BAUDEPARTEMENT ZUG Stadt

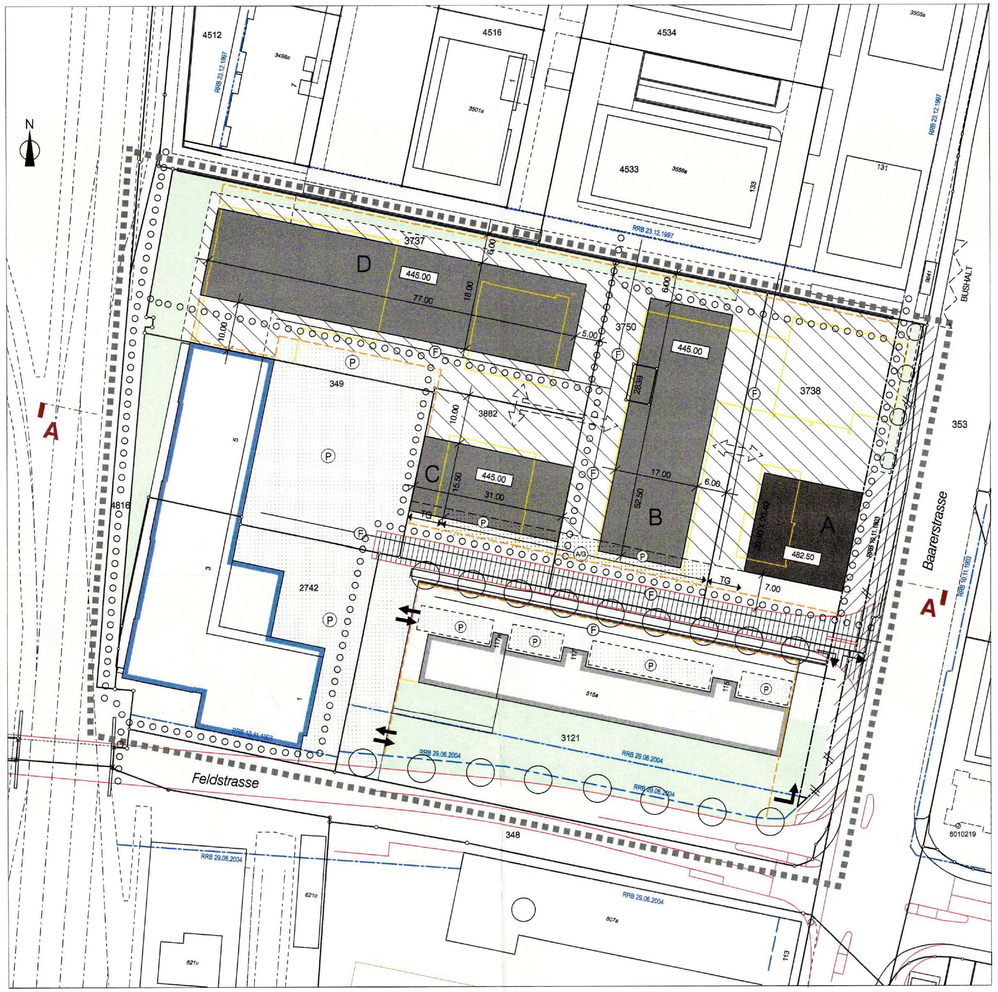
BEBAUUNGSPLAN

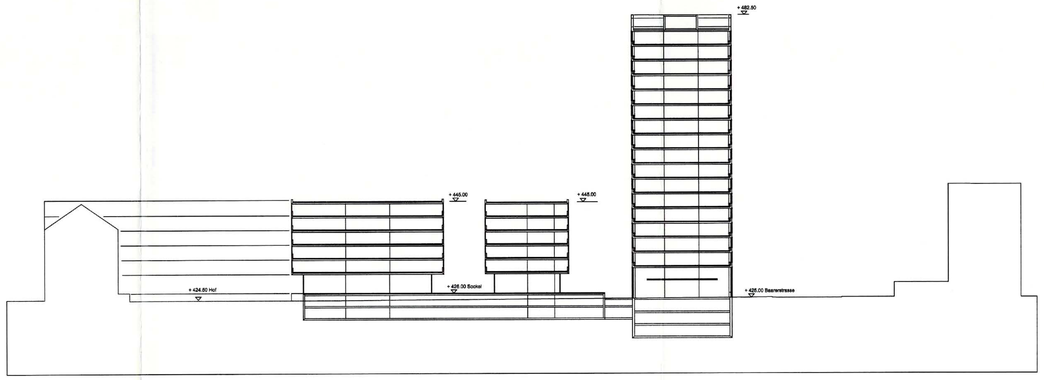
UNTERMÜLI

1 : 500

PLAN NR: 7070 DATUM : 01. JULI 2009/18. JANUAR 2010	ERSETZT PLAN NR:
VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM: 7. JULI 2009	
VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM: 4. DEZEMBER 2009	
GGR - VORLAGE NR: 2086 VOM: 9. MÄRZ 2010	VOM STADTRAT VERABSCHIEDET AM: 9. MÄRZ 2010
1. PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR: 20 UND 21 VOM: 21. UND 28. MAI 2010 ZIFFER: 2783, 2918	1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: 21. MAI 2010 BIS: 21. JUNI 2010
VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM: 23. NOVEMBER 2010 DIE PRÄSIDENTIN: ISABELLE REINHART DER STADTSCHREIBER: ARTHUR CANTIENI	
2. PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR: 7 UND 8 VOM: 18. UND 25. FEBRUAR 2011 ZIFFER: 964 UND 1103	2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: 18. FEBRUAR 2011 BIS: 09. MÄRZ 2011
GENEHMIGT VON DER BAUDIREKTION DES KANTONS ZUG AM: Regierungsrat 30. AUG 2011 des Kantons Zug	

0 5 10 15 20 30 40 50 m





SCHEMASCHNITT / ANSICHT A-A

LEGENDE
GENEHMIGUNGSINHALT

- Bebauungsplanperimeter
- Abzubrechende Bauten
- Bestehendes Gebäude 9 Geschosse
- Geschütztes Denkmal
- A — Baubereich A: Max. 18 Geschosse, WAT min. 50 %
- B — Baubereich B: Max. 6 Geschosse, WAT min. 0 %, aGF max. 4'500 m2, OK Erdgeschoss 426.00 m.ü.M.
- C — Baubereich C: Max. 6 Geschosse, WAT min. 0 %, aGF max. 2'300 m2, OK Erdgeschoss 426.00 m.ü.M.
- D — Baubereich D: Max. 6 Geschosse, WAT min. 50 %, aGF max. 6'400 m2, OK Erdgeschoss 426.00 m.ü.M.
- AZ — Das zulässige Ausnützungsmass wird durch die dargestellten Bauvolumen und die definierte aGF bestimmt
- 445.00 — Max. Gebäudehöhe in m.ü.M.
- Projektierter Strassenbau
- TG — Bereich für Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Unterirdische Durchfahrt mit gegenseitigem Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltsabrede und Kostenverlegung, Lichte Höhe 2.30 m, Breite 5.00 m
