

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Gebietsplanung Hertizentrum; 1. Lesung

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

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission aus den Sitzungen vom 28. März 2017, 2. Mai 2017, 22. August 2017 und 19. September 2017

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2430 vom 21. Februar 2017.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an vier ordentlichen Sitzungen: am 28. März 2017 in Zehner-Besetzung, am 2. Mai 2017 in Zehner-Besetzung, am 22. August 2017 in Elfer-Besetzung und am 19. September 2017 in Neuner-Besetzung. An allen vier Sitzungen waren anwesend: Stadtratsvizepräsident André Wicki, Departementssekretärin Dr. Nicole Nussberger und Stadtplaner Harald Klein. Am 22. August 2017 waren anwesend: Alice Chappuis und Oscar Merlo von der Teamverkehr Zug AG. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Zur Vorbereitung der Vorlage erhielt die BPK zusätzlich Dokumente ausgehändigt: den Planungsbericht Bebauungsplan Hertizentrum, Plan Nr. 7507; das Richtprojekt BBP Hertizentrum Zug sowie die Kommissionsberichte der Stadtbildkommission. Weiter lagen die Variantenstudien sowie das Umgebungskonzept vor.

Die Verwaltung erläuterte die Gebietsplanung Hertizentrum übersichtlich und eingehend anhand einer Präsentation (vgl. Beilage 1). Dies ermöglichte es der BPK, die Vorlage rasch zu erfassen und wie immer sorgfältig zu beraten. Der Verwaltung sei für die fachlich gute Begleitung dieser Vorlage gedankt.

4. Beratung

a) Anmerkungen zur Vorlage im Allgemeinen

Der heute bestehende Bebauungsplan Hertizentrum, Plan Nr. 4401, datiert aus dem Jahr 1978. Dieser soll nun aufgrund von Änderungen und insbesondere um die nötigen Grundlagen zur Verdichtung zu verfügen, durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 7507 ersetzt werden. Dazu sind der Zonenplan und die Bauordnung anzupassen sowie eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Die geplante Erweiterung entspricht der Ausnützung des hier geltenden Verdichtungsgebiets II. Insgesamt entstehen 45'250 Quadratmeter an neuen Nutzflächen. Mit dem Bebauungsplan Hertizentrum werden aber auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des Alters- und Pflegezentrums, für die Modernisierung des Einkaufszentrums, für preisgünstige Wohnungen wie auch für die etappierte Weiterentwicklung des Hertizentrums geschaffen.

Im Hertizentrum sind insgesamt maximal 850 Parkplätze (PP) vorgesehen. Davon sind 770 PP für die direkten Nutzungen im Hertizentrum und 80 PP für öffentliche Nutzungen im Umfeld des Stierenmarkts gedacht. Das südliche Parkhaus umfasst 390 Parkplätze (vorwiegend Kunden- und Besucherparkplätze), das nördliche Parkhaus umfasst 460 Parkplätze (für Bewohnerinnen und Bewohner und Beschäftigte). Mit dieser Erweiterung um 80 öffentliche Parkplätze reagiert die Korporation als Grundeigentümerin auf den vermehrten Parkplatzbedarf bei Veranstaltungen und Grossanlässen (wie Zirkus, Messe, Stierenmarkt, Konzerte sowie Nutzungen im Bereich des Seeufers). Damit kann auf die ursprünglich geplante Tiefgarage auf dem Stierenmarktareal verzichtet werden.

Im Rahmen der Beratung zeichnete sich ab, dass die Kommission diesem städtebaulich sorgfältig aus dem Bestand heraus aufgegleisten Verdichtungsprojekt grundsätzlich positiv gegenübersteht. Die Diskussion in der Kommission fokussierte sich vor der Beratung der einzelnen Bestimmungen somit auf Einzelfragen, die nachfolgend thematisch gestreift werden sollen.

b) Einzelfragen

- Mehrwertabschöpfung

Die Verwaltung erklärt, dass mit der Korporation keine Planungsvereinbarung betreffend Mehrwertabschöpfung getroffen wurde. Anlässlich der letzten Ortsplanungsrevision seien der Korporation Zug rund 35'000 m² W4 und W3 und 36'000 m² OelB ausgezont worden. Dies habe die Korporation so akzeptiert, obwohl diese Auszoning einer materiellen Enteignung gleichkam. Der Verlust der W4/W3 habe bei CHF 70 bis CHF 90 Mio., derjenige bei der OelB bei ca. CHF 20 Mio. gelegen. Würde die Korporation in 20 Jahren für dieses Land den Antrag auf Wiedereinzoning stellen, müsste dann über eine Mehrwertabschöpfung diskutiert werden.

