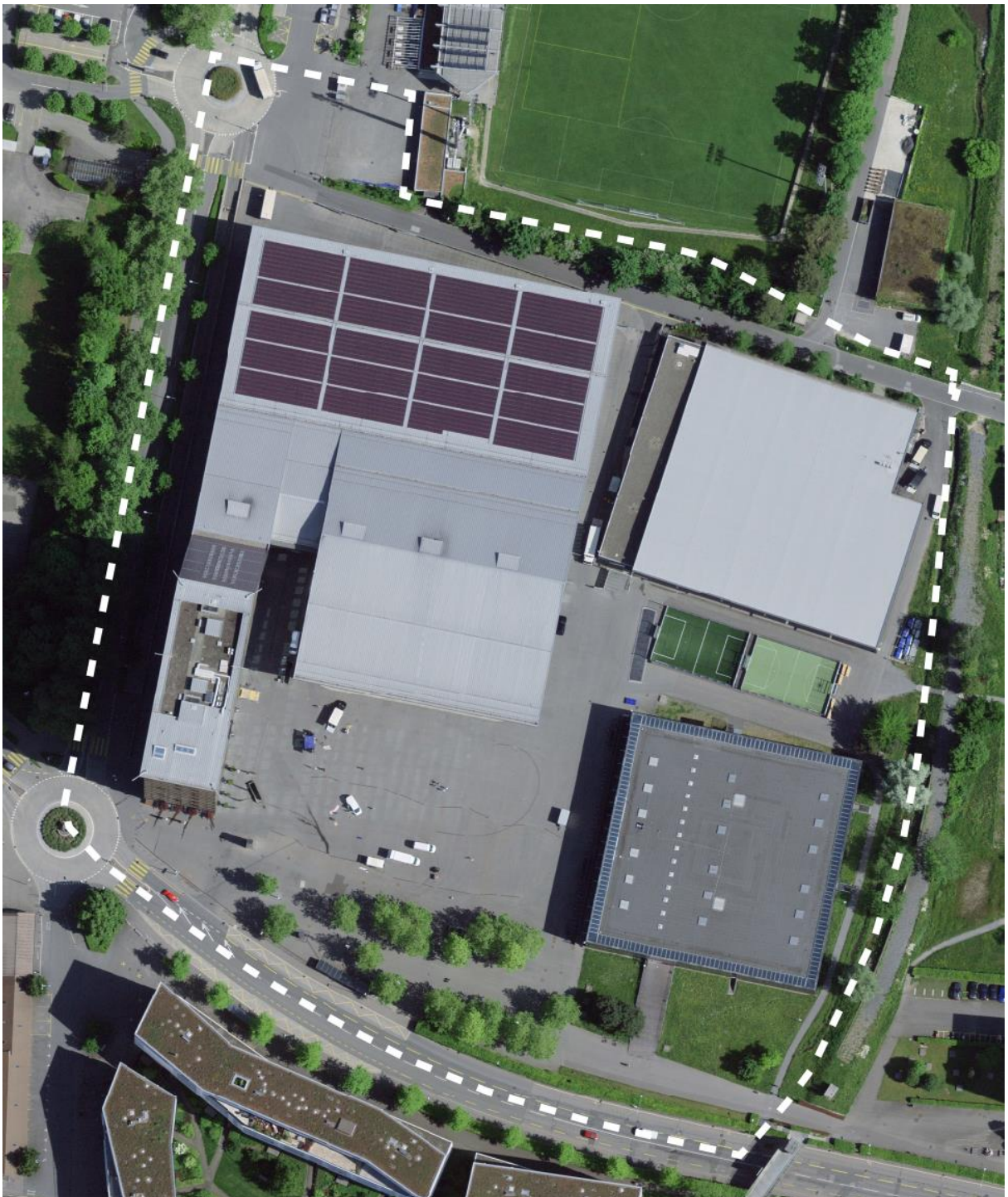


Planungsbericht

Bebauungsplan Eisstadion Herti, Plan Nr. 7511

Berichterstattung nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)
24. März 2023

Stand 1. Lesung GGR



Verfasser:

Bebauungsplan

Stadtplanung Zug, Baudepartement, Gubelstrasse 22, Postfach, 6301 Zug

Harald Klein, harald.klein@stadszug.ch

Andreas Keiser, andreas.keiser@stadszug.ch

Richtprojekt

studiomatt, Attilio Lavezzari

Freiraumkonzept

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG, Lukas Schweingruber, Raphael Kleindienst

Verkehr

TEAMverkehr.zug ag, Guido Gisler, Jennifer Rüegg

Lärmgutachten

Basler & Hofmann AG, Severin Camenisch

Titelbild: Auszug Orthofoto 2016, ZUGIS mit Bebauungsplanperimeter

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Anlass und Zielsetzung	5
1.2	Perimeter / Eigentumsverhältnisse	7
2	Bestehende Rechtsgrundlagen	8
2.1	Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)	8
2.2	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS, Denkmalpflege und Ortsbildschutzzonen	9
2.3	Kantonaler Richtplan vom 28. Januar 2004, Stand 29. Oktober 2020	12
2.4	Räumliche Gesamtstrategie Zug 2040 vom 12. April 2022	13
2.5	Konzept Mobilität + Freiraum	14
2.6	Kommunale Richtplanung vom 22. Juni 2010	14
2.7	Kommunaler Zonenplan vom 22. Juni 2010	16
2.8	Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau vom 7. Dezember 2010	16
2.9	Zug 2050 – Stadtraumkonzept vom 9. April 2019	17
2.10	Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern vom 29. August 2017	17
2.11	Bestehender Bebauungsplan Nr. 7062 Eisstadion Herti vom 2. Oktober 2007	18
2.12	Bestehende Dienstbarkeiten	19
2.13	Baulinien	20
3	Weitere zentrale Sachthemen	22
3.1	Lärmschutz	22
3.2	Grundwasser	24
3.3	Gewässer	24
3.4	Versickerung und Retention	24
3.5	Altlasten	24
3.6	Feuerwehruzufahrten	25
3.7	Verkehrsgutachten	26
4	Richtprojekt	28
4.1	Städtebau / Architektur	29
4.2	Nutzung	29
4.3	Freiraum	30
4.4	Erschliessung	30
5	Bebauungsplan	32
5.1	Allgemeine Bestimmungen (Ziff. 1 bis 3)	32
5.2	Bebauung (Ziff. 4 bis 8)	32

5.3	Nutzung (Ziff. 9)	35
5.4	Erschliessung (Ziff. 10 bis 16)	35
5.5	Freiraum (Ziff. 17 bis 18)	36
5.6	Ver- und Entsorgung (Ziff. 19 bis 21)	36
5.7	Verfahren (Ziff. 22)	37
5.8	Schlussbestimmungen (Ziff. 23 und 24)	37
5.9	Überführung der heute bestehenden Bestimmungen.	37
6	Begründung der Abweichungen von der Einzelbauweise	40
7	Verfahren	40
7.1	Ordentliches Verfahren	40
7.2	Stadtbildkommission	40
7.3	Einbezug der Bevölkerung	41
7.4	Vorprüfung durch das Amt für Raum und Verkehr	41
8	Ablauf/Terminplan	42
9	Beilagen zum Planungsbericht	42

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Zielsetzung

Das Eisstadion «Bossard Arena» des Eishockeyclubs EV Zug (EVZ) liegt im Nordwesten der Stadt Zug im Quartier Herti, südlich der Leichtathletikanlage und der Fussballfelder. Der heute rechtsgültige Bebauungsplan Eisstadion Herti, genehmigt am 2. Oktober 2007, schafft die planungsrechtliche Grundlage für die 2010 eingeweihte Bossard Arena inklusive des Scheibenhochhauses «Uptown» sowie der 1999 gebauten Curling- und Trainingshalle und der Sporthalle. Mit dem stetigen und fortwährenden Erfolg des EVZ sowie den steigenden Zuschauerzahlen stösst das Eisstadion räumlich an seine Grenzen. Eine Analyse zeigt, dass sich die Bossard Arena aktuell mit ihrer Zuschauerkapazität im Schweizer Vergleich auf Rang 6 und in Sachen Gastronomieangebot auf Platz 12 befindet. Aus diesem Grund wurden 2020/21 zwei Machbarkeitsstudien («next level» und «keep building») durchgeführt. Mit dem Variantenentscheid zu Gunsten von «keep building» soll die Bossard Arena erweitert und die Bausubstanz so weit wie möglich erhalten und ergänzt werden. Die Erweiterung wurde so gewählt, dass diese das Grundkonzept und die Formensprache der Bossard Arena respektiert und massvoll ergänzt. Dabei wird die Dachfläche im Norden angehoben und das Gebäudevolumen vergrössert. Weiter soll im Süden – in Richtung Arenaplatz – durch einen Anbau zusätzliche Flächen für Gastronomie geschaffen und der Platz zusätzlich belebt werden. Die Geschäftsstelle des EVZ, welche sich heute im Norden des Eisstadions Herti befindet, soll in die Aufstockung des Annexbaus der Curling- und Trainingshalle verschoben werden. So werden im Eisstadion zusätzliche Flächen geschaffen. Neben der Erweiterung der bestehenden Gebäude wird die Attraktivität des Arenaplatzes im Winter und im Sommer gesteigert. Durch die Erweiterung der Bossard Arena in Richtung Süden kann das heutige Ausseneisfeld in seiner aktuellen Form nicht mehr bestehen bleiben. In Zukunft soll eine mobile Winterlandschaft den Arenaplatz zusätzlich beleben. Neben Eislaufen und Eisstockschiessen sind ein Winterwanderweg und mobile Gastronomieangebote denkbar. Im Sommer soll der Platz ebenfalls durch unterschiedliche temporäre Aktivitäten stärker genutzt werden. Im Rahmen des Richtprojekts wurden erste Ideenskizzen zu den möglichen Nutzungen aufgezeigt. Der Bebauungsplan lässt die detaillierte Nutzung des Arenaplatzes offen, sichert jedoch die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Platzsituationen.

Zusätzliche Bäume entlang der General-Guisan-Strasse fassen den Arenaplatz mit seiner spezifischen Nutzung stärker ein.

Das Ziel der Revision des Bebauungsplans Eisstadion Herti ist es, die Qualitäten des Richtprojekts planungsrechtlich und grundeigentümerverbindlich zu sichern und so eine bedarfsgerechte Erweiterung des Eisstadions zu ermöglichen.

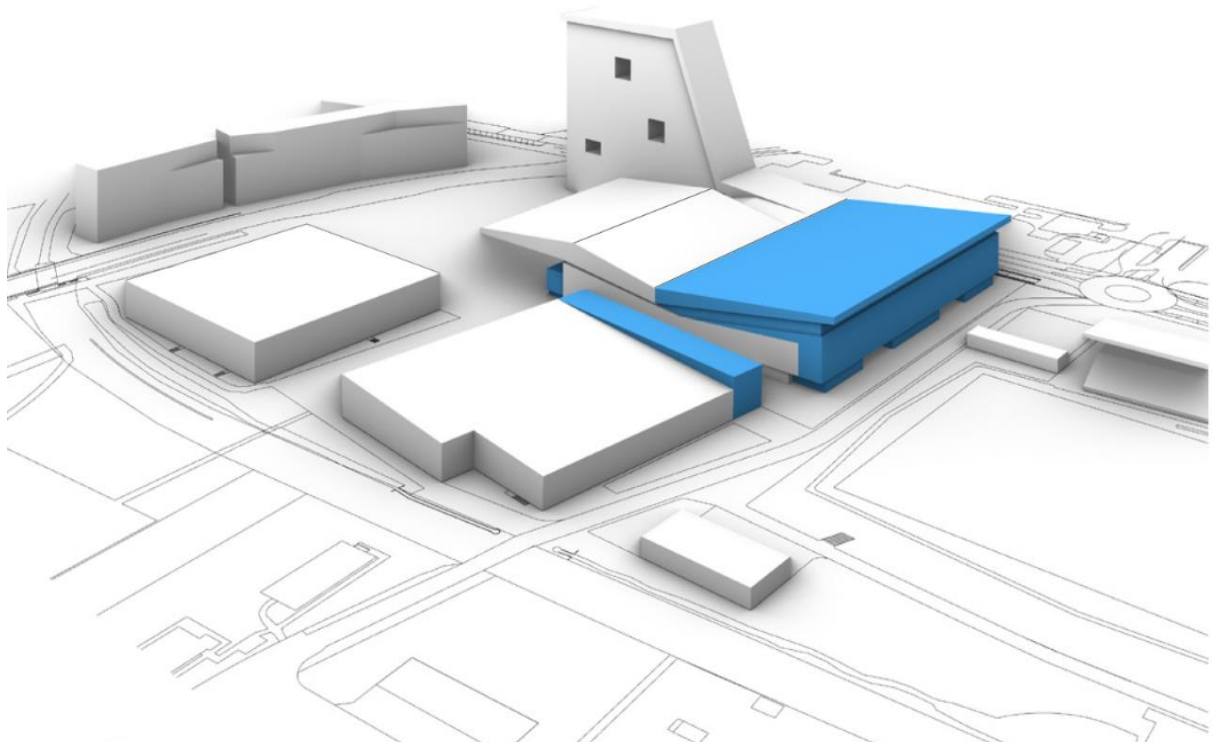


Abbildung 1 Erweiterung Bossard Arena und Curling- und Trainingshalle (Änderungen in blau)

1.2 Perimeter / Eigentumsverhältnisse

Der Bearbeitungsperimeter umfasst die Grundstücke GS Nrn. 35 (Anteil), 36, 217 (Anteil), 284 (Anteil), 2817 (Anteil), 3325 (Anteil) und 4499 der Einwohnergemeinde Zug und GS Nr. 4775 der Credit Suisse Funds AG. Der Perimeter der Bebauungsplanrevision wurde gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nur leicht angepasst. Da im Rahmen der Stadionerweiterung die Weststrasse nach Norden verschoben werden muss (siehe dazu Kapitel 4.4) orientiert sich der Perimeter in diesem Bereich an der neuen Strassenführung.



Abbildung 2: Übersichtsplan rechtskräftiger und neuer Perimeter

Grundstück (GS) Nr.	Eigentümer	Parzellengröße
35 (Anteil)	Einwohnergemeinde Zug	76'079 m ² (Total) 1'782 m ² (im Perimeter)
36	Einwohnergemeinde Zug	30'289 m ²
217 (Anteil)	Einwohnergemeinde Zug	2'837 m ² (Total) 258 m ² (im Perimeter)
284 (Anteil)	Einwohnergemeinde Zug	1'164 m ² (Total) 862 m ² (im Perimeter)
2817 (Anteil)	Einwohnergemeinde Zug	15'217 m ² (Total) 2'421 m ² (im Perimeter)
3325 (Anteil)	Einwohnergemeinde Zug	13'421 m ² (Total) 1'597 m ² (im Perimeter)
4499	Einwohnergemeinde Zug	5'424 m ²
4775	Credit Suisse Funds AG	1'324 m ²
Total		43'957 m²

Tabelle 1: Grundstücke und Eigentumsverhältnisse im Bebauungsplanperimeter

2 Bestehende Rechtsgrundlagen

2.1 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung

(Art. 1 und 3 RPG)

Sachpläne	Relevanz / Betroffenheit
Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene SIS	Es sind keine Massnahmen vom Bund im Bebauungsplangebiet vorgesehen. Somit nicht relevant.
Verkehr, Teil Infrastruktur Strasse	Es sind keine Massnahmen vom Bund im Bebauungsplangebiet vorgesehen. Somit nicht relevant.
Verkehr, Teil Infrastruktur Schifffahrt	Nicht relevant.
Infrastruktur der Luftfahrt SIL	Nicht relevant.
Militär SPM	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.
Fruchtfolgeflächen SP FFF	Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.
Konzepte	Relevanz / Betroffenheit
Nationales Sportanlagenkonzept (NASAK)	Im Bebauungsplangebiet sind keine nationalen Sportanlagen vorhanden oder geplant.
Landschaftskonzept Schweiz LKS	Nicht relevant.

Das wichtigste Ziel des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) ist die haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1). Zudem sind wohnliche Siedlungen und räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (Art. 1 Abs. 2 lit. b). Siedlungen, Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einzuordnen, See- und Flusssufer sind freizuhalten und deren öffentlicher Zugang und Begehung zu erleichtern (Art. 3 Abs. 2 lit. b und c). Wohngebiete sind 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 enthalten (Art. 3 Abs. 3 lit. b, c und e).

Für den Planungsperimeter ist keiner der Sachpläne des Bundes relevant.

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

Das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (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 Verordnung (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“.

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 BV, 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).

