Geschossfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau reserviert. Mit Arealbebauungen und unter Annahme eines minimalen Anteils sollen in den vier Gebieten Im Rank, Schleife Nord, Lüssi und Oberwil Franziskusheim rund 340 preisgünstige Wohnungen entstehen. Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 7. Dezember 2010 die Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau¹⁸ festgesetzt. Diese beinhaltet die Ausführungsvorschriften der Zone preisgünstiger Wohnungsbau.

Die Stadt Zug unterstützt die Schaffung von Miet- und Eigentumswohnungen als preisgünstigen Wohnraum mit der **Festlegung** eines Anteils von **preisgünstigem Wohnraum** für die Mehrnutzung (gemäss kantonalem Richtplan S 10). In den zu erstellenden Baubereichen D3, D4, D5 und W3 ist ein Anteil der anrechenbaren Geschossfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau bestimmt. Mit dem Umbau des Baubereichs A2 wird dieser ebenfalls vollumfänglich für den preisgünstigen Wohnungsbau zur Verfügung stehen.

Baubereiche	Preisgünstiger Wohnungsbau	Eigentümerin
A2	6'000 m ²	Korporation Zug
D3	2'400 m ²	Korporation Zug
D4		
D5		
W3	5'000 m ²	Korporation Zug

Tabelle 7: Bilanzierung des preisgünstigen Wohnraums, Quelle: Baudepartement

Die minimalen **Flächen** für den preisgünstigen Wohnraum sind in **Ziff. 10** der Bestimmung festgehalten. Der Anteil des preisgünstigen Wohnraums entspricht **30%** (13'380 m² aGF gemäss Berechnung Richtprojekt Hertizentrum Zug) der Mehrnutzung (44'600 m² aGF gemäss Berechnung Richtprojekt Hertizentrum Zug).

2.11 Baulinien

Innerhalb des Bebauungsplanperimeters bestehen verschiedene Baulinien. Sie stammen aus dem Jahr 1973 (Plan Nr. 3923) und führen entlang der St.-Johannes-Strasse, der Allmendstrasse und der General-Guisan-Strasse.

Die kommunalen Baulinien entlang der St.-Johannes-Strasse, der Allmendstrasse und der General-Guisan-Strasse werden so angepasst, dass sie entlang der Baubereiche E1, W2, E3, W3 und D4 verlaufen. Eine Arkadenbaulinie sichert den öffentlichen Durchgangsbereich bei den Baubereiche E1, E3, D5, E2, W3, D4 und D3. Zusätzlich wird entlang der publikumsattraktiven, öffentlichen Nutzung (Baubereich D5) die Baulinie für die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage neu definiert. Die beschriebenen Baulinien sind Bestandteil des Beschlussinhaltes im Bebauungsplan.

3 Richtprojekt aus Variantenstudium

3.1 Variantenstudium

Für den Bebauungsplan Hertizentrum wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept in Varianten von Albi Nussbaumer Architekten erarbeitet. Aus Sicht der Architekten wurden verschiedene Formen einer möglichen Erweiterung getestet. (Variantenstudium Richtprojekt Hertizentrum Zug, Stand 02.05.2013).

¹⁸ Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau vom 30. April 2013

Die Ausarbeitung des Richtprojektes hatte folgende Kriterien zu erfüllen:

- struktureller Um- und Ausbau unter dem Aspekt einer attraktiven **Wegführung** durch das Zentrum
- Ausloten des **Verdichtungspotentials**
- neues, gesamtheitliche formuliertes Umgebungskonzept und Antwort auf Erschliessungs- und **Anlieferungskonzept**
- Beibehaltung der bestehenden **Heizungsanlage** sowie deren Anlieferung
- Erweiterung der bestehenden Alters- und Pflegezentrums, Räumen für altersspezifische Serviceeinrichtungen, Verwaltung, Spitex, Pro Senectute und Stiftung Alterszentrum Zug
- Realisierung von **Wohnungen** für die Korporation Zug und weiterer preiswerter Wohnungen unterschiedlicher Grösse. Vergrößerung der Alterswohnungen im Hertizentrum. Nutzung von **Synergien** im Zusammenhang mit dem Ausbau des Alters- und Pflegezentrums



Abbildung 12: Schwarzplan Ist-Zustand, Quelle: A. Nussbaumer Architekten

Im städtebaulichen Variantenstudium wurden mögliche Ansätze für die gestellte Aufgabe gesucht. Diese Studien wurden im Modell überprüft, im Schwarzplan dargestellt, kommentiert und von der Stadtbildkommission (SBK) an den Sitzungen vom 10.01.2013 und 02.05.2013 beurteilt. Diese möglichen Ansätze wurden studiert:

- **Sockelbauten mit Aufbauten:** Die öffentliche Nutzung an der Allmendstrasse, die räumliche Fassung der Allmendstrasse sowie die räumliche Ausbildung im Süden (Platz) sind im Richtprojekt zu übernehmen.
- **Dampfer:** Die öffentliche Nutzung an der Allmendstrasse, die räumliche Fassung der Allmendstrasse sowie das Ausschöpfen des Ortes und Nutzungsangebotes sind im Richtprojekt zu übernehmen.

- **Erweiterung Hertizentrum mit Überlagerung freistehender Zeilenbauten:** Die stärkere Volumetrische Fassung des Strassenraumes, die Gliederung, Adressbildung, Durchwegung und stärkere Hierarchisierung sind im Richtprojekt zu übernehmen. Zudem erscheint ein weiterer mehrgeschossiger Gebäudekopf zwischen Uptown und Wohnblock städtebaulich nicht verträglich.
- **Akzente, Hochpunkte:** Das Einsetzen einer Hochhaustypologie zur Einbindung des Uptown in den Kontext des Hertiquartiers in seine lose gesetzten Wohnhochhäuser. Die Adressbildung und Fernwirkung sind im Richtprojekt zu übernehmen.
- **Offener Mäander:** Im Richtprojekt sind die Gliederung des Strassenraumes durch Bildung eines Zugangsplatzes an der Allmendstrasse sowie die Adressbildung zu übernehmen. Ein weiterer mehrgeschossiger Gebäudekopf zwischen Uptown und Wohnblock scheint städtebaulich nicht vertretbar.
- **Geschlossener Mäander:** Im Richtprojekt sind die Gliederung des Strassenraumes an der Allmendstrasse durch Einsetzen eines Zugangsplatzes und die Tiefenstaffelung der Strassenbebauung, die volumetrisch eindeutige Ausbildung durch Mehrgeschossigkeiten und die Adressbildung an der Allmendstrasse sowie die Unterscheidung von privaten und öffentlichen Aussenräumen zu übernehmen.

Erkenntnisse aus dem Variantenstudium sind die **bestehende Struktur** zu respektieren und **fortzusetzen**, die Allmendstrasse räumlich zu fassen und die **öffentlichen Nutzungen an die Allmendstrasse** zu bringen. Zur Einbindung des Scheibenhochhauses Uptown in den Kontext des Quartiers Herti ist eine **Hochhaustypologie** einzusetzen. Der Strassenraum ist entlang der Allmendstrasse durch einen Zugangsplatz zu gliedern. Der Eingang an der Allmendstrasse ist mit Positionierung eines neuen Hochhauses zu akzentuieren und umzugestalten. Mit einem viergeschossigen Gebäude ist ein städtebaulich stimmiger Übergang zu den Zeilenbauten (Wohnbauten) im Norden zu erzeugen.

