

BAUDEPARTEMENT



# BEBAUUNGSPLAN FOYER

ZWISCHEN GUBELSTRASSE - AABACHSTRASSE -  
LANDIS + GYR - STRASSE UND SBB-WEST

1:500

PLAN NR: 7001 ERSETZT TEILWEISE PLAN NR. 7151	DATUM : 06. MAI 2008 / 13. OKTOBER 2008
VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM: 20. MAI 2008	
VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM: 4. SEPTEMBER 2008	
GGR - VORLAGE NR: 2010 VOM: 6. JANUAR 2009	VOM STADTRAT VERABSCHIEDET AM: 6. JANUAR 2009
1. PUPLIKATION IM AMTSBLATT NR: 12, 13 VOM: 20. UND 27. MÄRZ 2009 ZIFFER: 1544 UND 1675	1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: 20. MÄRZ 2009                      BIS: 20. APRIL 2009
VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM: 30. JUNI 2009	
DIE PRÄSIDENTIN: ISABELLE REINHART	DER STADTSCHREIBER: ARTHUR CANTIENI
2. PUPLIKATION IM AMTSBLATT NR: 27 UND 28 VOM: 3. UND 10. JULI 2009 ZIFFER: 3588, 3713	2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: 3. JULI 2009                      BIS: 3. AUGUST 2009
VON DER BAUDIREKTION GENEHMIGT AM: 27. NOVEMBER 2009      DER BAUDIREKTOR: HEINZ TÄNNLER	

LEGENDE

GENEHMIGUNGSINHALT



BEBAUUNGSPLANPERIMETER



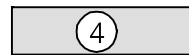
ABGRENZUNG TEILGEBIET B



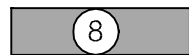
NEUE BAULINIE ZU GENEHMIGEN



AUFZUHEBENDE BAULINIE ZU GENEHMIGEN



BAU MITTE 4 VOLLGESCHOSSE (ATTIKAGESCHOSS NICHT ZULÄSSIG)  
 TRAUFHÖHE BZW. OK BRÜSTUNG MAX. 435.50 M.Ü.M.  
 FIRSTHÖHE MAX. 438.50 M.Ü.M.  
 WOHNANTEIL MAX. 50 %, AGF MAX. 14'000 M2



BAU WEST 8 VOLLGESCHOSSE (ATTIKAGESCHOSS NICHT ZULÄSSIG)  
 TRAUFHÖHE BZW. OK BRÜSTUNG MAX. 450.80 M.Ü.M.  
 FIRSTHÖHE MAX. 454.30 M.Ü.M.  
 WOHNANTEIL MAX. 20 %, AGF MAX. 13'200 M2



HOCHHAUS 21 VOLLGESCHOSSE (ATTIKAGESCHOSS NICHT ZULÄSSIG)  
 TRAUFHÖHE BZW. OK BRÜSTUNG MAX. 501.00 M.Ü.M.  
 FIRSTHÖHE MAX. 505.00 M.Ü.M.  
 WOHNANTEIL MIND. 60 %  
 AGF MAX. 14'200 M2 (FLÄCHE EINES ALLFÄLLIGEN TECHNIKGESCHOSSES  
 IST NICHT ZUR AGF ANZURECHNEN)  
 AGF/GESCHOSS MAX. 675 M2 / EG, 1. + 2. OG MAX. 850 M2  
 21. GESCHOSS MIT TEILWEISE ÖFFENTLICHER NUTZUNG



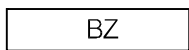
BAU BESTEHEND 8 VOLLGESCHOSSE (ATTIKAGESCHOSS NICHT ZULÄSSIG)  
 FIRSTHÖHE MAX. 450.00 M.Ü.M.  
 WOHNANTEIL MAX. 20 %, AGF MAX. 10'000 M2



TEILGEBIET B 8 VOLLGESCHOSSE (ATTIKAGESCHOSS NICHT ZULÄSSIG)  
 TRAUFHÖHE BZW. OK BRÜSTUNG MAX. 450.80 M.Ü.M.  
 FIRSTHÖHE MAX. 454.30 M.Ü.M.  
 WOHNANTEIL MAX. 20 %, AGF MAX. 19'000 M2



UNTER EINHALTUNG DER MAXIMALEN GEBÄUDEHÖHE UND GESCHOSSZAHL  
 SIND DIE GESCHOSSHÖHEN FREI BESTIMMBAR.



DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE BAUMASSE ERGIBT SICH AUS DEN  
 BESTIMMUNGEN ZU DEN EINZELNEN BAUFELDERN.



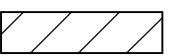
BEREICH FÜR TIEFGARAGE



UNENTGELTLICHES ÖFFENTLICHES FUSSWEGRECHT



UNENTGELTLICHES ÖFFENTLICHES FAHRWEGRECHT FÜR FAHRRÄDER



EINHEITLICHE AUSSENRAUMGESTALTUNG GEMÄSS UMGEBUNGSPLAN ARBORETUM  
 VOM 13. OKTOBER 2008



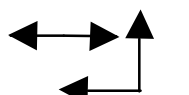
OFFENE WASSERFÜHRUNG DES SIEHBACHS IM RAHMEN DES GESAMTKONZEPTS  
 AUSSENRAUM, LAGE SCHEMATISCH.



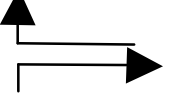
DIE NOTWENDIGKEIT EINER ARKADE FÜR EINEN AUSBAU DES KNOTENS AABACHSTRASSE /  
 GUBELSTRASSE IST MIT DEM KANTONALEN TIEFBAUAMT ZU KLÄREN.



EIN- + AUSFAHRT BESUCHERPARKPLÄTZE, ZU- UND ANLIEFERUNG, LAGE SCHEMATISCH



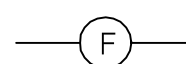
ZUFAHRT GS 434 + 4572 UND ZUFAHRT TG OST



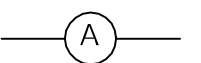
EIN- UND AUSFAHRT IM RECHTSABBIEGEVERKEHR; NUR FÜR HOTELVORFAHRT, ANLIEFERUNG  
 UND BESUCHERPARKPLÄTZE ZULÄSSIG, MIT MASSNAHMEN FÜR KONFLIKTARME QUERUNG  
 DER BUSSPUR UND LANGSAMVERKEHRSVERBINDUNGEN



BEREICH FÜR EIN- UND AUSFAHRTEN  
 TIEFGARAGE



FEUERWEHRZUFAHRT



ANLIEFERUNG



FAHRRADABSTELLPLÄTZE

# BESTIMMUNGEN

## 1. Zweck / Ziel

- 1.1 Der Bebauungsplan Foyer regelt gut aufeinander abgestimmte Gebäudevolumen unter Einbezug der bestehenden Bauten. Er akzentuiert den Zugang zum neuen Stadtteil Landis + Gyr und ordnet besucherorientierte Nutzungen im Umfeld des Bahnhofes und entlang der Strassen an. Weiter regelt der Plan die Realisierung eines einheitlich gestalteten, grosszügigen öffentlich zugänglichen Freiraums.
- 1.2 Der Bebauungsplan ist in die Teilgebiete A und B gegliedert. Das Teilgebiet A ist baureif und enthält die entsprechenden detaillierten Regelungen. Das Teilgebiet B ist noch nicht baureif. Für die Überbauung des Teilgebiets B sind die detaillierten Regelungen bei Bedarf auszuarbeiten. Der Bebauungsplan Foyer, Plan Nr. 7001, ist im ordentlichen Verfahren zu ergänzen.

## 2. Nutzung

- 2.1 Allgemein sind mässig störende gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen und Wohnen zulässig.
- 2.2 Im Hochhaus sind zusätzlich Hotel- und Restaurantnutzungen zulässig.
- 2.3 In den Erdgeschossen an der Dammstrasse (Teilgebiet B und Hochhaus) sind publikumsorientierte Nutzung anzuordnen, so dass ein attraktiver und belebter Umgebungsbereich entsteht.