- Einfahrt/Ausfahrt Tiefgaragen, Lage schematisch
- Ein- und Ausfahrt im Rechtsabbiegeverkehr
- Gemeinsame Erschliessung mit unentgeltlichem beschränktem Fahrwegrecht für öffentliche Dienste und unentgeltlichem gegenseitigem Fahrwegrecht mit Unterhaltsabrede und Kostenverlegung zwischen den Berechtigten im Verhältnis der darüber erschlossenen Parkfelder
- (P) — Oberirdische Parkfelder zulässig, Lage schematisch
- Bereich für unterirdische Bauten
- Begrünter Freiraum
- Spiel- und Begegnungsbereich, Anschlusskote 426.00 m.ü.M.
- Wichtige öffentliche Fusswegverbindung mit unentgeltlichem öffentlichem Fusswegrecht, Lage schematisch
- Fussgängerfläche mit unentgeltlichem öffentlichem Fusswegrecht
- A/G — Anlieferung und Güterumschlag
- (F) — Feuerwehr und allg. Notzufahrt, Lage schematisch
- Hochstammbäume, Lage schematisch

INFORMATIONSINHALT

- RRB 29.06.2004 — Genehmigte Baulinien
- Genehmigte Spezialbaulinie für Einstellhalle
- Neue Baulinie zu genehmigen gemäss seperatem kantonalen Verfahren
- Neue Spezialbaulinie für Einstellhalle zu genehmigen gemäss seperatem kantonalen Verfahren
- Aufzuhebende Baulinie zu genehmigen gemäss seperatem kantonalen Verfahren
- Aufzuhebende Spezialbaulinie für Einstellhalle zu genehmigen gemäss seperatem kantonalen Verfahren
- Bushaltestelle

BESTIMMUNGEN

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1. Der Bebauungsplan Untermüli bezweckt:
   - die Schaffung von zweckmässigen und sachgerechten Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Verdichtung des Quartiers;
   - das Setzen eines städtebaulichen Akzentes durch ein Hochhaus;
   - eine Aufwertung der Aussenräume für Fussgänger mit attraktiven Fussgänger- und Platzflächen mit einer hohen Aufenthaltsqualität;
   - die Einführung von Bestimmungen, welche den notwendigen Projektierungsspielraum für die Entwicklung der Liegenschaften innerhalb des Bebauungsplanperimeters offen lassen.