- Parkplätze

Nach Ansicht eines BPK-Mitglieds wären hier bedeutend mehr PP angezeigt. Es sei unlogisch, die Verkaufsfläche zu verdoppelt und im Vergleich dazu die Parkplatzzahl faktisch zu reduzieren, zumal generell ein Parkplatzproblem bestehe. – Im Hertizentrum werde es zusätzlich 200 Besucherparkplätze geben. Diese seien jedoch alle in der Tiefgarage untergebracht, weil der Aussen- und Freiraum auch frei bleiben soll. Die Parkplätze seien während 7 Tagen rund um die Uhr öffentlich zugänglich. Total gebe es 390 öffentlich zugängliche Besucher- und Kundenparkplätze im Parkhaus Süd (vgl. auch PP-Thema oben unter a) einschliesslich 80 Parkplätze für den Stierenmarkt. Diese Parkplätze gehörten nicht der Stadt und würden auch nicht von ihr bewirtschaftet. Das ganze Areal sei niveaugerecht oder mit leichten Rampen geplant.

Von der Parkgarage her ins Hertzizentrum gebe es diverse Auf- und Abgänge. Diese führten in die Halle des Einkaufszentrums, nicht direkt in die Migros. Jeder zehnte Parkplatz in der Parkgarage müsse gemäss Vorschrift elektrifiziert werden.

- Zufahrt zum Parkhaus

Die Ein-/Ausfahrt St. Johannesstrasse sei möglichst nah zur Allmendstrasse geplant. Demgegenüber wünscht sich das Quartier eine direkte Erschliessung von der Allmendstrasse her. Eine solche Lösung dürfte jedoch die Fuss- und Velowege sowie die angestrebte Arkade entlang der Allmendstrasse zerschneiden.

- Etappierung

Bezüglich der Parkierungseinrichtungen sei nur eine Etappierung geplant. Von den Hochbauten her sei man betreffend Etappierung jedoch frei. Die Umgebungsarbeiten wiederum hätten gebunden zu erfolgen bzw. sind mit der jeweiligen Bebauungsetappe zu realisieren.

- Bestehende Wohnungen

Bei den bestehenden Wohnungen handle es sich um Stockwerkeigentum. Diese Eigentümer hätten die Möglichkeit, die Fassaden zu sanieren und die Balkone zu vergrössern. Dafür müssten sie ein Gesamtkonzept einreichen. Sie hätten auch die Möglichkeit, ein zusätzliches Geschoss zu realisieren. Um die architektonische Qualität der Bestandesbauten zu gewährleisten, müssten sich jedoch alle Stockwerkeigentümer zu einem Gesamtkonzept zusammenraufen.

- Verhältnis Grundeigentümerin/Baurechtsnehmer

Von Seiten der Kommission wurde angeregt, die Korporation als Grundeigentümerin bei der Sanierung der bestehenden Gebäude soweit möglich in die Pflicht zu nehmen, um zum einen der Gesamterweiterung des Hertzizentrums ein architektonisch gutes Gesicht zu geben und zudem aber auch ökologische Anliegen wie den Minergie-Standard für allfällige Sanierungen sicherzustellen. Bekanntlich sei es sehr schwer, die Stockwerkeigentümer/Baurechtsnehmer hier zu einem gemeinsamen Handeln zu bringen, da dies bei Stockwerkeigentum meist an den Mehrheitsverhältnissen scheitere. – Dazu erklärt die Verwaltung, dass die Stockwerkeigentümer ein zusätzliches Geschoss auf die bestehenden Bauten aufsetzen dürften. Falls sie von diesem "Aufzonzusbonus" profitieren möchten, müssten sie ein Gesamtkonzept erarbeiten und vorlegen. Dabei könnte man nicht einen Stock oben aufsetzen, ohne auch die Fassade zu erneuern. Den Baurechtsnehmern falle damit zusätzliche Ausnützung zu, weshalb sie grundsätzlich etwas machen dürften. Wenn sie die bestehenden Häuser jedoch so belassen möchten, könne man sie nicht zum Bauen zwingen.

