

Bebauungsplan Eisstadion Herti

im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG

Bestimmungen

Stand 2. Lesung GGR

Plan Nr. 7511

Datum: 15.09.2023

Ersetzt Plan Nr. 7062, KBD vom 2.10.2007

Beschluss Stadtrat Einleitung Vorprüfung:

25.10.2022

Vorprüfungsbericht Baudirektion des Kantons Zug:

24.02.2023

Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. 2806:

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 04.04.2023

1. Lesung im Grossen Gemeinderat von Zug:

13.06.2023

1. Publikation im Amtsblatt:

Nr. 26 vom 29.06.2023

1. Öffentliche Auflage:

29.06.2023 - 28.07.2023

Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. ____:

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 26.09.2023

2. Lesung / Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug:

Nr. _ vom ____.

Die Präsidentin / Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

2. Publikation im Amtsblatt:

Nr. _ vom ____ und Nr. _ vom ____

2. Öffentliche Auflage:

____ - ____

Genehmigung:

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 1	Allgemeine Bestimmungen	4
Ziff. 1	Bestandteile	4
Ziff. 2	Geltungsbereich	5
Ziff. 3	Zweck und Ziele	5
Kapitel 2	Bebauung	6
Ziff. 4	Gestaltung	6
Ziff. 5	Baubereiche	6
Ziff. 6	Anordnung der Bauten	6
Ziff. 7	Dachgestaltung	7
Ziff. 8	Dachterrassen	7
Kapitel 3	Nutzung	7
Ziff. 9	Art der Nutzung	7
Kapitel 4	Erschliessung	8
Ziff. 10	Arealerschliessung MIV	8
Ziff. 11	Anlieferung und Güterumschlag	8
Ziff. 12	Multifunktionale Abstellfläche	8
Ziff. 13	Öffentliche Fussweg- und Veloverbindungen	8
Ziff. 14	Autoabstellplätze	8
Ziff. 15	Veloabstellplätze	9
Ziff. 16	Mobilitätskonzept	9
Kapitel 5	Freiraum	10
Ziff. 17	Gestaltungsgrundsätze	10
Ziff. 18	Platzsituationen und Spielflächen	10
Kapitel 6	Ver- und Entsorgung	11
Ziff. 19	Energie und Klimaschutz	11
Ziff. 20	Abfallentsorgung	11
Ziff. 21	Entwässerung	11
Kapitel 7	Verfahren	11
Ziff. 22	Etappierung	11
Kapitel 8	Schlussbestimmungen	11
Ziff. 23	Inkrafttreten	11
Ziff. 24	Aufhebung bisherigen Rechts	11

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug, in Vollziehung von § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes PBG¹ vom 26. November 1998 sowie gestützt auf § 16 Abs. 2 Best. b der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005², beschliesst:

Kapitel 1 Allgemeine Bestimmungen

Ziff. 1 Bestandteile

- 1 Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans Eisstadion Herti, Plan Nr. 7511 bilden die nachfolgenden Bestimmungen mit dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.
- 2 Das Richtprojekt Architektur und Landschaftsarchitektur vom 24. März 2023 ist für die Beurteilung der kubischen Gliederung und der gestalterischen Qualität der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung im Bewilligungsverfahren begleitend. Der Anhang des Richtprojektes dient der Erläuterung und ist nicht begleitend. Von dem Richtprojekt Architektur und Landschaftsarchitektur darf vorbehaltlich der Bestimmungen des Bebauungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird. Bei Abweichungen ist die Stadtbildkommission im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzubeziehen.
- 3 Der Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung RPV³ dient der Erläuterung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.
- 4 Orientierende Grundlagen des Bebauungsplans bilden
 - a. das Verkehrsgutachten vom 24. März 2023
 - b. das Lärmgutachten vom 24. März 2023
- 5 Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplanes.

¹ BGS 721.11

² Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 11, S. 151

³ SR 700.1

Ziff. 2 Geltungsbe- reich

Der Bebauungsplanperimeter ist im zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 festgelegt und umfasst folgende Parzelle bzw. deren Teilbereich.