Der Bebauungsplanperimeter ist der Umgebungszone XXIII (U-Zo XXIII) – städtische Sportanlagen – zugeordnet. Mit dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 7062 Eisstadion Herti, Genehmigungsdatum 02.10.2007 wurde die im ISOS aufgeführte Kunsteisbahn von 1967 bereits ersetzt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine massvolle Erweiterung des Stadions ermöglicht, welche Rücksicht auf das bestehende Volumen nimmt. Dementsprechend steht die vorliegende Revision des Bebauungsplans nicht im Konflikt mit dem ISOS.

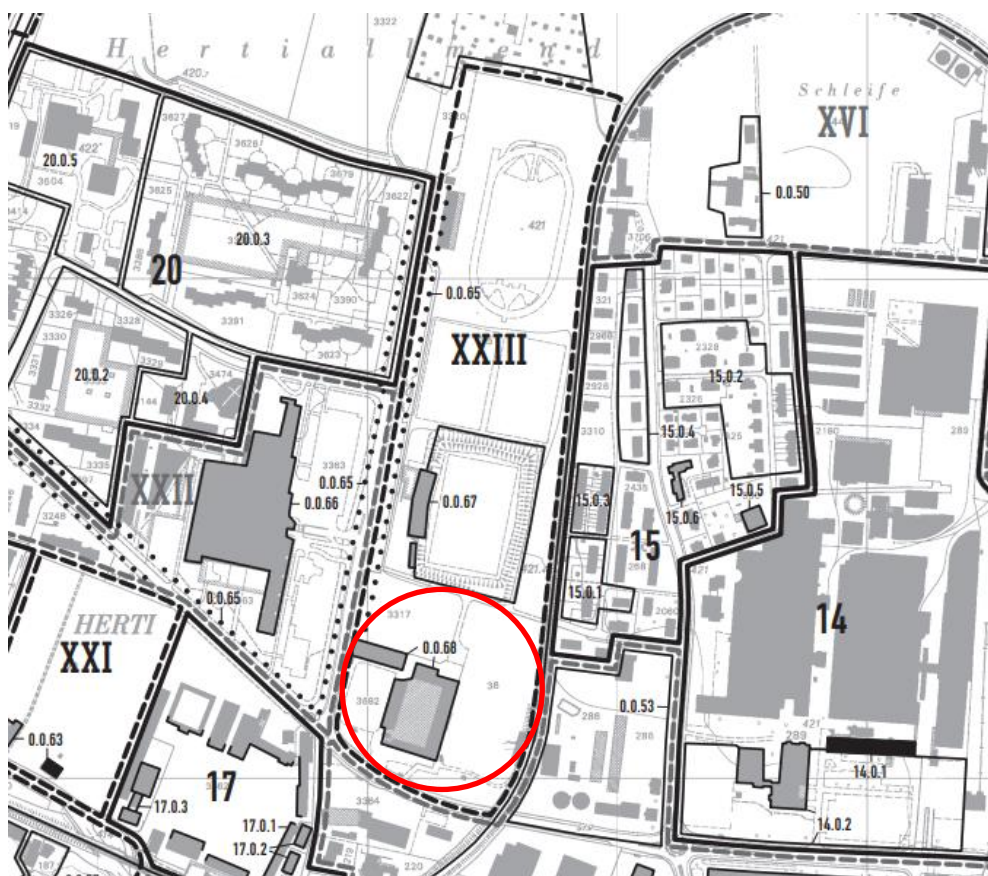


Abbildung 3: Ausschnitt Aufnahmeplan ISOS, 2000 (Quelle: Bundesamt für Kultur)

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG/ZG, kantonale Gesetzessammlung 721.11) definiert für gemeindliche Schutzzonen den genaueren Verwendungszweck (§ 28 PBG). Demnach dienen diese namentlich dem Natur-, Landschafts- und Ortsbildschutz. Näheres bestimmen die Spezialgesetzgebung (Gesetz über Denkmalpflege, Archäologie und Kulturgüterschutz (Denkmal- schutzgesetz) vom 26. April 1990 (BGS 423.11) sowie das Gesetz über den Natur- und Land- schaftsschutz vom 1. Juli 1993 (BGS 432.1)). Der Kanton führt im Verzeichnis der geschützten Denkmäler (Denkmalverzeichnis) Objekte, an deren Erhaltung ein sehr hohes öffentliches Inte- resse besteht. Diese werden unter kantonalen Schutz gestellt und in das Verzeichnis der ge- schützten Denkmäler eingetragen. Objekte, deren Schutz erwogen wird, sind im Inventar der schützenswerten Denkmäler festgehalten (§ 4 und § 5 BGS 423.11).

Sowohl das Denkmalverzeichnis wie auch das Inventar enthalten keine Einträge für das Bebau- ungsplangebiet. Ausserhalb des Bebauungsplanperimeters befinden sich im Nordosten schüt- zenswerte und geschützte Wohnbauten, die jedoch vom Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

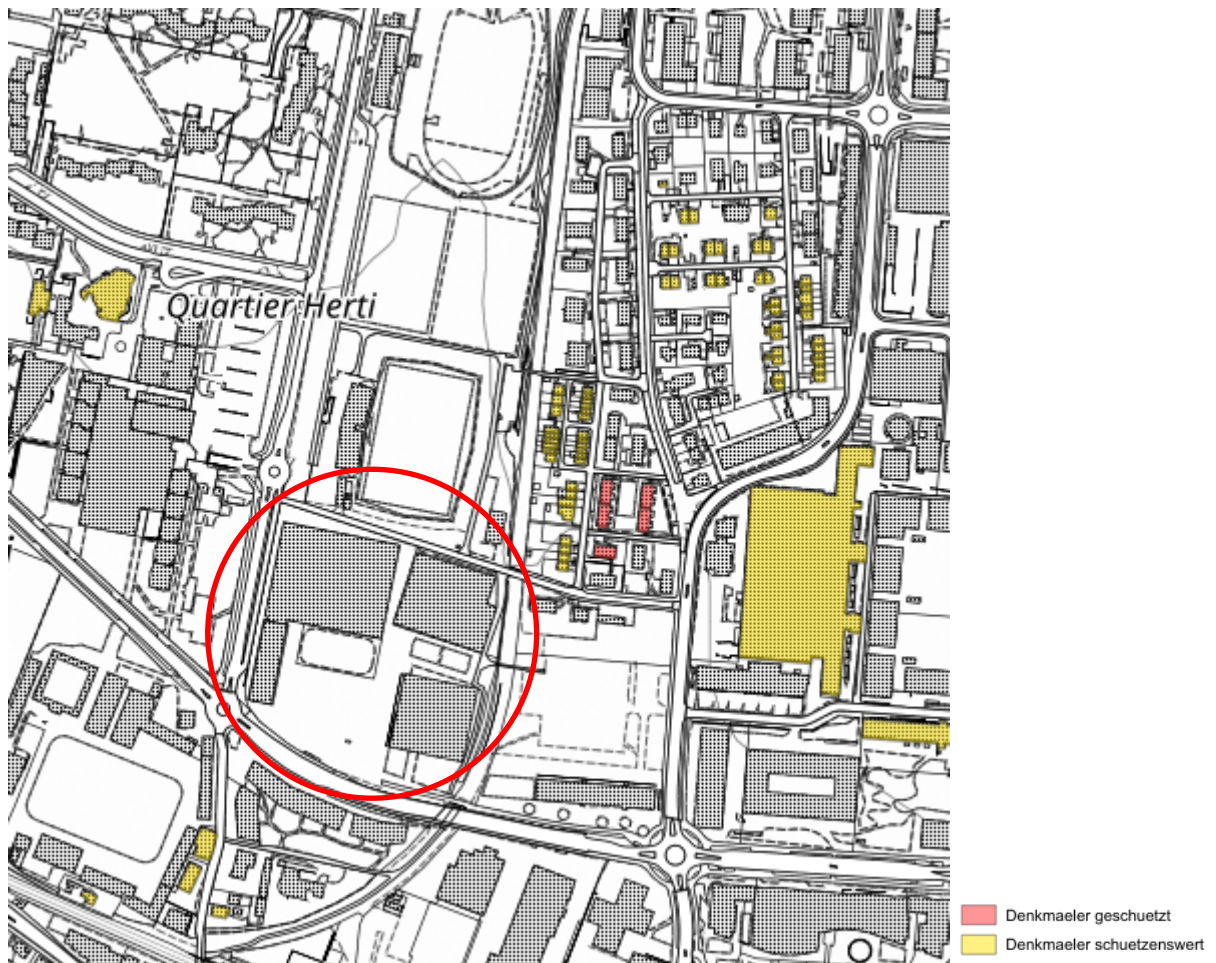


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Verzeichnis der geschützten Denkmäler & Inventar schützenswerter Denkmäler (Quelle: GIS Kanton Zug)

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 Ziffer S 7.2.3 des kantonalen Richtplans sind die Gemeinden und der Kanton angehalten, das Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) als Planungshilfe beizuziehen.

2.3 Kantonaler Richtplan vom 28. Januar 2004, Stand 29. Oktober 2020

Der kantonale Richtplan legt in den Grundzügen fest, wie sich der Kanton und die Gemeinden langfristig räumlich entwickeln sollen. Er ist behördenverbindlich.

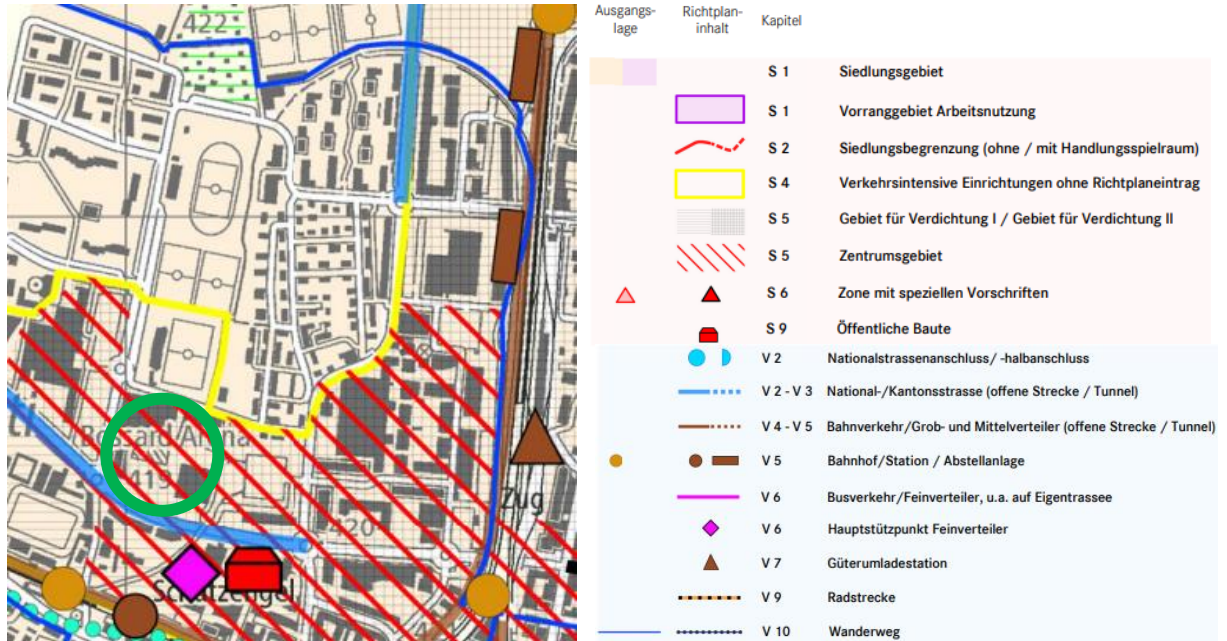


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan vom 29. Oktober 2020

Das Bebauungsplangebiet ist als Siedlungsgebiet bezeichnet und befindet sich im Gebiet für Verdichtung I mit einer Ausnutzung bis 2.0 sowie im Zentrumsgebiet. Die Gemeinden stärken in den Zentrumsgebieten die ortsbaulichen Qualitäten. Dazu ergreifen sie Massnahmen beispielsweise für die Verbesserung der Wege für den Langsamverkehr, das Schaffen und Beleben neuer öffentlicher Freiräume sowie die Gestaltung der Strassenräume. Zudem liegt das Areal im Gebiet für verkehrsintensive Einrichtungen ohne Richtplaneintrag. Als verkehrsintensive Einrichtungen VE gelten Einkaufs- und Freizeitanlagen mit mehr als 7'500 m² Verkaufs- bzw. Nutzfläche oder mehr als 500 Parkplätzen oder mehr als 3'000 Bewegungen pro Tag (an mindestens hundert Tagen pro Jahr).

Im Süden beinhaltet der Bebauungsplanperimeter einen Teil der Gemeindestrasse General-Guisan-Strasse.

2.4 Räumliche Gesamtstrategie Zug 2040 vom 12. April 2022

Die Stadt Zug hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine räumliche Gesamtstrategie mit Horizont bis 2040 erarbeitet. Die räumliche Gesamtstrategie Zug 2040 wurde in einem breiten Partizipationsprozess gemeinsam mit der Bevölkerung entwickelt. Sie zeigt die wichtigsten räumlichen Themen auf, welche es in den kommenden 15 bis 20 Jahren in der Stadt Zug zur Erreichung einer qualitätsvollen Entwicklung zu behandeln gilt. Folgende Zielsetzungen sind in den Kapiteln festgehalten:

- a) Die Stadt mit dem klaren Bekenntnis zu Nachhaltigkeit und Verdichtung.
- b) Die Stadt mit dem lebendigen Zentrum für alle.
- c) Die Stadt der vielfältigen Quartiere und kurzen Wege.
- d) Die Stadt mit der flächeneffizienten Mobilität.
- e) Die Stadt mit den vielfältigen, vernetzten Grünräumen.

Die Revision des Bebauungsplans entspricht den definierten Zielen für die räumliche Entwicklung gemäss der räumlichen Gesamtstrategie Zug 2040.

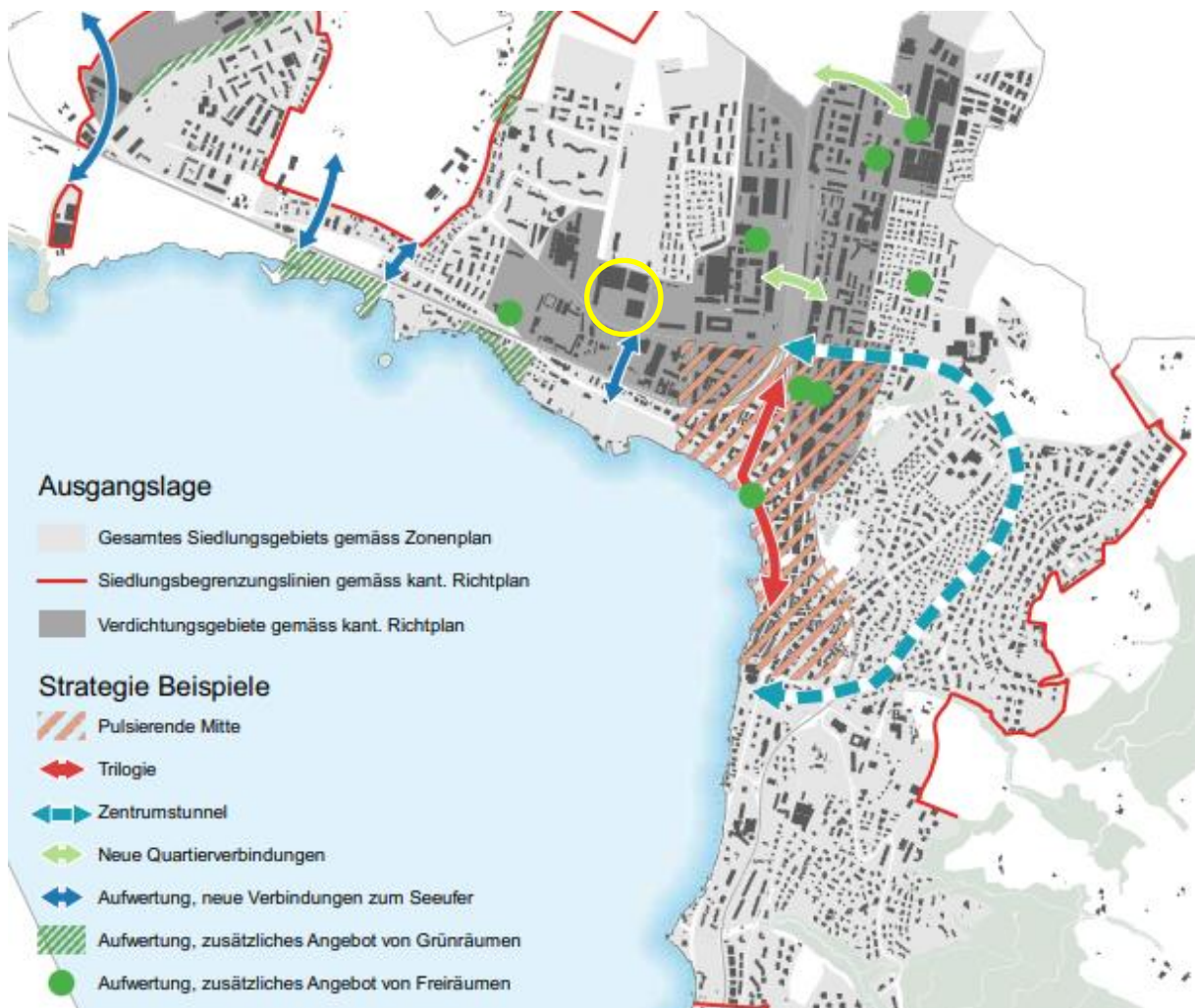


Abbildung 6: Ausschnitt aus der räumlichen Gesamtstrategie Zug 2040 vom 12. April 2022

2.5 Konzept Mobilität + Freiraum

Parallel zur räumlichen Gesamtstrategie 2040 wurde das Konzept Mobilität + Freiraum erarbeitet. Dieses formuliert mögliche Handlungsansätze und Strategien für die langfristige Entwicklung des motorisierten und des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs im Stadtgebiet und zeigt konzeptionelle Lösungsansätze auf. Es thematisiert die Qualität und Quantität der öffentlichen Stadt- und Verkehrsräume wie Strassen und Plätze ebenso wie die der öffentlichen Frei- und Grünanlagen.