3.2 Richtprojekt

Gestützt auf die Erkenntnisse des Variantenstudiums und den Empfehlungen der SBK wurde durch Albi Nussbaumer Architekten in Zusammenarbeit mit Rotzler Krebs Landschaftsarchitekten ein Richtprojekt erarbeitet, welches einerseits in Etappen weiterentwickelt werden kann und andererseits die klaren Strukturen des Hertizentrums erhält.

Bebauung

Die neue Bebauung übernimmt in ihrer Geometrie die **Ausrichtung des Gesamtquartiers** Herti welches ab den 60er Jahren in mehreren Etappen erbaut wurde. Das Hertizentrum ist in einer gartenstadtähnlichen Komposition mit unterschiedlich geschlossenen Zeilenbauten, eingeschossigen Reihenhäusern und punktuell gesetzten Wohnhochhäusern angelegt. Im Osten wurde im Zuge der Realisierung der neuen Eishockeyhalle «Bossard-Arena» ein rund 60 Meter hohes scheibenförmiges Hochhaus gebaut, welches die Umgebung des Hertizentrums massgeblich verändert hat.

Um die heute isoliert in Erscheinung tretende Gesamtanlage mit dem städtebaulichen **Kontext stärker zu verflechten** und als Quartierzentrum aufzuwerten, sollen die, mehr oder weniger gut wahrnehmbaren, Zugänge zum Zentrum vor allem entlang der Allmendstrasse und St.-Johannes-Strasse mit Promenaden, Höfen und Plätzen aktiviert und aufgewertet werden. Mit der **strassenseitigen Bebauung** wird eine Verdichtung zugunsten einer besseren räumlichen Begrenzung der Allmendstrasse vorgenommen. An ihr wird auf der Höhe des bestehenden Zugangs ein dreiseitig gefasster **Vorplatz** erstellt. Als weithin sichtbare Akzentuierung des Eingangs wird ein **15-geschossiges Hochhaus** platziert. Mit Anordnung der Bauvolumen an der Allmendstrasse werden zwei nicht überdachte **Innenhöfe** geschaffen. Zusammengebunden

wird die Gesamtanlage durch eine **begehbare eingeschossige Überdachung** mit grösseren Höfen und Oberlichtern.



Abbildung 13: Schwarzplan Richtprojekt, Quelle: A. Nussbaumer Architekten



Abbildung 14: Visualisierungen des Richtprojekts, Quelle: A. Nussbaumer Architekten

Erschliessung

Die Adressbildung des Quartierzentrums erfolgt, entlang der mit Alleebäumen bepflanzten Allmendstrasse, über eine **kolonnenartige Promenade** mit publikumsorientierten Nutzungen,

die zum zentral angeordneten Eingangsplatz und schliesslich in die Ladenpassage führt. Weitere Zugänge erfolgen über den nördlich bestehenden Platz bei der Kirche St. Johannes und über den südlichen Zugang an der General-Guisan-Strasse. Eine wichtige Anforderung ist die verbesserte Durchlässigkeit des raumgreifenden Gebäudekomplexes mittels zugänglicher **Passagen** und **Innenhöfe**. Diese sind über das platzartige Umfeld an das übergeordnete Wegenetz anzuschliessen. Die allseitige Zugänglichkeit wird durch die hierarchisiert, ausgestalteten Eingänge verbessert: Mit einem dreiseitig gefassten **Eingangsplatz mit Wasserbecken** an der Allmendstrasse als Haupteingang des Zentrums. Die platzartige Gestaltung ist vielseitig nutzbar und nimmt notwendige Veloabstellplätze und Versorgungselemente auf.

Die Zufahrten zu den **Tiefgaragen** erfolgen direkt ab der **Allmendstrasse** (öffentliche Zufahrt) und der **St.-Johannes-Strasse** (private / halbprivate Zufahrt). Dadurch wird das Grundstück grösstenteils verkehrsfrei. Durch die Ausprägung von **Kolonaden** stehen attraktive Fusswegverbindungen innerhalb des Perimeters zur Verfügung und das Areal ist bestens an das übergeordnete Langsamverkehrsnetz angeschlossen.

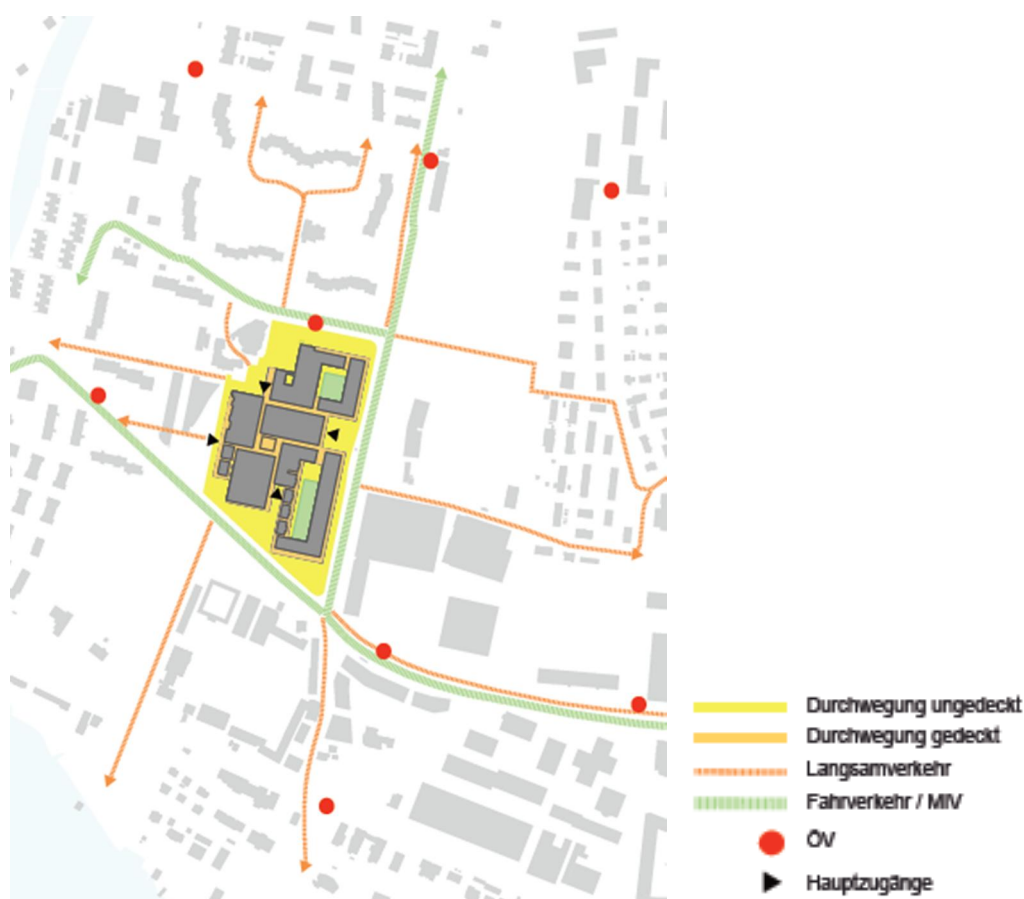


Abbildung 15: Freiraumkonzept. Quelle: Rotzler Krebs Partner GmbH.

