

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern (Hochhausreglement); 1. Lesung

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 5. Juli 2016

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2392 vom 29. März 2016 sowie auf die Beilage „Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern (Hochhausreglement)“ vom 22.03.2016 mit Änderungen gemäss den Beschlüssen der BPK.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an vier ordentlichen Sitzungen.

- Sitzung vom 3. Mai 2016 in Zehner-Besetzung: Inputreferat des Stadtarchitekten zum Thema Wachstum und Verdichtung, Detailberatung der Vorlage;
- Sitzung vom 24. Mai 2016 in Zehner-Besetzung: Detailberatung des Reglements;
- Sitzung vom 21. Juni 2016 in Zehner-Besetzung: Detailberatung des Reglements;
- Sitzung vom 5. Juli 2016 in Neuner-Besetzung: Detailberatung des Reglements und Schlussabstimmung

Bei den jeweiligen Sitzungen waren die folgenden Personen der Verwaltung anwesend:

- André Wicki, Stadtratsvizepräsident, Vorsteher Baudepartement (Sitzungen 1, 2, 3, 4)
- Dr. Nicole Nussberger, Departementssekretärin (Sitzungen 1, 2, 3, 4)
- Christian Schnieper, Stadtarchitekt (Sitzungen 1, 2, 3, 4)
- Harald Klein, Stadtplaner (Sitzungen 2, 4)

Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Inputreferat zum Thema Wachstum und Verdichtung

Zur Einstimmung auf die Vorlage und als Grundlage für die weitere Diskussion bedient der Stadtarchitekt die BPK mit einem Inputreferat zum Thema Wachstum und Verdichtung. In einem historischen Tour d'Horizon streift er die Meilensteine des globalen Bevölkerungswachstums.

- Heute bevölkern rund 7.5 Milliarden Menschen unseren Planeten. Als Trend wird das grösste Wachstum weiterhin in den Städten stattfinden. Auch in der Schweiz. Dieses Wachstum gilt es insbesondere hinsichtlich des Flächenverbrauchs zu kontrollieren.
- Die Schweiz wird als Stadtland bezeichnet, weil eine sehr grosse flächige Ausweitung des Siedlungsraumes besteht, die lange Zeit eben nicht kontrolliert wurde. Heute lassen sich insbesondere im Agglomerationsraum Zürich unschöne flächige Ausdehnungen ausmachen.

Zug ist nach wie vor intakt und weist im Vergleich zur Gesamtschweiz einen sehr engen Siedlungsraum auf. Das zeigt sich auch in der Zahl von 28'000 Einwohnern gegenüber 39'700 Beschäftigten im Jahr 2013. Bemerkenswert ist aber, dass zwischen 1982 und 1994 ein Siedlungswachstum um 1,2% und ein Wachstum der Bevölkerung um 1,6% erfolgte. In den Jahren 1994 bis 2007 ging das Siedlungsflächenwachstum zurück auf + 0,9%. Das Wachstum der Bevölkerung und Beschäftigten stieg andererseits um 2,2% an. Das grössere Wachstum der Bevölkerung konnte also mit einer kleiner wachsenden Siedlungsfläche kompensiert werden. Von daher kam der Kanton Zug bereits zwischen 1994 und 2007 der Stossrichtung des neuen Raumplanungsgesetzes nach.

- Der Kanton Zug ist Mitglied der Metropolitankonferenz Zürich, welche verschiedenen Studien zum Bevölkerungswachstum in Auftrag gab. Eine davon befasste sich mit den "Hochdruckgebieten" des gesamten Metropolitanraums Zürich. Daraus resultierte das sogenannte „Seepferdchen“. Dessen Form beschreibt den Bereich Zug, Luzern und den Streifen dazwischen. Hier dürfte künftig die grösste Entwicklung stattfinden. Die Bevölkerung wird sich um die Stadt Zürich und die angrenzenden Gemeinden, aber auch um Luzern und um den Vierwaldstättersee konzentrieren. Zug befindet sich inmitten dieses Brennpunkts. Zu beachten ist ebenfalls die Flächendynamik im Industrie- und Dienstleistungssektor (2. und 3. Sektor). Diese dürfte sich in Zug und Luzern sowie in den umliegenden Gemeinden stark auswirken, was nicht zuletzt mit der guten Erreichbarkeit zwischen Zug und Luzern zusammenhängt. Zug liegt bei diesen Entwicklungsprognosen voll im Zentrum. Dass das sogenannte „Seepferdchen“ Luzern und Zug dermassen unter Druck steht, hat auch mit der Verdrängung aus Zürich zu tun. Im Grossraum Zürich sind die Mieten sehr hoch, weshalb die Attraktivität für Business und Dienstleistungen sinkt. Daher weicht man aus. Luzern und Zug andererseits haben sehr attraktive Situationen geschaffen.
- Selbst heute ländliche Gegenden werden bei diesen Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstumsszenarien städtischer werden. Das heisst allerdings nicht, dass in der ganzen Schweiz der ländliche Raum städtisch wird. Im Kanton Zug sollen ländliche Gegenden wie Ägeri und Menzingen nicht städtisch werden. Dies sind voralpine ländliche Gebiete und sollen es auch bleiben.

2013 wurde das neue Raumplanungsgesetz angenommen, im Kanton Zug mit 74%. Damit will man die Landschaft aktiv vor der "Verhäuselung der Schweiz" schützen. Der Kanton Zug reagierte sehr schnell. So wurden Siedlungsbegrenzungslinien sowie Verdichtungsgebiete ausgeschieden. Man besteht auf der bisherigen Siedlungsgrösse und will nach innen verdichten. Die Bevölkerungsprognose bis 2030 geht für die Stadt Zug von + 16% (32'000 Einwohner) und für den Kanton Zug von + 13% (135'000 Einwohner) aus. 2013 wurden verschiedene Verdichtungsgebiete definiert. Die roten sind etwas dichter als die blauen eher sekundären Bereiche.

- Für die Stadt Zug ergibt dies zahlenmässig folgendes: Die Stadt Zug weist eine gesamte Landfläche von 2'069 ha auf. Davon sind 472 ha Baugebiet. D.h. 23% der Landfläche ist Baugebiet und 77% ist Nichtbaugebiet. Von diesen 472 ha Baugebiet gehören 103 ha zum sogenannten Verdichtungsgebiet. Demnach entfallen 22% des Baugebiets gleichzeitig auf das Verdichtungsgebiet. Die Verdichtungsgebiete machen bezogen auf die gesamte Landfläche der Stadt Zug demnach rund 5% aus.

- Grundsätzlich ist von einem weiteren Bevölkerungswachstum und einem Wachstum der Beschäftigten im Kanton und in der Stadt Zug auszugehen. Mit dieser Prognose muss man sich heute beschäftigen und sich überlegen, wie dieses Wachstum aufgefangen werden soll. Für die Stadt Zug ist nicht beabsichtigt, die ganze Stadt weiter zu überbauen. Das Wachstum soll sich in den Verdichtungsgebieten konzentrieren. D.h., dass z.B. am Berg und in Oberwil Verdichtung kein Thema sein wird. Alle diese Zahlen stellen letztlich eine sehr abstrakte Betrachtung dar. Im Stadtkern, wo ebenfalls eine Verdichtung vorgesehen ist, wird eine wahrnehmbare Veränderung stattfinden.

Der Entwurf zum Hochhausreglement basiert mitunter auf allen diesen Daten und Fakten. Mit dem Hochhausreglement soll ein grundeigentümergebundenes Instrument geschaffen werden, um das Wachstum und die angesagte Verdichtung in unserer Stadt in geordneten Bahnen halten bzw. die städtebauliche Entwicklung in Sachen Hochhäuser entsprechend steuern zu können.

Diskussion in der BPK

Die BPK diskutiert das Thema Wachstum und Verdichtung für die Stadt Zug. Die Anmerkung, wonach die Verdichtungsgebiete bezogen auf die gesamte Landfläche der Stadt Zug ja bloss rund 5% ausmachen würde, wird für wenig aussagekräftig gehalten. Dies insbesondere dann, wenn das Wachstum und die Bautätigkeit weiterhin rasant fortschreiten. Es stelle sich nämlich bereits jetzt die Frage, was nach den heutigen Planspielen kommen soll. Denn die heutigen Verdichtungsreserven reichten gemäss kantonaler Baudirektion gerade mal bis ins Jahr 2040. Was soll danach passieren? Werden dann die Siedlungsbegrenzungslinien aufgehoben oder weiter verdichtet? Daher macht es Sinn, das Wachstum in der Stadt Zug zurückhaltend zu fahren und klare Leitplanken zu setzen. Nach Meinung der BPK geht es nicht an, dass der Kanton punkto Wachstum und Arbeitsplätze weiterhin Druck auf die Stadt ausübt. Vielmehr ist die Bevölkerung endlich adäquat in die Wachstums- und Verdichtungsdebatte einzubinden. Dies geschah bis anhin in ungenügender und wenn, dann in viel zu abstrakter Weise. Jedenfalls kam bis anhin keine ernsthafte öffentliche Diskussion zu diesem Thema in Gang.

Der in der Stadt Zug angestrebten Verdichtung stehen einzelne Mitglieder positiv, andere eher kritisch gegenüber. Einig ist man sich darin, dass Verdichtung auch ohne Hochhäuser möglich ist. Dies zeigt die Blockrandbebauung Lauried mit einer Dichte von 2.6 und die Gebäudezeile zwischen Bahnhof- und Poststrasse mit einer solchen von 4.04. Demgegenüber weisen die neuen vier Hochhäuser (Up Town, B125, Obstverband und Park Tower) bloss eine Dichte von 2.1 bis 2.2 auf. Dies bestätigt auch die Verwaltung mit dem Hinweis, dass ein Hochhaus nicht per se mit Verdichtung einhergehen muss.

Vor diesem Hintergrund fragten sich einige BPK-Mitglieder, ob das bestehende Hochhausleitbild nicht genüge und ob somit nicht auf ein neues Hochhausreglement verzichtet werden könne. Solchem widersprach die Verwaltung vehement. Das neue Hochhausreglement stelle per se kein Ja zu Wachstum oder Verdichtung dar. Es brauche ein Reglement, auch wenn die Stadt Zug nicht wachse oder verdichtet werde. Die vier oben erwähnten Hochhäuser seien an sich ohne ausreichende rechtliche Grundlagen in der Nutzungsplanung (Bauordnung und Zonenplan) entstanden. Bei den vier Hochhäusern habe die Stadt relativ wenig Handhabe punkto Positionierung, Ausgestaltung und Entstehungsprozess gehabt. Mit dem Hochhausreglement werde nun festgeschrieben, wo ein Hochhaus entstehen könne und wie der Prozess abzulaufen habe (städtebaulicher und architektonischer Wettbewerb). Mit dem grundeigentümergebundenen Reglement werde eine Nutzungsplanung geschaffen und die Gebiete für Hochhäuser parzellenscharf erfasst. Weiter würden konkrete Vorgaben bezüglich Prozess und Qualität dieser Häuser definiert. Dadurch erhielten die Grundeigentümer und die Stadt Rechtssicherheit bezüglich Hochhäuser.