Die Korporation habe mit den Baurechtsnehmern mehrere Sitzungen geführt. Dabei hätten diese die Pläne und Modelle studieren können. Sie wären damit einverstanden gewesen. Scheinbar stimme die Planung für die Baurechtsnehmer. Im Übrigen bestünde auch keine Möglichkeit, solche Abhängigkeiten zwischen Grundeigentümerin und Baurechtsnehmern verbunden mit konkreten Sanierungspflichten in einen Bebauungsplan festzuschreiben. Solches liesse sich bloss bei Vornahme einer Gesamtsanierung durchsetzen.

Eine Mehrheit der BPK regte an, dass die Korporation Zug für die Baurechtsnehmer attraktive Anreize zur Aufpolierung der Altbauten setzen solle. *Die BPK erteilte im Anschluss an die erstgeführte Diskussion vom 2. Mai 2017 der Stadt mit 8 : 2 Stimmen den Auftrag, mit der Korporation die Thematik des Umgangs mit Altbauten, der Sanierung und den Baurechtsnehmern zu thematisieren und gegebenenfalls eine Delegation der Korporation zum Gespräch einzuladen.*

In diesem Kontext wurde der BPK in der nächsten Sitzung eine Abhandlung von RA lic. iur. Adrian Moos vom 3. Juli 2017 vorgelegt, welche sich mit der Thematik des Baurechts und der Besitzstandsgarantie im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Hertizentrum befasst. Eine solche Regelung könne nicht im Bebauungsplan festgeschrieben werden, sondern müsste privatrechtlich zwischen der Korporation und den Baurechtsnehmerinnen und -nehmern geregelt werden. Auch das vorgesehene Gesamtkonzept sei mit Blick auf die Eigentumsgarantie heikel. Ausserdem erachtet RA Moos die Verpflichtung für die Erarbeitung eines Gesamtkonzepts als problematisch, da dies die bauliche Entwicklung verunmöglichen könnte, wenn sich keine Mehrheit für ein Gesamtkonzept finden lasse.

Unter Berücksichtigung dieser Einschätzung diskutierte die BPK die Thematik erneut. An der Sitzung vom 22. August unterstrich die BPK ihre Absicht und erteilte gestützt auf einen erneuten Antrag mit 9 : 2 Stimmen dem Stadtrat den Auftrag, zwischen der BPK und der Korporation eine Aussprache zu organisieren. Weiter beschloss die BPK mit 8:3 Stimmen, den Bebauungsplan bis zum Vorliegen des Verhandlungsergebnisses zwischen den Delegationen der BPK und der Korporation zu sistieren.

Aufgrund einer vermuteten Interessenkollision eines BPK-Mitglieds sah sich die BPK veranlasst, die vorerwähnten Beschlüsse in Wiedererwägung zu ziehen und zu revidieren. Auf eine Aussprache mit der Korporation Zug wurde schliesslich verzichtet. Betreffend das Vorliegen von Ausstandsgründen kam die BPK zum Schluss, dass beim besagten Mitglied im Zusammenhang mit der Beratung dieser Vorlage kein Ausstandsgrund vorliegt.

- Geplantes Hochhaus

Die Zulässigkeit des Hochhauses ist explizit im Hochhausreglement erwähnt.

- Mikroklima

Diesem Thema ist unbedingt Beachtung zu schenken. Verdichtung bedeutet auch Beeinflussung des Mikroklimas. Feuchtigkeitshaushalt und Begrünung spielten dabei eine wichtige Rolle, um das Mikroklima im Zuge von Verdichtungen in der Balance halten zu können. Dies verlangt auch für dieses Verdichtungsgebiet, dass es mit zahlreichen begrünten Anlagen und mit mehr grosskronigen Bäumen ausgestattet wird.

b) Beratung der einzelnen Bestimmungen des BBP Hertizentrum und Abstimmung

Bei der Beratung der einzelnen Bestimmungen gab es innerhalb der Kommission wenige Differenzen. Die meisten der Bestimmungen wurden sodann einstimmig verabschiedet. Daher wird zu den Bestimmungen und den von der BPK beschlossenen grundsätzlich auf die beiliegende Synopsis (vgl. Beilage 2) verwiesen.