Der Standort Hertizentrum ist bereits heute sehr gut an das **öffentliche Verkehrsnetz** angeschlossen. Fussläufig sind der **Bahnhof Zug** (10 Minuten Distanz) und die S-Bahnhaltestelle Schutzengel (4 Minuten Distanz) zu erreichen. **Bushaltestellen** befinden sich in maximal 300 Meter Entfernung an der General-Guisan-Strasse mit der Haltestelle Stadion (Linie 6: Zug-Steinhausen-Cham und Linie 16: Zug Dammstrasse / Bhf-Sennweid) und der Haltestelle St. Johannes an der St.-Johannes-Strasse (Linie 11: St. Johannes-Schöneegg). Die Linien verkehren im Viertelstundentakt. Die Stadtbahnhaltestelle **Schutzengel** (S1 Baar-Rotkreuz) befindet sich in Gehdistanz zum Hertizentrum und verkehrt ebenfalls im Viertelstundentakt.



Abbildung 16: Standort der ÖV-Haltestellen. Quelle: TEAMverkehr.

Freiraum

Die Aussenraumgestaltung basiert auf vier Freiraumtypologien. Die Hauptadresse über die **Promenade** von der Allmendstrasse wird durch harte Bodenbeläge und Gestaltungselemente wie Brunnen oder Wasseroberflächen städtisch akzentuiert. Das anschliessende Umland nördlich, südlich und westlich, ebenfalls grösstenteils mit **harten Bodenbelägen** ausgestattet, wird mit **Rabatten und Grünflächen** für Aufenthalt und Spiel aufgelockert und ist einmal platz-, einmal parkartig interpretierbar. Die begehbaren **Flachdachbereiche** bilden eine erweiterte Aufenthaltsmöglichkeit auf eine topographische Ebene. Die neuen offenen **Innenhöfe** haben einen gartenartigen Charakter mit Bepflanzung. Für Baumpflanzungen ist ein genügender Erdaufbau von min. 1.20 m vorgesehen. Diese sind öffentlich zugänglich und zeichnen sich durch unterschiedliche Nutzungsangebote, welche von der Gebäudenutzung aus bestimmt wird, aus.

Ein weiteres Gestaltungsmerkmal ist die umlaufende **zweireihige Baumreihe** entlang der General-Guisan-Strasse, der Allmendstrasse und der St.-Johannes-Strasse. Der mehrreihige Baumrahmen und das kolonadenartig ausgebildete Erdgeschoss fassen den Strassenraum mit Promenadencharakter und lassen eine hohe Aufenthaltsqualität entstehen.

Gemäss § 6 BO der Stadt Zug sind im Umfang von 15% der für das Wohnen anrechenbaren Geschossfläche **öffentliche Spiel- und Freiflächen** zu erstellen. Diese entspricht für den Bebauungsplan Hertzentrum einer Fläche von 6'250 m². Aufgrund der weitgehend verkehrsfreien Aussenräume auf Stadtebene und in der aktiven Dachlandschaft kann eine differenzierte Spiellandschaft mit vielfältigen und hochwertig gestalteten **Spielflächen** angeboten werden.

Ebenerdige Spiel- und Ruheflächen mit rund 8'960 m²

3'300 m² an Platzflächen, 2'020 m² an Spielplätzen, 1'900 m² als Spielhof und 1'740 m² als Gartenhof entsprechen **21% ebenerdige Spiel- und Ruheflächen** an der Gesamtgrundstücksfläche.

Aktiviere Dachlandschaft mit rund 11'160 m²

900 m² an Spielflächen, 665 m² an privaten Gärten und 9'595 m² an Dachlandschaft entsprechen **26% aktivierte Dachlandschaft** an der Gesamtgrundstücksfläche.

Die **Dachflächen** der bestehenden und der neuen Bauten werden in das Umgebungskonzept integriert. Sie bilden einen integralen Bestandteil des Konzeptes und schaffen eine grünbestimmte Ergänzung zum platzartigen Stadtboden. Der vielfältig bespielbare, **halbprivate Garten mit Spielflächen**, die intensiv bepflanzten Pflanzfeldern und die **Aufenthaltsbereiche** erstrecken sich über mehrere Ebenen und sind für Bewohner und Beschäftigten der Überbauung zugänglich. Die direkt anstossenden Wohnungen sind weiterhin privatisierte Gartenflächen vorgelagert.

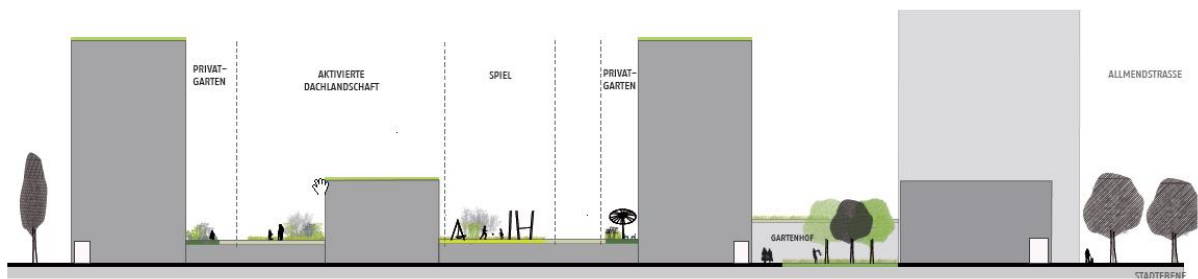


Abbildung 17: Bereiche der Dachlandschaft, Quelle: Rotzler Krebs Partner GmbH.

Feuerpolizei

Die Notzufahrt erfolgt innerhalb der bezeichneten Bereiche. Im Richtprojekt sind die entsprechenden Schleppkurven der Bemessungsfahrzeuge abgebildet. Neue Hydrantenstandorte sind – falls erforderlich – in Absprache mit der Freiwilligen Feuerwehr und der Wasserwerke Zug AG zu definieren.



Abbildung 18: Feuerwehrezufahrten, Quelle: A. Nussbaumer Arch.

3.3 Vereinbarung Rampe Allmendstrasse

In einer separaten Vereinbarung¹⁹ zwischen der betroffenen Grundeigentümerin, der Korporation Zug, sowie der Einwohnergemeinde Zug werden die Modalitäten zur Sonderkonzession für die Tiefgarageneinfahrt, zu den Wegrechten und den unselbständigen Baurechten zugunsten der Einwohnergemeinde Zug geregelt. Der Abschluss des Vertrags erfolgt sobald der Bebauungsplan Nr. 7507 in Rechtskraft erwachsen ist. Die Einwohnergemeinde Zug hat der Korporation Zug im Sommer 2016 den Entwurf des Vertrags zugestellt und zum Abschluss des Vertrages einladen.