Gleichwohl wird kritisch gefragt, wozu ein Hochhaus gut sein soll, wofür die Stadt Zug diesen Gebäudetypus brauche? Ein Hochhaus schaffe weder Verdichtung noch Platz. Es existiere kein Hochhaus, das so dicht bewohnt sei, wie es sein müsste. Uptown oder Park Tower seien zwar hohe Gebäude, würden jedoch nur von relativ wenigen Leute bewohnt. In der zwar noch dichter gebauten Altstadt wohnten aufgrund des sehr teuren Baugrundes ebenfalls nur sehr wenige Menschen. Man erreiche also mit den Verdichtungsgebieten nicht das, was mit der Verdichtung postuliert werde, nämlich die Behausung für viele Menschen. Wenn bei Punkt-Hochhäusern die Schaffung von Freiflächen im Vordergrund stehe, würden bloss Leerräume geschaffen, die niemandem dienen. Daher sollten Hochhäuser bloss an Orten zugelassen werden, wenn dadurch eine konzentrierte Hochhausansammlung realisiert werde oder wenn sie aus einem Sockelbereich aufragten. So würden Hochhäuser das Stadtbild positiv prägen und auch einen echten Verdichtungsbeitrag liefern. Ansonsten entstünden weiterhin bloss Solitäre, die den Grundeigentümern als reine Repräsentationsobjekte dienen.

Die Verwaltung bestätigt, dass Hochhäuser bisher als Solitäre und ohne Sockelbereich erstellt wurden. Sie pflichtet dem Anliegen einzelner BPK-Mitglieder bei, wonach künftig wieder Stadträume geschaffen und nicht einfach Strassenzüge mit Punktbauten bestückt werden, die Freiräume ohne Qualität entstehen liessen. Es brauche unbedingt strassenbegleitende Elemente (Blockränder). So bestehe seitens der Stadt das Bestreben, Hochhäuser in den Stadtkörper zu integrieren, d.h. Weg vom Punkthochhaus und hin zur Blockrandbebauung. Denn das „Erlebnis Stadt“ liege bei fünf bis sechs Geschossen. Ein gutes Beispiel dafür sei der Glashof. Der Entwurf des Hochhausreglements stipuliere zwar nicht, dass unten ein Sockel bestehen müsse und darauf ein Hochhaus erstellt werden könne. Das Reglement gebe aber vor, dass bei Gebäuden über 30 Metern bei den aktuell laufenden Verfahren einen Architekturwettbewerb erforderlich sei. Um solchen berechtigten Forderungen nachkommen zu können, sei ein Hochhausreglement für die Stadt und deren Entwicklung unentbehrlich.

Sodann wirft die BPK im Zusammenhang mit den ausgeschiedenen Verdichtungsgebieten die Frage der Mehrwertabschöpfung auf. Wie stellt sich die Rechtslage dar, wenn die Mehrwertabschöpfung noch nicht geregelt ist und das Hochhausreglement vom GGR dennoch beschlossen wird? Würde dies bedeuten, dass eine Mehrwertabschöpfung beim Bau des nächsten Hochhauses nicht zum Tragen käme? Wäre damit die V-ZUG, wenn sie beispielsweise in einem Jahr einen Bebauungsplan für ihr Areal vorlegen würde und noch kein Mehrwertabschöpfungsreglement bestünde, von einer Mehrwertabgabe ausgenommen? –

Der Bauchef versichert, dass die Mehrwertabschöpfung im Stadtrat definitiv ein Thema ist. Die Stadt Zug gehe bei diesem Thema als Gemeinde aktiv voran, unabhängig davon, ob der Kanton mitmache oder nicht. Das Thema werde dann auch im GGR debattiert werden können. Zurzeit bestehe bei keinem Hochhaus eine Mehrwertabschöpfung. Für jedes nächste Hochhaus werde diese gelten, sofern es sich um ein Verdichtungsprojekt (Erhöhung der Ausnutzung) handelt. Das Hochhausreglement könne also trotzdem beraten werden. Innerhalb von fünf Jahren seit 2014 seien die Kantone gemäss Vorgabe des Bundes verpflichtet, die Mehrwertabschöpfung einzuführen. An der letzten Koordinations Sitzung mit der Baudirektion sei zwar Bewegung in die Frage von Auf- und Umzonungen hineingekommen, die Stadt Zug warte aber trotzdem nicht zu. Die Verwaltung ergänzt, dass es bereits heute Möglichkeiten für Übergangsregelungen gebe. Es komme nächstens eine Vorlage zur Revision des Bau- und Planungsgesetzes in die Vernehmlassung und in den Kantonsrat. Parallel dazu würde die Stadt Zug an einem gemeindlichen Gesetz arbeiten. Wenn der Kanton Grundlagen für Auf- und Umzonungen in Kraft setzen werde, werde die Stadt Zug mit den kommunalen Grundlagen bereit sein. Der Kanton setzte sich den 1.1.2018 als Ziel.

Beschluss:

Im Anschluss an diese Diskussionen beschliesst die BPK einstimmig mit 10:0 Stimmen Eintreten auf die Vorlage.

4. Erläuterungen der Vorlage

Auf die Erläuterungen der Verwaltung zur Vorlage, zu weiteren grundlegenden Fragen und insbesondere aber zu den einzelnen Paragraphen des Hochhausreglements wird soweit nötig im Abschnitt Beratung eingegangen. Dennoch seien hier ein paar wesentliche Ausführungen der Verwaltung auf die Fragen der BPK zum Hochhausreglement vorangestellt:

- Die Stadt Zug finden sich mehr als 50 Hochhäuser mit über 25 Metern. Die meisten davon entstanden in den 60er und 70er Jahren. In den vergangenen 14 Jahren wurden auf kantonaler und kommunaler Ebene verschiedene Grundlagen zur Planung und zum Bau von Hochhäusern erarbeitet. Das vorliegende Hochhausreglement stellt auf diese Vorarbeiten ab. Die Stadt Zug verfügt zwar über ein Hochhausleitbild des Stadtrats von 2010. Bis heute fehlt aber eine Verankerung auf Gesetzes- und Verordnungsebene. Das vorliegende Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern soll diese Gesetzeslücke schliessen. Das Hochhausreglement definiert die folgenden drei Hochhauszonen:
 - Hochhauszone I 60 Meter Höhe, ausnahmsweise 80 Meter Höhe
 - Hochhauszone II 60 Meter Höhe
 - Hochhauszone III 50 Meter Höhe
- In den Zentrumslagen, entlang der Achse Baarerstrasse sowie im Gebiet zwischen der Nord- bzw. Aabachstrasse und den Eisenbahngleisen kann damit in der Hochhauszone I eine Akzentuierung des Stadtkörpers erfolgen. So kann in diesen Verdichtungsgebieten die angestrebte hohe Ausnutzung umgesetzt werden. Die Entwicklungsgebiete der Äusseren Lorzenallmend und des Technologieclusters Zug sind der Hochhauszone III zugewiesen. Im Gegenzug werden die landschaftlich spezielle Lage der Stadt (Seeufer, Lorzenebene und Hanglagen) berücksichtigt und die Quartiere, die einer Ortsbildschutzzone zugewiesen sind oder sich in einem ISOS-Gebiet befinden, in ihrer heutigen Ausprägung erhalten. Die Verdichtungsgebiete im südlichen Bereich bei der Poststrasse zu den Terrassenhäusern und beim Parkhotel bis eine Bautiefe nördlich der Gubelstrasse, sowie westlich der Aabachstrasse im Bereich Hertizentrum und Oeschareal befinden sich nicht in der Hochhauszone. Ansonsten sind die Hochhauszone und die Verdichtungsgebiete deckungsgleich (vgl. Anhang I, „Plan Hochhauszonen“). Die festgelegten maximalen Gebäudehöhen gelten absolut. Davon darf auch in Bebauungsplänen nicht abgewichen werden. Die Festlegung dieser Gebäudehöhen orientiert sich einerseits an der städtebaulichen Tradition der Stadt Zug, andererseits an den bisherigen Studien und Abklärungen sowie am 2010 vom Stadtrat verabschiedeten Hochhausleitbild. Dies führte zur Festlegung der grundsätzlichen zwei Maximalhöhen von 50 m und 60 m. In der Hochhauszone I bzw. im Zentrumsbereich, umfassend den Kernbereich des Siemensareals und die gesamte Achse Baarerstrasse, sind Bauten von maximal 60 m und punktuellen Ergänzungen bis maximal 80 m zulässig, sofern das Projekt unter Berücksichtigung der Vorgaben des 2. Abschnitts des Reglements (Anforderungen an Hochhäuser) eine besonders gute städtebauliche Lösung aufweist. Damit soll zum Ausdruck gebracht werden, dass das massstäblich auf den Stadtkörper von Zug zugeschnittene Mass von 60 m punktuell bzw. ausnahmsweise überschritten werden kann. Der Nachweis für diese Ausnahmehöhe ist über ein städtebauliches Konkurrenzverfahren, über ein städtebauliches Variantenstudium oder über einen Projektwettbewerb unter Berücksichtigung der Vorgaben der städtebaulichen Entwicklungsstrategie der Stadt Zug (Erarbeitung 2016/2017) sowie aller Vorgaben des Reglements wie des kantonalen Richtplans beizubringen. Mit der Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe entlang der gesamten Baarerstrasse sowie im Zentrumsbereich des Siemensareals

wird die Flexibilität erhöht, ohne jedoch die bisherigen Erkenntnisse zu negieren und insbesondere die langfristige städtebauliche Qualität der Stadt Zug aufs Spiel zu setzen.

