

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 1798

## Bebauungsplan Bergli-Parkhotel, 1. Lesung Zonenplanänderung Bergli-Parkhotel, 1. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 11. Mai 2004

### Das Wichtigste im Überblick

Die Metall Zug Gruppe beabsichtigt, das Parkhotel auszubauen und den Kongress-, Hotellerie- und Restaurationsbereich zu vergrössern sowie die Wohnqualität der Hotelzimmer zu verbessern. Diese geplanten Umbauten erfordern eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplans „Metalli-Bergli“ im Bereich Bergli.

Die Lage des Parkhotels zwischen Bergli-Park und Geschäftszentrum Metalli verlangt nach einer sorgfältigen Behandlung des Aussenraums. Das Baudepartement und die Gesuchstellerin haben daher für die Umgebung des Parkhotels und für den angrenzenden Berglipark ein Freiraumkonzept erarbeiten lassen.

Zur bestehenden Zonierung hat der Kanton im Vorprüfungsbericht vom 19. April 2004 einen Vorbehalt festgehalten. Bebauungspläne dürfen nur in Bauzonen erlassen werden. Die bestehende Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung (ÖIF), die keinerlei Bauten oder Anlagen zulässt, ist daher in eine Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (ÖIB) umzuzonen. Dies betrifft den Bereich des städtischen Bergli-Parks.

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan Bergli-Parkhotel und der damit zusammenhängenden Zonenplanänderung. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. **Ausgangslage**
2. **Inhalt Bebauungsplan**
  - 2.1 Perimeter
  - 2.2 Städtebauliches Konzept
  - 2.3 Nutzung/Bebauung
  - 2.4 Erschliessung/Parkierung
  - 2.5 Wohnanteil

- 3. Zonenplanänderung**
- 4. Verfahren**
  - 4.1 Stadtbildkommission
  - 4.2 Mitwirkung
  - 4.3 Vorprüfung Kanton
- 5. Antrag**

## **1. Ausgangslage**

Das Parkhotel Zug ist eines der führenden Vierstern-Business-Hotels in der Region Zug. Mit seinen rund 110 Zimmern und gegen 30'000 Übernachtungen pro Jahr stellt es rund einen Drittel der Stadtzuger Logiernächte bereit. Ein erheblicher Teil der Übernachtungen wird durch die in der Region ansässigen international tätigen Unternehmen ausgelöst. Nach der Schliessung der Hotels Rosenberg und Central hat sich die Bedeutung des Parkhotels Zug noch verstärkt.

Die Metall Zug Gruppe beabsichtigt, dem Parkhotel Zug auch in Zukunft die Treffpunkt-Funktion für die lokale und auswärtige Geschäftswelt zu sichern. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass der Betrieb gegenüber vergleichbaren Häusern in Zürich und Luzern preislich wie leistungsmässig konkurrenzfähig bleibt. Kurz- und mittelfristig geht es um die Erweiterung des Erdgeschosses mit dem Einbau zusätzlicher Bankett- und Seminarräume, ein gründliches Facelifting der Hotelhalle mit einer besseren Trennung der verschiedenen Funktionen sowie eine Modernisierung der Küchen- und Büroinfrastruktur. Ziel ist es unter anderem, im Hauptgebäude ausreichend Bankettplätze für sämtliche Seminar- und Kongresskunden zu schaffen, um so den Transport warmer Speisen über die Industriestrasse zu den weiteren Kongressräumen in der Liegenschaft Industriestrasse 13 zu vermeiden. Längerfristig geht es um die Erhöhung der Zimmerzahl. All diese geplanten Umbauten erfordern eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplans "Metalli-Bergli" im Bereich Bergli.

Der Stadtrat hat am 4. Juli 2001 einer Anpassung des Bebauungsplans an die heutigen und zukünftigen Bedürfnisse des Parkhotels zugestimmt.