4 Anpassung Nutzungsplanung

4.1 Ausgangslage

Wie in Kapitel 2.7 dargelegt, befindet sich das Bebauungsplangebiet gemäss rechtmäßigem Zonenplan in der Kernzone B (AZ 1.1). Heute weist der rechtmäßige Bebauungsplan eine Ausnützung von 1.05 aus. Mit der neu geschaffenen Ausgangslage im kantonalen Richtplan 2013, in welchem das Bebauungsplangebiet als Verdichtungsgebiet II mit einer Ausnützungsziffer bis 3,5 bezeichnet ist, wurde die mögliche bauliche Verdichtung im Rahmen des Variantenstudiums ausgelotet.

4.2 Änderung Bauordnung

Mit einer maximalen Gebäudehöhe von 50 Metern weicht der Baubereich W3 mit mehr als 20% von der rechtmäßigen Zonenordnung ab. Mit der Modernisierung und Weiterentwicklung des Hertzentrums werden 45'250 m² anrechenbare Geschossflächen neu erstellt. Dies entspricht einer Ausnützung von 2,1.

	Bestand	Neu*
aGF an Wohnen im Alter	9'950 m ²	4'100 m ²
aGF an Dienstleistung	4'150 m ²	14'250 m ²
aGF an Publikumsorientierte Nutzung	6'000 m ²	8'750 m ²
aGF an Wohnen	23'350 m ²	18'150 m ²
Total aGF	43'450 m²	45'250 m²

* Anteil Balkonflächen >15% liegt bei 6'800 m².

Tabelle 8: Bilanzierung der anrechenbaren Geschossfläche gemäss Richtprojekt, Quelle: Baudepartement

Mit dem kantonalen Richtplan als Grundlage für die städtebauliche Weiterentwicklung und den daraus ergebenden projektbedingten Abweichungen gegenüber den Grundmassen der Kernzone B (beispielsweise in Höhe und Ausnutzung) wird für das Gebiet Hertzentrum die **Bauzone mit speziellen Vorschriften Hertzentrum** (§ 54c) geschaffen. Von der Systematik her wird sie an die Bauzone mit speziellen Vorschriften Landis & Gyr (§ 47 BO) angelehnt. Der Inhalt der Bauzone mit speziellen Vorschriften Hertzentrum ist spezifisch auf das Projekt Hertzentrum zugeschnitten. Bei der Festlegung der Höhen ist die maximale Gebäudehöhe von 50 Metern im Baubereich W3 die massgebende Grösse.

¹⁹ Vorvertrag zu einem Dienstbarkeitsvertrag – Entwurf vom 11. Januar 2017

Änderung der Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009

§ 54c Bauzone mit speziellen Vorschriften Hertzentrum

- 1) Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Hertzentrum ist für Wohnen, Pflegen, Dienstleistungen und publikumsorientierte Nutzungen bestimmt.
- 2) Es gilt folgende Grundordnung:

a) Geschosszahl	frei
b) Gebäudelänge	frei
c) Grenzabstand (min.)	6 m
d) Gebäudehöhe (max.)	50 m
e) Ausnutzungsziffer (max.)	2.1
f) Wohnanteil (min.)	80%
g) Verkaufsanteil (max.)	15%
- 3) Für das Gebiet Hertzentrum ist ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erarbeiten. Gestützt darauf ist ein Bebauungsplan zu erstellen.
- 4) Im Erdgeschoss sind publikumsattraktive Nutzungen wie Läden, Restaurants, Ateliers, Schaufenster und dergleichen vorzusehen. An ungeeigneten Lagen kann der Stadtrat Ausnahmen bewilligen.
- 5) Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Hertzentrum wird der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

Abbildung 19: Auszug aus der Änderung Bauordnung Hertzentrum Zug vom 07.10.2015, Quelle Baudepartement

Da die Änderung der Bauordnung spezifisch auf das Projekt Hertzentrum abgestimmt ist, wird diese auch nur rechtskräftig, wenn der entsprechende Bebauungsplan und die Zonenplanänderung rechtskräftig werden.

4.3 Zonenplanänderung

Mit der neu geschaffenen Ausgangslage im kantonalen Richtplan 2013, welches das Gebiet Hertzentrum als Verdichtungsgebiet II bezeichnet, wurde die bauliche Verdichtung des Konzeptes geprüft und im Rahmen mehrerer Sitzungen mit der Korporation Zug und der zuständigen Behörde beraten. Die Studien haben gezeigt, dass der Verdichtung der städtebaulichen Figur Grenzen gesetzt sind. Die Höhenentwicklung und die Figur ist das Ergebnis zahlreicher Diskussionen mit ausgewiesenen Fachleuten und der politischen Behörde.

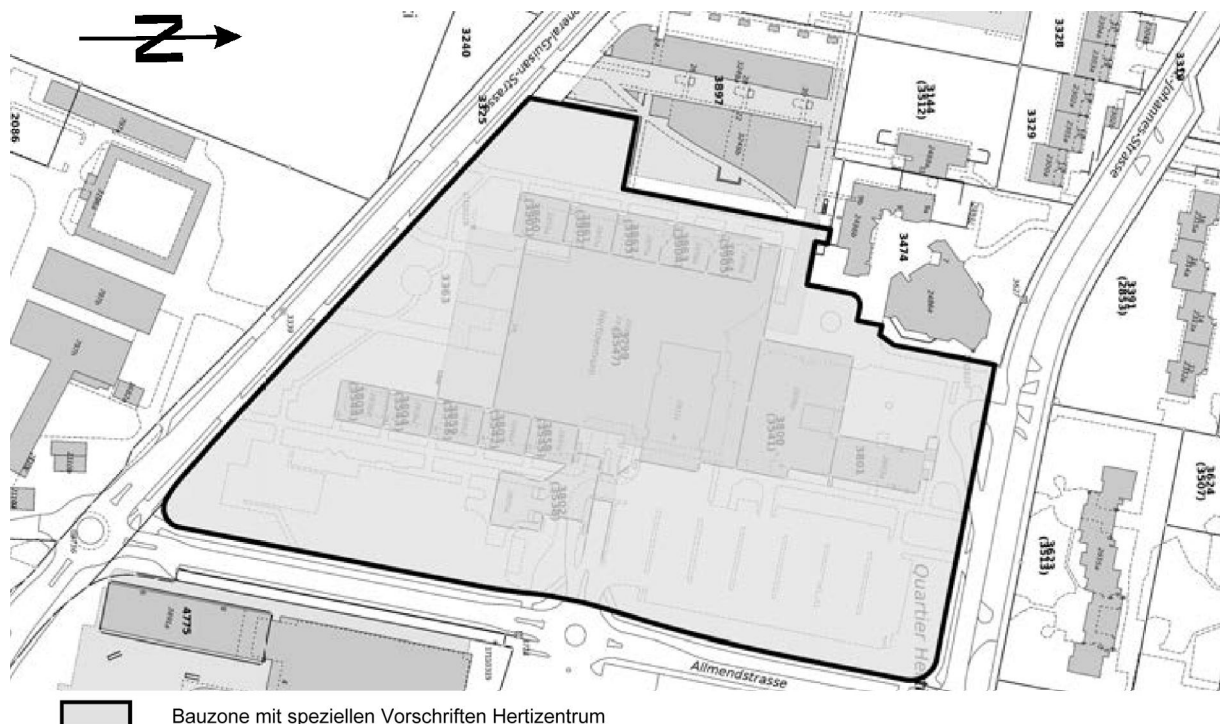


Abbildung 20: Auszug aus der Zonenplanänderung Hertzentrum Zug vom 07.10.2015, Quelle Baudepartement

Da die Zonenplanänderung spezifisch auf das Projekt Hertzizentrum abgestimmt ist, wird diese auch nur rechtskräftig, wenn der entsprechende Bebauungsplan und die Änderung der Bauordnung rechtskräftig werden.