- Hochhäuser sind nicht per se ein Verdichtungsinstrument. Hochhäuser werden in der Stadt gebaut und zwar unabhängig davon, ob ein Hochhausreglement besteht oder nicht. Mit dem Hochhausreglement erhält die Stadt Zug ein Instrument, welches den Bau von Hochhäusern in gewissem Sinne kontrollieren und qualitativ in die richtige Richtung lenken lässt. Das Hochhausreglement ist nicht ein Instrument zur Förderung von Hochhäusern. Im Gegenteil weist es einen restriktiveren Ansatz auf als das bisherige Leitbild. Es gibt dem Stadtarchitekten und der Stadt die Möglichkeit, im Rahmen von Projektwettbewerben - anders als bisher - Einfluss zu nehmen. Beim Parktower wäre mit dem Hochhausreglement ein Projektwettbewerb erforderlich geworden und nicht nur ein städtebauliches Konkurrenzverfahren, das dann für das ganze Areal gilt. Das städtebauliche Konkurrenzverfahren wurde damals von Kollhoff gewonnen. Ein Projektwettbewerb fand im Anschluss daran nicht mehr statt, weshalb der Park Tower heute so aussieht, wie er dasteht. Mit dem Hochhausreglement lässt sich die Qualität der Architektur künftig besser sichern, weshalb es klar auch ein Instrument zur Qualitätssicherung ist. Denn das Vorschreiben eines Projektwettbewerbs ist die griffigste Art der Qualitätssicherung, die in einem Reglement festgesetzt werden kann.
- Mit dem Reglement wird nicht festgelegt, auf welcher Parzelle ein Hochhaus erstellt werden darf. Es wird bloss parzellenscharf und grundeigentümergebunden festgelegt, wo die Grenze für eine Hochhauszone verläuft. Es wird auch künftig keinen Rechtsanspruch auf ein Hochhaus geben. Mehrheitlich dürften Hochhäuser in Verdichtungsgebieten zu stehen kommen. Dazu braucht es ein städtebauliches Konzept, welches einer Gesamtbeurteilung resp. einer Gesamtbetrachtung unterzogen wird. Dieses kommt über den Bebauungsplan ins Parlament. Das Parlament oder das Volk sagt dann, ob ein solches Konzept unterstützt wird oder nicht. Erst mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes besteht auch ein Rechtsanspruch, dass man das auch realisieren darf.
Man wird ein Hochhaus also auch weiterhin nur basierend auf einem rechtskräftigen Bebauungsplan bauen können. Die Stadt geht dabei gemäss Bebauungsplanverfahren vor. Ein Bebauungsplan bezieht sich dabei nicht auf ein einzelnes Grundstück sondern auf mehrere, die in einem entsprechenden Bebauungsplan-Perimeter zusammengefasst werden. Man wird also mit einem Grundstück in der Regel kein Hochhaus realisieren können. Tatsache aber bleibt, dass ein grosser Landeigentümer bezüglich Mehrwertrealisierung gegenüber einem Quartier mit vielen Eigentümern privilegiert sein wird. Wenn ein Bebauungsplan vorgesehen ist, müssen sich die einzelnen Eigentümer zuerst in einem gemeinsamen Planungs- und Realisierungskontext finden.
- Im 2003 ging es um den Leitbildplan Hochhausstandorte der Gemeinden Baar und Zug, jetzt ist aber die Rede von einem Reglement. Da darf die Stadt Zug nicht auf Gemeindegebiet anderer Gemeinden planen. Das Reglement ist strenger als das Leitbild. Für die Eigentümer und Bauwilligen wird das Reglement die Latte für Hochhäuser höher legen. Sollte das Reglement fallieren, gilt nach wie vor das Leitbild und kantonales Recht. Das Reglement gibt kein Anrecht darauf, dass an einen bestimmten Standort ein Hochhaus erstellt werden kann. Künftig muss der Eigentümer den Nachweis erbringen, dass es richtig ist, an einem bestimmten Ort ein Hochhaus zu errichten.

- Das Hochhausreglement ist mit den Nachbargemeinden abgestimmt. Die Entwicklung, dass in der äusseren Lorzenallmend gebaut wird, hat mit dem Hochhausreglement nichts zu tun. Das Hochhausreglement wird aber regeln, wie dort gebaut werden wird. Bezüglich Hochhauszone wurde mit Cham die Abstimmung gesucht und gefunden. Bei der Lorzenallmend besteht eine Mischnutzung mit entsprechend klaren Vorgaben. Hier will man eine qualitativ hochwertige Entwicklung herbeiführen. Ein Gebäudehöhe von 50 m erscheint für diesen Ort verträglich.

Es soll und muss für die nächste und übernächste Generation städtebauliche Qualität geschaffen werden. Es ist daher Aufgabe der Stadt, sich diesen Herausforderungen anzunehmen und zu klären, wie eine hohe Qualität des Verdichtungsprozesses gesichert werden kann. Für die Lorzenstadt wurden entsprechende Abklärungen vorgenommen. Diese haben gezeigt, dass es sowohl Wohnen als auch Arbeitsplätze braucht. Bei der Lorzenallmend wird versucht, ein Gewerbegebiet zu einem attraktiven Mischgebiet aufzuwerten.

- Gegenwärtig wäre es theoretisch möglich, in Oberwil einen 60 Meter hohen Turm zu bauen. Dazu bräuchte es aber einen Bebauungsplan und eine Umzonung. Ein solches Prozedere ist bekanntlich auch im Unterfeld nötig. In Oberwil bestehen aktuell W2- oder W3-Zonen. Wollte man ein 16-geschossiges statt ein 3-geschossiges Gebäude bauen will, wäre die Abweichung so gross, dass das Bundesgericht dies als nicht zulässig einstufen würde, darf doch ein Bebauungsplan maximal 20 bis 30% von der Grundordnung abweichen. Also müsste zuerst eine Zone erstellt werden, in der Hochhäuser zulässig sind und dann kann in dieser Zone ein Bebauungsplan entwickelt werden. Dies wurde auch im Unterfeld so gemacht. Dort besteht heute eine W5-Zone. Dem GGR wurde eine Zone mit speziellen Vorschriften vorgeschlagen, welche Hochhäuser zulässt. Dazu kommt der Bebauungsplan.

Diese Art des Vorgehens ist regelmässig schwierig. Daher wird dem Parlament vorgeschlagen, jetzt verbindlich zu definieren, wo Hochhäuser zulässig sind und wo nicht. Dann muss nicht jedes Mal umgezont werden. Im Mülimatt (Zone OeIB) in Oberwil kann, da sich die OeIB-Zone an der Nachbarzone zu orientieren hat, kein Hochhaus erstellt werden.

Diskussion in der BPK

Die BPK wirft zu den Hochhauszonen zusätzliche Fragen auf bzw. macht die folgenden Anmerkungen:

- Obwohl für den Bau eines Hochhauses offenbar kein Rechtsanspruch besteht, werden mit den Hochhauszonen bezüglich des Werts eines Grundstücks dennoch gewisse Erwartungshaltungen geschürt. Besteht bei Nichterfüllung dieser Erwartungshaltung die Gefahr, dass Entschädigungsforderungen auf die Stadt zukommen, wenn der Grundeigentümer in der Hochhauszone nicht zum erhofften Hochhaus kommt? – Die Verwaltung sieht diese Gefahr nicht. Eine solche bestünde bloss dann, wenn die Ausnützungsziffer erhöht würde. Mit dem Hochhausreglement wird aber nichts an der Grundordnung geändert. Wenn mit der Hochhauszone generell eine Ausnützung von 2,5 gelten würde, dann könnten Entschädigungsforderungen auf die Stadt zukommen. Grundsätzlich geht es mit dem Hochhausreglement aber einzig um die Frage, welche Quartiere in der Stadt überhaupt Hochhäuser haben sollen. Eine Wertsteigerung von Grundstücken findet dadurch nicht statt.

- Mit dem Hochhausreglement werden mitunter die Rahmenbedingungen zu Verdichtung und Wachstum geschaffen. Das Wachstum darf daher nicht weiterhin zügellos verlaufen, ansonsten die Verdichtungsreserven bereits mit der nächsten Generation 2040 aufgebraucht sind. Bei den Verdichtungsvorhaben darf die Stadtplanung auch in zeitlicher Hinsicht nichts dem Zufall überlassen. Vielmehr muss sie Mittel für eine zeitliche Steuerung des Verdichtungsprozesses finden.
- Würde man in der Lorzenebene bei einzelnen Eigentümern gleich planen wie bei einem Grosseigentümer wie die Korporation? Was ist der übergeordnete Ansatz? Geht man von einer bauwilligen Eigentümerschaft aus oder was sieht man als Bestes für die räumliche Stadtentwicklung? Insofern fragt sich, ob es angemessen ist, in der äusseren Lorzenallmend eine Riesenüberbauung am peripheren Siedlungsrand aufzuziehen. Die Gebäudehöhen können hier durchaus auch anders festgeschrieben werden. 30 m Gebäudehöhe weisen in einem beruhigten Landschaftsraum wie der äusseren Lorzenebene sicher eine andere Qualität auf als 50 m.
- Das Hochhausleitbild ist Teil einer Verdichtung, die kommen wird, ob es einem passt oder nicht.
- Wenn das Reglement mit Gebäudehöhen von 50m bewilligt wird, werden auch Bebauungspläne für entsprechend hohe Gebäude folgen.
- Am Beispiel Unterfeld zeigt sich, dass ein bestehender Bebauungsplan in der BPK kaum mehr korrigiert werden kann. Die Feststellung, dass das auf Stufe Bebauungsplan geregelt werde, ist daher etwas blauäugig.

5. Beratung der Reglementsbestimmungen durch die BPK (Detailberatung)

Zur Verbesserung der Lesbarkeit des BPK-Berichts werden die Erläuterungen der Verwaltung aus der Vorlage Nr. 2392 bei den einzelnen Paragraphen jeweils in einem schattierten Rahmen vorangestellt. Im Weiteren wird auf den Planungsbericht zum Hochhausreglement (vgl. G2392 Beilage 4) verwiesen.

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

Das Reglement regelt Verfahren, Planung und Erstellung von Hochhäusern und präzisiert die Anforderungen.

Beschluss:

§ 1 wird unverändert einstimmig beschlossen.

§ 2 Verhältnis zur Bauordnung

Die Bauordnung der Stadt Zug ist anwendbar, sofern das Reglement nicht davon abweicht.

Weitere Anmerkungen der Verwaltung:

Das Reglement ersetzt die Bauordnung nicht und kommt nur dann zum Tragen, wenn es um Hochhäuser geht. Ansonsten gilt die Grundordnung.

Beschluss:

§ 2 wird unverändert einstimmig beschlossen.

§ 3 Definition

Heute definiert das kantonale PBG die Höhe von Hochhäusern mit 25 Metern. In Absprache mit der Baudirektion des Kantons Zug kann die Bestimmung „Gebäudehöhe über 30 Meter“ so ausformuliert werden, da im Rahmen der vorgesehenen PBG-Änderung auch eine Gebäudehöhenbestimmung über Hochhäuser aufgenommen werden soll. Dies erfolgt unter dem Aspekt, dass der kantonale Richtplan den nachgeordneten Behörden einen Spielraum belässt. Die vorgesehene Gebäudehöhe von 30 m ist abgestimmt auf die neuesten Regelungen der Gebäudeversicherung des Kantons Zug.

Weitere Anmerkungen der Verwaltung:

Gemäss Planungs- und Baugesetz sind alle Gebäude höher als 25 Meter Hochhäuser. Hier wird aber durch den Regierungsrat eine Anpassung erfolgen. Die Gebäudeversicherung hat bereits Anfang dieses Jahres die Grundlagen dahingehend geändert, dass die erhöhten Anforderungen an Bauten (zusätzliche Treppenhäuser, Erschliessungen, etc.) erst ab 30 Metern gelten. Die Baudirektion ist mit dieser Formulierung einverstanden. Ginge man hier von 25 Metern gemäss PBG aus, müsste das Hochhausreglement in einem Jahr wieder angepasst werden. Daher wurde in Absprache mit der Baudirektion die Höhe auf 30 Meter festgesetzt.

Heute gibt es in der Stadt Zug wie erwähnt ungefähr 50 Hochhäuser. Die höheren Häuser in der Riedmatt und an der Chamerstrasse sind unter 30 Meter, in der Herti gibt es solche mit 31 und 46 Metern, die Feldhofhäuser sind bis 33 Meter hoch, die Feldparkhäuser sind 36 Meter hoch, das Kantonsspital ist 33 Meter hoch, Fridbach ist ebenfalls höher. Das Waldheim und die Toblerone Blöcke sind ungefähr 30 Meter. Die Gebäudehöhe misst sich nach PBG Oberkante Erdgeschoss roh bis Oberkante oberstes Vollgeschoss roh.