Gleichwohl wird die Beratung nachfolgend summarisch unter Angabe der wichtigsten Diskussionen und der einzelnen Abstimmungsergebnisse nachgezeichnet:

Ziff. 1 Bestandteile

Abstimmungsergebnis: *Unverändert beschlossen, mit 10 : 0 Stimmen*

Ziff. 2 Zweck und Ziele

Abstimmungsergebnis: *Unverändert beschlossen, mit 10 : 0 Stimmen*

Ziff. 3 Baubereich allgemein

Diskussion/Erläuterung: Der Stadtrat empfiehlt, den Vorschlag von Adrian Moos im Bericht vom 3. Juli 2017 umzusetzen und in Abs. 2 und Abs. 5 den letzten Satz zu streichen. Eine Baurechtsnehmereinheit könne damit unabhängig ihren Teil realisieren. Dies beziehe sich auf die Baubereiche A1, A2, W1 und W2. Wenn die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes gefordert würde, würden solche Sanierungen zusätzlich erschwert und daher praktisch nie vorgenommen.

Abstimmungsergebnis: *Die BPK stimmt dem Vorschlag der Verwaltung betreffend Streichung des letzten Satzes in Ziff. 3 Abs. 2 und Abs. 5 mit 8:1 Stimmen zu.*

Ziff. 4 Firsthöhe

Abstimmungsergebnis: *Unverändert beschlossen, mit 10 : 0 Stimmen*

Ziff. 5 Dachgestaltung

Abstimmungsergebnis: *Unverändert beschlossen, mit 10 : 0 Stimmen*

Ziff. 6 Baubereich A

Abstimmungsergebnis: *Unverändert beschlossen, mit 10 : 0 Stimmen*

Ziff. 7 Baubereich D

Diskussion/Erläuterung: Die publikumsorientierten Nutzungen sind nach Meinung der BPK auf alle Baubereiche D1 bis D5 auszudehnen. Entsprechend ist Abs. 2 dieser Bestimmung zu ändern (vgl. Synopsis, Beilage 2)

Abstimmungsergebnis: *unter Berücksichtigung der Änderung in Ziff. 7 Absatz 2 mit 7 : 3 Stimmen gutgeheissen*

Ziff. 8 Baubereich E

Abstimmungsergebnis: *Unverändert beschlossen, mit 10 : 0 Stimmen*

Ziff. 9 Baubereich W

Abstimmungsergebnis: *Unverändert beschlossen, mit 10 : 0 Stimmen*

Ziff. 10 Preisgünstiger Wohnraum

- Diskussion/Erläuterung: Die Verwaltung legt dar, dass 13'500 m² für den preisgünstigen Wohnungsbau – ein Drittel der Gesamtmehrnutzung – in allen Baubereichen vorgesehen sei. Es werde hier bloss vorgeschrieben, dass im jeweiligen Baufeld mindestens so viel gebaut werden müsse.
- Die BPK will diesen Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen festgeschrieben bzw. gesichert wissen. Daher soll dieser Anteil auch nicht durch Pflegewohnungen substituiert werden können, weshalb Absatz 2 zu streichen ist.
- Die Verwaltung schlug sodann ebenfalls vor, den ganzen Abs. 2 zu streichen, da in den Baubereichen D3, D4 und D5 immer ein Anteil preisgünstiger Wohnungsbau gebaut werden müsse. Gesamthaft habe ein Drittel der Mehrnutzung auf den preisgünstigen Wohnungsbau zu entfallen. Abs. 2 erscheine daher irreführend.
- Abstimmungsergebnis: *Absatz 1 bleibt unverändert; Absatz 2 von Ziffer 10 ist ersatzlos zu streichen, mit 9 : 0 Stimmen*