5 Bebauungsplan

5.1 Allgemeine Bestimmungen

Bestandteile Ziff. 1

Der Bebauungsplan umfasst alle im Kap. 1.2 erwähnten Grundstücke innerhalb des Perimeters. Die zentralen Aspekte zur Bebauung, Erschliessung, Energie und Nachhaltigkeit sowie Ver- und Entsorgung sind in den Bestimmungen zum Bebauungsplan geregelt.

Zweck und Ziele Ziff. 2

Der Zweckartikel umschreibt die planerischen Ziele, welche dem Bebauungsplan zugrunde gelegt sind. Im Vordergrund stehen die Modernisierung der Verkaufsflächen und der Erhalt der klaren Strukturen bei der Weiterentwicklung in Etappen. Es sollen Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung und die Aufwertung der Aussenräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

5.2 Bebauung

Baubereiche allgemein Ziff. 3

Es werden 14 Baubereiche (8 bestehende Baubereiche; 6 neue Baubereiche) im Situationsplan definiert. Oberirdische Hauptgebäude dürfen nur innerhalb dieser Baubereiche angeordnet werden. Somit wird dem Richtprojekt entsprochen und eine klare Regelung bezüglich der maximalen Ausdehnung der Hauptgebäude getroffen.

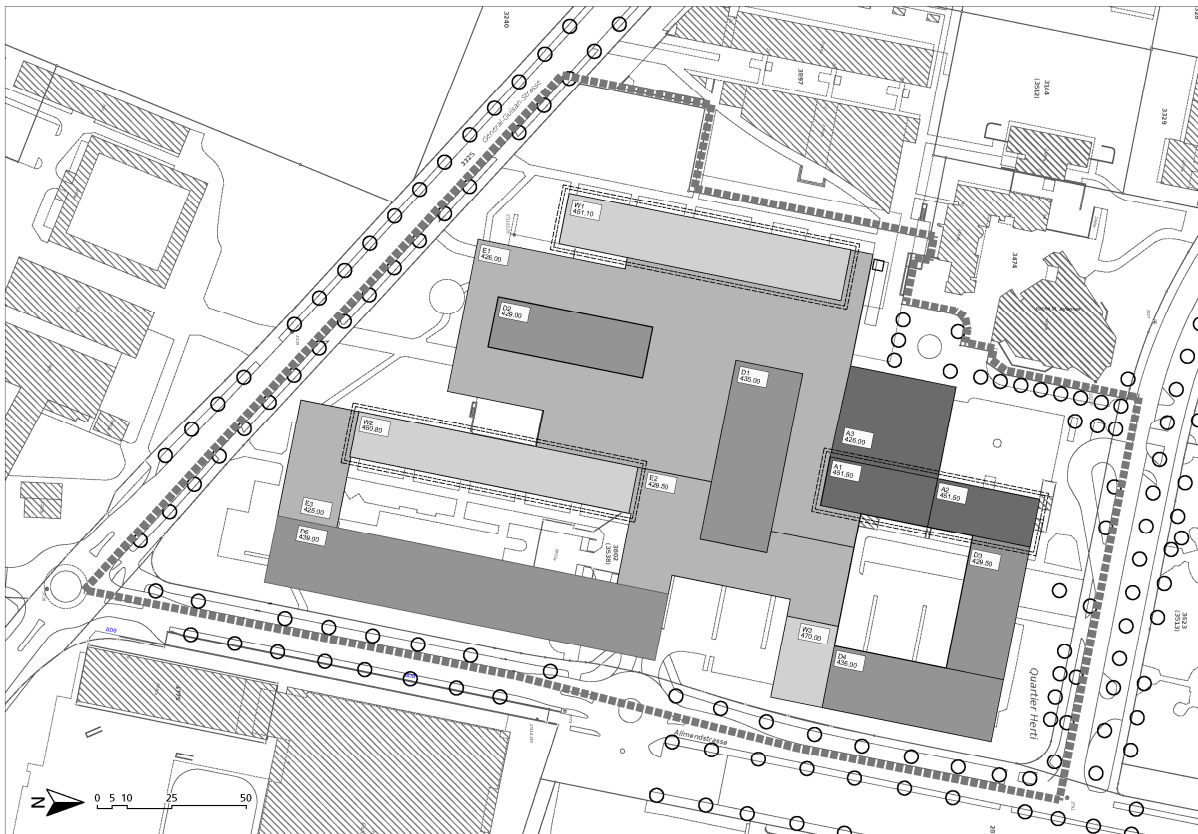


Abbildung 21: Übersicht aller Baubereiche gemäss Situationsplan vom 21.09.2016, Quelle Baudepartement

In den Baubereichen sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

A	Wohnen im Alter und Pflege und dazu dienlichen Nutzungen
D	Dienstleistungsnutzungen und mässig störendes Gewerbe sowie Wohnen
E	publikumsorientierte Nutzungen wie Läden, Restaurants, Ateliers, Post und dergleichen
W	Wohnen

Für sämtliche Baubereiche werden die maximalen Gebäude- und Firsthöhen festgelegt. Die messweise der Gebäudehöhen ergibt sich aufgrund von § 12 V PBG²⁰. Zusammen mit den Baubereichen wird damit das städtebauliche Grundkonzept gesichert.

Firsthöhen Ziff. 4

Für sämtliche Baubereiche werden maximale Firsthöhen festgelegt, welche die zulässige Höhenentwicklung von Neubauten bestimmen. Die Messweise der Firsthöhe ergibt sich aufgrund von § 13 Abs. 2 V PBG (senkrecht gemessener Abstand zwischen Fussboden EG und dem obersten Punkt des Daches). Technische Aufbauten sind zulässig und auf das Minimum zu beschränken.

Dachgestaltung Ziff. 5

Das Dach ist die „fünfte Fassade“ und daher mit der gleichen Sorgfalt zu gestalten wie die übrigen Gebäudefassaden. Im Grundsatz werden ruhig gestaltete, begrünte und begehbare Dachflächen angestrebt. Hierbei ist die SIA-Norm SN 564 312 zur Begrünung von Dächern anzuwenden. Zugängliche Dächer als Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche für Beschäftigte und Bewohner sind erwünscht und müssen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen.

Baubereich A Ziff. 6

Die Baubereiche A (A1 bis A3) sind für das Wohnen im Alter und der Pflege vorbehalten. Bei den Baubereichen handelt es sich ausschliesslich um die bestehenden Gebäude des Alters- und Pflegenzentrums Herti sowie um die Alterswohnungen. Der Baubereich A2 soll vollständig saniert und die Möglichkeit einer Aufstockung geprüft werden.