Parzellen Nr.	Parzellengrösse
35 (Anteil)	76'079 m ² (Total) 1'782 m ² (im Perimeter)
36	30'289 m ²
217 (Anteil)	2'837 m ² (Total) 258 m ² (im Perimeter)
284 (Anteil)	1'164 m ² (Total) 862 m ² (im Perimeter)
2817 (Anteil)	15'217 m ² (Total) 2'421 m ² (im Perimeter)
3325 (Anteil)	13'421 m ² (Total) 1'597 m ² (im Perimeter)
4499	5'424 m ²
4775	1'324 m ²
Total (innerhalb Perimeter)	43'957 m²

Ziff. 3 Zweck und Ziele

- 1 Der Bebauungsplan ermöglicht die Erweiterung des Eisstadions Herti sowie der Curling- und Trainingshalle und erhöht die Aufenthaltsqualität im umliegenden Freiraum.
- 2 Mit dem Bebauungsplan Eisstadion Herti werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:
 - a) die Schaffung von aufenthaltsfreundlich gestalteten Freiräumen;
 - b) die Steigerung der Attraktivität und der Belebung des Arenaplatzes;
 - c) die massvolle Erweiterung der Bauten mit Rücksicht auf das bestehende Grundkonzept und die Formensprache;
 - d) die Erhöhung der Gesamtzuschauerkapazität im Eisstadion sowie die Erweiterung des Gastronomieangebotes im und um das Eisstadion.
 - e) Die Bereitstellung einer Eisfläche für die Bevölkerung

Kapitel 2 Bebauung

Ziff. 4 Gestaltung

- 1 Bauten, Anlagen und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten. Sie haben die wesentlichen Vorzüge gemäss § 32 Abs. 2 PBG zu erfüllen. Dies gilt auch für die Zwischenstände bei einer etappierten Realisierung.
- 2 Die Weiterentwicklung des Eisstadions hat unter Berücksichtigung der bestehenden architektonischen Qualitäten sowie der Charakteristik und Formensprache des Gebäudes zu erfolgen. Die Ergänzungen des Gebäudevolumens haben sich schlüssig in die Gesamtgestaltung zu integrieren. Für die Beurteilung der genannten Aspekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird die Stadtbildkommission beigezogen.

Ziff. 5 Baubereiche

- 1 Die Gebäude in den Baubereichen A1 und A2, besitzen Bestandesgarantie im Sinne von § 72 PBG.
- 2 In den weiteren Baubereichen gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	Kote OK Erdgeschoss	Kote OK Dach	Max. aGF
B1	419.80 m ü. M.	428.50 m ü. M.	14'000 m ²
B2	419.80 m ü. M.	Siehe Schnitt A-A	
C	419.80 m ü. M.	430.00 m ü. M.	6'000 m ²

- 3 Die in Ziff. 5 Abs. 2 bezeichneten Höhenkoten (Kote OK Dach) definieren den höchsten Punkt der Dachkonstruktion der Bauten, welche nicht überschritten werden dürfen. Ausgenommen sind Dachaufbauten im Sinne von Ziff. 7 Abs. 2. und Ziff. 8 Abs. 2
- 4 Das Baufeld B1 stellt die maximale zulässige Ausdehnung der oberirdischen Baute dar. Das Volumen ist in Bezug auf die Gliederung und das Öffnungsverhalten so zu gestalten, dass die Verknüpfung zum Arenaplatz verstärkt wird.
- 5 Die bestehende Tiefgarage im Baubereich für unterirdische Bauten «U1» besitzt Bestandesgarantie im Sinne von § 72 PBG. Im Baubereich «U2» sind unterirdische Bauten zulässig.

Ziff. 6 Anordnung der Bauten

- 1 Lage und äussere Abmessung der oberirdischen Bauten ergeben sich aus den im Situationsplan und im Schnitt definierten Baubereichen A1, A2, B1, B2 und C.
- 2 Mit Ausnahme der Bauteile gemäss Ziff. 7 Abs. 2 und Ziff. 8 Abs. 2 dürfen keine Bauteile die bezeichneten Baubereiche überschreiten.
- 3 Kleinbauten, die nicht in direktem Bezug zur Aussenraumgestaltung stehen, sind ausserhalb der Baubereiche nicht zulässig.

- 4 Als vorspringendes Gebäudeteil ist nur das auskragende Dach zulässig. Dieses ist nur in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zulässig.