Das Richtprojekt resp. der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt folgende Grundsätze bezüglich Mobilität und Freiräumen:

- a) Verbesserung der stadträumlichen Aufenthalts- und Begegnungsqualität
- b) Hochwertige, stadtoökologische Freiraumversorgung mit hohem Gestaltungs- und Gebrauchswert sowie guter Anbindung und Zugänglichkeit
- c) Realisierung nachhaltiger und stadtoökologisch wertvoller Bepflanzung und Begrünung mit Bäumen zur Reduzierung klimatischer Belastungen; Förderung thermisch wirksamer Oberflächen und Ausstattungselemente; Förderung der Biodiversität im Stadtgebiet

Diese Grundsätze werden mit der Aufwertung des Arenaplatzes sowie mit der Schaffung eines zusätzlichen Platzes nordwestlich des Eisstadions berücksichtigt (siehe u.a. Kapitel 4.3).

2.6 Kommunale Richtplanung vom 22. Juni 2010

Die vom Stadtrat am 20. Oktober 2009 beschlossenen Richtplankarten «Siedlung und Landschaft», «Verkehr ÖV-Langsamverkehr» und «Verkehr Motorisierter Individualverkehr» sowie der Richtplankarte, Handlungsanweisungen, wurden am 20. Juni 2010 vom Amt für Raumplanung im Auftrag der Baudirektion mit einer Änderung und Auflagen genehmigt.

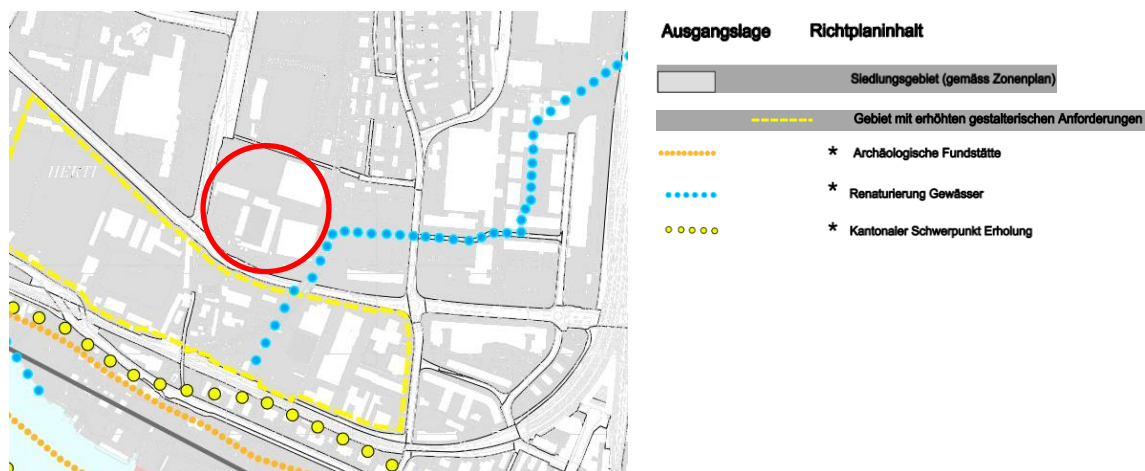


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem kommunalen Richtplan «Siedlung und Landschaft» vom 22. Juni 2010

Innerhalb des Bebauungsplanperimeters sind keine Handlungsanweisungen aus der kommunalen Richtplanung vorhanden. Südlich grenzt das Vorhaben an ein Gebiet mit erhöhten gestalterischen Anforderungen und westlich, teilweise ausserhalb des Perimeters, befindet sich der Siehbach, der renaturiert werden soll.

Im kommunalen Richtplan «ÖV-Langsamverkehr» ist festgehalten, dass entlang der General-Guisan-Strasse eine kantonale Radstrecke und entlang der Allmend- und Weststrasse kommunale Radstrecken führen. Entlang der östlichen Grenze des Perimeters führt ein kantonaler Wanderweg sowie eine kommunale Fussgängerverbindung. An der General-Guisan-Strasse befindet sich zudem die Bushaltestelle «Zug, Stadion».

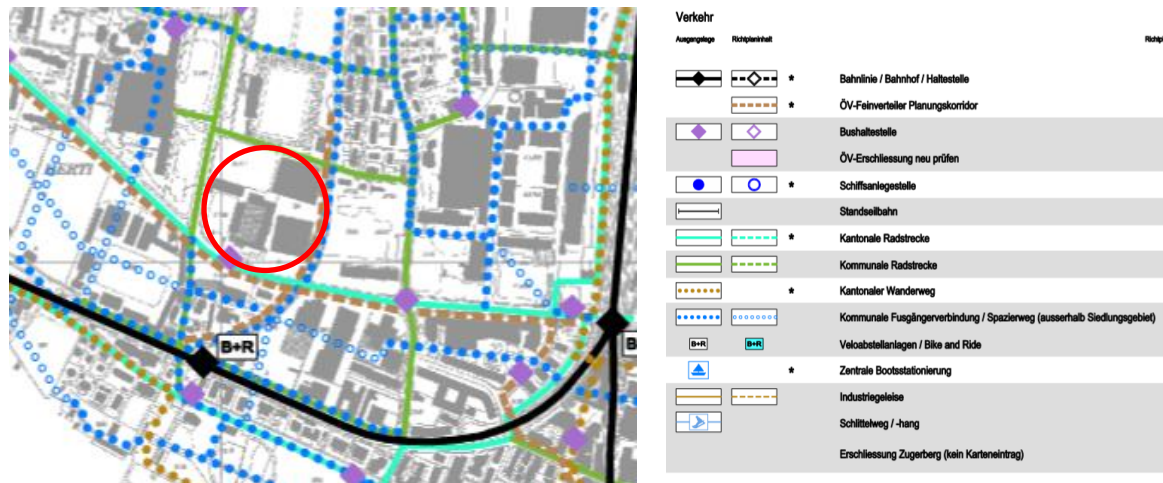


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem kommunalen Richtplan «Verkehr ÖV-Langsamverkehr» vom 22. Juni 2010

Gemäss kommunalem Richtplan «Motorisierter Individualverkehr» beinhaltet der Perimeter einen Teil der General-Guisan-Strasse, die als Hauptverkehrsstrasse sowie einen Teil der Allmendstrasse, die als Sammelstrasse klassiert ist.

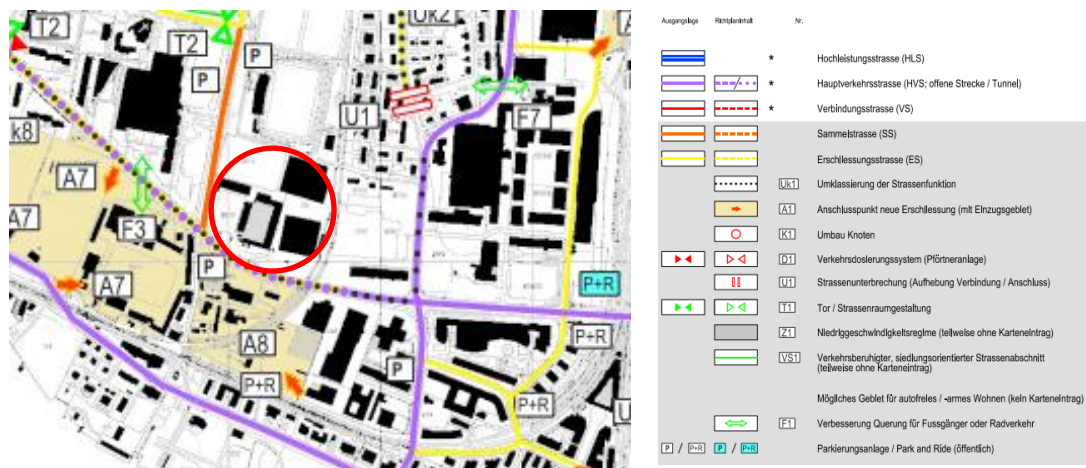


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem kommunalen Richtplan «Motorisierter Individualverkehr» vom 22. Juni 2010

2.7 Kommunalen Zonenplan vom 22. Juni 2010

Die Nutzungsplanung (Bauordnung, Zonenplan, Gefahrenzonenplan) wurde vom Regierungsrat am 22. Juni 2010 unter Vorbehalt und mit Auflagen genehmigt.

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäss rechtskräftiger Bauordnung grösstenteils in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) mit abweichender Empfindlichkeitsstufe III anstatt II. Weiter umfasst dieser ein Bereich in der Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5), sowie Teile der Strassenparzellen General-Guisan-Strasse, Allmend- und Weststrasse, welche im Zonenplan als Verkehrsflächen ausgeschieden sind.

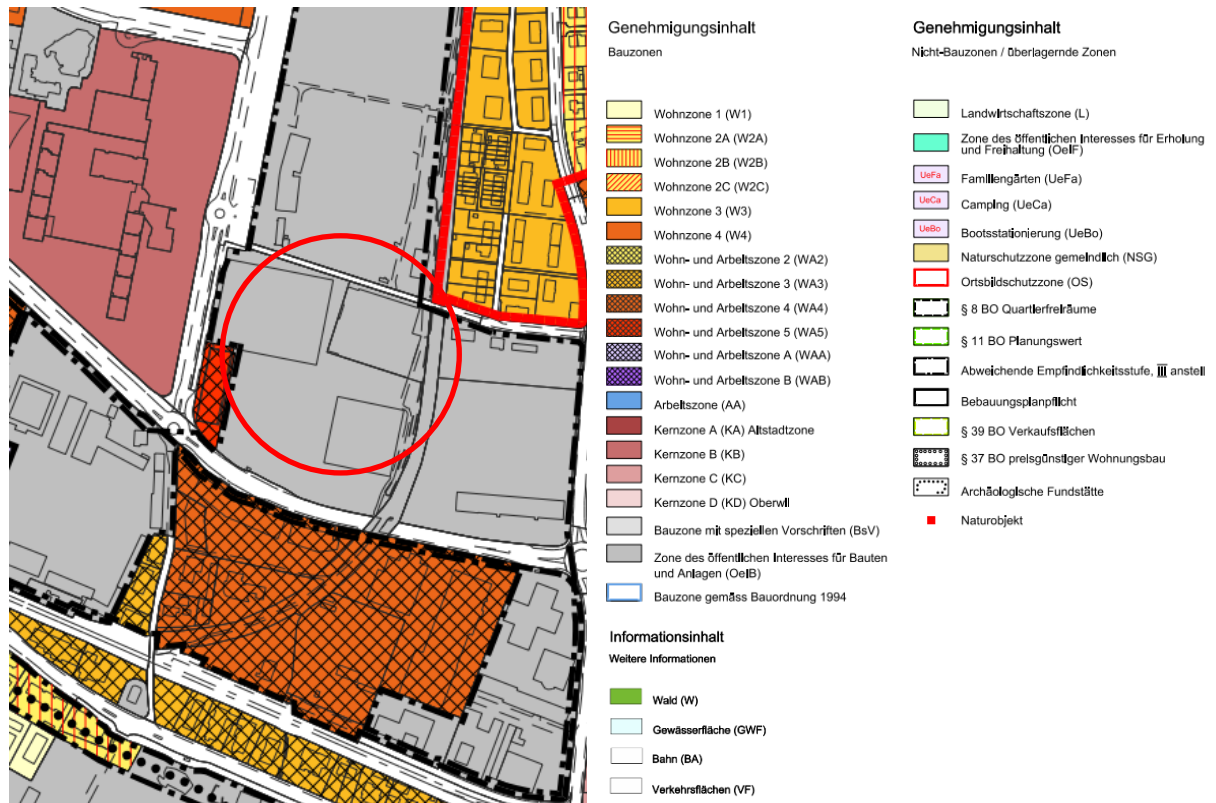


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem kommunalen Zonenplan vom 7. April 2009

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

Der Stadtrat hat sich im Rahmen der Ortsplanungsrevision (Zone für preisgünstigen Wohnungsbau), aber auch im Zusammenhang mit Verdichtungsprojekten bzw. der Ausarbeitung neuer Bebauungspläne mit dem Thema des preisgünstigen Wohnungsbaus auseinandergesetzt. Auf Basis von § 18 Abs. 4 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes fordert die Stadt Zug die Einhaltung respektive Aufnahme folgender Rahmenbedingungen in den Bebauungsplan:

- Bei ordentlichen Bebauungsplänen ist auf mindestens 20 % der zusätzlich anrechenbaren Geschossfläche (gegenüber der aktuellen Rechtsgrundlage: Einzelbauweise bzw. bestehender Bebauungsplan) preisgünstiger Wohnraum zu schaffen.
- Die höchstzulässigen Mietzinse richten sich nach der Berechnungsmethode der kantonalen Wohnraumförderungsgesetzgebung.
- In besonderen Fällen kann anstelle von preisgünstigem Wohnraum auch preisgünstiger Gewerberaum geschaffen werden.

Die mit der Anpassung des Bebauungsplans generierte Mehrnutzung dient der Sportnutzung (Sitzplätze, Verpflegung und Verwaltung Sportverein). Die Anordnung von einigen wenigen Wohnungen innerhalb von Sportbauten wird als nicht zweckmässig erachtet, weshalb auf die Festlegung von preisgünstigem Wohnraum verzichtet wird

2.9 Zug 2050 – Stadtraumkonzept vom 9. April 2019

Das Stadtraumkonzept wurde durch den Gemeinderat am 1. Mai 2019 veröffentlicht. Es basiert auf diversen Grundlagen der Stadt Zug und beschreibt Zukunftsbilder und Gestaltungsziele für eine global vernetzte und lokal verwurzelte Kleinstadt. Die Entwicklungsziele für die Stadt Zug 2050 werden in sechs Themenschwerpunkten anhand von Texten, Skizzen und Plänen beschrieben und diskutiert. Ziele des Konzepts sind, die Qualität des öffentlichen Raums sicherzustellen und mit einer konsequenten Innenentwicklung die umliegenden Landschaftsräume von Zugersee, Zugerberg und Lorzenebene langfristig vor Zersiedlung zu schützen und zu erhalten.

- Im Konzeptplan «Zukunftsbild Kleinstadt mit grosser Stadtbaukultur» wird das Eisstadion Herti als Bestandteil des Stadtquartiers in der Ebene und als Bestandteil eines bedeutenden strukturgebundenen Stadtraums definiert.
- Im Konzeptplan Zukunftsbild «Lesbare Strassen und Platzräume» werden die General-Guisan und die Allmendstrasse als Strassenräume mit geringem Anteil an publikumsattraktiven Erdgeschossnutzungen ausgewiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan sowie das ihm zugrundeliegende Richtprojekt entsprechen den Zukunftsbildern des Stadtraumkonzepts Zug 2050.

2.10 Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern vom 29. August 2017

Mit dem Reglement über das Verfahren zur Planung und Erstellung von Hochhäusern verfügt die Stadt Zug über ein wirkungsvolles, rechtsverbindliches Instrument zur qualitativen Beurteilung von Hochhausprojekten. Es orientiert sich an den Vorgaben des kantonalen Richtplans, der in den Kapiteln S 3.1.1 und S 3.1.3 des Richtplantexts die hohen Anforderungen bezüglich Städtebau, Architektur, Nutzung, Verkehrsinfrastruktur, Ökologie und Umwelt an ein Hochhausprojekt definiert. Das Reglement ermöglicht eine konsistente Weiterentwicklung der als Hochhausgebiete gekennzeichneten Bauzonen in der Stadt Zug. Ein Gebäude gilt als Hochhaus ab einer Gebäudehöhe von 30 m.