## 3. Aussenraum

- 3.1 Der Umgebungsplan Arboretum vom 13. Oktober 2008 ist für die weitere Bearbeitung als Konzept verbindlich und stellt einen Bestandteil dieses Bebauungsplanes dar.
- 3.2 Das ganze Teilgebiet A ist als grossflächiger Platz zu gestalten. Die Platzfläche beinhaltet einen durchgehenden Belag (natürlich wirkender Asphalt mit speziellen Zuschlagstoffen und Oberflächenbehandlung) und frei geformte Intarsien aus Pflanzenbereichen und Rasenflächen.
- 3.3 Die verschiedenen Platzbereiche ergeben jeweils ein Vegetationsbild unterschiedlicher Baumarten. Der Platanenbestand ist in Teilbereichen zu erhalten; er wird in Rasenmulden angeordnet.
- 3.4 Die Überschüttungen im Bereich der Tiefgaragen sind so zu modellieren, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 3.5 Der Innenhof des Baus Mitte ist begehbar. Es sind mindestens drei Durchstiche der Tiefgarage von mindestens 6 m<sup>2</sup> für die Pflanzung grösserer Bäume zu erstellen.
- 3.6 Der Siebach ist ein gestalterisches Element. Er wird soweit möglich frei gelegt. Wo er nicht offen geführt werden kann, muss der Bachverlauf an der Oberfläche ablesbar sein. Sohle, Böschung und Seitenränder sind fugenreich auszugestalten. Der Bachlauf ist mit standortgerechter Initialpflanzung zu ergänzen.
- 3.7 Das auf Dach- und Belagsflächen anfallende Meteorwasser ist in Kiespackungen und Füllkörperrigolen unter den Belagsflächen und in Randbereichen der Vegetationsflächen zu speichern und verzögert abzugeben. Die Bauweise der Speicherelemente muss gewährleisten, dass ein Teil des Wassers den Pflanzen verfügbar wird.
- 3.8 Der ganze Freiraum ist öffentlich zugänglich. Vorbehaltlich der Bedürfnisse spezifischer Erdgeschossnutzungen darf der Aussenraum nicht abgegrenzt werden (Ausnahme Innenhof Bau Mitte). Einschränkungen der Zugänglichkeit zur Gewährleistung der Sicherheit und Ordnung sind in Absprache mit der Stadt Zug möglich.
- 3.9 Mit dem Baugesuch des ersten Bauvorhabens ist ein detaillierter Umgebungsplan für das ganze Teilgebiet A basierend auf dem Umgebungsplan Arboretum vom 13. Oktober 2008 einzureichen. Dieser ist für alle weiteren Bauvorhaben verbindlich.
- 3.10 Spätestens zusammen mit der Erschliessung des Hochhauses ist die Neugestaltung des Platanenplatzes entsprechend den Vorgaben des Umgebungsplans zu realisieren.
- 3.11 Der Umgebungsplan Arboretum ist bei der Entwicklung des Teilgebiets B entsprechend zu ergänzen.

## 4. Gestaltung der Bauten

- 4.1 Bauten und Anlagen sind so zu konzipieren, dass bezüglich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung eine sehr gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dachaufbauten und Installationen auf Flachdächern sind nur zulässig, wenn der Standort technisch bedingt ist. Sie sind in die Dachgestaltung einzubeziehen. Bei guter Einordnung in die Dachgestaltung können Ausnahmen bewilligt werden. Flachdächer sind naturnah zu begrünen.
- 4.2 Der Neubau Mitte kann durchgängig gebaut werden. Es sind Durchbrüche zu allen vier Seiten hin (Norden, Osten, Süden, Westen) von max. 6.0 m Breite zulässig. Die Fassaden sind aussen bündig auf die Grenze des Baufeldes zu stellen.

- 4.3 Das äussere Erscheinungsbild des Hochhauses ist in Varianten zu erarbeiten und in enger Zusammenarbeit mit der Stadtbildkommission zu entwickeln. Die hohen Anforderungen gemäss des Kantonalen Richtplanes (S 3.1.3) müssen nachgewiesen werden.
- 4.4 Die zukünftige Überbauung im Teilgebiet B bildet im Osten den Anschluss des städtebaulichen Konzeptes Foyer. Die Westfassade des Bauvolumens muss dieselbe Höhe und Länge aufweisen, wie der Neubau West. Die genaue Lage und Form des Bauvolumens ist bei der weiteren Planung festzulegen.
- 4.5 Bauvorhaben haben mindestens den MINERGIE®-Standard einzuhalten. Mindestens 40 % des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser müssen mit erneuerbarer Energie gedeckt werden. Sofern die örtlichen Verhältnisse dies verunmöglichen, kann der Stadtrat den Anteil an erneuerbarer Energie senken; der Anteil muss aber in jedem Fall mindestens 20 % betragen.