Beschluss:

§ 3 gilt unverändert als einstimmig beschlossen.

§ 4: Hochhauszonen

Es werden drei Hochhauszonen definiert. Sie werden parzellenscharf in einem Ergänzungsplan zum Zonenplan (Anhang zum Hochhausreglement) ausgeschieden. Die Hochhauszonen überlagern die bestehenden Bauzonen des Zonenplans. Sie definieren zusätzliche Erfordernisse an Hochhäuser und ändern teilweise die bestehende Grundnutzung.

Weitere Anmerkungen der Verwaltung:

Diese Formulierungen wurden in enger Absprache mit der Baudirektion so erarbeitet.

Fragen der BPK:

- Wie ist die Regelung mit drei Zonen motiviert? Beispielsweise hätte man Richtung Bleichmatt noch feiner abstufen können, hat man doch in diesen relativ kritischen Randbereichen mit einer Hochhauszone 3 relativ hohe Massstabsprünge. – Die Regelung mit den drei Zonen ist der kleinen Dimension der Stadt Zug geschuldet. An der Baarerstrasse/Industriestrasse besteht im Prinzip je eine Bautiefe an der Baarerstrasse und an der Industriestrasse. Mit einer abgestuften Höhenentwicklung von der Baarerstrasse zur Industriestrasse gäbe es auch Hochhäuser an der Industriestrasse. Man will aber der Industriestrasse entlang, wo kleinteilige 3-geschossige Häuser stehen, nicht auf der einen Strassenseite Hochhäuser und auf der anderen nicht. Die nötige Tiefe für eine Abstufung besteht nicht. Wo eine grössere Tiefe besteht, wurde die Abstufung gemacht. Entlang der Baarerstrasse in einer Bautiefe sollen die Hochhäuser entstehen können. Wenn gegen Osten eine zweite Bautiefe angehängt würde wie gegen Westen, dann wäre man wieder an der Industriestrasse. Darum spricht man auch eher von 60 und nicht von 80 Metern. Man sieht das gut beim Hochhaus Obstverband und beim Brühwiler-Hochhaus B125 mit Dimensionen von 55 und 60 Metern. Das ist sehr gut verträglich und sehr massstäblich. Bei einer Höhe punktuell in Richtung 80 Meter ist der Beweis anzutreten, dass ein solches Gebäude verträglich wäre und eingepasst werden kann.
- Wenn dermassen verdichtet wird, müssen auch die Verkehrsinfrastrukturen angepasst werden. Was macht die Stadtplanung hier, damit die Baarerstrasse mit höherer Kapazität ausgestattet werden kann? Wenn das Hochhausreglement vor den GGR und dann vors Volk kommt, darf der Aspekt der Verkehrsplanung nicht ausgeblendet oder unter den Teppich gewischt werden. – Zusammen mit der Gemeinde Baar sind Details geprüft worden, welche Kapazitäten an der Baarerstrasse möglich sind. Dabei ist man zu folgender Auffassung gelangt: Wenn man die Verdichtungsgebiete gemäss Kantonsratsbeschluss in den nächsten 50 Jahren umbauen und verdichten würde, wäre eine 100%ige Umsetzung gar nie möglich. Es gibt Gebiete, wo Ortsbildüberlegungen im Vordergrund stehen oder die sich von der Parzellierung oder von den Eigentumsverhältnissen (Stockwerkeigentum) her für eine Verdichtung nicht eignen. Über das gesamte Verdichtungsgebiet von Zug und Baar wird am Schluss eine Ausnützung von 2,2 oder 2,3 bestehen und nicht eine von 3,5. Grundsätzlich werden hier aber dennoch rund 7'900 zusätzliche Leute und rund 13'000 zusätzliche Arbeitsplätze Platz finden. Das führt zu einer erhöhten Mobilität, welche es zu bewältigen gilt. Entlang der Baarerstrasse gibt es heute schon sehr breite Baulinien, so dass die Baarerstrasse im Bedarfsfall auf vier Spuren ausgebaut werden könnte. Im Zusammenhang mit dem V-ZUG-Technologiecluster werden Betriebs- und Gestaltungskonzepte für die Strassen im Umfeld bearbeitet. Die Industriestrasse in diesem Bereich müsste auf drei Spuren ausgebaut werden. Es laufen Verhandlungen mit dem Amt für öffentlichen Verkehr, Buslinien neu zu legen, damit so Arbeitsplatzgebiete besser mit mehr Buslinien erschlossen werden können. An diesem zentralen Thema wird intensiv gearbeitet. Bekommt man diese Aufgabe nicht in den Griff, so muss auch nicht über Verdichtung gesprochen werden.

Nach Präsentation der Karte über die Verdichtungsgebiete unterzieht die BPK die Definition der Hochhauszonen noch einmal einer kritischen Würdigung. Dabei ergehen von Seiten einzelner Mitglieder verschiedene Anträge zur Verschiebung der Grenzen der Hochhauszonen. Motiviert wurden einzelne dieser Anträge offenbar auch durch gewisse Entwicklungsabsichten der Zug Estates im Bereich Metalli/Parkhotel.

In der Diskussion der BPK wird angeführt, dass das Metalli stark frequentierte Aussenräume aufweise, weshalb hier eine Ausnützung von 3.5 kaum zu realisieren sei, ohne diese Aussenräume zu tangieren. Die Verwaltung sieht genügend Potenzial entlang der Baarerstrasse auch nach oben, dies selbst dann, wenn der Blockrand bestehen bleibt. Im Übrigen bestünden auf dem Areal selbst ohne Hochhaus noch weitere Verdichtungsmöglichkeiten. Ganz allgemein sei aber das Umsetzen einer Ausnützung von 3.5 städtebaulich mit sehr grossen Herausforderungen verbunden. Die Schaffung von Hochhauszonen östlich der Industriestrasse sei mit Ausnahme des Industriegebiets der V-ZUG, welche hier eine konkrete Weiterentwicklung anstrebe, kein Thema. Im Mai 2016 hätten die Zug Estates beim Baudepartement ein mögliches Bauvorhaben präsentiert. Dabei sei fürs Metalli sowie beim Parkhotel eine Erweiterung des Hochhausperimeters gewünscht worden, mit dem Ziel, eine Verbindung vom Bahnhof in die Metalli und zum Berglipark schaffen zu können. Der Stadtrat steht einem solchen Vorhaben aus städtebaulichen Überlegungen kritisch gegenüber.

Für die BPK stellt dies ein gutes Beispiel dar, um aufzuzeigen zu können, was man für die Stadt nicht will. Sodann sind einige irritiert darüber, dass hier der Grundeigentümer offenbar die Erweiterung des Hochhausperimeters unverhohlen anmeldet. Grundsätzlich aber wird eine Ausweitung der Hochhauszone auf die östliche Seite der Industriestrasse als falsch eingestuft. Am Fusse des Bergli sind keine Hochhäuser gewünscht, weil sich dieses Gebiet Richtung Altstadt und Hang bewegt. Die Hochhausgrenze ist richtigerweise in der Mitte des Gevierts gesetzt. Aus städtebaulicher Sicht erscheint daher eine solche Erweiterung des Hochhaus-Perimeters in Bezug auf das Quartier Guthirt und die weitere Entwicklung der Stadt als nicht angebracht. Demgegenüber erscheint die Ausnahme für die V-ZUG als nachvollziehbar, handelt es sich doch um einen Industriebetrieb, der in Zug bleiben und einen Technologiecluster aufbauen wird.

Antrag 1:

Es sei das Verdichtungsgebiet Industriezone auslaufend bergseits (im Bereich des östlich der Industriestrasse gelegen Abschnitts zwischen der Metallstrasse und dem Terrassenweg) in die Hochhauszone 3 aufzunehmen.

Abstimmung:

Der Antrag auf Erweiterung des Hochhausperimeters im Bereich des östlich der Industriestrasse gelegen Abschnitts zwischen der Metallstrasse und dem Terrassenweg mit einer Zone 3 wird von der BPK mit 3 : 7 Stimmen abgelehnt.

Antrag 2:

Es sei der Bereich südlich der Gubelstrasse aus der Hochhauszone I auszuklammern.

Abstimmung:

Der Antrag auf Ausklammerung des Bereichs südlich der Gubelstrasse aus der Hochhauszone I wird von der BPK mit 2 : 8 Stimmen abgelehnt.

Antrag 3:

Es sei der Bereich südlich der Gotthardstrasse (Areal Neustadtareal und Stadthof) aus der Hochhauszone I auszuklammern.

Abstimmung:

Der Antrag auf Ausklammerung des Bereichs südlich der Gotthardstrasse (Areal Neustadtareal und Stadthof) aus der Hochhauszone I wird von der BPK mit 7 : 3 Stimmen gutgeheissen.

Antrag 4:

Es sei die östliche Linie des Hochhausgebietes zwischen der Gotthard- und der Metallstrasse zu erweitern bzw. zu verschieben und auf die Gebäudeflucht des Hauptgebäudes der Überbauung Metalli zu legen.

Abstimmung:

Der Antrag auf Erweiterung bzw. Verschiebung der östlichen Linie des Hochhausgebietes zwischen der Gotthard- und der Metallstrasse auf die Gebäudeflucht des Hauptgebäudes der Überbauung Metalli wird bei 5 : 5 Stimmen durch Stichentscheid des BPK-Präsidenten gutgeheissen.

Beschluss:

§ 4 wird unter Berücksichtigung der vorstehenden Anträge 3 (Areal Neustadtareal und Stadthof) und 4 (Metalli) mit entsprechend abgeänderten Hochhauszonen beschlossen.

§ 5: Maximale Gebäudehöhen

Die maximalen Gebäudehöhen der drei Zonen werden definiert. Von den definierten maximalen Gebäudehöhen darf auch in Bebauungsplänen nicht abgewichen werden.

In der Hochhauszone I sind Bauten von 60 Metern mit punktuellen Ergänzungen bis maximal 80 Metern zulässig. Dadurch wird im zentralen Verdichtungsgebiet entlang der Baarerstrasse bzw. im Areal Siemens die Flexibilität der städtebaulichen Gestaltung erhöht.

In der Hochhauszone II sind Bauten bis maximal 60 Meter und in der Hochhauszone III bis maximal 50 Meter zulässig.