Das Hochhausreglement definiert das Gebiet entlang der Baarerstrasse und das LG-Areal als Hochhausgebiete. Hier dürfen Hochhäuser in Kombination mit der angestrebten Verdichtung und der Zentrumsnutzung errichtet werden. Es gelten folgende drei Hochhauszonen:

- Hochhauszone I (Gebäudehöhe max. 60 / 80 m)
- Hochhauszone II (Gebäudehöhe max. 60 m)
- Hochhauszone II I (Gebäudehöhe max. 50 m)

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einer Hochhauszone. Das bestehende Hochhaus «Uptown» wird baulich nicht verändert. Der heute rechtsgültige Baubereich des Hochhauses wird nicht verändert.

2.11 Bestehender Bebauungsplan Nr. 7062 Eisstadion Herti vom 2. Oktober 2007

Der rechtskräftige Bebauungsplan Eisstadion Herti, Plan Nr. 7062, wurde 2007 vom Regierungsrat genehmigt. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke GS 35 (Anteil), 36, 284 (Anteil), 2817 (Anteil), 449, 4775 und beinhaltet das Eisstadion Herti, die Curlings- und Trainingshalle, die Sporthalle, das Scheibenhochhaus «Uptown» und den Arenaplatz.

An der Grundidee des Bebauungsplans wird festgehalten. Die Weiterentwicklung erfolgt im Sinne einer Erweiterung des Stadions zugunsten der Zuschauer- und Gastronomiekapazitäten sowie eine Aufstockung der Curling- und Trainingshalle. Der Bebauungsplanperimeter wurde leicht angepasst (siehe dazu Kapitel 1.2).

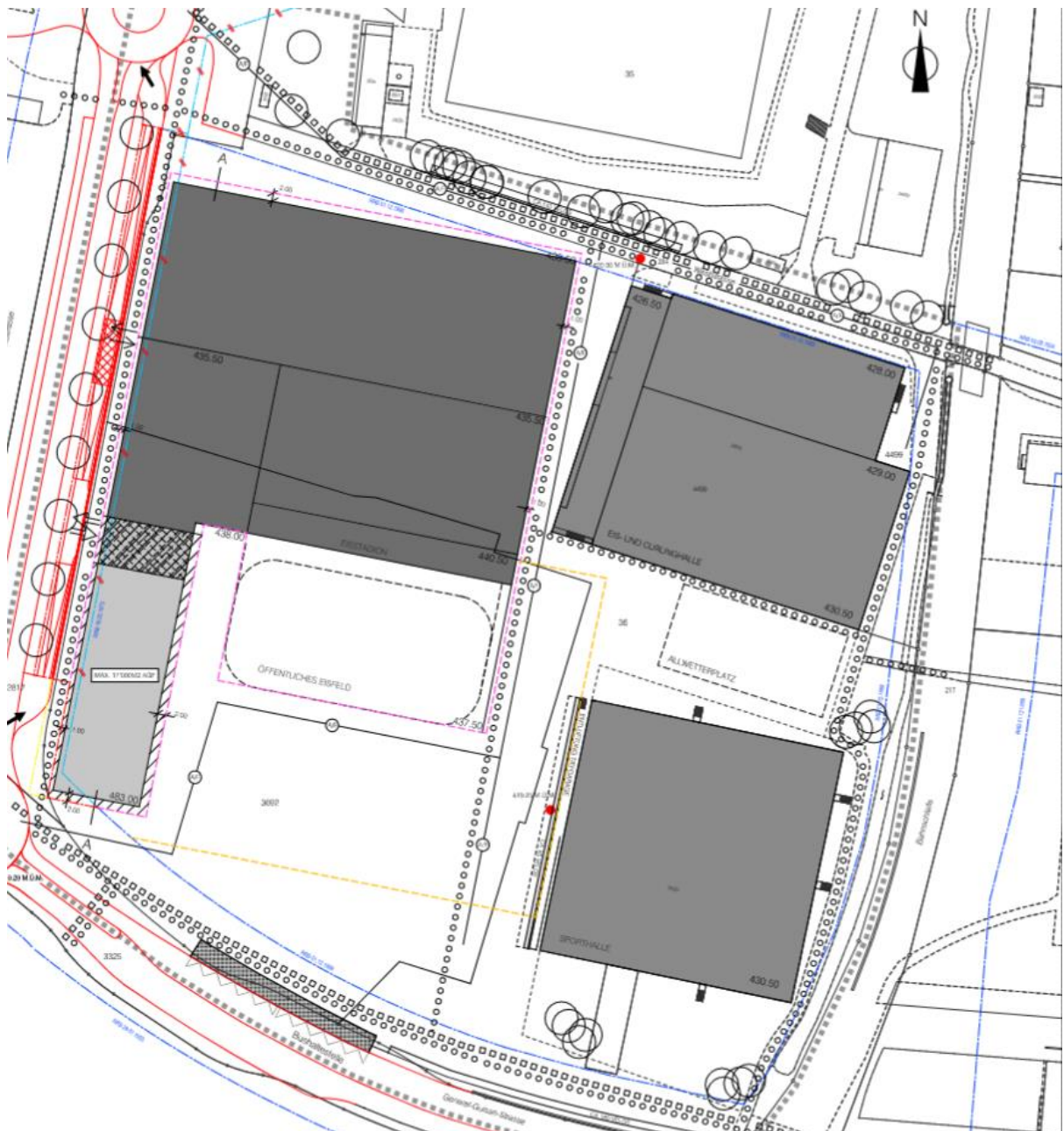


Abbildung 11: Bebauungsplan Nr. 7062 Eisstadion Herti vom 2. Oktober 2007

2.12 Bestehende Dienstbarkeiten

Innerhalb des Bebauungsplanperimeters bestehen einzelne Dienstbarkeiten, die nachfolgend aufgeführt sind:

Zu Lasten von Parzelle Nr. 36

- Näher-, Grenz-, An- und Überbaurecht (Scheibenhaus) zu Gunsten Nr. 4775
- Über- und Anbaurecht (Veloraum und Einstellhalle) zu Gunsten Nr. 4775
- Fuss- und Fahrwegrechte, Unterhaltsabrede zu Gunsten Nr. 4775
- Mitbenutzungsrecht (Lüftungs- und Sprinkleranlage), Unterhaltsabrede zu Gunsten Nr. 4775
- Durchleitungsrecht (Dachwasser) zu Gunsten Nr. 4775
- Anschluss- und Mitbenutzungsrecht (Wärmepumpe), Unterhaltsabrede zu Gunsten Nr. 4775
- Fusswegrecht, Unterhaltsabrede zu Gunsten Nr. 4775
- Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede zu Gunsten Nr. 4775
- Nutzungsbeschränkung zu Gunsten Nr. 4775
- Werkleitungsrechte zu Gunsten Nr. 4775

Zu Gunsten von Parzelle Nr. 36

- Grenz- und Anbaurecht (Eisstadion) zu Lasten Nr. 4775
- Über- und Einbaurecht (Erschliessung Einstellhalle) zu Lasten Nr. 4775
- Mitbenutzungsrecht (Lüftungs- und Sprinkleranlage), Unterhaltsabrede zu Lasten Nr. 4775
- Verbot des Betriebes einer eigenen oder Anschlusses an eine andere Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage zu Lasten Nr. 4775
- Einbaurecht für Kassenstationen, Unterhaltsabrede zu Lasten Nr. 4775
- Immissionsrecht (beschränkt) zu Lasten Nr. 4775

Zu Lasten von Parzelle Nr. 4775

- Fusswegrecht zu Gunst der Öffentlichkeit (öffentlicher Durchgang Scheibenhaus)

Zu Gunsten von Parzelle Nr. 4775

- Mitbenutzungsrecht (Spielplatzfläche) zu Lasten Nr. 35

Für den Bebauungsplan sind die Fuss- und Fahrwegrechte sowie die Nutzungsbeschränkung und das Immissionsrecht von Bedeutung. Die bestehenden Fuss- und Fahrwegrechte sowie die im Grundbuch vereinbarten nachbarrechtlichen Bestimmungen werden eingehalten. Mögliche Vertragsanpassungen im Zusammenhang mit dem überarbeiteten Bebauungsplan und hinsichtlich einer vielfältigen Nutzung des Arenaplatzes werden mit den Grundeigentümern besprochen und gegebenenfalls neu vereinbart.

Die Anpassungen an den kantonalen und kommunalen Baulinien findet gemäss § 32 Abs. 3 PBG integriert im Bebauungsplanverfahren statt. Dabei wird die kommunale Baulinie nördlich des Eisstadions (RRB vom 1.12.1998) nach Norden verschoben, sodass die Erweiterung des Stadions sowie das auskragende Dach und der Baubereich für unterirdische Bauten von der Baulinie nicht tangiert werden. Die Baulinie, welche parallel zur Allmendstrasse verläuft (RRB vom 2.10.2007) wird durch eine Unterniveaubaulinie ersetzt. Die neue Baulinie verläuft in einer Linie entlang des Scheibenhochhauses «Uptowns,» bzw. des Eisstadions. Das Umwandeln in eine Unterniveaubaulinie ist notwendig, da sich in diesem Bereich die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet.

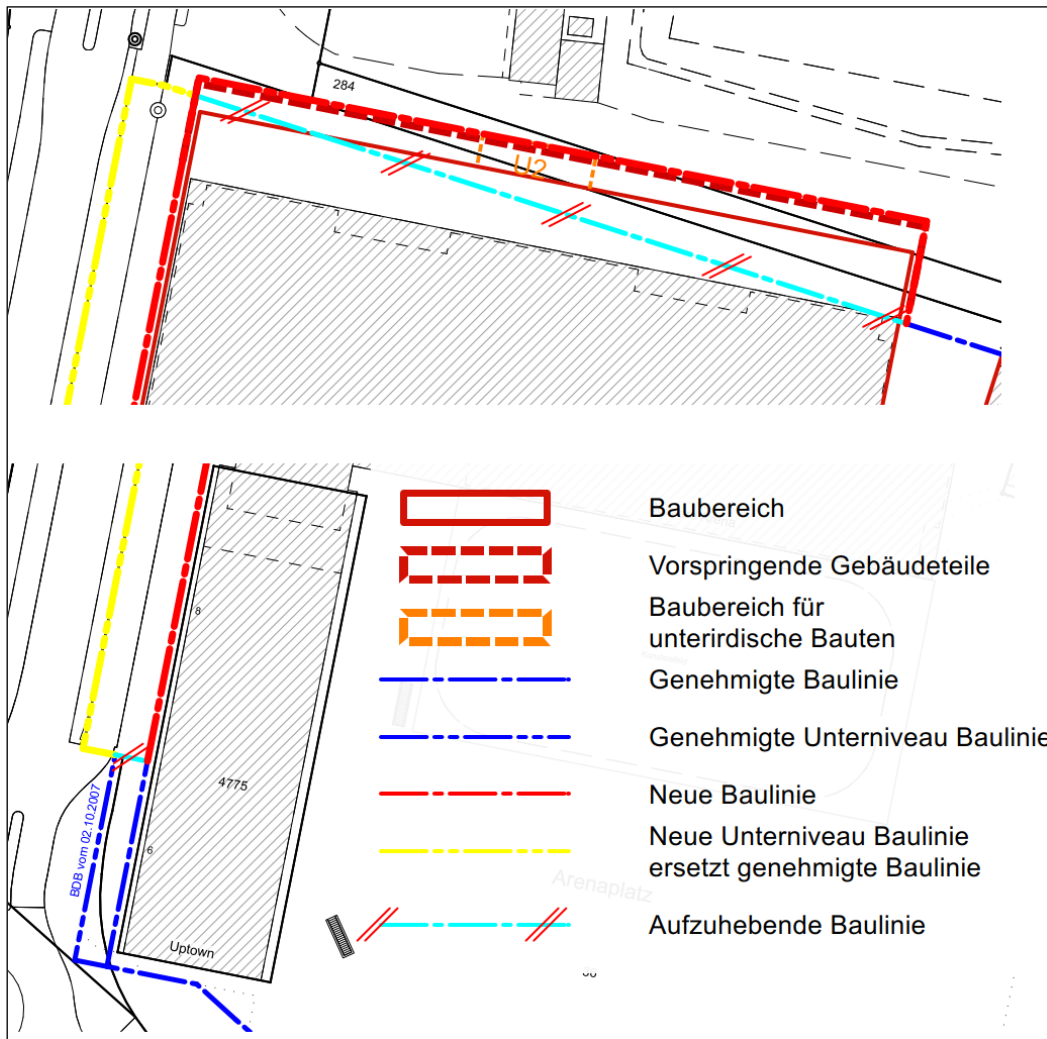


Abbildung 13 Neue Baulinien

3 Weitere zentrale Sachthemen

3.1 Lärmschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäss rechtskräftiger Bauordnung grösstenteils in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) mit abweichender Empfindlichkeitsstufe III anstatt II sowie ein Bereich in der Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5) mit Empfindlichkeitsstufe III.

Die Nutzung des zentralen Teils des Arenaplatzes wird im Bebauungsplan nicht geregelt. Dazu sind im Richtprojekt verschiedene Szenarien entwickelt worden, welche erste Ideenskizzen darstellen. Da in der Vergangenheit bereits Lärmprobleme aufgetaucht sind, zukünftig eine intensivere Nutzung angedacht ist und an der Art der Nutzung des Platzes ein politisches Interesse besteht, wurde im Zusammenhang mit der vorliegenden Überarbeitung des Bebauungsplans bei der Firma Basler & Hofmann AG ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben.

Im Rahmen des Lärmgutachtens vom 24. März 2023 wurde die Lärmbelastung auf umliegende, lärmempfindliche Räume ermittelt und beurteilt. Der Hauptfokus lag auf den Lärmemissionen von Sportflächen, Gastronomie sowie Industrie und Gewerbe.

Die Anlieferungsvorgänge für Industrie und Gewerbe (einschliesslich dem neuen Standort des TV-Compound) werden als unkritisch eingestuft. Die Überprüfung des Gastrolärms zeigte, dass dieser während sämtlichen Tages- und Abendezeiten lediglich geringfügig störend und entsprechend zulässig ist. Da der Arenaplatz in Zukunft möglichst vielfältig genutzt werden soll, wurden die Lärmemissionen von verschiedenen Sportarten und Events (Eisstockschiessen, Eislaufen, Public-Viewing, Beachvolleyball, Streetsoccer) untersucht.

Die Umsetzung von Publikums-Eislaufen ist fester Bestandteil der Winternutzung, weswegen im Lärmgutachten vertiefte Abklärungen inklusive Lärmmessungen vom heute bestehenden Eisfeld gemacht wurden. Das Lärmgutachten kommt zum Schluss, dass das Eislaufen in der Tag- und Abendphase unbegrenzt möglich ist, sofern folgende Auflagen eingehalten sind:

- Positionierung des Eisfeldes mit mindestens 28 m Distanz zum Hochhaus
- Keine, oder absorbierende Banden
- Beschallung vom Hochhaus weggerichtet in 45°Anordnung

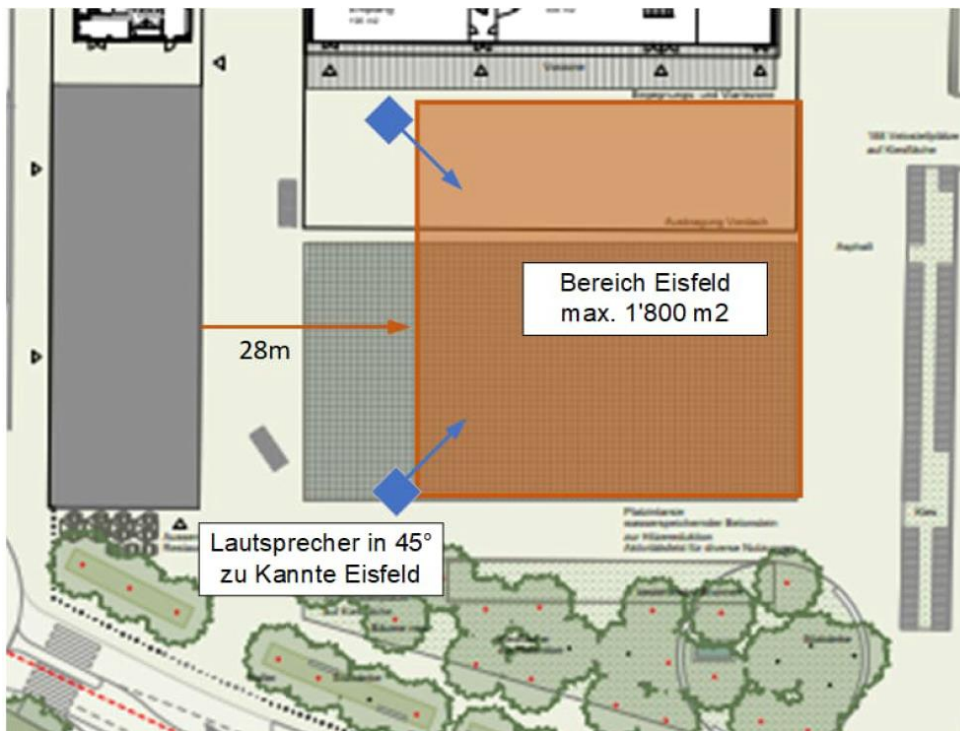


Abbildung 14 Bereich, in welchem Eisfeld errichtet werden darf (orange)

Mit dem Einhalten dieser Auflagen, wird das Eisfeld auch in der Abendphase als geringfügig störend eingestuft. Aufgrund der nachfolgenden Faktoren wird dies als zulässig eingestuft:

- Hintergrundbelastung ist vorhanden (Strassenlärm)
- Die Ortsüblichkeit ist gegeben (Sportgelände)
- Die Betriebszeit beschränkt sich auch die Wintermonate

Im Rahmen des Lärmgutachtens wurde nachgewiesen, dass aus lärmrechtlichen Aspekten die künftige Nutzungsflexibilität gewährleistet ist.