Bebauung

2. Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu konzipieren und zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Bepflanzung eine sehr gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für eine etappierte Realisierung. Das äussere Erscheinungsbild des Hochhauses ist in enger Zusammenarbeit mit der Stadtbildkommission zu entwickeln. Die hohen Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan (S 3.1.3) müssen nachgewiesen werden.
3. Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche A bis D erstellt werden. Bestehende Bauten dürfen im Rahmen der Bestandesgarantie unterhalten, erneuert, umgebaut oder erweitert werden. Bei Zerstörung im Brandfall und bei Elementarschäden dürfen rechtmässig bestehende Bauten wieder aufgebaut werden.
4. Beim Abbruch des Geschäftshauses Untermüli 11 und der Neubebauung auf dem GS 3737 ist die Nordfassade der Liegenschaft Untermüli 5 dem Baudenkmal entsprechend instandzustellen.
5. Erdgeschosse innerhalb der Baubereiche B und C dürfen max. 60% der anrechenbaren Geschossfläche des darüberliegenden Geschosses aufweisen.
6. Die festgelegte Gebäudehöhe darf von keinem Gebäudeteil durchstossen werden. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Dachaufbauten und Installationen auf Dächern, wenn der Standort technisch bedingt ist. Sie sind in die Dachgestaltung miteinzubeziehen. Im Baubereich A sind mit Ausnahme von Kaminen keine weiteren Dachaufbauten zulässig. Dachausstiege sind auf das absolute Minimum zu beschränken und so anzuordnen, dass sie von unten her möglichst nicht einsehbar sind.
7. Unter Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe sind die Geschosshöhen frei einteilbar. Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen mindestens ein lichte Höhe von 2.40 m einhalten.

Nutzung

8. Es sind Wohnnutzungen und mässig störende Gewerbenutzungen zulässig. In den Erdgeschossen sind an attraktiver Lage möglichst kundenorientierte Nutzungen vorzusehen.

Erschliessung

9. Die verkehrsmässige Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr ist nur über die bestehende Zufahrt ab der Baarerstrasse zulässig.
10. Am westlichen Ende der Zufahrt ist auf GS 349 und 2742 eine Wendemöglichkeit für einen 8-m-Lastwagen vorzusehen.
11. Die Zufahrt zu den oberirdischen Parkfeldern auf der Nordseite der Liegenschaft Baarerstrasse 115 und 117 ist nur im Rechtsabbiegeverkehr gestattet. Die direkte Einfahrt ab der Baarerstrasse ist mit baulichen Massnahmen zu verhindern.
12. Der Ausbau der projektierten Strasse hat spätestens im Zusammenhang mit der Bebauung der jeweiligen Liegenschaften zu erfolgen. Die Umgestaltung der Einmündung in die Baarerstrasse gemäss Bestimmung 11 hat im Zusammenhang mit der Bebauung des GS 3738 zu erfolgen.
13. Die unterirdische Durchfahrt mit gegenseitigem Fuss- und Fahrwegrecht kann im gegenseitigen Einverständnis aller Betroffenen auf einzelne Grundstücke beschränkt werden. Der Anschluss der GS 3737 und 3750 an eine der beiden Ein-/Ausfahrten der Tiefgarage auf GS 3738 und 3882 darf dadurch nicht verunmöglicht werden.
14. Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt gemeinsam genutzter Bauten und Anlagen (Tiefgaragenrampen, Zutrittssysteme etc.) sind anteilsmässig aufgrund der erstellten Parkfelder zwischen den Berechtigten aufzuteilen.