Weitere Anmerkungen der Verwaltung:

In der Diskussion mit Fachleuten ist die Stadt über die Jahre und anhand von vier Studien zum Schluss gekommen, dass die definierten Höhen für die Stadt Zug zu verträglichen Proportionen führen und daher geeignet sind. Auch eine punktuelle Erhöhung auf 80 Meter erscheint verträglich. Dennoch werden 50 und 60 Meter relevant bleiben. Hier ist zu beachten, dass es immer eines Bebauungsplans bedarf, welcher sicher zu stellen hat, dass z.B. um die V-ZUG herum die Ränder zur Nichthochhauszone entsprechend gestaltet sind und die Qualität zum Übergang stimmt. Mit den punktuellen 80 Metern soll ausnahmsweise die Möglichkeit geschaffen werden, städtebaulich wichtige Orte zu betonen. Aus städtebaulicher und planerischer Sicht wird die Meinung vertreten, dass 50, 60 und punktuell 80 Meter verträglich sind und in diesem Sinn auch eine sinnvolle Höhenentwicklung gewährleistet bleibt. Es ist überdies ja nicht Pflicht, dass man in einer 60-Meter-Zone 60 Meter hoch bauen muss, man kann auch bloss 50 Meter hoch bauen. Mit diesem Reglement werden aber absolute Maximalhöhen definiert, die keine Abweichungen zulassen.

Auch in der Praxis zeigt sich, dass für die kleine Stadt Zug die Dimensionen von 50 und 60 Metern unproblematisch sind. Bei höheren Gebäuden geht es nicht nur um die Höhe an sich, sondern das Gebäude wird auch markanter und erhält einen grösseren Grundriss. Mit der Hochhauszone 1, mit der punktuell auch 80 Meter möglich sind, ist eine Flexibilität nach oben zugelassen. Wäre man ganz strikt gewesen, hätte man nur 60 Meter zulassen dürfen und nicht mehr. Der Spielraum beginnt eben nicht bei 80 oder 84 Meter an, sondern bei 60 plus. Es steht ja hier zweimal 60 Meter (Hochhauszone I und II) und einmal 50 Meter (Hochhauszone III) und nicht 80, 60, 50 Meter. Es wurde mehrfach nachgewiesen, dass sich 60-Meter-Bauten sehr gut integrieren lassen. 60 Meter sind ein gängiges Mass für den Siedlungsraum und die Körnigkeit im Siedlungsraum Zug, Baar, Cham, Steinhausen. Höhere Höhen sind sehr sorgfältig zu prüfen. Dennoch soll im Reglement eine gewisse Flexibilität eingebaut werden. Man hätte auch 70 Meter als Maximalhöhe festlegen können. Letztlich ist dies eine schwierige Frage.

Bei einem Projekt wird vorgegeben, in welchem Bereich nach Lösungen gesucht wird. Die Architekten kennen die rechtlichen Vorgaben. Auch wenn hier 80 Meter steht, können trotzdem 74 Meter als richtig empfunden werden.

Diskussion in der BPK:

- Im Verständnis der Leute ist ein Hochhaus in der Regel ein eher filigranes Gebäude. Das Up Town und die Hochhäuser im Projekt Unterfeld zeigen, dass Hochhäuser vom Volumen her aber auch zu einer massigen Wand werden können. Damit mutiert das Hochhaus zum Riesenklotz. Gibt es ein taugliches Regulativ zur Lenkung von Hochhausproportionen punkto Umfang und Höhe?
- Das Beispiel des "Brühwiler Hauses" zeigt, dass man quasi ein Volumen aufstellt, das man auch hätte ablegen können. Wenn man das so macht, dann stimmt die Massstäblichkeit automatisch. Wenn ein Bau 30 Meter lang ist und man versucht, diesen noch auf 60 Meter Höhe hinaufzuziehen, ergibt sich noch eine dritte Dimension, nämlich Tiefe. Wenn Tiefe zu Länge zu Höhe nicht stimmt, kann man damit das Stadtbild regelrecht kaputt machen. – Der Stadtarchitekt erwähnt einen weiteren Parameter zur Bestimmung der Proportionen, den "Footprint" bzw. die Grundfläche des Hochhauses. An sich müsste eine Verhältniszahl des Footprint zur Höhe festgelegt werden.
- Aus den Reihen der BPK wird hierzu angemerkt, dass es kaum angebracht sein dürfte, generell und nur mit dem Begriff „Footprint“ zu agieren. Eine Gebäudebreitenbeschränkung sei sinnvollerweise erst für den Gebäudeteil vorzusehen, der über 30 Metern liegt. Der Sockel müsse gut verortet werden können.
- Der Stadtarchitekt fügt dazu ergänzend an, dass die Parameter „Footprint“ und „Höhe“ in der Tat solitäre Hochhäuser nicht verhindern würden, hohe "Wände" allerdings schon. Erklärtes städtebauliches Ziel sei es überdies, den Stadtraum mit einer Traufhöhe von rund 20 Metern zu versehen. Auf diesen städtebaulich wichtigen Sockel, der einen Grossteil der Ausnutzung konsumiert, könnten dann punktuell die Hochhäuser gesetzt werden. Der Sockelbau und der Hochpunkt müssten korrespondieren. Man wolle entlang der Baarerstrasse keine 25 „Einzelrüebli“ mit Leerräumen dazwischen. Die Stadt Zug soll als Stadt geformt werden. Insofern macht ein zusätzliches Regulatorium wie der "Footprint" im richtigen Kontext aus städtebaulicher Sicht durchaus aber Sinn. Städtebaulich müsse man im Stadtraum daher künftig mit Sockeln arbeiten, um einen gewissen Anteil der Dichte bereits im Sockel zu realisieren, bevor man in die Höhe gehe, so der Stadtarchitekt. So erscheint es durchaus möglich, ein solches Regulativ zu ergänzen. Allenfalls sind dann die Erläuterungen entsprechen anzupassen, da diesen in der Praxis dann durchaus eine gewisse Bedeutung bezüglich der Auslegung der Bestimmungen zukommt.
- Die BPK ist sich einig, dass mit dem Reglement weitere Regulatorien betreffend Dimension zu schaffen sind, die geeignet sind, guten Städtebau auch bei Hochhäusern zu sichern und die bei Wettbewerben eben bereits bekannt sind. Denn wenn Bebauungspläne in die BPK kommen, lasse sich in der Regel kaum mehr am Projekt schrauben. Allerdings dürften solche Vorgaben die architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten nicht über Gebühr einengen. Die Bemerkungen des Stadtarchitekten zur Traufhöhe und zum Sockelbereich erscheinen der BPK als absolut richtig. Zu dem, was auf dem Sockel aufgebaut wird, dürfen und müssen aber gewisse Vorgaben zu Gunsten eines guten Städtebilds gemacht werden. Diese Sockelbauweise besteht ansatzweise beim Obstverband-Hochhaus nicht aber beim Park Tower. Sodann wird angeführt, dass die Baarerstrasse an sich das grösste Verdichtungspotential aufweist, allerdings nicht mit Hochhäusern. Hier werde exemplarisch vorgeführt, dass die Baulinien als Instrument zur Verdichtung bis anhin vernachlässigt worden seien. Abgesehen davon, würde sich so auch ein städtischer Strassenraum erzielen. Da es an der Baarerstrasse auch durchaus

schützenswerte Gebäude gebe, die als Anker zu bewahren seien, sei es auch hier wichtig, wo letztlich Hochhäuser gesetzt würden. Sodann geht es nach Meinung der BPK nicht an, auf Gerichte abstellen zu müssen, bis diese das Reglement und die Erläuterungen durch Auslegung der Bestimmungen konkretisierten. Vielmehr müssten schon vorher konkrete Anweisungen im Reglement geschaffen werden, so dass jeder Architekt in der Stadt Zug ein städtebaulich gutes Hochhaus realisieren könne. Jedenfalls wird nach Meinung der Mehrheit der BPK das Reglement durch zusätzliche Regulatorien nicht überladen. Mit konkreteren Vorgaben im Reglement hinsichtlich der Hochhausdimensionen erhalten auch Investoren verbindliche städtebauliche Vorgaben zur Projektentwicklung. So hat der Stadtrat und letztlich auch das Parlament bessere Möglichkeiten, die städtebauliche Entwicklung in der Stadt Zug mit den entsprechenden Instrumentarien in gute Bahnen zu lenken.

- Auf den Hinweis, wonach das Bauforum im Zusammenhang mit dem Hochhausreglement und den Verdichtungsgebieten vergeblich ein dreidimensional abgefasstes Reglement angeregt hätte, erklärte die Departementssekretärin, dass das Hochhausreglement nicht vorschreibe, wie viele Hochhäuser gebaut werden dürften. Es sei das Recht des einzelnen Grundeigentümers, zu entscheiden, ob er ein Hochhaus realisieren wolle oder nicht. Dann werde anhand des Reglements bzw. der massgeblichen Bestimmungen geprüft, ob sich der Ort als Hochhausstandort eignet.
- Die Frage, ob zwischen den einzelnen Hochhäusern Mindestabstände vorgeschrieben werden sollten, beantwortet die Verwaltung klar abschlägig. Die auf den drei Planausschnitten Bebauungsplan Unterfeld, Quartiergestaltungsplan Äussere Lorzenallmend und Baarerstrasse West aufgezeichneten Abstände sind im Konkurrenzverfahren erörtert worden und werden im Bebauungsplan festgehalten. Es wird davon abgeraten, eine Abstandsregelung ins Hochhausreglement aufzunehmen. Als richtig wird erachtet, dass im verdichteten Raum mit relativ kurzen Distanzen gearbeitet wird, aber auch grosse Distanzen möglich sind. Das müsse aber im konkreten Fall erarbeitet werden. Werde ein Mindestabstand vorgegeben, dann folge jeweils nach diesem Abstand ein weiteres Haus, womit das Potenzial verloren gehe, die Hochhäuser bewusst zu setzen. Dafür bestünden Instrumente wie Variantenstudien, Wettbewerbe sowie Bebauungspläne. Es sei nicht angezeigt, alles auf den Meter genau im Reglement zu regeln.

Solche Abstände zwischen den Hochhäusern müssten nicht in jeden Fall unwichtig sein, meint ein Mitglied der BPK. Es gelte jedenfalls Klumpen-, Wand- und Kronenbildungen zu vermeiden. Im Hochhauskonzept 1 zumindest sei man von grossen Abständen zwischen den Hochhäusern ausgegangen. Vorstellbar wäre auch, die Innenstadt anders zu behandeln als beispielsweise die Baarerstrasse und die äussere Lorzenallmend.

Mit dem Hochhausreglement habe man ganz bewusst und dezidiert ein geregeltes Vorgehen gewählt, bei welchem ein ausführliches Reglement mit vielen Vorgaben bezüglich Städtebau und Architektur erarbeitet wurde. Damit habe man sich bewusst eingeengt. Der einzige Kompromiss aus städtebaulichen Überlegungen wurde beim Einbezug des Areals der V-ZUG AG eingegangen. Begehrlichkeiten weckten im Übrigen nicht in erster Linie das Reglement sondern die vom Kanton festgelegten Verdichtungsgebiete.

Antrag aus den Reihen der BPK:

Es sei betreffend Abstand von Hochhäusern eine Kann-Bestimmung zu erlassen, werden, so dass der Stadtrat im Einzelfall gewisse Abstände vorgeben kann.