3.2 Grundwasser

Gemäss Gewässerschutzverordnung Anhang 4, Ziffer 211, Abs. 2, dürfen in den nutzbaren Grundwasservorkommen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. In Ausnahmefällen kann die zuständige Behörde Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird. Im Baubewilligungsverfahren ist dabei eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung für Bauten und Anlagen im Grundwasser erforderlich. Darin ist der Nachweis zu erbringen, dass ohne bauliche Kompensationsmassnahmen 90 % der ursprünglichen Durchflusskapazität erhalten bleibt.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich «Au tief». Das Grundwasser liegt unter einer mehrere Zehnermeter mächtigen Überdeckung von undurchlässigen Deckschichten und ist artesisch gespannt. Aufgrund der Mächtigkeit der wasserundurchlässigen Deckschicht ist die Anzahl Untergeschosse nicht beschränkt. Aufgrund der artesischen Spannung ist zur Erhaltung der Druckspiegel eine Nutzung beispielsweise zur Wärmegewinnung nur mit gleichzeitiger Wasserrückgabe (zirkuläre Wärmeenergienutzung) möglich.

Die Revision des Bebauungsplans hat keinen Einfluss auf das Grundwasser.

3.3 Gewässer

Innerhalb des Bebauungsplanperimeters befindet sich im Osten der offen geführte Schleifibach. Dieser mündet ausserhalb des Perimeters in den ebenfalls ausserhalb des Bebauungsplangebiets verlaufenden, eingedolten Siehbach und dieser mündet schliesslich beim Hafen in den Zugersee.

Da entlang der Ostfassade der Curling- und Trainingshalle und der Sporthalle keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans kein Gewässerraum ausgeschieden. Der neue Bebauungsplan sieht gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine Veränderung vor, wodurch der Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen GschV tangiert wird. Der Gewässerraum wird im Rahmen der allgemeinen Festsetzung der Gewässerräume in der Stadt Zug in einem separaten Verfahren definiert.

3.4 Versickerung und Retention

Gemäss Art. 7 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) ist nicht verschmutztes Regenwasser nach Möglichkeit zu versickern. Das Regenwasser soll dabei möglichst am Ort seines Anfalls über grosse Flächen und in kleinen Mengen abgeführt werden. Optimal ist die Versickerung über natürliche, unbefestigte Flächen sowie über wasserdurchlässige Anlagen wie Kiesplätze, Schotterrassen und Pflastersysteme. Den besten Schutz für das Grundwasser bietet eine belebte und begrünte Humusschicht über dem gewachsenen Boden. Deshalb ist die Versickerung über den bewachsenen Boden, dem Versickern in einer unterirdischen Versickerungsanlage generell vorzuziehen. Ist die Versickerung nicht möglich, kann das Regenwasser – wo nötig – mit Rückhaltmassnahmen (Retention) in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Im Rahmen der Erweiterung des Eisstadions gibt es in Bezug auf die Retention nur untergeordnete Anpassungen im Aussenraum. Aufgrund dessen wurde auf eine detaillierte Machbarkeit der Versickerungs- und Retentionsflächen verzichtet. Im Richtprojektdossier ist auf Seite 43 das entsprechende Schema zu finden.

3.5 Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte sind für das Bebauungsplangebiet keine Belastungen verzeichnet.

3.6 Feuerwehzufahrten

Die Feuerwehzufahrt sowie die Aufstellflächen wurden mit der zuständigen Fachperson der Feuerwehr geprüft und erfüllen die Anforderungen.

- Im Norden erfolgt die Feuerwehzufahrt, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan über die Weststrasse. Aufgrund der neuen Lage der Weststrasse (siehe Kapitel 4.4) wird diese im Bebauungsplan als Änderung dargestellt.
- Die Nord-Süd-Verbindung, zwischen der Bossard Arena und der Curling- und Trainingshalle bleibt weiterhin bestehen.
- Aufgrund der Intensivierung der Nutzung auf dem Arenaplatz, wird auf die Querverbindung über den Platz verzichtet. Neu befindet sich die Ost-West-Verbindung im südlichen Bereich des Arenaplatzes.
- Weiter gibt es eine zusätzliche Achse parallel zum Hochhaus «Uptown».

Diese Änderungen erfüllen die Anforderungen der Feuerwehr, sofern folgende Punkte eingehalten werden: Zum einen dürfen entlang der Ostfassade des «Uptowns» zu keiner Zeit Gastronomie, Sonnenschirme oder andere Hindernisse stehen, sodass die Durchfahrt von Feuerwehr oder anderen Rettungsfahrzeugen gewährleistet ist. Dies wird in den Bestimmungen in Ziffer 9 Abs. 3 sowie Ziffer 18 Abs. 1 sichergestellt. Zum anderen müssen beidseitig der Erweiterung in Richtung Arenaplatz (Modul Süd Bossard Arena) Aufstellflächen für die Feuerwehr vorhanden sein. Diese sind im Richtprojekt (Seite 40) sowie im Situationsplan zum Bebauungsplan inklusive den Feuerwehzufahrten eingetragen.

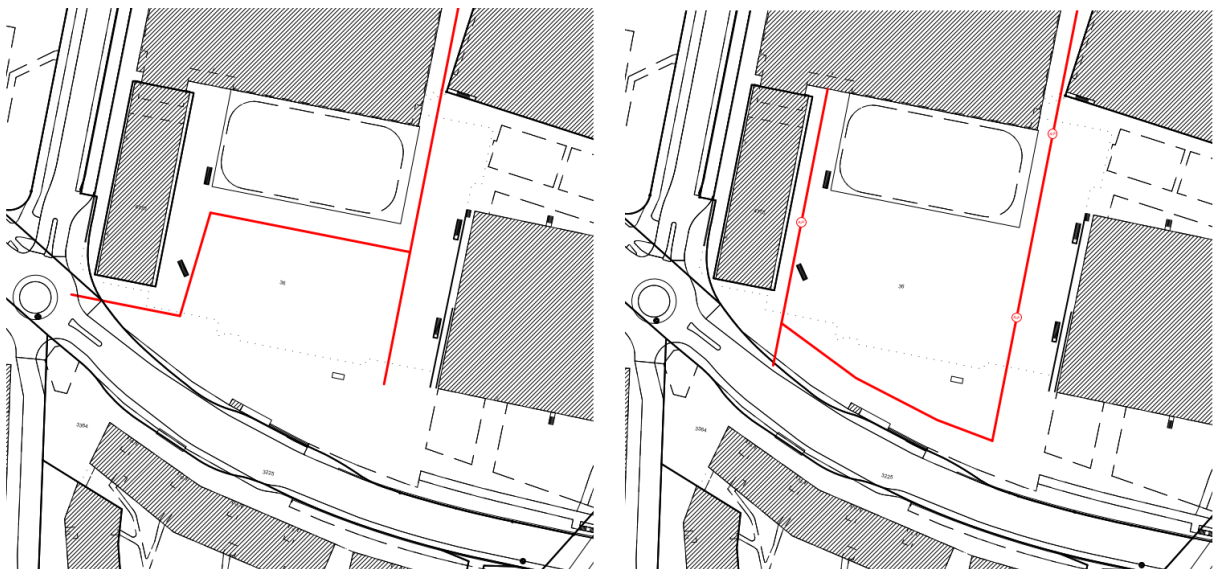


Abbildung 15 Rechtskräftige Feuerwehzufahrt (links) und neue Feuerwehzufahrt (rechts)

3.7 Verkehrsgutachten

Für das Richtprojekt wurde von der TEAMverkehr.zug AG ein Verkehrsgutachten mit Datum vom 24. März 2023 erstellt (vgl. Beilage). Dabei wurde den durch die Erweiterung verursachten Mehrverkehr abgeschätzt und mögliche Auswirkungen aufgezeigt. Während dem Matchbetrieb wurde die Anzahl Veloabstellplätze überprüft und ein bedarfsgerechtes Angebot dargelegt.

Zum heutigen Zeitpunkt befinden sich 280 Autoparkfelder in der Tiefgarage, wovon 120 der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Diese Zahl wird im Rahmen der Stadionerweiterung nicht erhöht. Während des Spielbetriebs ist die öffentliche Tiefgarage des Eisstadions aus Sicherheitsgründen geschlossen und nur für VIP's und Funktionäre zugänglich. Den weiteren Zuschauern stehen innerhalb des Perimeters keine Parkfelder zur Verfügung. Mit dem Kauf eines Tickets ist die Benützung des öffentlichen Verkehrs inbegriffen. Der EVZ stellt Zusatzbusse in die umliegenden Gemeinden zur Verfügung, was den Druck auf die Parkfelder in der Umgebung senkt. Jedoch fallen im direkten Umfeld zum Eisstadion verschiedene Parkierungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel die Parkfelder auf dem Gaswerkareal und die Park+Ride-Anlage beim Bahnhof in naher Zukunft weg. Das Wegfallen von bestehenden Parkfeldern und die steigenden Zuschauerzahlen führen dazu, dass das Angebot an Autoabstellplätzen während dem Match nicht mehr gedeckt werden kann. Der Betreiber muss dementsprechend aufzeigen, wie die Nachfrage nach Parkfeldern möglichst geringgehalten wird. Diesem Umstand wird in den Bestimmungen zum Bebauungsplan unter Ziffer 16 Mobilitätskonzept (siehe Kapitel 5.4) Rechnung getragen.

Mittels Schleppkurven wurde im Verkehrsgutachten die Zu- und Wegfahrt des Müllfahrzeugs zu den geplanten Unterflurcontainer (UFC), der Fernsehübertragungswagen zum TV-Compound und der Fan-cars um die neue Platzsituation im Norden überprüft. Sämtliche Zu- und Wegfahrten sind möglich. Die verkehrstechnische Organisation wird im Kapitel 4.4 detailliert beschrieben.

Innerhalb des Bebauungsplanperimeters befinden sich aktuell 88 Veloabstellplätze, welche sich an der westlichen Seite der Sporthalle befinden. Für die Erweiterung des Stadions werden gemäss VSS-Norm zusätzlich 91 Kurzzeit- und 12 Langzeitabstellplätze benötigt. Da die effektiv umgesetzte Anzahl Veloparkplätze deutlich unter der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgeschriebenen Anzahl von 320 liegt, wurde der Bedarf für das gesamte Eisstadion erneut gerechnet.

Gemäss dem Verkehrsgutachten werden für das gesamte Eisstadion 310 oberirdische Veloabstellplätze benötigt. Diese wurden im Richtprojekt entsprechend eingeplant.

4 Richtprojekt

Das Richtprojekt «Erweiterung Bossard Arena, Zug» vom 24. März 2023 bildet die Grundlage für den Bebauungsplan und ist wegleitender Bestandteil. Die Nutzungen des Arenaplatzes sind noch nicht abschliessend geklärt. Im Anhang des Richtprojekts werden verschiedene Szenarien aufgezeichnet, welche erste Ideenskizzen der Platznutzung darstellen. Der Anhang des Richtprojekts ist erläuternder Bestandteil des Bebauungsplans.

Die im Jahr 2010 in Betrieb genommene Bossard Arena hat die sportliche und wirtschaftliche Entwicklung des EVZ begünstigt und stösst deshalb an ihre räumlichen Grenzen. Neben der Zuschauerkapazität zeichnet sich auch ein Defizit im Gastronomiebereich ab. Gemäss einer Analyse liegt die Bossard Arena im Vergleich mit den anderen National League-Vereinen mit ihrer Zuschauerkapazität auf Rang 6 und in Sachen Gastronomieangebot auf Platz 12. Aufgrund dessen richtet sich der EVZ am 7. Juni 2019 mit einem Schreiben, mit der Bitte um Prüfung einer Erweiterung, an den Zuger Stadtrat. Im Jahr 2020/21 wurden zwei Machbarkeitsstudien («next level» und «keep building») durchgeführt. Unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit und um die Eingriffe gering zu halten, entschied man sich für die Variante «keep building», in welcher die Dachkonstruktion nicht ersetzt, sondern die Dachfläche im Norden angehoben und das darunterliegende Volumen vergrössert wird. Das Richtprojekt wurde anschliessend überarbeitet. An der Sitzung vom 1. März 2023 empfahl die Stadtbildkommission das überarbeitete Richtprojekt als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan. Gemäss Abklärungen mit dem Kanton kann auf ein Konkurrenzverfahren verzichtet werden, da die bestehenden Gebäude im gleichen architektonischen Duktus erweitert werden.

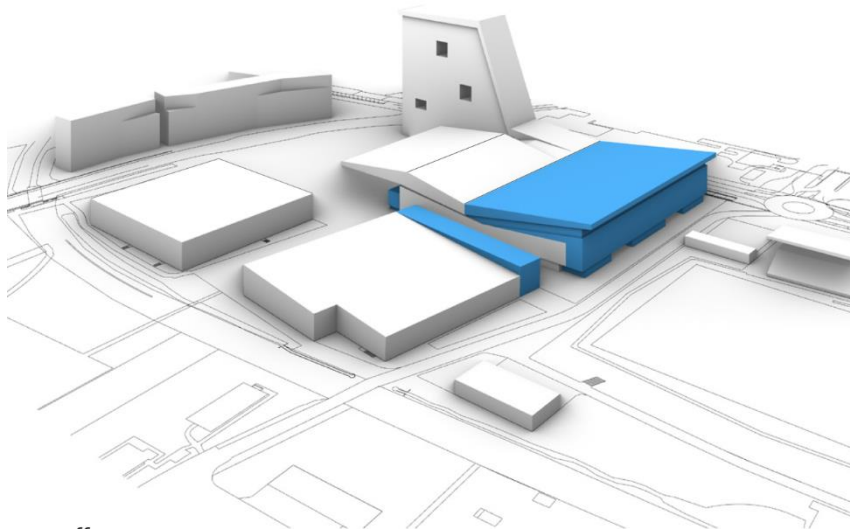


Abbildung 17 Erweiterung Bossard Arena und Curling- und Trainingshalle (Änderungen in blau)

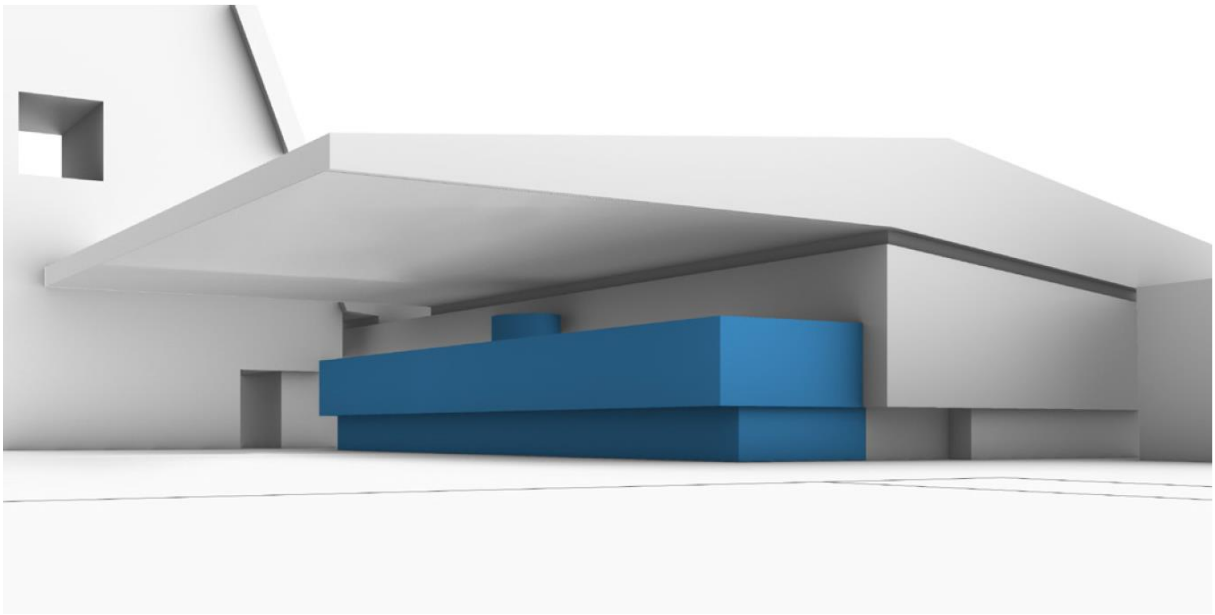


Abbildung 18 Modul Süd (Änderungen in blau)

4.1 Städtebau / Architektur

Die Erweiterungen des Eisstadions Herti sind im Süden in Richtung Arenaplatz und im Norden in Richtung Fussballplatz angedacht. Letztere bedingt eine Verschiebung der Weststrasse (siehe Kapitel 4.4). Im Westen und Osten wird bewusst auf eine Erweiterung des Eisstadions verzichtet. Die Dachfläche wird ab der mittleren Rinne im Norden angehoben und verlängert, was die Charakteristik der Bossard Arena verstärkt. In der dadurch gewonnenen Fläche werden zusätzliche Sitzplätze und Gastronomiezone realisiert. Mit dem vorliegenden Richtprojekt wird die Architektursprache sowie die charakteristische Formensprache der von dem IOC (International Olympic Committee) prämierten Bossard Arena gebührend Rechnung getragen. Ein zentrales Anliegen war dementsprechend auch, dass die Erweiterung das Grundkonzept und die Formensprache des bestehenden Eisstadions respektiert und massvoll ergänzt.