Die Lage des Parkhotels zwischen Bergli-Park und Geschäftszentrum Metalli verlangt nach einer sorgfältigen Behandlung des Aussenraums. Das Baudepartement und die Gesuchstellerin (MZ-Immobilien) haben daher für die Umgebung des Parkhotels und für den angrenzenden Berglipark ein Freiraumkonzept erarbeiten lassen, das vom Stadtrat am 26. Oktober 2001 zustimmend zur Kenntnis genommen wurde.

Basierend auf dem Erweiterungsprojekt der Architekten Wiederkehr Krummenacher Architekten AG, Zug / Scheitlin-Syfrig, Luzern, und dem Freiraumkonzept des Büros Appert & Zwahlen, Zug, ist der Bebauungsplan angepasst worden.

## **2. Inhalt Bebauungsplan**

### **2.1 Perimeter**

Die Änderungen betreffen den Bereich "Bergli" des ursprünglichen Bebauungsplans "Metalli-Bergli" (Plan Nr. 4417). Dieser Bereich wird aus dem ursprünglichen Bebauungsplan "Metalli-Bergli" herausgelöst und in den neuen Bebauungsplan "Bergli-Parkhotel" (Plan Nr. 7054) überführt. Der alte Bebauungsplan „Metalli-Bergli“ wird somit im Bereich „Bergli“ aufgehoben und durch den neuen Bebauungsplan "Bergli-Parkhotel" ersetzt. Er umfasst die Grundstücke GS 3867, GS 4075, 4076 und Teile von GS 3868. Die Perimeterabgrenzung im Osten verläuft entlang dem Bergliweg und dem Waldrand. Die Bepflanzung und das gegen die Überbauung an der Metallstrasse abfallende Gelände bilden entlang dem Bergliweg eine ablesbare Grenze.

Der bestehende Wald wird ebenfalls vom Bebauungsplan-Perimeter ausgeklammert (Siehe Kapitel 4.3 Vorprüfung Kanton).

Die städtische Überbauung an der Metallstrasse wird aus dem Bebauungsplan entlassen, da für diese schon im alten Bebauungsplan "Metalli-Bergli" keine Festlegungen zu Bebauung und Nutzung vermerkt sind. Die Überbauung wurde im Rahmen einer Arealüberbauung realisiert. Die rechtskräftigen Baulinien behalten weiterhin Gültigkeit.

### **2.2 Städtebauliches Konzept**

Die Gebäudevolumina an der Industriestrasse 12 und 14 (Parkhotel) werden zusammengefasst und um ein Stockwerk ergänzt. Die bestehenden Fassadenvorsprünge werden innerhalb des bestehenden Gebäuderasters ergänzt und "aufgefüllt". Dies führt städtebaulich zu einer Beruhigung der kubischen Erscheinung. Das Volumen des Gebäudes Résidence bleibt erhalten.

Die Ausgestaltung des Aussenraumes nach einheitlichem Konzept unterstreicht die Bedeutung des Parkhotels. Die angestrebte übersichtliche und klare Gestaltung des Eingangsbereichs (A) unterstützt dies zusätzlich.

Durch die Aufwertung des Aussenraums zwischen Parkhotel und dem Gebäude Résidence (B) wird die räumliche Verbindung zwischen dem Bergli-Park, den Wohnquartieren und dem Geschäftszentrum Metalli hergestellt und diese wichtige Fusswegbeziehung betont.

Die öffentliche Nutzung des Parks und die private Nutzung des Hotelaussenraums sollen klar getrennt werden (C). Der Bergli-Park soll gestalterisch aufgewertet werden (D).

Die Aufwertungsmassnahmen im Bereiche A, B, und C sind gleichzeitig mit dem Ausbau des Erdgeschosses des Parkhotels zu realisieren.

### **2.3 Nutzung/Bebauung**

Die Grundnutzung wird beibehalten. Die Grundstücke GS 3867, GS 4075 und GS 4067 verbleiben weiterhin in der Kernzone K4. In dieser Zone ist eine Ausnützung (AZ) von 1.10 und für Arealüberbauungen eine AZ von 1.30 zulässig.