Ziff. 11 Kleinbauten

- Abstimmungsergebnis: *Unverändert beschlossen, mit 10 : 0 Stimmen*

Ziff. 12 Öffentlicher Durchgang

- Abstimmungsergebnis: *Unverändert beschlossen, mit 10 : 0 Stimmen*

Ziff. 13 Arealzufahrten

- Diskussion/Erläuterung: Die BPK gibt zu bedenken, dass das Gestaltungs- und Betriebskonzept aus dem Jahre 2012 die St. Johannesstrasse als 30er-Zone vorsehe. Diese Strasse soll verkehrstechnisch beruhigt werden. Die geplante Ein- und Ausfahrt der privaten/halböffentlichen Tiefgarage auf die St. Johannesstrasse würde 57% Mehrverkehr verursachen. Daher sei diese Einfahrt so nicht zu bewilligen. – Gemäss Verwaltung gelte das Gestaltungs- und Betriebskonzept nach wie vor. Daher sei die Tiefgaragenzufahrt im Einmündungsbereich St. Johannes-/Allmendstrasse geplant. Der Abstand zu den Gebäuden sei hier höher, weshalb der gesamte Langsamverkehr hinter der Rampe durchgeführt werden könne. Dies ermögliche einen direkten Zugang zur Bushaltestelle und verursache keinen Konflikt mit den Fussgängern oder Bewohnern der Alterswohnungen. Mit dieser Lösung lasse die Zufahrt und das Wegnetz für den Langsamverkehr sauber trennen. Bei einer Zufahrt über die Allmendstrasse würde man die Fussgängerwege und Velowege zerschneiden, was zu einer klar schlechteren Lösung führen würde. Es sei aber richtig, dass auf der St. Johannesstrasse mehr Verkehr entstehen würde.

Diesem Umstand könne man jedoch mit baulichen Massnahmen (z.B. Abriegelung mit versenkbaren Pollern) entgegenwirken.

In der Folge widmete die BPK dieser Erschliessungsfrage fast eine ganze weitere Sitzung. Dies im Beisein des Verkehrsplaners der sämtliche Varianten erläuterte und die vorgestellte Variante als klare Best-Variante darlegte.

Dennoch erachtete die BPK eine Lösung mit Ausfahrt in die St. Johannesstrasse als nicht zielführend, weshalb sie anregte, weitere Abklärungen und Lösungsansätze via die General-Guisan-Strasse oder über die Allmendstrasse zu prüfen.

Einer Lösung über die General-Guisan-Strasse hielt die Verwaltung entgegen, dass dadurch zwangsläufig die Baumallee in Mitleidenschaft gezogen würde, indem für die Zufahrt Bäume zu fällen wären. Ein Rückkommensantrag, dennoch eine Variante General-Guisan-Strasse durch die Verkehrsplaner ausarbeiten zu lassen, wurde von der BPK mit 5:4 Stimmen gutgeheissen, dann aber vom Antragsteller wieder zurückgezogen. Denn die BPK sprach sich schliesslich ebenfalls für den Schutz der Baumallee aus und liess die Option einer Zufahrt über die General-Guisan-Strasse fallen. An einer Prüfung der Zufahrt über die Allmendstrasse hielt die BPK jedoch mit 6 : 3 Stimmen fest.

Auftragsgemäss evaluierte die Verwaltung zusammen mit den Verkehrsplanern die Erschliessung des zweiten Parkhauses Nord über die Allmendstrasse noch einmal neu. Dabei konnte eine funktionierende Lösung mit Anfahrt über den Nordkreisel gefunden werden. Diese fand schliesslich die Zustimmung der BPK (vgl. Beilage 3). Somit sollen letztlich beide Parkhäuser im Bebauungsplan über die Allmendstrasse erschlossen werden.

Die Bestimmung wird in den Absätzen 2 und 3 textlich wie folgt ergänzt:

„²Die Ein- und Ausfahrt zu den Wohnnutzungen und für Beschäftigte (private und halbprivate Nutzungen) erfolgt ab der Allmendstrasse und ist ausschliesslich in der ausgewiesenen Fahrtrichtung zulässig.

³Die Ein- und Ausfahrt für Besucher und Kunden der öffentlichen Nutzungen des Hertizentrums und für Beschäftigte erfolgt ab der Allmendstrasse.“

Abstimmungsergebnis:

unter Berücksichtigung der vorstehenden Änderungen in den Absätzen 2 (5 : 4 Stimmen) und 3 (8 : 1 Stimmen) wird Ziffer 13 mit 9 : 0 Stimmen gutgeheissen.

Ziff. 14 Anlieferung Baubereich E1

Diskussion/Erläuterung: Die Anlieferung wird deutlich optimiert. Heute wird rückwärts auf der General-Guisan-Strasse manövriert. Neu fährt man vorwärts hinein und fährt nachher auch wieder vorwärts raus. Dies ist eine deutliche Verbesserung. Auch andere Lösungen wurden besprochen, dass ab dem Kreisel die Lastwägen über das ganze Vor- gelände fahren, aber auf dieser Fussgängerzone sind auch Kinder. Es handelt sich um grosse Sattelschlepper, die Waren anliefern.