Ziff. 7 Dachgestaltung

- 1 Die Dächer und oberen Abschlüsse der Baukörper sind besonders gut zu gestalten und als fünfte Fassade in die Fassadengestaltung einzu beziehen.
- 2 Auf den Bauten in den Baubereichen B1, B2 und C sind über dem obersten Vollgeschoss Installationen für die Haustechnik, Energieerzeugung, Liftüberfahrten (mit Ausnahme B2), Erschliessungsanlagen zwecks Unterhalt etc. zulässig. Sie sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine sehr gute Gesamtwirkung erreicht wird.
- 3 Das Dach und die oberen Abschlüsse des Baukörpers im Baubereich C sind als Flachdach auszugestalten.
- 4 Bei baulichen Veränderungen der Dachflächen im Baubereich C sind diese extensiv zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Wegleitend ist die SIA-Norm¹ zur Begrünung von Dächern. Davon ausgenommen ist die begehbare Dachterrasse.
- 5 Die Pflicht zur extensiven Dachbegrünung besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

Ziff. 8 Dachterrassen

- 1 In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen «Dachterrasse» über dem Baufeld B1 (Anbau Süd) und dem Baufeld C sind begehbare Dachterrassen zulässig.
- 2 In diesen Bereichen sind zusätzlich zu Ziff. 7 Abs. 2 Erschliessungsanlagen, Treppen und Liftausgänge zulässig.

Kapitel 3 Nutzung

Ziff. 9 Art der Nutzung

- 1 Zulässig sind mässig störende Dienstleistungsbetriebe, Sport- und Freizeitanlagen, Gastronomie sowie Wohnen.
- 2 Die im Situationsplan definierten öffentlichen Platzsituationen sind aufenthaltsfreundlich und flexibel nutzbar auszugestalten.
- 3 Die dauerhafte Aussengastronomie des Hochhauses «Uptown» ist nur in dem im Situationsplan definierten Bereich zulässig.
- 4 Auf dem Arenaplatz ist südlich des Baubereichs B1 dauerhafte Aussengastronomie zulässig. Auf dem gesamten Arenaplatz sind Gastronomieangebote, Sportanlässe und weitere Veranstaltungen zulässig.
- 5 In dem im Situationsplan bezeichneten Bereich sind Sportflächen zulässig.

¹ Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein, SIA 312 Begrünung von Dächern

Kapitel 4 Erschliessung

Ziff. 10 Arealerschliessung MIV

- 1 Die Arealerschliessung des motorisierten Verkehrs hat über die im Situationsplan schematisch dargestellte Zu- und Wegfahrt über eine einläufige Rampenanlage von Süden her zu erfolgen.
- 2 Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage hat über die im Situationsplan schematisch dargestellte Ein- und Ausfahrt zu erfolgen.

Ziff. 11 Anlieferung und Güterumschlag

- 1 Die Anlieferung und der Güterumschlag haben in den im Situationsplan schematisch dargestellten Bereichen zu erfolgen.
- 2 Die Anlieferung der Eisfläche hat über die im Situationsplan schematisch dargestellte Ein- und Ausfahrt zu erfolgen.
- 3 In dem im Situationsplan bezeichneten Wendebereich für Fancars ist das Ein- und Aussteigen von Zuschauerinnen und Zuschauern zulässig. Das Parkieren der Fancars sowie weiteren Fahrzeugen ist nicht zulässig.

Ziff. 12 Multifunktionale Abstellfläche

- 1 In den im Situationsplan bezeichneten Bereich sind Abstellflächen für Fernsehübertragungswagen und weitere für Veranstaltungen benötigte Fahrzeuge zulässig.
- 2 Die Zu- und Wegfahrt für die multifunktionale Abstellfläche hat über die im Situationsplan schematisch dargestellte Anlieferung von Westen nach Osten über die Weststrasse zu erfolgen.

Ziff. 13 Öffentliche Fussweg- und Veloverbindungen

- 1 Die im Situationsplan dargestellten öffentlichen Fusswegverbindungen sind auf Kosten der Grundeigentümerschaft bzw. Bauherrschaft dauernd, hindernisfrei und unentgeltlich für die Benützung durch die Allgemeinheit freizuhalten und zu unterhalten. Einschränkungen der Zugänglichkeit zur Gewährleistung von Sicherheit und Ordnung sind in Absprache mit der Stadt Zug zulässig.
- 2 Die Verbindungen, für welche noch keine Grunddienstbarkeiten bestehen, sind entsprechend zu sichern. Der Dienstbarkeitsvertrag ist mit dem ersten Baugesuch einzureichen.
- 3 Entlang der im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Veloverbindungen gilt ein unentgeltliches öffentliches Fahrwegrecht für Velos.