Baubereich D Ziff. 7

In den Baubereichen D (D1 bis D5) sind Dienstleistungen vorzusehen. In den Baubereichen D1, D2 und D5 besteht zudem die Möglichkeit für publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss. In den strassenbegleitenden Baubereichen entlang der Allmend- und der St.-Johannes-Strasse ist Wohnen ab den 1. Obergeschossen bzw. ab den 2. Obergeschossen zulässig.

Baubereich E Ziff. 8

Publikumsorientierte Nutzungen sind in den Baubereichen E (E1 bis E3) zulässig. Der eingeschossige Baubereich E1 wird 30 Meter in Richtung Süden erweitert und ermöglicht den Ausbau sowie die Modernisierung der Verkaufsflächen für den täglichen Bedarf.

Baubereich W Ziff. 9

Die Baubereiche W (W1 bis W3) sind für das Wohnen reserviert. In den Erdgeschossen der bestehenden Baubereiche W1 und W2 werden publikumsorientierte Nutzungen und Dienstleistungen ermöglicht.

²⁰ Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) BGS 721.11 vom 16.11.1999 (Stand 1. Juli 2012)

Parkierung Ziff. 15

Die bestehende oberirdische Parkierung (196 PP) wird künftig vollständig in Tiefgaragen verlegt. Dadurch entsteht ein, bis auf die Tiefgaragen-Zufahrten und die Anlieferung, verkehrsfreier Freiraum mit entsprechendem Potential als öffentlicher Raum.

Die festgelegte maximale Anzahl Abstellplätze bewegt sich im Bereich des Minimums des Parkplatzreglements der Stadt Zug. Unabhängig von der Nutzung ist maximal **ein Abstellplatz pro 104 m² aGF** zulässig. Hinweis: Der Sondernutzungsplan Landis & Gyr SBB West vom 16.09.2008 sieht im Stammareal Nord pro 100 m² aGF ein Abstellplatz für Bewohner und Beschäftigte sowie ein Abstellplatz pro 1'000 m² aGF für Besucher und Kunden vor. Umgerechnet entspricht dies zirka einem Abstellplatz pro 91 m² aGF. Die Absätze 2 und 3 regeln die maximale Anzahl der öffentlich zugänglichen Parkplätze bzw. die maximalen Parkplätze für Bewohner. Weiter ist in Abs. 4 geregelt, dass innerhalb des Perimeters keine oberirdischen Parkplätze zulässig sind. Mit Ausnahme der Vorfahrt zum Alters- und Pflegezentrum ist der Bebauungsplanperimeter verkehrsfrei.

Veloabstellplätze Ziff. 16

Mit den Festlegungen in Ziff. 16 der Bestimmungen ist geregelt, dass die Anforderungen an Veloabstellplätze im Sinne der VSS-Normen²¹ berücksichtigt werden. Das Parkplatzreglement der Stadt enthält diesbezüglich keine Festlegungen, resp. nur für die Zone A.

5.4 Freiraum

Umgebungskonzept Ziff. 17

Die Bestimmungen zum Freiraum stützen sich auf den Festlegungen im Situationsplan ab. Darin sind die Freiräume gemäss ihrer primären Gestaltung und Nutzung aufenthaltsfreundlich auszugestalten.

Gestaltungsgrundsätze Ziff. 18

Die Gestaltungsgrundsätze ergänzen und präzisieren die Anforderungen gemäss Ziff. 3 der Bestimmungen.

Baumbestand Ziff. 19

Grossbäume sind für die Quartieridentität wichtig und setzen dem grossen Bauvolumen die nötigen Grünstrukturen entgegen. Die im Situationsplan bezeichneten Bäume verdeutlichen einerseits die Lage und Anzahl der bereits bestehenden zweireihigen Baumreihen und andererseits die zwingenden Ersatzpflanzungen.

Platz Allmendstrasse Ziff. 20

Besonderes Augenmerk ist dem Platz an der Allmendstrasse zu schenken.

5.5 Umwelt und Energie

Energieversorgung Ziff. 21

Da seit dem 1. Juli 2012 gemäss § 1a der Energieverordnung neue Gebäude in Bebauungsplänen und in Arealbebauungen gegenüber den Anforderungen nach § 1 Abs. 1 der Energieverordnung um 10% bessere Werte erreichen müssen und der Anteil der nicht erneuerbaren Energie den zulässigen Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser zu höchstens 60% decken dürfen, sind keine weiteren Bestimmungen betreffend Minergie erforderlich. Gemäss Absatz 2 können neue Baubereiche an die Holzschnitzelanlage angeschlossen werden.

²¹ Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, SN 640 065 Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen sowie SN 640 066 Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen

Nachhaltigkeit Ziff. 22

Die Erreichung der Ziele des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

5.6 Ver- und Entsorgung

Der Umgang mit **Meteorwasser** wird in **Ziff. 23** geregelt. Betreffend Errichtung von Unterflurcontainern wird in **Ziff. 24** der Bestimmungen auf die Vorgaben der Stadt verwiesen. Im Bebauungsplan ist an der General-Guisan-Strasse und an der St.-Johannes-Strasse eine Entsorgungsstelle bezeichnet. Dort können die Anwohner der umliegenden Bauten die Siedlungsabfälle entsorgen. Die Entsorgungsstellen sind so geplant, dass diese sowohl zu Fuss wie auch mit dem Auto gut zugänglich sind. Für die Baubereiche E1 und E2 ist zudem eine optimale Entsorgungsinfrastruktur anzubieten und im Rahmen des Baugesuchs ein Entsorgungskonzept einzureichen.

5.7 Schlussbestimmungen

Im Kap.7 der Bestimmungen sind **allgemein gültige Festlegungen** in **Ziff. 26**, der Umgang mit **Ausnahmen** gegenüber dem Bebauungsplan in **Ziff. 27** sowie Voraussetzungen für das **Inkrafttreten** in **Ziff. 28** umschrieben.

Der bisherige Bebauungsplan Hertizentrum, Plan Nr. 4401, genehmigt von der kantonalen Baudirektion am 13.03.1978, wird gemäss **Ziff. 29 Aufhebung bisherigen Rechts** aufgehoben.

6 Ergänzende Dokumente

6.1 Verkehrsgutachten

Im Auftrag der Stadt Zug wurde ein Verkehrsgutachten²² erstellt, welche die Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr, den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr für das Areal des Hertizentrums untersucht. Das Gutachten zeigt die Auswirkungen, die sich aufgrund der geplanten Parkfelder ergeben.

Trotz höherer Grundbelastung auf dem Verkehrsnetz ist die **Leistungsfähigkeit** der unmittelbar in Nähe liegenden Kreisel Allmend- und General-Guisan-Strasse gut. Die am Mindestbedarf des Parkplatzreglements der Stadt Zug orientierte Anzahl Parkfelder (maximal 850 PP) tragen dazu bei, den Mehrverkehr mit den übrigen Verkehrsträger (ÖV, VF) abzuwickeln. Die konsequente **Trennung** der öffentlich zugänglichen Parkfelder für Bewohner / teilweise Beschäftigte hat den Vorteil, dass die Bewohner und Beschäftigte ihre Parkfelder ungehindert vom öffentlichen Besucher- und Kundenverkehr befahren können.