Die Erweiterung in Richtung Süden wurde mit der Stadtbildkommission diskutiert und anhand von verschiedenen Varianten überprüft. Das Erdgeschoss des Moduls Süd wird zurückversetzt und öffnet sich. Das Volumen löst sich gegenüber dem Platz auf. Der Haupteingang bleibt an der heutigen Situation – zwischen dem Modul Süd und dem Hochhaus «Uptown» – bestehen. Die offene Gestaltung (Verglasung über die gesamte Länge des Erdgeschosses) in Kombination mit den neuen Nutzungen, der Sportsbar, dem Fanshop und dem Empfang des EVZ, soll die Interaktion mit dem Arenaplatz verstärken und so die Belebung fördern. Zusätzlich zu den baulichen Veränderungen des Eisstadions wird der Annexbau der Curling- und Trainingshalle (Westfassade) aufgestockt.

4.2 Nutzung

Mit der Erweiterung der Bossard Arena können ca. 1'800 zusätzliche Sitzplätze erstellt werden, womit die Gesamtzuschauerkapazität von 7'200 auf ca. 9'000 Zuschauer steigt. Die exakte Zuschauerzahl wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definiert. Um zusätzliche Flächen für das erweiterte Gastronomieangebot zu schaffen, wird die Geschäftsstelle des EVZ von der Bossard Arena in die Aufstockung des Annexbaus in der Curling- und Trainingshalle verschoben. In der Erweiterung in Richtung Süden haben die Besucher neu die Möglichkeit, sich vor und nach den Spielen in der grosszügigen Fanzone zu treffen. Eine Aussenterrasse im Erdgeschoss ergänzt das Angebot und bietet für zukünftige Nutzungen auf dem Arenaplatz eine Verpflegungsmöglichkeit, was die Interaktion zwischen dem Anbau und dem Platz ebenfalls verstärkt.

Das bestehende Restaurant 67 im 1. Obergeschoss wird massvoll erweitert und mit der darunterliegenden Fanzone räumlich verbunden. Im 2. Obergeschoss befindet sich eine zusätzliche Aussenterrasse unter dem grossen Vordach der Bossard Arena.

4.3 Freiraum

Die grosse leere Asphaltfläche des Arenaplatzes weist heute nicht die Qualitäten eines lebendigen Stadtplatzes auf. Zur Aufwertung und Steigerung der Attraktivität werden verschiedene Massnahmen ergriffen. Im südlichen Anbau des Eisstadions befinden sich neu öffentliche Nutzungen (Sportsbar, Fanshop und der Empfang des EVZ), welche sich zum Platz hin öffnen. So entsteht im Winter – und neu auch im Sommer – eine bessere Interaktion mit dem Arenaplatz. Weiter erhält dieser mit der Anhebung und Neugestaltung der General-Guisan-Strasse einen direkten Anschluss an die Strasse und wird mit zahlreichen neuen Bäumen aufgewertet und so besser als Platz gefasst.

Anstelle des heutigen Eisfelds definiert eine Belagsintarsie eine neue Mitte des Platzes. Sie ist aus gefugten und mit einer porösen Speicherschicht versehenen Betonsteinen gehalten, so dass das Regenwasser teilweise gespeichert und dann langsam verdunsten kann. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Kühlung geleistet.

Momentan wird der Arenaplatz vor allem während der Wintermonate genutzt. In Zukunft soll die Nutzung auf dem Arenaplatz während des ganzen Jahres intensiviert und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden. Der neue Platz verfügt über Frisch- und Abwasseranschlüsse, welche beispielsweise bei Veranstaltungen genutzt werden können. Im Rahmen des Richtprojekts wurden verschiedenen Szenarien von künftigen Nutzungen im Winter wie auch im Sommer erarbeitet. Diese stellen erste Ideenskizzen dar und haben im Gegensatz zum Richtprojekt keinen wegleitenden Charakter.

Im Nordwesten der Bossard Arena soll ein neuer Platz geschaffen werden, welcher die heute noch vernachlässigte Seite aufwertet. Die Weststrasse wird über den neuen Platz geführt und entlang des Stadions nach Norden verlegt (siehe Kapitel 4.4). Die bestehende Baumreihe nördlich der Weststrasse wird ergänzt; dadurch kann eine klare Abgrenzung zum Fussballstadion geschaffen werden. Mit dem Verschieben der Fernsehübertragungswagen (siehe Kapitel 4.4) von der Bossard Arena auf die Nordseite der Curling- und Trainingshalle, können die bestehenden Zäune entfernt werden. Dies schafft, zusammen mit der neuen Platzsituation, eine offenere und freundlichere Aussenraumsituation.

4.4 Erschliessung

Im Rahmen der Erweiterung des Eisstadions bleibt die Erschliessung des Areals unverändert. Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage erfolgt weiterhin über die von der Allmendstrasse her erschlossene Rampe. An der Gesamtzahl von 280 unterirdischen Parkplätzen wird festgehalten. Der Haupt- und Nebeneingang für die Stadionbesucher (Heim-Publikum) an den Spielabenden bleiben unverändert. Mit der Verlegung des Eisfelds nach Süden steht der Bereich unter dem Vordach als gedeckte Begegnungs- und Wartezone zur Verfügung.

Der Anbau im Norden bedingt die Verschiebung der Weststrasse in Richtung des bestehenden Fussballplatzes. Die neue Strassenführung wurde bereits mit den zuständigen Stellen der Stadt Zug abgesprochen. Der Abstellplatz für die Fernsehübertragungswagen (TV-Compound) befindet sich in der heutigen Situation auf der nördlichen Seite der Bossard Arena.

Aufgrund der Erweiterung, wird dieser an die Nordfassade der Curling- und Trainingshalle verschoben. Die Abstellfläche kann im Sommer ebenfalls für das Abstellen von grösseren Fahrzeugen, welche für Veranstaltungen gebraucht werden, benutzt werden. Der TV-Compound wird mit einem begrünten Zaun visuell von der Weststrasse getrennt. Die neu geschaffene Platzsituation im Nordwesten kann von dem Fancar (oder den Fancars) der Gästefans umfahren werden. In diesem Bereich kann der Car anhalten und die Fans ein- und aussteigen lassen. Aus sicherheitstechnischen Gründen wurde von der Abteilung Sicherheit und Verkehr der Stadt Zug gefordert, dass der Fancar möglichst nah am Zugang der Gästetribüne anhält, damit ein möglichst direkter Zugang zum Stadion gewährleistet wird.

Da sich der Zugang der Gästefans im Nordwesten befindet, ist der gewählte Standort ideal. Sobald die Zuschauerinnen und Zuschauer ausgestiegen sind, fährt der Car weg und muss an einem anderen Standort parkieren. Er kehrt erst kurz vor Spielende wieder zurück. Ein denkbarer Standort zum Parkieren liegt im Bereich des neuen Ökihofs an der Industriestrasse der Stadt Zug. Da die Spiele jeweils am Abend stattfinden, ergeben sich keine Nutzungskonflikte und die ungenutzten Flächen wären vom Eisstadion schnell erreichbar. Diese Lösung wurde bereits mit den zuständigen Stellen (Abteilung Tiefbau und Abteilung Sicherheit und Verkehr) der Stadt Zug vorbesprochen. Die Anzahl der oberirdischen Veloabstellplätze wird von 88 auf neu 310 erhöht (siehe Abbildung 16 auf Seite 27).

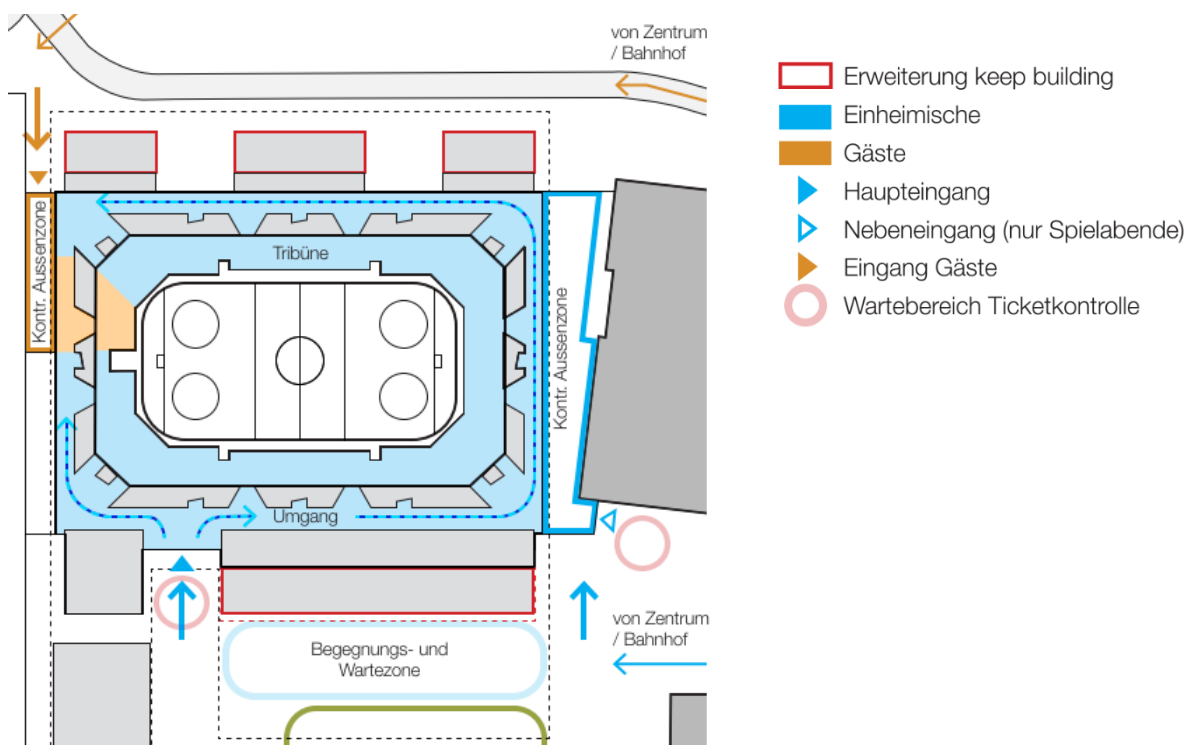


Abbildung 19 Eingänge Eisstadion

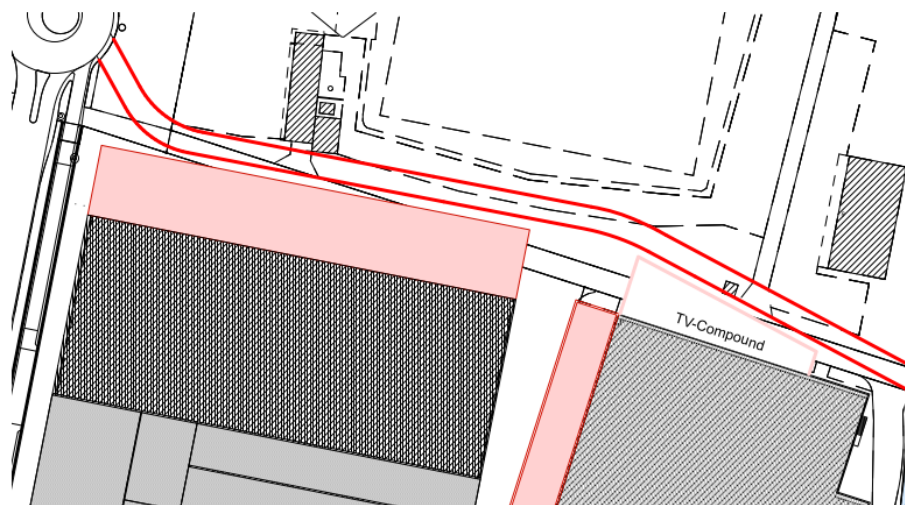


Abbildung 20 Neue Führung der Weststrasse und Erweiterungen

5 Bebauungsplan

5.1 Allgemeine Bestimmungen (Ziff. 1 bis 3)

Verbindliche Bestandteile der Revision des Bebauungsplans Eisstadion Herti bilden der Situationsplan im Massstab 1:500 und die Bestimmungen. Der vorliegende Planungsbericht hat orientierenden Charakter, erläutert die Absichten und begründet die Bestimmungen des ordentlichen Bebauungsplans gemäss Art. 47 RPV. Die rechtskräftige Bauordnung und der Zonenplan der Stadt Zug behalten in jenen Aspekten ihre Gültigkeit, in welchen der Bebauungsplan nicht explizit etwas anderes regelt. Vorbehalten bleibt das übergeordnete Recht des Kantons und des Bundes.

Das Richtprojekt «Erweiterung Bossard Arena» vom 24. März 2023 von studiomatt und Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG ist wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans. Der Anhang des Richtprojekts, in welchem die verschiedenen Nutzungsszenarien des Arenaplatzes aufgezeigt werden, dient der Erläuterung und ist für den Bebauungsplan nicht wegleitend. Das Richtprojekt dient als Nachweis, dass die wesentlichen Vorzüge gemäss § 32 PBG erreicht werden. Abweichungen vom Richtprojekt sind zulässig, sofern qualitativ eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird. Dies ist von der Stadtbildkommission im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen. Abweichungen gegenüber dem Richtprojekt sind nur zulässig, wo der Bebauungsplan für die Bebauung oder den Freiraum keine zwingenden Vorgaben macht.

Neben dem Richtprojekt bilden das Verkehrsgutachten der TEAMverkehr.zug AG vom 24. März 2023 und das Lärmgutachten der Basler & Hofmann AG vom 24. März 2023 orientierende Grundlagen des Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch den Bebauungsplanperimeter im Situationsplan definiert und umfasst die Grundstücke GS Nrn. 36, 4499 und 4775 sowie Teile der Grundstücke GS Nrn. 35, 36, 217, 284, 2817 und 3325. Der Perimeter wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan leicht angepasst (siehe Kapitel 1.2).

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des Eisstadions Herti sowie der Curling- und Trainingshalle geschaffen. Weiter wird die Aufenthaltsqualität in den umliegenden Freiräumen erhöht, wobei insbesondere die Attraktivität des bestehenden Arenaplatzes gesteigert werden soll. Die Erweiterung der Bossard Arena sowie die Aufstockung des Annexbaus der Curling- und Trainingshalle hat Rücksicht auf das bestehende Grundkonzept und die Formensprache zu nehmen.

5.2 Bebauung (Ziff. 4 bis 8)

Bei der Erweiterung des Eisstadions ist besonders darauf zu achten, dass sich diese schlüssig in die Gesamtgestaltung der bestehenden Bauten integriert. Dabei sind die bestehenden architektonischen Qualitäten sowie die Charakteristik und die Formensprache zu berücksichtigen. Die Beurteilung obliegt der Stadtbildkommission im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Im Situationsplan sind die Baubereiche A bis C definiert. Für die Gebäude in den **Baubereichen A** (Scheibenhochhaus «Uptown» und Sporthalle) gilt die Bestandesgarantie gemäss § 72 PBG. Diese dürfen innerhalb des bestehenden Volumens unterhalten, erneuert, aus- und umgebaut werden.

Im Baubereich B wird die Lage und äussere Abmessung der Erweiterung des Eisstadions definiert.