Abstimmungsergebnis: *Unverändert beschlossen, mit 10 : 0 Stimmen*

Ziff. 15 Parkierung

Diskussion/Erläuterung: Insgesamt sind 850 PP vorgesehen, davon 80 PP für öffentliche Nutzungen im Umfeld des Stierenmarkts. Es bestehen zwei Park- häuser mit unterschiedlichen Zufahrtsrechten. Oberirdisch soll es keine PP geben. Mindestens 10% der PP müssen die Infrastruktur für Elektrofahrzeuge ausweisen.

Ausserdem müsse ein Mobilitätskonzept vorgelegt werden, alles Auflagen des Amts für Umweltschutz.

Die BPK liess sodann die Frage der Anzahl der Ladestationen für Elektro- Fahrzeuge noch näher klären. Es zeigte sich, dass es aus- reichend ist, einstweilen 10% der PP für Elektro-Ladestationen vorzubereiten. Absatz 6. erfährt damit gegenüber dem Entwurf bezüglich der Menge der vorzubereitenden Ladestationen keine Änderung.

Abstimmungsergebnis: *Die BPK beschliesst auf Antrag hin, unter Absatz 5. dieser Be- stimmung, "für ältere Anwohner" zu streichen.*

Die BPK beschliesst auf Antrag hin mit 9 : 0 Stimmen, unter Ab- satz 6 dieser Bestimmung, "für Bewohner und Beschäftigte" zu streichen. Hingegen wird die Bestimmung durch "im öffentlichen Bereich" ergänzt.

Sodann beschliesst die BPK auf Antrag hin mit 7 : 2 Stimmen, ei- nen neuen Absatz 8. betreffend PP für Motorräder anzufügen, der da lautet:

"Für Motorräder sind im Parkhaus Süd mindestens 40 Abstellplät- ze und Parkhaus Nord mindestens 50 Abstellplätze zu erstellen. Diese dürfen zu Lasten von Autoabstellplätzen gehen."

Die BPK stimmt Ziffer 15 mit den aufgezeigten Änderungen mit 8 : 2 Stimmen und damit auch der Anpassung infolge der ge- änderten Ziffer 13 (Allmendstrasse statt St.-Johannes-Strasse) zu.

Ziff. 16 Veloabstellplätze

Diskussion/Erläuterung: Es gilt hier die VSS-Normen einzuhalten. Bei diesem BBP seien unter Berücksichtigung auch der Altbauten 1'700 Veloabstellplätze zu realisieren. Davon seien 460 oberirdisch anzuordnen.

Die BPK diskutierte sodann die Frage, ob auch für E-Bikes Ladestationen vorzusehen sind. Diese Idee wurde nach entsprechenden Abklärungen fallen gelassen.

Abstimmungsergebnis: *Unverändert beschlossen, mit 9 : 0 Stimmen*

Ziff. 17 Umgebungskonzept

Diskussion/Erläuterung: Dies ist der wegleitende Plan für die Projektierung und die Umsetzung der Umgebung. Nach den allgemeinen Formulierungen, die auf den Plan verweisen, werden die ökologischen Flächen ausgewiesen. In einem neuen Absatz 5 soll allenfalls noch die Etappierung geregelt werden. Man werde auf die nächste Sitzung hin einen Formulierungsvorschlag machen.

Abstimmungsergebnis: *Die BPK stimmt Ziffer 17 unter Annahme der redaktionellen Änderung in Absatz 1 sowie dem neuen Absatz 5 mit 9 : 0 Stimmen zu.*

Ziff. 18 Gestaltungsgrundsätze

Diskussion/Erläuterung: Die Verwaltung schlug für den Absatz 2 eine neue, verständlichere Formulierung vor und präsentierte hierzu einen entsprechenden Vorschlag.

Abstimmungsergebnis: *Die BPK stimmt Ziffer 18 mit der neuen Formulierung von Absatz 2 mit 8 : 1 Stimmen zu.*

Ziff. 19 Baumbestand

Diskussion/Erläuterung: In dieser Bestimmung wird dargelegt, dass auf den Baumbestand, insbesondere auf die Allee, gebührend Rücksicht zu nehmen ist. Sodann ist eine hinreichende Überdeckung von 1.2 m für Baumpflanzungen zu gewährleisten. Die Verwaltung bringt einen neuen Absatz 3.