Um Konflikte mit dem Fuss- und Veloverkehr zu minimieren erfolgt die Anlieferung konzentriert an einen Punkt.

Die Verfasser des Verkehrsgutachtens kommen zum Schluss, dass aufgrund der guten Erschliessung und der idealen Topographie für den Fuss- und Veloverkehr, die Anzahl an künftig geplanten **Parkfeldern reduziert** (limitiert auf 850 PP) werden kann.

6.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Umweltverträglichkeitsbericht²³ (UVB) des Ingenieurbüros Beat Sägesser kommt zum Schluss, dass das Planungsvorhaben mit der Umweltgesetzgebung konform ist. Die entsprechenden Belege und Herleitungen können dem UVB entnommen werden.

²² Verkehrsgutachten vom 08.01.2016 / rev. 21.09.2016, TEAMverkehr.zug

²³ Umweltverträglichkeitsbericht vom 21.12.2016, Ingenieurbüro Beat Sägesser

Ausgangslage

Heute sind auf dem Bebauungsplanperimeter 468 Parkplätze vorhanden. Nach der Anpassung sollen für den Bebauungsplan insgesamt **850 Parkplätze** zur Verfügung stehen. Das Vorhaben unterliegt aus diesem Grund der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Die Anforderungen an den Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) für die Anpassung des Bebauungsplans Hertizentrum sind aus mehreren ähnlichen Vorhaben im Kanton Zug bekannt. Im Verlauf der Voruntersuchung wurde klar, dass sich die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt und die Umweltschutzmassnahmen mit einer Voruntersuchung abschliessend ermitteln und darstellen lassen. Aus diesem Grund wurde auf die Erstellung eines Pflichtenheftes verzichtet. Die vorliegende Voruntersuchung gilt damit als UVB. Die geplante Parkplatzanzahl liegt im **unteren Bereich der städtischen Vorgaben**. Sie wird in Ziff. 15 der Bestimmungen entsprechend limitiert und erläutert.

Umweltbereich Lärm

Gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) darf der Mehrverkehr aus dem Bebauungsplan Hertizentrum nicht dazu führen, dass der Immissionsgrenzwert (IGW) überschritten wird oder dass bei überschrittenem IGW eine wahrnehmbare Lärmzunahme entsteht.

Der Lärmanteil des Mehrverkehrs aus dem angepassten Bebauungsplan Hertizentrum unterschreitet den Planungswert auf allen Strassen.

Umweltbereich Lufthygiene

Im Bereich Lufthygiene sind durch den Bebauungsplan zusätzliche Emissionen von rund 40 kg NO_x bzw. 80 Tonnen CO₂ pro Jahr zu erwarten. Diese Werte werden als sehr tief beurteilt.

Übrige Umweltbereiche

In den übrigen Umweltbereichen sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

7 Verfahren

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Korporation Zug, dem Architekturbüro Albi Nussbaumer, dem Landschaftsarchitekten sowie verschiedenen Fachplanern (Verkehrsplaner, Ingenieurbüro).

7.1 Ordentliches Verfahren gemäss § 39 PBG

Da es sich um ein Areal im besonderen öffentlichen Interesse handelt und zudem der Bauzone mit speziellen Vorschriften zuzuweisen ist, soll der Bebauungsplan im ordentlichen Verfahren nach § 39 PBG erlassen werden.

7.2 Parlamentarische Vorstösse

Zum Hertizentrum bzw. Herti Süd wurden keine Vorstösse eingereicht.

7.3 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Anlässlich der Orientierung (Vernehmlassung der Baurechtsnehmer) vom 21.03.2014 hat die Korporation Zug über die Revision des Bebauungsplans sowie über das Richtprojekt der Albi Nussbauer Architekten informiert. Es ist der Stadtplanung Zug ein Anliegen, die Intentionen aller Beteiligten zu kennen und ihre Wünsche zusammenzutragen. Die Anliegen für die Überarbeitung des Bebauungsplanes Hertizentrum konnten bis zum 29.09.2014 mitgeteilt werden. Wo möglich flossen die eingegangenen Anliegen in die Bearbeitung des Bebauungsplans ein. Die Berücksichtigung der Anliegen wurde den Baurechtsnehmer und Stockwerkeigentümer mit Schreiben vom 27.11.2014 mitgeteilt.

Das überarbeitete Richtprojekt wurde den Baurechtsnehmern und Bewohnern am 18.05.2015 erneut vorgestellt.

7.4 Interne Vernehmlassung

Im Zeitraum zwischen Oktober bis Dezember 2015 wurde das Planungsdossier einer verwaltungsinternen Vernehmlassung zugeführt. Die betroffenen Grundeigentümer konnten sich zum vorliegenden Planungsstand ebenfalls äussern. Die entsprechenden Anliegen wurden berücksichtigt und die Dokumente angepasst.

7.5 Stadtbildkommission

Unter Berücksichtigung der Beurteilung durch die Stadtbildkommission (SBK):

- Vorstellung des Variantenstudiums an den Sitzungen vom 10.01.2013 und 2.05.2013
- Vorstellung des Richtprojekts an den Sitzungen vom 8.04.2014 und 7.05.2015

und in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft sowie dem Baurechtsnehmer EKZ Migros wurde das Richtprojekt weiterentwickelt und vertieft.

Die SBK nahm anlässlich der Vorstellung des Bebauungsplans vom 3.12.2015 positiv Stellung und würdigte diesen. Anmerkungen betrafen die Definition der Gebäudehöhe und die Rückversetzung der Hauptbaulinie entlang der General-Guisan-Strasse. Aufgrund der Anmerkungen der Stadtbildkommission wurde der Bebauungsplan überarbeitet.

7.6 Erste kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 1. Februar 2016 hat der Stadtrat von Zug der Baudirektion des Kantons Zug den Bebauungsplan Hertizentrum zur Vorprüfung eingereicht.

Im Rahmen der 1. kantonalen Vorprüfung wurden verschiedene Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise formuliert. Im Folgenden wird aufgezeigt, wie die verschiedenen Vorbehalte umgesetzt wurden:

Die Formulierung des Abs. 3 in Ziff. 16 der Bestimmungen zu den Veloabstellplätzen ist nochmals zu prüfen.

Alle Abstellplätze sollten ab dem übergeordneten Radwegnetz fahrend erreicht werden und in Nähe jeweiliger Ziele und Nutzungen liegen. Die Bestimmung wurde dementsprechend angepasst.

Es ist zu prüfen, ob in den Bebauungsplan eine zusätzliche Fuss- und Velowegverbindung aufzunehmen ist, damit die Veloabstellplätze an der nordwestlichen Ecke des Bebauungsplanperimeters fahrend erreicht werden können.

Wie in Bestimmung Ziff. 16 beschrieben, sind Veloabstellplätze fahrend zu erreichen. Daher müssen auch die bestehenden Veloabstellplätze (Aufgang Rampe) durch einen öffentlichen Fuss- und Veloweg erreichbar sein. Der Situationsplan wurde angepasst.