Der Baubereich B1 dient dem südlichen Anbau, in welchem eine grosszügige Fanzone, der Fanshop sowie Gastronomienutzungen vorgesehen sind. Aufgrund des Variantenstudiums und der Diskussionen in der Stadtbildkommission (siehe Kapitel 7.2) zeigte sich die Wichtigkeit des Moduls Süd in Bezug auf die Interaktion und die Belebung des Arenaplatzes. Mit Ziffer 5 Abs. 4 wird diese Verknüpfung zwischen dem Modul Süd und dem Arenaplatz gesichert.

In Ziffer 8 der Bestimmungen wird die begehbare Dachterrasse des Anbaus und des Annexbaus geregelt und ermöglicht, dass neben den allgemeinen Dachaufbauten (Ziff. 7 Abs. 2) zusätzlich Erschliessungsanlagen, Treppen und Liftausgänge zulässig sind. So ist die Erschliessung der Dachterrasse gesichert und die notwendige Flexibilität vorhanden.

Im **Baubereich B2** befindet sich das gegen Norden vergrösserte Eisstadion, in welchem die Dachfläche angehoben wird. Aufgrund der technisch anspruchsvollen Umsetzung wird dem Baubereich B2 in der Höhe zusätzlich 1.5 m Reserve zum Richtprojekt einberechnet. So wird sichergestellt, dass während der Projektierung der nötige Spielraum vorhanden ist. Eine Dachbegrünung wird für den Baubereich B2 nicht vorgeschrieben.

Im **Baubereich C** befindet sich die bestehende Curling- und Trainingshalle, welche im Westen (Annexbau) aufgestockt wird. In diesem wird sich neu die Geschäftsstelle des EVZ befinden. Im Norden weist das bestehende Gebäude eine Höhe von 7.2 m (OK Dach 427 m ü. M.) und im Süden eine Höhe von 9.70 m (OK Dach 429.50 m ü. M.) auf. Die Aufstockung weist eine Höhe von 9.70 m (OK Dach 429.50 m ü. M.) auf. Die maximale Höhe für den Baubereich C wird bei 430.00 m ü. M festgelegt. Über der neuen Geschäftsstelle des EVZ ist für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine zurückversetzte Dachterrasse geplant. Diese wird im Bebauungsplan in ihrer Lage und Ausdehnung definiert. Da im Baubereich C lediglich der Annexbau aufgestockt werden soll, wird in Ziffer 7 Abs. 4 und Ziffer 19. Abs. 1 geregelt, dass erst bei baulichen Veränderungen Dachbegrünungen und Solaranlagen umgesetzt werden müssen. So wird verhindert, dass beim Erstellen der Aufstockung die gesamte Dachfläche und die Statik der Curling- und Trainingshalle erneuert bzw. verstärkt werden muss. Es kann davon ausgegangen werden, dass Solaranlagen und eine extensive Dachbegrünung im Bestand - ohne aufwändige Sanierung - aufgrund der Lasten nicht umsetzbar sind. Wird die restliche Dachfläche zu einem späteren Zeitpunkt saniert, müssen Solaranlagen inklusive extensive Dachbegrünung umgesetzt werden.

Innerhalb des Perimeters sind **Kleinbauten**, welche einen direkten Bezug zur Aussenraumgestaltung haben, zulässig. Damit sich die Sommer- und Winternutzung auf dem Arenaplatz flexibel entwickeln kann, wird im Bebauungsplan dieser Spielraum benötigt. Baubereiche für Kleinbauten können dementsprechend noch nicht ausgeschieden werden. **Anbauten** sind ausserhalb der Baubereiche nicht zulässig.

In der nachstehenden Tabelle sind die Masse gemäss Richtprojekt (*kursiv*) sowie das im vorliegenden Bebauungsplan definierte Nutzungsmass und Höhenbegrenzungen pro Baubereich dargestellt. Der Bebauungsplan gewährleistet gegenüber den Gebäudeabmessungen des Richtprojekts den notwendigen Projektierungsspielraum.

Baubereich	Kote OK Erdgeschoss	Kote OK Dach	Max. aGF
B1	419.80 m ü. M.	428.50 m ü. M. (427.60 m ü. M.)	14'000 m ² (13'259 m ²)
B2	419.80 m ü. M.	Siehe Schnitt A-A (+1.5 m zum Richtprojekt)	
C	419.80 m ü. M.	430.00 m ü. M. (Bestand 427.00 bzw. 429.50 m ü. M., Aufstockung 429.50 m ü. M.)	6'000 m ² (5'753 m ²)

Die Tiefgarage wird in ihrem heutigen Bestand erhalten. Während der Projektierung der bestehenden Bossard Arena wurden im Süden ein zusätzliches Retentionsbecken, ein Traforaum und im Nordosten eine Entrauchungsöffnung eingeplant und anschliessend realisiert. Aufgrund dessen stimmt der rechtskräftige Baubereich für unterirdische Bauten nicht mit dem Bestand überein. Dies wird in der vorliegenden Revision angepasst. Der neue Baubereich «U1» für unterirdische Bauten führt zu keiner baulichen Veränderung, eine Vergrösserung der unterirdischen Baute im Bereich des Arenaplatzes ist nicht möglich. Dasselbe gilt für das auskragende Dach im Süden. An der Südwestkante (in Richtung «Uptown») ragt die Dachfläche über den rechtskräftigen Baubereich für vorspringende Gebäudeteile. Auch dies wird entsprechend dem gebauten Zustand korrigiert.

Nördlich der heute bestehenden Weststrasse befindet sich eine Trafostation. Der Umgang mit der bestehenden Anlage, bei der Verschiebung der Weststrasse ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend geklärt. Eine Möglichkeit ist es, diese nach Süden in den Untergrund zu verschieben. Damit diese Vorgehensvariante durch den Bebauungsplan nicht verhindert wird, wird südlich der Weststrasse ein zusätzlicher Bereich für unterirdische Bauten «U2» ausgeschieden.

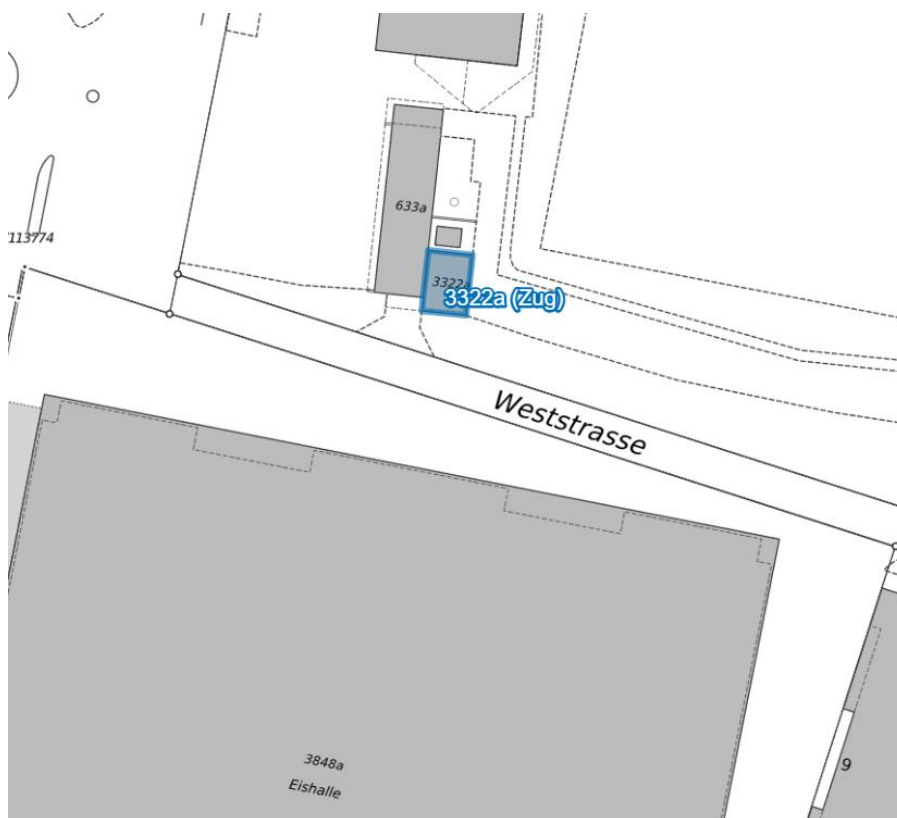


Abbildung 21 Lage der bestehenden Trafostation (blau hervorgehoben)

5.3 Nutzung (Ziff. 9)

Wie im heute rechtsgültigen Bebauungsplan sind weiterhin mässig störende Dienstleistungsbetriebe, Sport- und Freizeitanlagen, Gastronomie und Wohnen innerhalb des Bebauungsplanperimeters zulässig. Zusätzlich sind die öffentlichen Platzsituationen (Arenaplatz und neue Platzsituation im Nordwesten) aufenthaltsfreundlich und flexibel nutzbar auszugestalten. Damit sich die Sommer- und Winternutzung auf dem Arenaplatz flexibel entwickeln kann, ist die Ziffer 9 Abs. 4 bewusst offen formuliert und erlaubt Aussengastronomie, Sportanlässe und weitere Veranstaltungen.

Dauerhafte Aussengastronomie ist südlich des Baubereichs B1 (Ziff. 9 Abs. 4) und südlich des «Uptowns» (Ziff. 9 Abs. 2) zulässig. In sämtlichen anderen Bereichen ist dies nicht zulässig. So wird sichergestellt, dass die bestehende Aussengastronomie entlang der Ostfassade des «Uptowns» nach Süden verschoben wird. Dies ist aufgrund der Feuerwehrezufahrt zwingend notwendig (siehe Kapitel 3.6).

Die bestehenden Sportflächen zwischen der Curling- und Trainingshalle und der Sporthalle sind auch in Zukunft zulässig (Ziffer 9.Abs. 5).

5.4 Erschliessung (Ziff. 10 bis 16)

Die Arealerschliessung des motorisierten Verkehrs wird durch die Revision des Bebauungsplans nicht verändert. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt weiterhin über die Rampenanlage von Süden her. Auch die oberirdische Anlieferung des Güterumschlags und die Anlieferung der Eisfläche über die Rampenanlage bleibt nahezu unverändert. Einzig auf die Querung des Arenaplatzes wird in der Revision zugunsten der Nutzungsintensivierung verzichtet.

Für die Fancars der Gästefans wird eine Fläche zum Ein- und Aussteigen benötigt, diese soll sich möglichst nah am Eingang des Gästesektors befinden. Der Fancar umfährt die neue Platzsituation im Nordwesten und die Gäste können in diesem Bereich ein- und aussteigen (siehe Kapitel 4.4). In den Bestimmungen wird dies entsprechend geregelt (Ziffer 11. Abs. 3). Damit die Attraktivität des neu gestalteten Parks durch parkierende Autos nicht gemindert wird, ist das Parkieren der Fancars sowie weiteren Fahrzeugen nicht zulässig.

Südlich der Curling- und Trainingshalle befindet sich neu eine multifunktionale Abstellfläche (Ziffer 12). Diese dient primär als Abstellfläche für die Fernsehübertragungswagen (TV-Compound), welche während dem Matchbetrieb benötigt werden. Bei anderen Veranstaltungen auf dem Arenaplatz können die Flächen ebenfalls verwendet werden. Erschlossen wird die Fläche von der Allmendstrasse via Weststrasse. Anschliessend fahren die Fahrzeuge nach Osten in die Aabachstrasse / Nordstrasse weg.

Die entsprechenden Schleppkurven liegen dem Verkehrsgutachten bei.

Die bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan definierten öffentlichen Fussweg- und Veloverbindungen sind auch künftig zu erhalten. Sofern es der Gewährleistung von Sicherheit und Ordnung dient, können Einschränkungen der Zugänglichkeiten in Absprache mit der Stadt Zug erlaubt werden. Dies betrifft primär die Nord-Süd-Verbindung zwischen der Bossard Arena und der Curling- und Trainingshalle, welche während dem Matchbetrieb abgesperrt werden muss.

In Bezug auf die Autoabstellplätze werden in Rahmen der Revision keine Änderungen gemacht. Es sind weiterhin maximal 280 unterirdische Parkplätze zulässig, wovon maximal 120 öffentlich und 160 für die Wohn-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzung genutzt werden dürfen. Diese Regelung entspricht der aktuellen Situation. Dementsprechend ist keine Erweiterung der Tiefgarage zulässig. Oberirdisch sind weiterhin keine Parkplätze zugelassen. Mit der Erhöhung der Zuschauerzahl und dem Wegfallen von zahlreichen Parkfeldern im direkten Umfeld (siehe auch Kapitel 3.7), kann der Bedarf an Abstellflächen für den motorisierten Verkehr voraussichtlich nicht mehr gedeckt werden. Um die zukünftige Nachfrage nach Parkfeldern und die negativen Auswirkungen auf das umliegende Gebiet zu minimieren und die angrenzenden Quartiere zu schützen, muss zusammen mit dem Bauvorhaben ein Mobilitätskonzept zur Bewilligung eingereicht werden (Ziffer 16).

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde der Bedarf an Veloabstellplätzen für das gesamte Eisstadion inklusive Erweiterung gerechnet (siehe Kapitel 3.7). Der im Gutachten geforderte Bedarf von 310 Veloabstellplätzen wird in den Bestimmungen gesichert und im Situationsplan verortet. Die Veloabstellplätze sind nach Möglichkeit zu überdachen. Bei der Realisierung einer Bauetappe ist der gesamte Bedarf dieser Bauetappe zu erstellen. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wird auf eine Reduktion der Veloabstellplätze verzichtet.

5.5 Freiraum (Ziff. 17 bis 18)

Für die Gestaltung des Aussenraums ist das Richtprojekt vom 24. März 2023, begleitend. Im Rahmen des Bebauungsplans ist eine abgestimmte Aussenraumgestaltung vorzusehen, welche hohe Qualitäten in Bezug auf Aufenthalt, Ökologie und Klimaverträglichkeit schafft. Die im Situationsplan definierten Bäume sind eine schematische Darstellung und können in ihrer genauen Lage und Anzahl vom Bebauungsplan abweichen. Bei der Bepflanzung der Aussenräume sind standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen. Bäume müssen bei Abgang ersetzt werden. Abgesehen von Blaulichtfahrzeugen, Anlieferung bzw. Güterumschlag, Fahrten zur Erschliessung der multifunktionalen Abstellflächen sowie Fahrten für Veranstaltungen ist das Befahren des Aussenraums grundsätzlich nicht zulässig. Die Beurteilung der Freiraumgestaltung obliegt der Stadtbildkommission im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

5.6 Ver- und Entsorgung (Ziff. 19 bis 21)

Das kantonale Energiegesetz wird derzeit revidiert und Themen wie nachhaltige Energieerzeugung, nachhaltiges Bauen oder Dachbegrünung, gewinnen einen immer höheren Stellenwert. Dieser Entwicklung wird in den ordentlichen Bebauungsplänen der Stadt Zug mit entsprechend hohen Anforderungen in den Bestimmungen Rechnung getragen. Da es sich beim vorliegenden Projekt um eine Erweiterung einer bestehenden Anlage handelt, ist es schwierig abzuschätzen, welche energietechnischen Anforderungen effektiv umgesetzt werden können. Aus diesem Grund wird auf das Vorschreiben eines Nachhaltigkeits- oder Energiestandards verzichtet. Es gelten die Vorgaben der kantonalen Energiegesetzgebung, insbesondere § 1a der Verordnung zum Energiegesetz.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans müssen geeignete Dach- und Fassadenflächen der Energieproduktion dienen. Davon ausgenommen sind begehbare Dachflächen (z.B. Dachterrassen), technisch bedingte Dachaufbauten und Flächen zur Fassadenbegrünung. Für den Baubereich C gilt die Pflicht zur Umsetzung von Solaranlagen erst bei baulichen Veränderungen (siehe auch Kapitel 5.2, Baubereich C). Bei der Umsetzung sind ressourcenschonende Baustoffe zu verwenden und die Verwendung von rezyklierten und kreislauffähigen Materialien ist zu prüfen.

Bis im Jahr 2030 soll das Zeba-Verbandsgebiet (Zweckverband der Zuger Einwohnergemeinden für die Bewirtschaftung von Abfällen) möglichst flächendeckend mit Unterflurcontainer (UFC) erschlossen werden. Zum heutigen Zeitpunkt sind auf dem Areal keine UFC's vorhanden. Im Rahmen des Bebauungsplans werden diese nun zwingend vorgeschrieben (Ziffer 20). In Absprache mit dem Betreiber des Eisstadions und der Abteilung Tiefbau einigte man sich auf die möglichen Standorte für Unterflurcontainer. Diese dienen einerseits dem Eisstadion, der Curling- und Trainingshalle und der Sporthalle, aber auch dem Hochhaus «Uptown». Zusätzlich zum Standort am westlichen Ende der Weststrasse ist eine weiterer UFC-Standort im Bereich der Bushaltestelle an der General-Guisan-Strasse geplant. Dieser wird im Rahmen der Sanierung der General-Guisan-Strasse umgesetzt. Die UFC-Standorte sind im Situationsplan entsprechend gekennzeichnet.