Die Verwaltung ergänzt, dass mit den §§ 7 und 8 die Rahmenbedingungen gesetzt würden. Zusätzlich müsse noch ein Bebauungsplan erarbeitet werden. Viele städtebauliche Aspekte seien bereits im Reglement enthalten. Mit der Festlegung von Abständen würden noch mehr Einschränkungen gemacht. Dieses Thema müsse jedoch im Rahmen von Wettbewerbsverfahren und Studien diskutiert werden. Im Rahmen von städtebaulichen Konkurrenzverfahren fänden zudem Zwischenbesprechungen statt, wo aufgezeigt werde, wo allenfalls Korrekturen vorzunehmen sind.

Der Antragsteller zieht den vorstehenden Antrag zurück.

Zu § 5 Gebäudehöhe ergingen aus den Reihen der BPK schliesslich die folgenden Anträge:

Antrag 1:

Es sei in § 5 die für die Hochhauszone I vorgesehene Höhenbeschränkung „punktuell 80m“ zu streichen und es sei für die Hochhauszone I auf eine Höhenbeschränkung zu verzichten.

Abstimmung:

Der Antrag auf unlimitierte Höhen von Hochhäusern in der Hochhauszone I wird von der BPK mit 3 : 7 Stimmen abgelehnt.

Antrag 2:

Es sei die Verwaltung zu beauftragen, die Hochhausdimensionen durch einen „Footprint“ oder anhand des Verhältnisses von Gebäudeseiten insbesondere ab Sockelgeschoss – allenfalls durch einen zusätzlichen Paragraphen – näher zu definieren.

Abstimmung:

Der Antrag auf Ausarbeitung eines zusätzlichen Regulativs zur Festsetzung der Hochhausdimensionen wird von der BPK 9 : 1 Stimmen gutgeheissen.

Anlässlich der Folgesitzung macht der Stadtarchitekt weitere Ausführungen zum "Footprint". Ursprünglich sei man unter den Spezialisten davon ausgegangen, dass ein Projektwettbewerb und die Höhenvorgaben ausreichen würden, eine hinreichende städtebauliche Qualität sichern zu können. Hochhäuser seien aber bekanntlich nicht per se ideale Verdichtungsinstrumente. Wenn man insbesondere die Erläuterungen zu den städtebaulichen Anforderungen in § 6 (neu § 7) beachtet, werde klar, dass die Weiterentwicklung der Stadt Zug in der Regel in Form von urbanen und geschlossenen Bebauungen erfolgen soll, welche über 6 Vollgeschosse verfügen. Daraus sollen sich dann allfällige Hochpunkte entwickeln. Diese Bauweise mit Blockrand und ergänzenden Hochbauten führe zu echten und vor allem lebenswerten Stadt- und auch Strassenräumen. Eigentliche Hochhaus-Cluster aber werden dadurch nicht ausgeschlossen.

Nach vorstehender Diskussion schlägt die Verwaltung später vor, § 5 Abs. 3 mit "ausnahmsweise" zu ergänzen, so dass der Absatz wie folgt lauten würde:

In der Hochhauszone I ist die Erstellung von Gebäuden mit einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu 80 Metern punktuell ausnahmsweise zulässig, sofern das Projekt unter Berücksichtigung der Vorgaben des 2. Abschnitts als besonders gute städtebauliche Lösung hervorgeht.

Die BPK nimmt diesen Vorschlag auf, vertritt allerdings die Ansicht, dass dabei das Wort "punktuell" ebenfalls zu streichen ist. Die Verwaltung pflichtet dieser Streichung bei.

Antrag:

Es sei § 5 betreffend Abs. 1 und Abs. 3 neu wie folgt zu ändern:

Absatz 1:

"punktuell" durch "ausnahmsweise" ersetzen

Absatz 3

In der Hochhauszone I ist die Erstellung von Gebäuden mit einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu 80 Metern ausnahmsweise zulässig, sofern das Projekt unter Berücksichtigung der Vorgaben des 2. Abschnitts als besonders gute städtebauliche Lösung hervorgeht.

Abstimmung:

Die BPK stimmt den vorstehenden Änderungen betreffend Abs. 1 und 3 mit 9 : 0 Stimmen einstimmig zu.

Beschluss:

Die BPK stimmt dem § 5 unter Berücksichtigung der vorstehenden Änderungen mit 9 : 0 Stimmen einstimmig zu.

§ 6 (neu): Dimension und Proportionen

Auf Wunsch der BPK befasste sich die Verwaltung mit der Frage der Dimension von Hochhäusern. Dazu gehören auch die Überlegungen zum "Footprint". In der Folge erarbeitete die Verwaltung einen neuen § 6 und unterbreitete diesen der BPK zur Beratung.

Der Vorschlag zu neu § 6 lautet wie folgt:

§6 Dimension und Proportionen

1 Ein Hochhaus darf eine maximale Grundfläche von 600 m² aufweisen. Wenn sich das Hochhaus aus einer urbanen geschlossenen Sockelbebauung nach Regelbauweise entwickelt, ist die maximale Grundfläche von 600 m² oberhalb der Sockelbebauung einzuhalten. Industriezonen sind von dieser Regel ausgenommen.

2 Die Grundfläche darf ein Seitenverhältnis von 1:1 bis maximal 2:3 aufweisen. Industriebauten sind von dieser Regel ausgenommen.

Weitere Anmerkungen der Verwaltung:

Abs. 1 soll eine maximale Grundfläche von 600 m² oberhalb der Sockelbebauung definieren. Damit sollen "Klumpenbauten" verhindert werden bzw. solchen vorgebeugt werden. So sollen keine zu langen und zu breiten Gebäude ohne eine proportionale Höhe entstehen. Mit 600 m² Grundfläche sind auch 45 oder 50 m hohe Häuser gut proportionierte Gebäude.

Abs. 2 definiert die Seitenverhältnisse dieser 600 m² Grundfläche. So sollen "Scheibenhochhäuser" verhindert werden.

Diskussion in der BPK

Die BPK erachtet diesen neuen Paragraphen grossmehrheitlich als sinnvoll. Ein Mitglied beantragt jedoch, anstelle des vorgeschlagenen Seitenverhältnisses 1:1 bis maximal 1:1.5, das Verhältnis des "Goldenen Schnitts" von 1:1.6 zu verwenden.

Antrag:

Es sei in Absatz 2 das Seitenverhältnis des "Goldenen Schnitts" von 1 : 1.6 anzuwenden.

Dazu wird angemerkt, dass damit keine Aussage zwischen Grundfläche und Höhe des Gebäudes gemacht werde. Der Goldene Schnitt sei vor allem im Grundriss von Bedeutung. Zwischen den Varianten bestehe aber kaum ein Unterschied, weshalb wohl beide machbar wären. Auf die vertikale Entwicklung des Gebäudes habe die ganze Diskussion aber keinen Einfluss

Abstimmung

Die BPK heisst den Vorschlag der Verwaltung zu Abs. 2 mit einem Seitenverhältnis von 1:1 bis maximal 2:3 mit 7:2 Stimmen gut und lehnt damit den Antrag betreffend "Goldener Schnitt" ab.

Beschluss:

Die BPK stimmt dem neuen § 6 unverändert mit 9 : 0 Stimmen einstimmig zu.

2. Abschnitt: Anforderungen an Hochhäuser

Bei den folgenden Paragraphen handelt es sich um die grundeigentümergebundene Präzisierung des kantonalen Richtplans, welcher in Kapitel S 3.1.3 die zu erfüllenden Anforderungen aufzählt.

Die §§7 ff. hätten Vertreter von BSA, SIA und Bauforum ausgearbeitet. Anschliessend hat man noch juristische Anpassungen vorgenommen. Dies zeigt intensive Auseinandersetzung der Fachleute mit diesen Bestimmungen. Es sei fraglich gewesen, ob solche Paragraphen überhaupt ins Reglement gehörten oder ob dies alles im Rahmen eines Studienverfahrens mit der Erarbeitung des Pflichtenheftes hinreichend festgeschrieben werden könne. Die Fachleute erachteten es als wichtig, diese in Architektursprache geschriebenen §§ 8 – 11) ins Reglement aufzunehmen, damit klar wird, woran sich Studienverfahren zu orientieren haben.

§ 6: § 7 Städtebauliche Anforderungen

Die städtebaulichen Anforderungen werden definiert. Dabei gilt es, die Wirkung des Hochhauses im unmittelbaren Umfeld sowie die Stellung im Stadt- und Landschaftsraum zu beachten und zu prüfen.

Das Hochhaus ist aufgrund seiner Höhe ein Bautyp, welcher nicht nur im unmittelbaren Umfeld, sondern auch aus grösserer Distanz sichtbar ist. Um eine gute Gesamtwirkung der Kombination von Regelbauten und Hochhaus in der Stadt (Nahbetrachtung) wie auch vom Landschaftsraum (Fernbetrachtung) zu erreichen, ist die exakte Stellung im Stadtraum wichtig. Während die Betrachtungsdistanzen im Stadtraum individuell zu definieren sind, stellen die Sichtachsen See, Zugerberg und Lorzenebene feste Grössen dar. Obwohl das Hochhaus aufgrund seiner Höhe und architektonischen Gestaltung einen Kontrast zur Regelbauweise bildet, darf es nicht als Fremdkörper in Erscheinung treten. Ein Hochhaus muss sich in die bestehende Stadtstruktur einfügen.

Weitere Anmerkungen der Verwaltung:

Art. 7 Abs. 1 lege fest, welche Qualitätsaspekte ein Hochhaus zu erfüllen habe (z.B. Dimension, Gestaltung, Form). Das unmittelbare Umfeld hat dabei eine Relevanz sowie auch die nachvollziehbare Stellung im Stadt- und Landschaftsraum. Ein Hochhaus muss bewusst gesetzt sein und soll nicht aus rein grundstücksgeometrischen Gründen entstehen. Ein wichtiger Begriff sind dabei auch die Wahrnehmungsdistanzen, wird doch ein Hochhaus aus verschiedenen Distanzen im Stadtraum selber sowie auch vom Landschaftsraum her wahrgenommen.

Für die Umsetzung bedeute dies, dass sämtliche diese Begriffe in einem Wettbewerbsprogramm vorkommen müssten. Im Rahmen eines Projektwettbewerbs könnten die hier definierten Kriterien bestmöglich gesichert werden. Bei der Jurierung eines Projekts sei auch der Erfüllungsgrad dieser Vorgaben durch die Jury entsprechend zu gewichten. Das Unterfeld sei nicht gemäss diesem Reglement ausgelobt worden, weshalb unklar sei, ob man diesen Nachvollziehbarkeitskriterien bei der Jurierung überhaupt Rechnung getragen habe.

Symbolwerte sind Aspekte des Ortsbildes, der Landschaft und auch der Denkmalpflege. So wurden beispielsweise die angrenzenden Bebauungspläne zur Guthirt-Kirche punkto Höhe tief gehalten. Es ist vielleicht nicht ideal und verständlich, wenn von Altstadt und Seeufer gesprochen wird, da auch Gebiete und Zonen definiert werden, die nicht unmittelbar bei der Altstadt und am Seeufer liegen. Dennoch will das Hochhausreglement klar machen, dass altstadtnahe Gebiete auch beim Blick vom See her durch Hochhäuser nicht negativ beeinflusst werden dürfen. Es ist das klare Bestreben, dass sich das Hochhausreglement auf den Bestand der Stadt zu beziehen hat.