Die Umgebungsflächen sind zu einem möglichst hohen Anteil von ökologisch wertvollen Flächen auszubilden. Das Umgebungskonzept ist dahingehend zu überarbeiten.

Dies ist ein Auftrag aus dem kantonalen Richtplan (S. 5.2.3). Eine Dichteerhöhung bedingt gute Freiraumqualitäten mit unbefestigten und extensiven Flächen. Wo es sinnvoll ist, sind harte Bodenbeläge zu reduzieren. Das Umgebungskonzept wurde überarbeitet und die Mindestgrösse der ökologisch ausgebildeten Flächen in den Bestimmungen Ziff. 17 ergänzt.

Für Baumpflanzungen ist im Bebauungsplan der Bereich der Tiefgarage aufzuzeigen. Bei einer Überlagerung vom Baumstandort und Tiefgarage ist eine genügende Überdeckung der Tiefgarage sicherzustellen.

Eine minimale Überdeckungshöhe von 1,20 m wurde in den Bestimmungen Ziff. 19 aufgenommen und die Bereiche für unterirdische Bauten und Anlagen im Situationsplan ergänzt.

Ziffer 15 Parkierung des Bebauungsplans Hertizentrum ist wie folgt zu ergänzen: Sämtliche Parkplätze (ausser Wohnnutzungen) sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften.

Eine monetäre und lenkungswirksame Bewirtschaftung ab der ersten Minute ist insbesondere für Kunden- und Besucherfelder unumgänglich und notwendig. Ein Bewirtschaftungskonzept in der Tiefgarage Nord ist schwierig umzusetzen (Mischung Bewohner und Beschäftigte), aber dennoch möglich. Die Bestimmung wurden dahingehend ergänzt.

Die approximative Lage der Retentionsmassnahmen ist planerisch bereits im Bebauungsplan festzuhalten.

Als Retentionsflächen bieten sich die Dachflächen der Neubauten sowie Chaussierungen an. Die approximative Lage von Retentionsflächen ist im Umgebungskonzept ausgewiesen, die Standorte der Retentionsflächen im Situationsplan verortet und die Bestimmung Ziff. 17 entsprechend ergänzt.

Die Bestimmungen des Bebauungsplans sind wie folgt zu ergänzen: Für die Bauten und Anlagen sind ressourcenschonende ökologische Materialien und Baustoffe, wie mineralische Recyclingbaustoffe, nachwachsende organische Baustoffe und generell schadstoffarme Materialien zu verwenden.

Diese Materialvorschrift kann durch die Gemeinde nicht kontrolliert werden und ist auch nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. Die Wiederverwendung von Baustoffen entspricht den Planungsgrundsätzen Kap. E 11.1 des Kantonalen Richtplan zur Verwendung von Holz und Recyclingmaterialien. Der Einsatz dieser Materialien ist bereits im UVB (Kapitel 7.6) aufgeführt. Die bauökologischen Massnahmen sind im Rahmen der Umweltbaubegleitung umzusetzen und werden durch das Amt für Umwelt begleitet. Zusätzlich zur Umweltbaubegleitung ist das Thema Nachhaltigkeit in der Bestimmung Ziff. 22 aufgenommen.

In den Bestimmungen (Ziff. 15 Abs. 1) ist die max. Anzahl Parkplätze bei 770 festzulegen und die Aufteilungen unter Ziff. 15 Abs. 2 und Abs. 3 entsprechend anzupassen.

Die mögliche Reduktion von Parkfeldern auf 770 ist im Verkehrsgutachten ausgewiesen. Die Stadt Zug verzichtet auf ein Parkhaus im Areal Stierenmarkt und setzt die Realisierung von weiteren öffentlichen Parkfeldern im Bebauungsplan Hertizentrum um. Darum ersuchten Vertreter des Baudepartments der Stadt Zug und die Grundeigentümerin des Hertizentrums, im Gespräch mit der Baudirektion vom 17. August 2016 um Erhöhung der öffentlichen Parkfelder um 80 Parkfelder für öffentliche Nutzungen im Umfeld des Stierenmarkts im Bebauungsplan Hertizentrum. und reichten die Prüfung der Gesamtparkplatzzahl erneut zur zweiten Vorprüfung ein.

7.7 Zweite kantonale Vorprüfung

Wie beschrieben, enthielt der Vorprüfungsbericht vom 1. Juni 2016 den Vorbehalt zur Reduktion der Gesamtparkplatzzahl auf maximal 770 Parkfelder. Verschiedene Veranstaltungsorte liegen in Fussdistanz zum Hertizentrum. In der Planung Masterplan Hafen – Stierenmarkt – Oeschwiese hat sich gezeigt, dass nur bei Spitzenbelastungen mit gleichzeitigem Abendverkauf die Parkfelder in der Umgebung nicht ausreichen. Für eine Tiefgarage nur für den Bedarf des Stierenmarkts und weiteren Spitzenbelastungen fehlt die wirtschaftliche Grundlage.

Daher wurde bei der Planung Hertizentrum eine Mehrfachbelegung bei der Parkieranlage geprüft. Ein Teil der Kundenparkfelder Hertizentrum ergänzen an Randzeiten und am Wochenende das Angebot an öffentlichen Parkfeldern.

Mit Schreiben vom 4. Oktober 2016 reichte der Stadtrat von Zug der Baudirektion des Kantons Zug den Bebauungsplan Hertizentrum (Prüfung Gesamtparkplatzzahl) zur zweiten Vorprüfung ein. Seitens der Baudirektion wurde zur vorgesehenen Änderung (Erhöhung der öffentlichen Parkfelder um 80 Parkfelder) kein Vorbehalt formuliert.

8 Ablauf/Terminplan

Wann	Was	Wer
7. Mai 2015	Beurteilung SBK	Stadtbildkommission
2. Februar 2016	Verabschiedung zur 1. Vorprüfung	Stadtrat Zug
1. Juni 2016	1.Vorprüfungsbericht	Baudirektion
4. Oktober 2016	Verabschiedung zur 2. Vorprüfung	Stadtrat Zug
16. Dezember 2016	2.Vorprüfungsbericht	Baudirektion
21. Februar 2017	Bericht und Antrag SR 1. Lesung	Stadtplanung, Stadtrat
7. März 2017	Bau- und Planungskommission	BPK
11. April 2017	1. Lesung GGR	GGR
Mai 2017	1. öffentliche Auflage, 30 Tage	Stadtplanung
Juni 2017	Behandlung der Einwendungen	Stadtplanung
4. Juli 2017	Bericht und Antrag SR 2. Lesung	Stadtplanung, Stadtrat
26. September 2017	2. Lesung GGR	GGR
November 2017	2. öffentliche Auflage, 20 Tage	Stadtplanung
Februar 2018	Genehmigung	Regierungsrat

Bei allfälligen schwerwiegenden Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage können sich entsprechende Verzögerungen ergeben. Ein allfälliges Beschwerdeverfahren vor Regierungsrat und Verwaltungsgericht verzögert die Rechtskraft der Bebauungspläne zusätzlich.