



Auszug aus dem Protokoll
Sitzung vom 12. Mai 2020 sa
Versandt am **14. MAI 2020**

Gemeindeaufsicht

Genehmigung Zonenplanänderung «Hertizentrum», Änderung Bauordnung und Bebauungsplan
«Hertizentrum», **Stadt Zug**

Der Regierungsrat,

gestützt auf §§ 3 Abs. 3 und 42 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998
(PBG; BGS 721.11),

beschliesst:

1. Die vom Grossen Gemeinderat der Stadt Zug am 20. November 2018 beschlossene Zonenplanänderung «Hertizentrum», Plan Nr. 7807, und die Änderung der Bauordnung, Plan Nr. 7808, werden genehmigt.
2. Der vom Grossen Gemeinderat der Stadt Zug am 20. November 2018 beschlossene Bebauungsplan «Hertizentrum», Plan Nr. 7507, wird mit der nachfolgenden Auflage gemäss Bst. C der Erwägungen genehmigt:
 - Die Bestimmung zum Bebauungsplan Ziffer 17 Absatz 1 ist wie folgt zu formulieren:
«Das Umgebungskonzept der Krebs und Herde GmbH vom 20. November 2018 ist für die weitere Projektierung und etappenweise Umsetzung begleitend.»
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der ersten Publikation im Amtsblatt beim Verwaltungsgericht des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizufügen oder genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen. Nach Ablauf der Beschwerdefrist treten die Zonenplanänderung «Hertizentrum», Plan Nr. 7807, die Änderung der Bauordnung, Plan Nr. 7808, und der Bebauungsplan «Hertizentrum», Plan Nr. 7507, in Kraft, sofern sie nicht angefochten werden.
4. Die Baudirektion wird beauftragt, die Ziffern 1 und 2 dieses Entscheids zweimal im Amtsblatt zu publizieren und den Beschluss öffentlich aufzulegen.
5. Mitteilung an:
 - Stadtrat von Zug, Stadthaus, Gubelstrasse 22, Postfach, 6301 Zug
(Beilagen: je 2 Expl. Zonenplanänderung «Hertizentrum», Änderung Bauordnung, Bebauungsplan «Hertizentrum» und Bestimmungen zum Bebauungsplan «Hertizentrum»)
 - Amt für Denkmalpflege und Archäologie (info.ada.@zg.ch)
 - Amt für Umwelt (info.afu@zg.ch)
 - Amt für Grundbuch und Geoinformation, Abteilung Geoinformation (info.agg@zg.ch)
 - Baudirektionssekretariat (info.bds@zg.ch)

- Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei (Beilagen: je 1 Expl. Zonenplanänderung «Hertizentrum», Änderung Bauordnung, Bebauungsplan «Hertizentrum» und Bestimmungen zum Bebauungsplan «Hertizentrum»)
- ✓ Amt für Raum und Verkehr, Abteilung Koordinationsstelle Planungen und Baugesuche (Beilagen: je 2 Expl. Zonenplanänderung «Hertizentrum», Änderung Bauordnung, Bebauungsplan «Hertizentrum» und Bestimmungen zum Bebauungsplan «Hertizentrum»)

Regierungsrat des Kantons Zug



Stephan Schleiss
Landammann



Tobias Moser
Landschreiber

A. Das Hertizentrum, als Teil des Hertiquartiers, ist auf Grundlage des Bebauungsplans Hertizentrum, Plan Nr. 4401, realisiert worden. Dieser Bebauungsplan bildete die Planungsgrundlage des zwischen 1983 und 1984 eröffneten Einkaufszentrums, der Wohnbauten sowie des Alterszentrums. Eigentümerin der Gesamtanlage ist die Korporation Zug. Das Alters- und Pflegezentrum wird durch die Stiftung Alterszentren Zug betrieben. Die Eigentumswohnungen wurden von der Korporation im Baurecht verkauft. Die Mietwohnungen werden durch unterschiedliche Trägerschaften vermietet.

Heute ist das Hertizentrum nicht mehr zeitgemäss. Es ist unattraktiv und erfüllt die modernen Anforderungen an ein Einkaufszentrum nicht mehr. Aus diesem Grund plant die Migros Genossenschaft als Betreiberin des Einkaufszentrums eine Modernisierung und die Erweiterung der bestehenden Anlage. Zudem beabsichtigt die Korporation Zug, den Ausbau des Alters- und Pflegezentrums Herti sowie weitere altersgerechte Wohnungen im Bebauungsplanperimeter zu realisieren. Aufgrund des erwarteten starken Wachstums in Zug West sowie den damit einhergehenden Veränderungen der sozialen Strukturen sollen die bestehenden Nutzungstypologien wie Wohnen, Einkaufen, Dienstleistung, Gewerbe, Alterspflege und Alterswohnen angepasst und das Ganze zu einem modernen Quartierzentrum erweitert werden.