Für die Unterflurcontainer entlang der Weststrasse wurden im Rahmen des Verkehrsgutachten die Zu- und Wegfahrt mittels Schleppkurven überprüft. Die vier Unterflurcontainer des Eisstadions können im Boden versenkt und von einem Lastwagen befahren werden.

Das Areal ist im Trennsystem zu entwässern. Das Meteorwasser ist so weit möglich im Planungsgebiet versickern zu lassen. Mit Retentionsmassnahmen ist ein verzögerter Meteorwasserabfluss sicherzustellen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die notwendigen Nachweise einzureichen. Auf weitergehende Regulierungen in Bezug auf die Retention wurde aufgrund der nur untergeordneten Veränderungen am Aussenraum verzichtet (siehe auch Kapitel 3.4).

5.7 Verfahren (Ziff. 22)

Bei einer Realisation in Etappen hat jede Etappe einen funktionalen und städtebaulich überzeugenden Zwischenstand aufzuweisen. Die Beurteilung obliegt der Stadtbildkommission im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Bei Neu-, Um-, und Anbauten ist der angrenzende Freiraum inklusive Mischverkehrsflächen und Fussgängerbereiche zu erstellen.

5.8 Schlussbestimmungen (Ziff. 23 und 24)

Für das Inkrafttreten und die Aufhebung oder Änderungen gelten die üblichen Verfahren gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug.

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

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans, Nr. 7511 wird der Bebauungsplan Eisstadion Herti, Plan Nr. 7062, welcher am 2. Oktober 2007 von der Baudirektion genehmigt wurde, aufgehoben. Die in den Bestimmungen schwarz dargestellten und im Situationsplan als «rechtskräftiger Inhalt» bezeichneten Inhalten werden vom Plan Nr. 7062 ohne inhaltliche Änderungen in den Plan Nr. 7511 übernommen und bilden neu integrierenden Bestandteil. Damit verhindert wird, dass im neuen Plan Nr. 7511 Begrifflichkeiten verwendet werden, welche nicht der IVHB entsprechen, wurden die Bestimmungen – wo notwendig – ins neue Recht übersetzt.

5.9 Überführung der heute bestehenden Bestimmungen.

In der nachstehenden Tabelle werden die Änderungen der rechtskräftigen Bestimmungen dargelegt. Bestimmungen, welche übernommen werden, wurden sofern notwendig sprachlich dem heutigen Standard und dem heutigen Recht angepasst.

Nr.	Rechtskräftige Bestimmung	Neue Bestimmung
1	<u>Ziffer 1 Zweck / Ziel</u> Der Bebauungsplan schafft auf GS 36, 3692 und 4499 sowie den Teilbereichen von GS 35, 248 und 2817 innerhalb des Perimeters die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gesamtüberbauung mit Wohnungen, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben und einem neuen Eisstadion unter Einbezug der bereits erstellten Sportbauten. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt den rechtsgültigen Bebauungsplan zwischen General-Guisan-Strasse -Allmendstrasse - Weststrasse und Bahnschleife, Plan Nr. 7033 vom 1. Dezember 1998	Die Parzellennummern werden in Ziffer 2 aufgeführt und gemäss dem neuen Perimeter und den neuen GS Nummern angepasst (siehe Kapitel 1.2). Der Zweck und die Ziele des Bebauungsplans werden in Ziffer 3 erläutert. Die Art der Nutzung wird in Art. 9 Abs. 1 überführt. An der Grundidee des rechtskräftigen Bebauungsplans wird festgehalten.
2.1	<u>Ziffer 2 Gestaltung Bauten</u> Die Neubauten sind so zu konzipieren, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.	Die Bestimmung wird in Ziffer 4 Abs. 1 überführt. Mit Ziffer 4 Abs. 2 werden die gestalterischen Qualitäten zusätzlich verschärft.

Nr.	Rechtskräftige Bestimmung	Neue Bestimmung
2.2	Zur Strukturierung und Auflockerung der Fassaden des 18 geschossigen Bauvolumens sind mehrgeschossige, Loggien, von Fassade zu Fassade durchgängige Öffnungen und Maisonette-Wohnungen anzuordnen. Die Lage und Anzahl sind im Rahmen der weiteren Projektierung festzulegen.	Da das Hochhaus bereits gebaut wurde und die Bestandesgarantie in Ziffer 5 Abs. 1 gesichert wird, kann auf diese Bestimmung verzichtet werden.
3.1	<u>Ziffer 3 Gebäudehöhen</u> Die Gebäudehülle darf die max. Höhen OK fertig Dach nicht überschreiten. Technisch bedingte Dachaufbauten sind zulässig.	Die Bestimmung wird in Ziffer 5 Abs. 3 überführt.
3.2	Im Baubereich für das 18 geschossige Bauvolumen sind mit Ausnahme von Kaminen keine technischen Aufbauten zulässig. Diese sind vollständig in das Dachgeschoss zu integrieren.	Siehe Nr. 2.2.
3.3	Balkone dürfen nicht über die Baubereiche hinauskragen.	Die Bestimmung wird in Ziffer 6. Abs. 2 überführt.
4.1	<u>Ziffer 4 Gestaltung Umgebung</u> Die Aussenräume sind so zu konzipieren, dass eine sehr gute Gesamtwirkung erzielt wird. Der Umgebungsplan Eisstadion Herti vom 18. Oktober 2006 ist für die weitere Bearbeitung verbindlich und stellt einen Bestandteil dieses Bebauungsplans dar.	Die Bestimmung wird in Ziffer 1. Abs. 2 und in Ziffer 4 Abs. 1 überführt.
4.2	Der gesamte Platzbereich zwischen Eisstadion, Sporthalle und General-Guisan-Strasse sowie der Vorplatz zwischen Eisstadion und Fussballstadion sind als attraktive, multifunktional nutzbare Fussgängerflächen auszugestalten, die Zufahrtsachsen für Anlieferung, die Feuerwehr und allgemeine Notzufahrt sowie wichtige öffentliche Wegverbindungen sind zu berücksichtigen. Technische Anlagen wie Belüftung Tiefgarage und Notausgänge sind im Platzbereich zulässig. Die Allmendstrasse ist mit Baumbepflanzungen zu ergänzen. Den Anliegen des ökologischen Ausgleichs ist angemessen Rechnung zu tragen.	Die Bestimmung wird in Ziffer 18 und 17 Abs. 1 lit, d überführt.
4.3	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.	Siehe Nr. 2.2.

Nr.	Rechtskräftige Bestimmung	Neue Bestimmung
5	<p><u>Ziffer 5 Erschliessung / Anlieferung</u> Die Arealerschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über eine einläufige Rampenanlage in der Allmendstrasse von Süden her. Über diese Rampe wird die Parkhauszufahrt und die Anlieferung der Eisfläche abgewickelt: die Anlieferung der stadionnahen Nutzungen, des achtzehngeschossigen Baubereichs und der bestehenden Sportanlagen erfolgt über die Weststrasse und via eine separate Zufahrt am Kreisel General-Guisan-Strasse/Allmendstrasse. Die Anlieferung auf dem Platzbereich zwischen dem achtzehngeschossigen Baubereich und der Sporthalle ist nur für die Betreiber der Verkaufsflächen und die Mieter bzw. Eigentümer der Wohn- und Dienstleistungsnutzungen gestattet. Privatkunden haben die Parkplätze im Parkhaus zu benutzen.</p>	Die Bestimmung wird in Ziffer 10 und 11 überführt.
6.1	<p><u>Ziffer 6 Parkierung</u> Es sind maximal 280 Parkplätze zulässig. 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. Für die Wohn-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen sowie den Eisstadionbetrieb (inkl. Besucher- und Kundenparkplätze) sind im Parkhaus maximal 160 Parkplätze zulässig. Oberirdisch sind innerhalb des Perimeters keine Parkplätze zulässig.</p>	Die Bestimmung wird in Ziffer 14 überführt.
6.2	<p>Es sind mind. 500 Veloabstellplätze zu erstellen, davon müssen mind. 320 oberirdisch angeordnet werden.</p>	Die öffentlichen Veloabstellplätze werden in Ziffer 15 geregelt. Die Anzahl basiert auf dem Verkehrsgutachten (siehe Kapitel 3.7). Die Veloabstellplätze für die bestehende Nutzung (Wohnen etc.) werden nicht geregelt (siehe Nr. 2.2).
7	<p><u>Ziffer 7 Allgemeine Bestimmungen</u> Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und dem Zonenplan. Der Stadtrat kann kleine Abweichungen bewilligen. Bei Änderungen des Zonenplans und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.</p>	Die Bestimmung wird in Ziffer 1 Abs. 5 überführt.

6 Begründung der Abweichungen von der Einzelbauweise

Gemäss § 32 des Planungs- und Baugesetzes können Bebauungspläne von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen, wenn sie wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aufweisen. Wesentliche Vorteile sind eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Mit der Revision des Bebauungsplans Eisstadion Herti werden folgende Vorteile ermöglicht:

- Bedarfsgerechte Erweiterung der Zuschauerplätze und des Gastronomieangebotes der Bossard Arena;
- Bauliche Erweiterung unter Berücksichtigung der bestehenden architektonischen Qualitäten sowie der Charakteristik und der Formensprache des Bestandes;
- Steigerung der Attraktivität und Erhöhung des Grünanteils auf dem Arenaplatz;
- Schaffung von einem zusätzlichen Freiraum sowie die Steigerung der Aufenthaltsqualität des bestehenden Freiraums;
- Verbesserung der räumlichen Situation entlang der Weststrasse;
- Erhöhung der Anzahl öffentlicher Veloabstellplätze.

7 Verfahren

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der betroffenen Grundeigentümerschaft, der Stadt Zug, dem EVZ und den Verfassern des Richtprojekts (studiomatt, Kriens und Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG, Zürich).

7.1 Ordentliches Verfahren

Da es sich um eine Revision eines bestehenden Bebauungsplans handelt, soll der Bebauungsplan im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG erlassen werden.

7.2 Stadtbildkommission

Das Richtprojekt wurde am 1. Dezember 2021 der Stadtbildkommission vorgestellt. Diese empfahl dem Stadtrat, das Richtprojekt als Grundlage für den Bebauungsplan zu verwenden mit dem Hinweis, dass einige Punkte noch präzisiert werden sollten und das Projekt zu einem späteren Zeitpunkt erneut der SBK zur Beurteilung vorzulegen sei. Aufgrund der Hinweise wurden im Richtprojekt verschiedene Anpassungen vorgenommen, die Bestimmungen im Bebauungsplan ergänzt und diese der Stadtbildkommission am 13. September 2022 vorgestellt. Die SBK machte den Hinweis, dass die effektive Volumetrie des Anbaus in Richtung Arenaplatz (Baufeld B1) spätestens im Rahmen des Baugesuchs durch die SBK nochmals beurteilt werden muss.

An dieser Kommissionssitzung wurde folgendes festgehalten: *«Die Bestimmungen sind dahingehend zu ergänzen, dass das Baufeld B1 die maximal zulässige Ausdehnung des Anbaus darstellt. Dessen effektive Volumetrie (Länge, Breite und Höhe) ist im Rahmen des Baugesuches zu überprüfen und der SBK zur Beurteilung zu unterbreiten.»*

Um die Volumetrie des südlichen Anbaus bereits vorgängig zu klären wurde die Grösse, Gestaltung und Zugänglichkeit des Anbaus Süd anhand von verschiedenen Varianten überprüft. Die Varianten wurden an der Sitzung der Stadtbildkommission vom 1. März 2023 diskutiert. Die SBK empfahl das Richtprojekt inkl. dem überarbeiteten Anbau Süd als Grundlage für den Bebauungsplan. Entsprechend wurde die Volumetrie des Moduls Süd geklärt und muss im Rahmen des Baugesuches nicht erneut überprüft werden. Die Vertiefungsstudie zeigte die grosse Wichtigkeit vom Bezug des Anbaus zum Arenaplatz. Die Ziffer 5 Abs. 4 wurde so ergänzt, dass das Volumen in Bezug auf die Gliederung und das Öffnungsverhalten so zu gestalten ist, dass die Verknüpfung zum Arenaplatz verstärkt wird.

7.3 Einbezug der Bevölkerung

Bei Abweichungen von dem in der Einzelbauweise zulässigen Nutzungsmass um mehr als 50 %, ist die Bevölkerung (die Nachbarschaft) in geeigneter Weise einzubeziehen. Für die Zone OeB ist kein Nutzungsmass definiert. Weiter handelt es sich lediglich um eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Stadions. Daher muss die Bevölkerung nicht einbezogen werden (§32^{ter} Abs. 1 lit. C PBG).

7.4 Vorprüfung durch das Amt für Raum und Verkehr

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan am 25. Oktober 2022 zur Vorprüfung verabschiedet. Der Vorprüfungsbericht vom 24. Februar 2023 enthält 6 Vorbehalte (in der Folge kursiv dargestellt). Sofern die Vorbehalte erfüllt wurden (siehe nachfolgend →), kann eine Genehmigung des Bebauungsplans Eisstadion Herti, Plan Nr. 7511 in Aussicht gestellt werden.

1. *Die Anpassungen sind unmissverständlich darzustellen, sodass diese eindeutig und nachvollziehbar sind. Im zu genehmigenden Bebauungsplan muss der Genehmigungsinhalt klar bezeichnet sein.*
→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Legende des Bebauungsplans wurde entsprechend angepasst. In der Legende wird neu unterschieden zwischen «Rechtskräftiger Inhalt, Genehmigungsinhalt und Informationsinhalt».
2. *Die ökologischen Aufwertungsmassnahmen und die besonders gute Gestaltung der Freiräume sind innerhalb des Bebauungsplanperimeters auszuweisen. Es ist sicherzustellen, dass sich die Bestimmungen ausschliesslich auf den Bebauungsplanperimeter beziehen.*
→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Im Stand Vorprüfung wurde der Perimeter auf die Parzellengrenze gelegt. Darauf wird verzichtet, sodass der neue Perimeter und der rechtskräftige Perimeter – abgesehen vom Bereich der Weststrasse – deckungsgleich sind. Sämtliche Inhalte befinden sich nun innerhalb des Bebauungsplanperimeter.
3. *Der begleitende Umgebungsplan ist in den Bestimmungen einheitlich und eindeutig zu bezeichnen.*
→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Ziffer 17 Abs. 2 lit. a) und die Ziffer 22. Abs. 1 wurden entsprechend angepasst.
4. *Die Baulinien sind im Bebauungsplan gestützt auf die Richtlinien korrekt darzustellen und als Genehmigungs- und Informationsinhalt auszuweisen.*
→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Legende und die Darstellung der Baulinien wurden entsprechend angepasst.
5. *Die Möglichkeit einer weiteren Reduktion der Veloabstellplätze auf 60 Prozent ist in Ziff. 15 Abs. 4 der Bestimmungen zum Bebauungsplan zu streichen.*
→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Ziffer 15 Abs. 4 wurde entsprechend angepasst.
6. *In Ziff. 15 Abs. 1 der Bestimmungen zum Bebauungsplan ist verbindlich festzuhalten, dass Veloabstellplätze nach Möglichkeit zu überdachen sind.*
→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Ziffer 15 Abs. 1 wurde entsprechend angepasst.

8 Ablauf/Terminplan

Wann	Was	Wer
Oktober 2022	Finalisierung Richtprojekt & Bebauungsplan	Stadtplanung / Planer
25. Oktober 2022	Verabschiedung zur Vorprüfung	Stadtrat Zug
24. Februar 2023	Vorprüfungsbericht Bebauungsplan	Baudirektion
März 2023	Bereinigung BBP aufgrund Vorprüfung	Stadtplanung / Planer
4. April 2023	Bericht und Antrag 1. Lesung	Stadtrat
2. Mai 2023	1. Lesung BPK	Stadtrat / BPK
13. Juni 2023	1. Lesung GGR	Stadtrat / GGR
Juli 2023	1. öffentliche Auflage 30 Tage	Stadtplanung
Aug/Sept 2023	Einwendungen behandeln	Stadtplanung
26. September 2023	Bericht und Antrag 2. Lesung	Stadtrat
24. Oktober 2023	2. Lesung BPK	Stadtrat / BPK
5. Dezember 2023	2. Lesung GGR	Stadtrat / GGR
Januar / Februar 2024	Referendumsfrist 30 Tage	Bevölkerung
Februar / März 2024	2. öffentliche Auflage 20 Tage	Stadtplanung
März / April 2024	Genehmigung	Baudirektion

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.

9 Beilagen zum Planungsbericht

Folgende Beilagen dienen als Grundlagen und werden in den entsprechenden Kapiteln im Planungsbericht thematisiert.

- 1 Richtprojekt vom 24.03.2023
studiomatt und Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG
- 2 Verkehrsgutachten vom 24.03.2023
TEAMverkehr.zug ag
- 3 Lärmgutachten vom 24.03.2023
Basler & Hofmann AG