Ziff. 14 Autoabstellplätze

- 1 Innerhalb des Baubereichs für unterirdische Bauten sind maximal 280 Parkplätze zulässig.
- 2 Für die öffentlichen Nutzungen Eisfeld, Sporthalle und der Trainings-Eishalle mit Curlingrinks sind im Parkhaus maximal 120 öffentliche, während 24 Std. zugängliche Parkplätze zulässig. Diese Parkplätze können bei Matchbetrieb und Sonderveranstaltungen aus verkehrs- und sicherheitstechnischen Gründen für die Öffentlichkeit geschlossen werden.

- 3 Für die Wohn-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen sowie den Eisstadionbetrieb (inkl. Parkplätze für Besuchende) sind im Parkhaus maximal 160 Parkplätze zulässig.
- 4 Oberirdisch sind innerhalb des Perimeters keine Parkplätze zulässig.

Ziff. 15 Veloabstellplätze

- 1 Innerhalb des Bebauungsplanperimeters sind oberirdisch mindestens 310 Veloabstellplätze zu realisieren. Das Anlagesystem ist gemäss VSS-Norm¹ auf den Standort abzustimmen. Die Veloabstellplätze sind nach Möglichkeit zu überdachen.
- 2 Die Veloabstellplätze sind mit Haltevorrichtungen auszustatten und so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können.
- 3 Veloabstellplätze für Besuchende sind an den im Situationsplan bezeichneten Bereichen anzuordnen und auf die Freiraumgestaltung abzustimmen.
- 4 Für Beschäftigte und Besuchende ist bei Realisierung einer Bauetappe der gesamte Bedarf der jeweiligen Bauetappe zu erstellen. Im Rahmen des Baugesuchs ist das Anlagesystem nachzuweisen.

Ziff. 16 Mobilitätskonzept

- 1 Zusammen mit dem Bauvorhaben zur Erweiterung der Stadionkapazität ist ein Mobilitätskonzept zur Bewilligung einzureichen, in dem die Auswirkungen der Nutzungserhöhung und dem Wegfallen von Parkfeldern in der direkten Umgebung sowie flankierenden Massnahmen zur Verkehrslenkung aufgezeigt werden. Folgende Inhalte müssen zwingend im Mobilitätskonzept enthalten sein:
 - Auswirkungen auf das umliegende Gebiet
 - Schutz der umliegenden Quartiere
 - Massnahmen zur Minimierung der Nachfrage nach Parkfeldern und der negativen Auswirkungen auf das umliegende Gebiet
 - Sicherstellung und Controlling.
- 2 Die Stadt sichert die Massnahmen mit Auflagen in der Baubewilligung.

¹ Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, VSS-Norm 40 066 Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen

Kapitel 5 Freiraum

Ziff. 17 Gestaltungsgrundsätze

- 1 Für die Freiraumgestaltung sind die nachstehenden Besonderheiten zu beachten:
 - a) Es ist eine über den gesamten Bebauungsplanperimeter abgestimmte Aussenraumgestaltung gemäss Richtprojekt vorzusehen. Es sind urbane Aussenräume mit hoher Qualität bezüglich Aufenthalt, Ökologie und Klimaverträglichkeit zu schaffen. Bei der Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte einheimische Pflanzenarten einzusetzen.
 - b) An den im Situationsplan bezeichneten Standorten sind Bäume zu pflanzen. Die Lage ist schematisch. Die im Situationsplan dargestellte Anzahl an Bäumen darf nicht unterschritten werden. Die Stammfusshöhe von Baumpflanzungen darf die Belagshöhe nicht wesentlich überschreiten. Grössere Terrainüberhöhungen oder Pflanztröge in jeglicher Art und Form sind nicht zulässig. Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.
 - c) Das Befahren des Aussenraums durch den motorisierten Individualverkehr ist grundsätzlich nicht zulässig. Ausgenommen sind Blaulichtfahrzeuge, die gemäss Ziff. 11 Abs. 1 zulässige Anlieferung bzw. Güterumschlag, die in Ziffer 12 definierte Erschliessung der multifunktionalen Abstellfläche sowie Fahrzeuge für Veranstaltungen. Einschränkungen der Zugänglichkeit zur Gewährleistung von Sicherheit und Ordnung sind in Absprache mit der Stadt Zug zulässig.
 - d) Die Allmendstrasse ist mit Baumbepflanzungen zu ergänzen. Den Anliegen des ökologischen Ausgleichs ist angemessen Rechnung zu tragen.
- 2 Für die Beurteilung der Freiraumgestaltung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird die Stadtbildkommission beigezogen.