Diskussion in der BPK:

- Es besteht betreffend Beurteilung eines Projekts regelmässig eine gewisse Bandbreite. Diese Verantwortung delegiert die Stadt bei einem Projektwettbewerb vertrauensvoll an eine Jury. Dem Verdikt dieser Juroren wird in der Regel gefolgt. Auch ist es wichtig, dass die Stadt Zug nicht bei jedem Bebauungsplan und bei jedem Hochhaus die Architektur neu erfindet. Von daher sind diese von Architekten für Architekten geschriebenen Absätze wichtig. Auch wenn Juristen solche Texte nicht für ideal halten, dürfen solche Begriffe bzw. Ausführungsanweisungen in einem Architekturreglement nicht fehlen. Denn Gestaltung lässt sich oftmals nur umschreiben, selbst wenn man damit allenfalls gewisse Auslegungsrisiken in Kauf nehmen würde.
- In § 13 wird auf die "Vorgaben der städtebaulichen Entwicklungsstrategie der Stadt Zug" verwiesen. Besteht diese städtebauliche Entwicklungsstrategie bereits? – Diese Strategie ist in Bearbeitung. Es wird nichts unternommen, was dieser Strategie widerspricht. Auch die oben gemachte Erläuterung zur urbanen, geschlossenen Bebauung mit in der Regel 6 Vollgeschossen entspreche dieser Strategie. Auch wenn sich diese wieder ändern könne, bleibe das Hochhaus eine Gebäudetypologie, die mit diesem Reglement formiert wird. Wichtiger Aspekt dabei sei, dass das Hochhaus immer einen Konnex zur städtebaulichen Entwicklung leiste. Die Strategie werde dereinst neben der Bauordnung auf der Homepage aufgeschaltet werden und sei damit zugänglich.
- Ein Mitglied meint, der letzte Satz in Abs. 3 sei zu streichen. Wenn man vom Seeufer Richtung Herti schaue, erscheine der Sinngehalt dieser Bestimmung fragwürdig. Dieser Satz könne gar dazu führen, dass sämtliche Sichtbeziehungen zwischen irgendeinem Hochhaus und einem Symbolwert positiv ausfallen müssten, um ein Hochhaus realisieren zu können. Dies würde den Bogen dann wohl etwas überspannen. Andere wiederum fragen sich, ob Abs. 3 angesichts von Abs. 2 nicht gänzlich obsolet ist. – Dazu führte die Verwaltung aus, dass die Arbeitsgruppe sehr lange darüber diskutiert habe, ob man westlich der Achse Aabach-Nordstrasse auch zur Hochhauszone schlagen wolle. Die Studien von Meili/Peter hätten aber gezeigt, dass dies bei einem Blick vom See her sehr gut einsehbare Hochhäuser wären. Dies zeige das Uptown. Diese Auswirkungen sind landschaftlich als sehr kritisch beurteilt worden, weshalb von dieser Hochhauszone abgesehen wurde. Insofern könne Absatz 3 durchaus geändert werden.

Antrag 1

Es wird beantragt, den letzten Satz von Absatz 3 zu streichen.

Abstimmung:

Die BPK lehnt den vorstehenden Antrag 1 mit 4 : 5 Stimmen ab.

Antrag 2

Es wird beantragt, den letzten Satz von Absatz 3 ganz zu streichen, dazu jedoch den ersten Satz zu ergänzen mit „und allfällig bestehenden Symbolwerten (wie z.B. Kirchen, Baudenkmäler etc.) die nötige Beachtung schenkt“.

Abstimmung:

Die BPK lehnt den vorstehenden Antrag 2 mit 7 : 2 Stimmen ab.

Antrag 3

Die Verwaltung beantragt bezüglich Abs. 3, Satz 2, folgende Formulierung: „Es hat sich als Teil des Quartiers aus der Regelbauweise heraus zu entwickeln und allfällig bestehenden Symbolwerten wie z.B. Kirchen, Baudenkmälern etc. die nötige Beachtung zu schenken.“

Demgegenüber wird aus den Reihen der BPK beantragt, bei Abs. 3 folgende Formulierung zu übernehmen: „...heraus zu entwickeln. Es hat allfällig bestehenden Symbolwerten wie z.B. Kirchen, Baudenkmälern etc. die nötige Beachtung zu schenken.“

Der BPK-Fassung zu Antrag 3 wird mit 10 : 0 Stimmen gutgeheissen.

Nach Überarbeitung des gesamten § 7 unterbreitet die Verwaltung der BPK eine modifizierte und gut begründete Neuformulierung.

Antrag 5

Die Verwaltung beantragt für § 7 Abs. 1 – 3 die folgende Schlussfassung:

Abs. 1:

"Das Hochhaus muss in seiner Dimension, Typologie und Form über sein unmittelbares Umfeld hinaus eine nachvollziehbare Stellung im Stadt- und Landschaftsraum einnehmen und eine besonders gute städtebauliche Wirkung aufweisen. Die Beurteilung bezieht sich dabei auf Räume und Wahrnehmungsdistanzen, die die städtebaulichen Zusammenhänge vom weiteren Quartier bis zum gesamten Stadtraum und der Stadtsilhouette umfassen."

Abs. 2:

"Die kompositorische Schlüssigkeit der städtebaulichen Lösung und die Ensemblewirkung des Hochhauses mit der angrenzenden Bebauung und den Freiräumen sind besonders zu gewichten."

Abs. 3:

Das Hochhaus hat eine eigene Qualität aufzuweisen, die sich nicht nur aus ihrer Höhe definiert. Es hat sich als Teil des Quartiers aus der Regelbauweise heraus zu entwickeln. Es hat allfällig bestehenden Bauten mit Symbolwerten wie z.B. Kirchen, Baudenkmälern etc. die nötige Beachtung zu schenken.

Die Verwaltung erläutert ihren Antrag dahingehend, dass der gesamte Stadtraum Bestandteil von Absatz 1 sei. Daher müsse die positive Wirkung im Quartier, in der unmittelbaren Umgebung, aber auch im gesamten Stadtraum bestehen. Bei Abs. 2 sei Wiederholung gestrichen worden. Mit der neuen Formulierung sollten klare Aussagen gemacht werden, indem ein Bezug zur Bebauung und zu den Freiräumen bestehe. „Schlüssigkeit“ sei ein in der Architektur gängiger Begriff. Damit sei gemeint, ein schlüssiger und nachvollziehbarer Zusammenhang zu bilden sei.

Bei der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts bzw. bei einem Wettbewerbsverfahren sei das Konzept immer auch im gesamten Stadtmodell zu verifizieren. In Abs. 2. Habe man „Im Rahmen des Verfahrens gemäss Abschnitt 3“ gestrichen. Damit wird nur auf die städtebaulichen Anforderungen, nicht aber auf das Verfahren an sich verwiesen.

Beschluss:

Die BPK stimmt der Schlussfassung von § 7, Abs. 1 – 3, in der vorstehenden Formulierung mit 9 : 0 Stimmen einstimmig zu.

§-7 § 8: Anforderungen an die Architektur

Die architektonischen Anforderungen werden definiert. Dabei gilt es, die Einordnung im Nahumfeld sowie die Fernwirkung zu beachten. Dem Sockelbereich und seinem Bezug zum Aussenraum kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Die architektonische Qualität wird zudem mit einem Projektwettbewerb sichergestellt.

Das Hochhaus muss mit einer eindeutigen architektonischen Gestaltung bzw. Haltung erstellt werden. Diese muss sich im Kontext verankern können und trotzdem eine Eigenständigkeit entwickeln. Das architektonische Konzept muss überzeugend sein. Das Hochhaus hat sich auf Strassenniveau zum Stadtraum zu öffnen, es hat attraktiven Wohn- und Arbeitsraum zu generieren und sich natürlich in die Höhe zu entwickeln. Dem oberen Abschluss des Hochhauses ist dabei ein spezielles Augenmerk zu widmen.

Weitere Anmerkungen der Verwaltung:

zu § 8 Abs. 2

Aus Sicht des Stadtarchitekten und der Verwaltung ist darauf zu achten, dass bei einem Hochhaus die Proportionen sowie die Gliederung von Sockel, Körper und Dach stimmen. Es muss aus seiner Typologie heraus gestaltet werden, weshalb dieser Haustypus einer entsprechend intensiven und auch sorgfältigen Auseinandersetzung bedarf.

zu § 8 Abs. 3

Punkto Qualität sind Themen wie Belichtung, Erschliessung, Rollstuhlgängigkeit usw. ebenfalls sehr wichtig. Das Hochhaus Obstverband weist eine schön gestaltete Fassade mit den Loggien in den Ecken auf. Beim Park Tower hingegen ist von aussen nicht erkennbar, was im Innern der eher anonyme Grundrisse dennoch möglich ist.

zu § 8 Abs. 4

Dem Sockelbereich soll idealerweise eine öffentliche/halböffentliche Funktion zukommen, um ein solches Hochhaus angemessen zu adressieren und das Ankommen im Haus zum Thema zu machen.

zu § 8 Abs. 5

Im Sockelbereich soll auch der Raumhöhe eine angemessene Wichtigkeit beigemessen werden, was eher für eine überhohe Raumhöhe spreche. Hier wird denn auch bewusst vom Sockelbereich und nicht vom Erdgeschoss gesprochen, weil ein Sockelbereich sowohl das EG wie auch das 1. und/oder 2. Obergeschoss umfassen kann.

zu § 8 Abs. 6

An sich soll alles in der Dachkrone stattfinden, was möglich ist. Eine Liftüberfahrt soll bei einem Hochhaus nicht über die Dachkrone hinausragen. Zur Qualität der Dachgestaltung: Die Sicht vom Zugerberg fällt auf die Dachbereiche, darum sollen diese möglichst ruhig sein. Technische Installationen sollen unterhalb der Dachkrone gehalten werden. Bei der Hochhauszone werden Gebäudehöhen und keine Firsthöhen diskutiert. Es ist durchaus möglich, 1,5 Meter über die Gebäudehöhe hinaus eine Dachkrone zu bauen, weshalb ein Hochhaus auf die jeweilige Maximalhöhe zuzüglich 1.5 Meter gebaut werden kann. Ziel ist es, dass technische Installationen in das Gebäudevolumen integriert werden. Daher ist zu verkräften, dass solche Gebäude allenfalls etwas höher ausfallen. Als diesbezüglich eher missglücktes Beispiel hierfür wird das Hochhaus des Obstverbandes erwähnt.