Der neue Bebauungsplan „Bergli-Parkhotel“ ermöglicht im südlichen Volumen an der Industriestrasse 12 und 14 (Parkhotel) maximal ein sechsgeschossiges Gebäude ohne Attikageschoss mit einer maximalen Geschossfläche von 10'500 m<sup>2</sup>. Die bestehende Nutzung beträgt 7'481 m<sup>2</sup>. Die zusätzlich ermöglichte Nutzung beträgt somit ca. 3'000 m<sup>2</sup>.

Beim Gebäude Résidence an der Industriestrasse 16 entspricht das neue Volumen dem bestehenden. Vier Geschosse plus ein Attikageschoss sind zulässig. Die zulässige Nutzung entspricht rund 4'500 m<sup>2</sup>.

Die heutige durchschnittliche Ausnützung liegt bei 1.14. Neu wird eine Ausnützung von 1.48 zulässig sein.

### **2.4 Wohnanteil**

Der Wohnanteil im Parkhotel ist so festgelegt, dass dieser einem betriebswirtschaftlich sinnvollen Mix zwischen gewerblichen Räumlichkeiten und den zum Wohnanteil gerechneten Hotelzimmern entspricht. Der Mindestwohnanteil beträgt 6000 m<sup>2</sup>.

Im Gebäude Résidence, Industriestrasse 16, wurde ein grösserer Wohnanteil realisiert, als im Bebauungsplan von 1983 festgelegt, d.h. rund 2'666 m<sup>2</sup> gegenüber den verlangten 350 m<sup>2</sup>. Neu soll ein Mindestwohnanteil von 370 m<sup>2</sup> festgelegt werden. Die zusätzlichen 20 m<sup>2</sup> sind auf die Neuberechnung der anrechenbaren Geschossfläche zurückzuführen. Auf eine Erhöhung des Wohnanteils und Anpassung an die heutige Situation wurde verzichtet. Eine Änderung im Bebauungsplan hätte keine Auswirkungen auf den Status Quo.

Der Bebauungsplan weist somit einen Wohnanteil von 42% aus (Parkhotel 57%, Résidence 8%).

### **2.5 Erschliessung, Parkierung**

Die Erschliessung erfolgt wie bis anhin. Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen bleiben bestehen. Für Cars wird auf der Höhe des Eingangs parallel zur Industriestrasse eine Vorfahrtsmöglichkeit geschaffen. Auf Projektstufe ist darauf zu achten, dass zwischen aussteigenden Carpassagieren und den Velofahrenden keine Konflikte entstehen.

Die bestehenden 172 Parkplätze bleiben unverändert. Im Bereich des Aussenraumes sind keine zusätzlichen Parkplätze zulässig.

Bestehende Fuss- und Fahrwegrechte bleiben ebenfalls erhalten. Entlang der Industriestrasse werden sie separat geführt. Im Bereich des Eingangs des Hotels ist eine Mischverkehrsfläche vorgesehen.

Die Anlieferung erfolgt, wie bis anhin über die Metallstrasse. Der Warenumschlag kann teilweise innerhalb des Gebäudes abgewickelt werden.

### **3. Zonenplanänderung**

Die bestehende Zonenabgrenzung auf dem Grundstück der Stadt (GS 3868) zwischen der Zone des öffentlichen Interesses und der dreigeschossigen Wohnzone (W3-Zone) wird angepasst. Die Grundstücksteile nördlich des Bergliweges, die ausserhalb des Bebauungsplanperimeters liegen, werden der dreigeschossigen Wohnzone (W3) und die südlichen Teile, der Zone des öffentlichen Interesses zugewiesen. Dies ergibt eine klare Zonenabgrenzungen zwischen dem Bergli-Park und der bestehenden Wohnüberbauung.