B. Die Baudirektion hat die Zonenplanänderung «Hertizentrum», Plan Nr. 7807, die Änderung der Bauordnung, Plan Nr. 7808, und den Bebauungsplan «Hertizentrum», Plan Nr. 7507, am 1. Juni und 1. Dezember 2016 vorgeprüft. Die darin erläuterten Vorbehalte wurden bei der Überarbeitung der Planunterlagen berücksichtigt und sind in den vorliegenden Planungsstand eingeflossen.

Die öffentliche Auflage der Planungsdokumente erfolgte vom 5. Januar bis 5. Februar 2018. Während der öffentlichen Auflage gingen drei Einwendungen mit insgesamt fünf Anträgen ein. Die Einwendungen wurden vom Grossen Gemeinderat zur Kenntnis genommen und teilweise gutgeheissen.

Am 20. November 2018 wurden die Zonenplanänderung «Hertizentrum», Plan Nr. 7807, die Änderung der Bauordnung, Plan Nr. 7808, und der Bebauungsplan «Hertizentrum», Plan Nr. 7507, vom Grossen Gemeinderat der Stadt Zug im ordentlichen Verfahren beschlossen. Im Nachgang zu dieser Beschlussfassung wurden die Unterlagen in einer zweiten öffentlichen Auflage vom 11. Januar bis 11. Februar 2019 öffentlich aufgelegt. Während der Auflage ging eine Beschwerde gegen den Bebauungsplan «Hertizentrum», Plan Nr. 7507, beim Regierungsrat des Kantons Zug ein.

Der Genehmigungsentscheid für die Zonenplanänderung «Hertizentrum», die Änderung der Bauordnung und den Bebauungsplan «Hertizentrum» sowie der Entscheid über die eingegangene Beschwerde sind zu koordinieren (§ 42 Abs. 2 PBG) und werden den Verfahrensbeteiligten gleichzeitig zugestellt.

Aus verfahrensökonomischen Gründen wird in der regierungsrätlichen Genehmigung der Zonenplanänderung «Hertizentrum», der Änderung der Bauordnung und des Bebauungsplans «Hertizentrum» nicht näher auf die Beschwerde eingegangen, sondern es wird auf die Ausführungen im Beschwerdeentscheid verwiesen.

C. Mit Schreiben vom 22. Januar 2019 reichte der Stadtrat von Zug die Zonenplanänderung «Hertizentrum», die Änderung der Bauordnung und den Bebauungsplan «Hertizentrum» zur Genehmigung ein. Nach § 3 Abs. 3 und § 42 PBG bedürfen neue, geänderte oder aufgehobene gemeindliche Bauvorschriften, Zonen- oder ordentliche Bebauungspläne zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Regierungsrats. Diese Prüfung erstreckt sich auf Übereinstimmung der gemeindlichen Bauvorschriften und Pläne mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, besonders mit dem Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700), dem PBG und dem kantonalen Richtplan. Der Ermessensspielraum der Gemeinde muss gewahrt werden (§ 42 Abs. 1 PBG). Die Prüfung ergab, dass die Zonenplanänderung «Hertizentrum», die Änderung der Bauordnung und der Bebauungsplan «Hertizentrum» genehmigt werden können, sofern folgende Änderung vorgenommen wird:

Das vorliegende Umgebungskonzept mit den vier Freiraumtypologien, insbesondere auch mit den neuen bepflanzten Innenhöfen, ist aus Sicht Natur und Landschaft insgesamt gelungen. Umso mehr von Bedeutung ist dessen Berücksichtigung im Bebauungsplan. In der Bestimmung zum Bebauungsplan Ziffer 17 Absatz 1 heisst es, dass das Umgebungskonzept der Rotzler Krebs Partner GmbH vom 20. November 2018 für die weitere Projektierung und etappenweise Umsetzung orientierend ist. Die Formulierung «orientierend» entspricht nicht der langjährigen Formulierungspraxis für die Berücksichtigung der Umgebungskonzepte der jeweiligen Bebauungspläne. Die korrekte Formulierung lautet «wegleitend». Diese Formulierung ist in der Überarbeitung zu berücksichtigen. Das Amt für Raum und Verkehr weist zudem darauf hin, dass das Landschaftsarchitekturbüro «Rotzler Krebs Partner» 2017 in «Krebs und Herde» umbenannt wurde.

Auflage: Die Bestimmung zum Bebauungsplan Ziffer 17 Absatz 1 ist wie folgt zu formulieren:
«Das Umgebungskonzept der Krebs und Herde GmbH vom 20. November 2018 ist für die weitere Projektierung und etappenweise Umsetzung wegleitend.»

D. Die überarbeiteten Bestimmungen zum Bebauungsplan «Hertizentrum» sind innert zwei Monaten nach Rechtskraft des Regierungsratsbeschlusses dreifach beim Amt für Raum und Verkehr nachzureichen.