Abstimmungsergebnis: *Die BPK stimmt Ziffer 19 unter Annahme des Vorschlags der Verwaltung für den neuen Absatz 3 mit 7 : 2 Stimmen zu.*

Ziff. 20 Platz Allmendstrasse

Abstimmungsergebnis: *Unverändert beschlossen, mit 10 : 0 Stimmen*

Ziff. 21 Energieversorgung

Diskussion/Erläuterung: Der Minergie-Standard darf zufolge Anweisungen des Kantons nicht erwähnt werden. Man kann diesen Baustandard auf freiwilliger Basis anstreben, jedoch im Bebauungsplan nicht festschreiben.

Abstimmungsergebnis: *Unverändert beschlossen, mit 10 : 0 Stimmen*

Ziff. 22 Nachhaltigkeit

Diskussion/Erläuterung: Die Nachhaltigkeitsthematik ist die gleiche wie damals im Unterfeld. Die Korporation ist bereit, die SNBS-Vorgaben einzuhalten. In Kombination mit der Vorschrift in Abs. 2 ist die Umweltverträglichkeit gewährleistet.

Abstimmungsergebnis: *Unverändert beschlossen, mit 9 : 1 Stimmen*

Ziff. 23 Meteorwasser

Diskussion/Erläuterung: Diese Regelung wird auch vom Amt für Umweltschutz verlangt.

Abstimmungsergebnis: *Unverändert beschlossen, mit 9 : 1 Stimmen*

Ziff. 24 Entsorgung

Diskussion/Erläuterung: "Auf dem Areal des Einkaufszentrums ist eine zentrale Entsorgungsstelle für Konsumenten zu errichten und zu betreiben, welche die Rückgabe von Glas, Papier, Karton, PET und Kleider beinhaltet. Zudem werden bestimmte Artikel des Sortiments zurückgenommen, zum Beispiel Fernseher, Kühlschränke und Farben." Dies ist die Formulierung aus dem Bebauungsplan Zugerland. Aus den Reihen der BPK wird beantragt, in den BBP Hertzentrüm eine analoge Bestimmung aufzunehmen.

Die Verwaltung ergänzt hierzu, dass gemäss Absatz 2 für den Bereich des Einkaufszentrums ein Entsorgungskonzept einzureichen sei, was allerdings sehr allgemein gehalten sei. Zu bedenken sei, jedoch, dass auf der gegenüberliegenden Strassenseite eine Quartiersammelstelle mit 2 Textil-, 1 Alu- und 4 Glascontainern besteht. Eine Quartiersammelstelle zeichnet aus, dass man mit dem Auto vorfahren und das Entsorgungsmaterial ausladen kann. Zudem können Lastwagen die vollen Container aufladen und leere Container hinstellen. Wenn von einem Einkaufszentrum Herti verlangt wird, eine Quartiersammelstelle zu realisieren, müsste geklärt werden, wo mit Lastwagen auf das Areal gefahren werden könne. Beim Zugerland befindet sich die grösste Entsorgungsstelle im Kanton Zug, weil man dort mit dem Auto vorfahren, den Abfall entsorgen und nachher das Auto im Parkhaus parkieren kann. Die Migros kann mit grossen Lastwagen die Mulden und Container auf- und abladen.

Daher sei hier zu differenzieren. Das ganze Hertzentrum ist oberirdisch verkehrsfrei. Wenn die BPK eine Quartiersammelstelle innerhalb des Bebauungsplan-Perimeters verlange, müsste dies neu konzipiert werden.

Die BPK beschloss daraufhin mit 8 : 1 Stimmen, eine vermehrte Entsorgungsannahme innerhalb des Bebauungsplan-Perimeters nach dem Beispiel des Einkaufszentrums Zugerland (allerdings weniger gross ausgelegt) festzuschreiben.

Die Verwaltung unterbreitete der BPK nach eingehenden Diskussionen schliesslich den folgenden Textvorschlag für den Absatz 2 von Ziffer 24:

"Im Perimeter des Bebauungsplans ist eine Entsorgungsanlage für Papier, Karton, Glas, Alu, Blech und Altkleider einzurichten. Diese ist mit der Etappe A zu erstellen.