Freiraum

15. Für die Freiraumgestaltung ist das im Anhang des Berichts zum Bebauungsplan wiedergegebene Konzept wegleitend. Dabei sind die nachstehenden Besonderheiten zu beachten:
   - Die begrünten Freiräume sind naturnah zu gestalten. Es sind vornehmlich einheimische Pflanzen zu verwenden. Rasen- und Wiesenflächen sind als artenreiche Vegetationsflächen zu erstellen und zu unterhalten.
   - Zur Sicherstellung von Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Bauten ist entweder eine Überdeckung mit mindestens 1.20 Meter Pflanzsubstrat ab OK Decke oder ein der Baumart entsprechender Wurzelraum mit Baumgruben, Ausparungen innerhalb der unterirdischen Bauten o.ä. vorzusehen.
   - Baumpflanzungen sind in Abstimmung auf die jeweiligen Strassen- und Freiräume sowie die umgebende Bebauung festzulegen.
   - Auf Projektstufe ist detailliert aufzuzeigen, welche unterschiedlichen Funktionen die Aussenräume übernehmen und wie deren Übergänge organisiert und gestaltet werden.
16. Die ausgewiesenen Fussgängerflächen sind als öffentlich zugängliche, attraktive Aufenthalts-, Spiel- und Begegnungsbereiche auszugestalten. Eine Nutzung im Zusammenhang mit publikumsattraktiven Nutzungen im Erdgeschoss ist zulässig. Vorbehältlich der Bedürfnisse dieser Erdgeschossnutzungen darf der Aussenraum nicht abgegrenzt werden. Das Befahren durch motorisierten Individualverkehr ist, abgesehen von Ausnahmetransporten wie Feuerwehr, Krankenwagen, Zügelwagen, etc., nicht zulässig und mit zweckmässigen Mitteln zu verhindern. Einschränkungen der Zugänglichkeit zur Gewährleistung von Sicherheit und Ordnung sind in Absprache mit der Stadt Zug zulässig.
17. Dachflächen sind extensiv zu begrünen, sofern diese nicht als Aufenthaltsflächen genutzt werden.

Parkierung

18. Die Ein- und Ausfahrten dürfen nur an den bezeichneten Stellen erfolgen.
19. Die zulässige Parkplatzzahl errechnet sich für die jeweilige Nutzung wie folgt:
    1 Parkfeld für Bewohner pro 100 m2 aGF
    max. 1 Parkfeld für Beschäftigte pro 100 m2 aGF
    max. 1 Parkfeld für Kunden und Besucher pro 1'000 m2 aGF, unabhängig von der Nutzung (Wohnen, Dienstleistung, Läden)
    max. 1 Parkfeld für Kunden und Besucher pro 40 m2 aGF Gastgewerbe
    Oberirdische Parkfelder sind nur in den bezeichneten Bereichen zulässig, sofern die verkehrstechnischen Aspekte eingehalten sind. Für deren Lage und Anordnung ist das im Anhang des Berichts zum Bebauungsplan wiedergegebe Konzept wegleitend. Die Parkfelder sind vornehmlich für Besucher und Kunden freizuhalten. Bei der Erstellung der oberirdischen Parkfelder auf GS 3737 sowie im Falle einer Unterbindung der Zufahrt infolge eines Neubaus auf GS 3882 hat der jeweilige Eigentümer des GS 349 die erforderlichen Fuss- und Fahrwegrechte unentgeltlich einzuräumen. Anpassungen (baulich oder betrieblich) an der bestehenden Parkierung auf GS 349 gehen zu Lasten des Verursachers. Der Unterhalt gemeinsam genutzter Erschliessungsflächen ist im Verhältnis der Anzahl erschlossener Parkfelder aufzuteilen.
20. Für Fahrräder und Motorfahrräder ist mindestens die folgende Anzahl Abstellplätze zu erstellen:
    - 1 Abstellplatz pro 40 m2 aGF Wohnen
    - 1 Abstellplatz pro 70 m2 aGF Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistungen, Hotel
    - 1 Abstellplatz pro 30 m2 aGF Einkaufen, Freizeit, Kultur, Gastronomie

    Die Abstellplätze sind so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können. Mindestens 60 % der Abstellplätze sind zu überdachen.

Umwelt

21. Das Energiekonzept der Neubauten hat mindestens dem Minergie®-Standard zu entsprechen.

Ver- und Entsorgung

22. Das Meteorwasser ist soweit möglich im Planungsgebiet zu retensieren.

Allgemeine Bestimmungen

23. Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplanes. Der Stadtrat kann, im Sinne von § 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) vom 16. November 1999, Ausnahmen gestattet. Bei der Änderung des Zonenplanes und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen. Eintragungen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind rechtlich nicht verbindlich.