Bebauungspläne dürfen nur in Bauzonen erlassen werden. Die bestehende Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung (ÖIF-Zone), die keinerlei Bauten oder Anlagen zulässt, wird daher in eine Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (ÖIB) umgezont. Die Zweckbestimmung bleibt weiterhin eine Parknutzung. Infrastrukturbauten, wie die bestehende Guggiwäldli-Hütte unterstehen neu der Bewilligungshoheit der Gemeinde.

Die westlich und südlich (bei Treppe) des Waldes verbleibenden Grundstückstreifen von GS 3868 sind den angrenzenden Zonen zugewiesen worden.

### **4. Verfahren**

#### **4.1 Stadtbildkommission**

Die Stadtbildkommission (SBK), welche den Bebauungsplan am 12. März 2003 behandelte, empfiehlt bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans, das hohe Mass an zusätzlicher Nutzung kritisch zu überprüfen und durch eine besonders hohe architektonische und aussenräumliche Qualität abzugelten.

#### **4.2 Mitwirkung**

Die betroffenen Grund- und Stockwerkeigentümer sind am 3. Dezember 2003 über den Entwurf des Bebauungsplans informiert worden.

Mit Schreiben vom 9. Dezember 2003 wurde den Grund- und Stockwerkeigentümern der Entwurf des Bebauungsplans zugestellt. Bis zum 16. Januar 2004 erhielten sie Gelegenheit, sich zum Entwurf zu äussern. Seitens der Betroffenen sind keine negativen Rückmeldungen eingegangen.

#### **4.3 Vorprüfung Kanton**

Die Kantonale Baudirektion hat den Bebauungsplan im Rahmen der Vorprüfung beurteilt und mit Bericht vom 19. April 2004 dazu Stellung genommen. Der Erlass eines neuen Bebauungsplans Bergli-Parkhotel für den östlichen Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes Metall-Bergli wie auch die Verkleinerung des Perimeters werden als zweckmässig erachtet. Als Vorbehalt ist festgehalten, dass der Bebauungsplan Metall-Bergli anzupassen und der Teil Bergli aus dem Perimeter zu entlassen sei.

An der Besprechung vom 29. April 2004 zwischen Vertretern des Amtes für Raumplanung und des Baudepartements ist dieser Vorbehalt dahingehend präzisiert worden, dass auf dem bestehenden Bebauungsplan Metall-Bergli (Nr. 4417) vermerkt wird, dass der Bereich Bergli aufgehoben und durch den Bebauungsplan Bergli-Parkhotel

Nr. 7054 ersetzt wird. Der mit dem Vermerk versehene Plan ist den entsprechenden Amtsstellen zuzustellen.

Im Weiteren sind noch Hinweise angebracht worden, die mehrheitlich das Baubewilligungsverfahren betreffen:

- Für Neubauten sind Art. 31 und 35 der Lärmschutzverordnung zu beachten.
- Das Grundstück Nr. 3868 ist im Altlasten-Verdachtsflächenplan aufgeführt. Bei Eingriffen in den Untergrund ist gemäss der Altlastenverordnung vorgängig eine Altlastenuntersuchung durchzuführen.
- Das Bebauungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A. Für die Erstellung von Anlagen, die eine Gefährdung des Grundwassers bewirken können, ist eine Bewilligung des Kantons erforderlich. Entsprechende Auflagen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erlassen.

## **5. Antrag**

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Bebauungsplan Bergli-Parkhotel in 1. Lesung zu verabschieden und
- die Zonenplanänderung in 1. Lesung zu verabschieden.

Das Baudepartement wird beauftragt, gemäss § 38 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) den Bebauungsplan und die Zonenplanänderung während 30 Tagen öffentlich aufzulegen und die Betroffenen soweit möglich direkt zu benachrichtigen.

Zug, 18. Mai 2004

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident    Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

- Bebauungsplan Bergli-Parkhotel, Plan Nr. 7054
- Zonenplanänderung, Plan Nr. 7233

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