Zudem ist eine zentrale Entsorgungsstelle für Konsumentinnen und Konsumenten zu errichten und zu betreiben, welche die Rückgabe beispielsweise von PET, PE/Plastikflaschen, CDs/DVDs, Batterien, LED-Leuchtmittel, Wasserfilterkartuschen und Rahmbläserkapseln usw. beinhaltet.

Bei einer künftigen Rechts- oder Bedarfsänderungen kann die Auswahl an zurückgenommenen Materialarten angepasst werden."

Abstimmungsergebnis: *Die BPK übernimmt den "Antrag betreffend Festschreibung einer zentralen Entsorgungsstelle" mit 10 : 0 Stimmen.*

Betreffend Absatz 2 wird der Text gemäss obigem Vorschlag mit 8 : 1 Stimmen verabschiedet.

Ziff. 25 Retention

Abstimmungsergebnis: *Unverändert beschlossen, mit 10 : 0 Stimmen*

Ziff. 26 Allgemein

Abstimmungsergebnis: *Unverändert beschlossen, mit 10 : 0 Stimmen*

Ziff. 27 Ausnahmen

Abstimmungsergebnis: *Unverändert beschlossen, mit 10 : 0 Stimmen*

Ziff. 28 Inkrafttreten

Abstimmungsergebnis: *Unverändert beschlossen, mit 10 : 0 Stimmen*

Ziff. 29 Aufhebung bisherigen Rechts

Abstimmungsergebnis: *Unverändert beschlossen, mit 10 : 0 Stimmen*

Schlussabstimmung über die Bestimmungen:

Die BPK stimmt den Bestimmungen des Bebauungsplanes in den Ziff. 1 bis Ziff. 29 mit 5:4 Stimmen zu.

c) Abstimmung über den Plan des BBP Hertizentrums

Abstimmung:

Der Plan wird von der BPK mit 8:1 Stimmen beschlossen.

d) Abstimmung über den Umweltverträglichkeitsbericht

Formell ist die BPK Prüfungsinstanz des Umweltverträglichkeitsberichtes. Die Prüfung an sich erfolgt durch das Amt für Umweltschutz. Es kam zum Schluss, dass die bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften über den Schutz der Umwelt mit dem Bebauungsplan eingehalten werden. Es macht dazu allerdings die folgenden drei Auflagen:

- Sämtliche Parkplätze ausser Wohnnutzung sind ab Beginn monetär zu bewirtschaften.
- Die Retentionsmassnahmen müssen im Bebauungsplan eingetragen sein.
- Die ökologischen Materialien und Baustoffe müssen verwendet werden und die Umweltbaubegleitung ist vorgeschrieben (Ziff. 22).

Abstimmung:

Der Umweltverträglichkeitsbericht wird von der BPK mit 9 : 0 Stimmen gutgeheissen.

e) Abstimmung über die Zonenplanänderung und die Änderung der Bauordnung

Abstimmung:

Die Zonenplanänderung und die Änderung der Bauordnung werden von der BPK mit 9:0 Stimmen beschlossen.

f) Schlussabstimmung

1. *Der Bebauungsplan Hertizentrum, Plan Nr. 7507 wird von der BPK mit 7 : 2 Stimmen verabschiedet.*
2. *Der Umweltverträglichkeitsbericht, die Zonenplanänderung und die Änderung der Bauordnung werden von der BPK mit 9:0 Stimmen beschlossen.*

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2430 vom 21. Februar 2017 empfiehlt die BPK, dem Bebauungsplan Hertizentrum, Plan 7507, einschliesslich dem Umweltverträglichkeitsbericht sowie der Zonenplanänderung Hertizentrum, Plan Nr. 7807, und der Änderung der Bauordnung § 54 c Bauzone mit speziellen Vorschriften Hertizentrum, in 1. Lesung zuzustimmen.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen, es sei dem Bebauungsplan Hertizentrum, Plan Nr. 7507 sowie der Zonenplanänderung und der Änderung der Bauordnung in 1. Lesung zuzustimmen.

Zug, 30. Oktober 2017

Für die Bau- und Planungskommission
Urs Bertschi, Kommissionspräsident

Beilagen

- Beilage 1: Präsentation Gebietsplanung Hertizentrum
- Beilage 2: Synopsis Gebietsplanung Hertizentrum
- Beilage 3: Bebauungsplan Hertizentrum