## 5. Erschliessung

- 5.1 Die Erschliessung des Bebauungsplangebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab der Damm- und ab der Landis + Gyr-Strasse.
- 5.2 Die Ein- und die Ausfahrt des Platanenplatzes an der Gubelstrasse ist spätestens mit dem Bau des Hochhauses und der Neugestaltung von dessen Umgebung aufzuheben. Ab der Gubelstrasse ist dann nur noch die Ein- und Ausfahrt im Rechtsabbiegeverkehr für die Hotelvorfahrt, Anlieferung und die max. 28 Besucher- und Kundenparkplätze unter Einhaltung der maximalen Anzahl gemäss 6.4 zulässig. Dabei darf die Nutzung der Fussgänger- und Fahrradverbindung sowie der Busspur nicht eingeschränkt werden, und die Querung muss konfliktarm erfolgen können.
- 5.3 Fussgänger- und Fahrradverbindungen innerhalb des Perimeters dürfen nicht durch gestalterische Elemente verstellt werden.
- 5.4 Die Ein- und Ausfahrten an der Aabachstrasse sind spätestens zum Zeitpunkt der Eröffnung der Nordstrasse aufzuheben.
- 5.5 Im Teilgebiet B kann der nördliche Zugang zur Unterführung Gubelstrasse (Fahrradrampe und Fussgängertreppe) neu konzipiert werden. Die Umgestaltung hat in Zusammenarbeit mit den städtischen und kantonalen Fachstellen zu erfolgen.

## 6. Parkierung

- 6.1 Die Berechnung der Anzahl Parkplätze richtet sich nach den Bestimmungen des Sondernutzungsplanes Landis & Gyr / SBB West, Plan Nr. 7072 vom 16. September 2008.
- 6.2 Die für die Parzelle GS 4524 zulässigen Parkplätze nach den Bestimmungen des Sondernutzungsplanes Landis & Gyr / SBB West, Plan Nr. 7072 vom 16. September 2008, dürfen innerhalb des Teilgebiets A des Bebauungsplans Foyer angeordnet werden.
- 6.3 Sämtliche Parkplätze für Beschäftigte und Bewohner sind unterirdisch anzuordnen. Die Tiefgarageneinfahrten sind in den Gebäuden anzuordnen. Davon ausgenommen ist die Rampe der Tiefgarage für das Hochhaus.
- 6.4 Oberirdisch sind im Teilgebiet A des Bebauungsplans Foyer maximal 52 Besucher- und Kundenparkplätze (Bereiche schematisch im Plan eingezeichnet) und im Teilgebiet B maximal 13 Besucher- und Kundenparkplätze zulässig.
- 6.5 In den Tiefgaragen von Bau West und Bau Mitte sollen ca. 200 Parkplätze ausserhalb der Bürozeiten und an Wochenenden der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. In Dienstbarkeitsverträgen zwischen der Stadt und den betroffenen Grundeigentümern sind Fragen zum Kostenteiler, Unterhalt, öffentlichen Zugänglichkeit usw. zu regeln.
- 6.6 Für die Parkplatzbewirtschaftung gelten die Bestimmungen des Sondernutzungsplanes Landis & Gyr / SBB West, Plan Nr. 7151 vom 21. Oktober 2003.
- 6.7 Im Teilgebiet A sind zusammen mit der Realisierung der Hochbauten mindestens 200 gedeckte Abstellplätze für Fahrräder an gut zugänglichen Lagen in der Nähe der Hauseingänge zu erstellen. Weiter 200 Abstellplätze sind entsprechend der Nachfrage zu erstellen.
- 6.8 Im Teilgebiet B sind zusammen mit der Realisierung der Hochbauten mindestens 150 Abstellplätze für Fahrräder, davon mindestens 25 gedeckte, an gut zugänglichen Lagen in der Nähe der Hauseingänge zu erstellen. Entlang des Bahndamms sind zusätzlich mindestens 100 gedeckte Abstellplätze zu erstellen.

## 7. Allgemeine Bestimmungen

Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften des Sondernutzungsplans Landis & Gyr / SBB West, Plan Nr. 7072 vom 16. September 2008, sowie der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplans. Der Stadtrat kann kleinere Abweichungen bewilligen.