Ziff. 18 Platzsituationen und Spielflächen

- 1 Der gesamte Platzbereich zwischen Eisstadion, Sporthalle und General-Guisan-Strasse sowie der Vorplatz zwischen Eisstadion und Fussballstadion sind als attraktive, multifunktional nutzbare Fussverkehrsflächen auszugestalten. Die Zufahrtsachsen für Anlieferung, die Feuerwehr und allgemeine Notzufahrt sowie wichtige öffentliche Wegverbindungen sind zu berücksichtigen.
- 2 Technische Anlagen wie Belüftung Tiefgarage und Notausgänge sind im Platzbereich zulässig.
- 3 Die Spielflächen für die Wohnnutzung sind auf GS 35 zwischen dem Fussballstadion und der Schleife mittels Dienstbarkeitsvertrag zu sichern. Der Vertrag ist Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung des 18-geschossigen Baubereichs. Darin ist auch die Beteiligung an den Kosten bezüglich Unterhalt zu regeln.

Kapitel 6 Ver- und Entsorgung

Ziff. 19 Energie und Klimaschutz

- 1 Im Baubereich B2 und bei baulichen Veränderungen der Dachflächen in den Baubereichen A2 und C sind geeignete Dachflächen zur Energieproduktion vorzusehen. Ausgenommen sind begehbare Dachflächen, technisch bedingte Dachaufbauten und Flächen für Fassadenbegrünungen. Im Baubereich C ist zudem die Eignung der Fassadenfläche zur Energieproduktion zu prüfen.
- 2 Es sind ressourcenschonende Baustoffe zu verwenden. Die Verwendung von rezyklierten und kreislauffähigen Materialien ist zu prüfen.

Ziff. 20 Abfallentsorgung

- 1 Die Entsorgung von Siedlungsabfällen hat an den im Situationsplan eingetragenen Stellen mit Unterflurcontainern (UFC) zu erfolgen. Die UFC haben sich gut in die Umgebung einzuordnen.
- 2 Für die Projektierung der Entsorgungsstellen sind die entsprechenden Wegleitungen des Zweckverbands der Zuger Einwohnergemeinden massgebend.

Ziff. 21 Entwässerung

Das Areal ist im Trennsystem zu entwässern. Das Meteorwasser ist so weit möglich innerhalb des Bebauungsplanperimeters via bewachsenen Boden versickern zu lassen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die notwendigen Nachweise einzureichen.

Kapitel 7 Verfahren

Ziff. 22 Etappierung

- 1 Der Bebauungsplan kann in Etappen realisiert werden. Jede Etappe hat einen funktional und städtebaulich überzeugenden Zwischenstand unter Einbezug des Richtprojekts aufzuweisen. Für die Beurteilung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird die Stadtbildkommission beigezogen.
- 2 Gleichzeitig mit der Realisierung von Neu-, Um-, und Anbauten ist der angrenzende Freiraum inklusive Mischverkehrsflächen und Fussgängerbereiche zu erstellen.

Kapitel 8 Schlussbestimmungen

Ziff. 23 Inkrafttreten

- 1 Der Bebauungsplan tritt nach Beschlussfassung des Grossen Gemeinderates von Zug und mit Genehmigung der Baudirektion bzw. des Regierungsrates des Kantons Zug in Kraft.

Ziff. 24 Aufhebung bisheriger Rechts

- 1 Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wird der Bebauungsplan Eisstadion Herti, Plan Nr. 7062, KBD vom 2.10.2007 aufgehoben.