Zu § 8 Abs. 7:

Auf die Frage, ob der Projektwettbewerb auch für weitere Bauabschnitte gelte, verweist die Verwaltung auf die §§ 12 und 13. Demnach bestünden unterschiedliche Abläufe. Bei einem kleinen Perimeter könne gleich zu Beginn ein Projektwettbewerb durchgeführt werden, welcher dann als Grundlage für den Bebauungsplan diene. Hier baue der Sieger des Wettbewerbs auch anschliessend das Projekt. Bei einem Perimeter wie z.B. dem Technologiecluster, der über 30 oder 40 Jahre entwickelt und nicht gleich bebaut werde, könnten städtebauliche Abklärungen erfolgen. Dies könne in Form eines Variantenstudiums gemäss kantonalem Richtplan erfolgen, indem ein Architekt mehrere städtebauliche Szenarien erarbeite. Das Verfahren werde durch die Stadtbildkommission begleitet und begutachtet. Das beste Konzept fliesse dann in den Bebauungsplan ein. Eine andere Möglichkeit ist ein städtebauliches Konkurrenzverfahren gemäss Bauordnung. Die Formulierung sei so gewählt, dass zwingend immer ein Projektwettbewerb erforderlich ist. Es müsse aber nicht zwingend für einen Bebauungsplan ein Wettbewerb durchgeführt werden. Es gehe nicht darum, so viele Verfahren aufzulisten, dass niemand mehr ein Interesse habe, ein Hochhaus zu erstellen. Es geht einerseits um die Qualitätssicherung und andererseits aber auch um einen für den Investoren/Bauherrn vertretbaren Aufwand. Im Vordergrund stehe aber klar die Architektur, weshalb für jedes Hochhaus zwingend ein Projektwettbewerb gefordert wird.

Antrag:

Es wird aus den Reihen der BPK beantragt den Absatz 7 in § 8 streichen, da dies bereits in den Paragraphen 12 und 13 enthalten ist.

Abstimmung:

Die BPK stimmt der Streichung von Absatz 7 von § 8 einstimmig zu.

Die Verwaltung legt der BPK eine neue Formulierung von §8 Abs. 4 vor mit der Begründung, dass mit diesem Wortlaut sämtliche Zu-, Aus- und Eingänge ins Gesamtkonzept zu integrieren sind und der Sockel- und der Eingangsbereich entsprechend zu gestalten sind.

Antrag

Die Verwaltung beantragt § 8 Abs. 4 neu wie folgt zu formulieren:

"Das Hochhaus hat sich durch seine Architektur in den städtebaulichen Kontext einzufügen. Der Bezug des Erdgeschosses und des Sockelbereichs zum Aussenraum ist von besonderer Bedeutung. Die Gebäuderzugänge als Orte funktionaler Konzentration sind zentrale Elemente des architektonischen Konzepts."

Abstimmung:

Die BPK stimmt der neuen Formulierung von § 8 Abs. 4 einstimmig zu.

In § 8 Abs. 6 wird aus grammatikalischen Gründen „technische“ abgeändert in „technisch“.

Beschluss:

Die BPK stimmt der Schlussfassung von § 8, Abs. 1 – 6 in der vorstehenden Formulierung mit 9 : 0 Stimmen einstimmig zu.

§-8 § 9: Nutzung

Die Anforderungen an die Nutzung werden definiert. Dabei geht es insbesondere um die Sonderrolle des Erdgeschosses. Für dieses werden die Nutzungen je nach Lage und Ausrichtung des Hochhauses differenziert.

Bei Hochhäusern mit reiner Wohnnutzung sind im Erdgeschoss nur gemeinschaftliche Anlagen oder publikumsorientierte Nutzungen zulässig. Wichtig ist, dass gemeinschaftliche Anlagen einen Bezug zum Aussenraum haben, direkt vom Aussenraum zugänglich sind und demzufolge eine offene und attraktive Fassadengestaltung aufweisen. Bei publikumsattraktiven Nutzungen muss dies ohnehin der Fall sein.

Weitere Anmerkungen der Verwaltung:

Bei reiner Wohnnutzung muss der Bezug zum Aussenraum hergestellt werden. Dadurch, dass im Erdgeschoss nur gemeinschaftliche Anlagen oder publikumsorientierte Nutzungen zulässig sind, muss nicht nur die Nutzung die Anforderungen erfüllen, sondern das Erdgeschoss muss trotzdem einen Bezug zum Aussenraum aufweisen. Die gemeinschaftlichen Einrichtungen können z.B. in Form von gemeinschaftlichen Waschküchen, aber auch in Form eines vermietbaren Gemeinschaftsraumes vorgesehen werden. Es muss sich nicht per se um einen Verkaufsladen handeln. Bei Abs. 1 geht es daher explizit darum, dass bei reinen Wohn-Hochhäusern dem Erdgeschoss die Beachtung geschenkt wird, indem dort Nutzungen mit Bezug zum Aussenraum etabliert werden. Das reine Wohnhochhaus dürfte in der offiziellen Hochhauszone jedoch nicht oft vorkommen. Bei gemischter Nutzung gemäss § 9 Abs. 2 ist im gesamten Erdgeschoss nur publikumswirksame Nutzung möglich - also keine Wasch- und Gemeinschaftsräume.

Diskussion in der BPK

Für viele BPK-Mitglieder zeigt die Erfahrung, dass die so definierten EG-Nutzungen regelmässig Schwierigkeiten bereiten und ganze Strassenzüge (Jego-Überbauung Langgasse, Baar) oder Quartiere (Feldpark) dadurch eben nicht die gewünschte Belebung erfahren. Daher muss nach Meinung der BPK hier der Fächer der zulässigen Nutzungsmöglichkeiten erweitert werden. So dann soll hier nicht von "Mehrwert" sondern von "Nutzen" gesprochen werden. Auch im Brühwiler Hochhaus B125 scheint die Erdgeschossnutzung mit der Bar nicht ideal.

Die Verwaltung schlägt vor, dazu eine offener Formulierung analog zu § 42 Bauordnung betreffend Baarerstrasse, wo eine sogenannt multifunktionale Nutzung festzuschreiben. § 42 der Bauordnung lautet: "Bei Hochhäusern mit gemischter Nutzung ist das Erdgeschoss so auszugestalten, dass es eine multifunktionale Nutzung zulässt." Die BPK stellt hierzu den folgenden

Antrag

Es sei in § 9 Abs. 2 eine analoge Formulierung einzufügen, welche eine multifunktionale Nutzung des EG zulässt. Demnach soll § 9 Abs. 2 wie folgt lauten:

Bei Hochhäusern mit gemischter Nutzung ist das Erdgeschoss so auszugestalten, dass es eine multifunktionale Nutzung zulässt. Der Stadtrat kann darüber hinaus einen Nutzen für die Öffentlichkeit durch zusätzliche, anderweitige Massnahmen, wie eine Aufwertung der angrenzenden Freiräume, eine öffentliche Parkanlage, eine Aufwertung oder Umgestaltung des Strassenraums etc. verlangen."

Abstimmung:

Die BPK stimmt der neuen Formulierung von § 9 Abs. 2 einstimmig zu.

Beschluss:

Die BPK stimmt § 9 mit der vorerwähnten Änderung in Absatz 2 mit 9 : 0 Stimmen einstimmig zu.

§ 9 § 10: Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur

Die Anforderungen an die Erschliessung werden definiert. Dabei spielen die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie den Langsamverkehr eine grosse Rolle.

Besondere Beachtung ist der Erschliessung von Hochhäusern zu widmen, welche Teil eines Verdichtungsprojektes sind. Hier gilt es, den durch die Mehrnutzung erzeugten Verkehr weitestgehend durch den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr abzudecken. Dies ist nur möglich, wenn sich das Hochhaus in einem Bereich mit sehr guter oder guter ÖV-Erschliessung befindet (ÖV-Güteklasse A oder B).

Weitere Anmerkungen der Verwaltung:

Hochhäuser werden in der Regel an Orten mit guter Verkehrsanbindung realisiert. Dazu platziert man das Hochhaus an einem Standort mit guter Anbindung - das ist an der Baarerstrasse gegeben - oder man optimiert die ÖV-Anbindung und führt zusätzliche Busse dahin, wie das beim Technologiecluster in Bearbeitung ist. Wenn es sich dabei explizit um Verdichtungsgebiete handelt, kann der Stadtrat die Ausarbeitung eines Mobilitätsmanagements verlangen. Dieser Mischparagraph bezieht sich auf das allgemeine städtebauliche Konzept in Lagen mit anzustrebender höherer Dichte und damit nicht nur auf ein Hochhaus. Der hierzu zu erarbeitende Bebauungsplan umfasst nicht nur ein Gebäude, sondern regelmässig ein Strassengeviert. Die Paragraphen 7 bis 11 beinhalten das Inhaltsverzeichnis des kantonalen Richtplanes bzw. den Anforderungskatalog für den Bau eines Hochhauses.

Beschluss:

Die BPK stimmt § 10 unverändert mit 9 : 0 Stimmen einstimmig zu.

§ 10 § 11: Umwelt

Die Anforderungen an Umweltbelange werden definiert. Die Hochhäuser müssen in Bezug auf Ökologie, Umwelt und Vernetzung mit Grün- bzw. Naherholungsraum eine besonders gute Qualität aufweisen. Der Stadtrat kann die Ausarbeitung von entsprechenden umfassenden Konzepten verlangen. Er kann eine mangelhafte Qualität gemäss Abs. 1 mittels Auflagen korrigieren.

Weitere Anmerkungen der Verwaltung:

Die Frage, ob eine Reglementierung bezüglich Vernetzung mit Grün- bzw. Naherholungsräumen bestehe und ob solches bei einem Hochhaus allenfalls kompensiert werden könne, wird von der Verwaltung klar verneint. Freiraum und Grünfläche seien im Planungs- und Baugesetz definiert. Es sei Aufgabe der Gemeinde, dafür zu sorgen, dass Quartierplätze und Grünanlagen geschaffen werden. Entscheidend seien aber die Vorgaben im kantonalen Richtplan. Beim Projekt Brühwiler B 125 habe im Vordergrund gestanden, die Baarer- und Zugerstrasse umzugestalten.

Dieser Umweltparagraph falle in der vorliegenden Fassung etwas "mager" aus, was an der Gesetzgebung des Kantons in Energiebereich liege. Die Themen "Nachhaltigkeit" und "2000 Watt" seien momentan nur auf "freiwillig" abzuhandeln. Daher könne dazu kein Gesetzestext aufgenommen werden. Trotz beschränkter Kompetenz sei es wichtig, mit § 11 einen Paragraphen zum Thema Umwelt ins Reglement aufzunehmen. Wichtig sei es, dass in Verdichtungsgebieten eine gute Begrünung mit Hochstämmern, welche Asphaltflächen beschatten, bestehe. Auf die zweite Lesung hin könne allenfalls etwas zum Klimagedanken ins Reglement aufgenommen werden.

Beschluss:

Die BPK stimmt § 11 unverändert mit 9 : 0 Stimmen einstimmig zu.

§ 11 § 12: Nachbarrechtliche Beeinträchtigung

Das Hochhausreglement der Stadt Zug und die diversen Vorarbeiten, insbesondere von Meili Peter Architekten, beabsichtigen innerhalb der Hochhauszonen eine hohe Dichte von Hochhäusern. Diese sollen bewusst auch sehr eng positioniert werden. Isoliert stehende, einzelne Hochhäuser sollen verhindert, die angestrebte Clusterbildung hingegen ermöglicht werden. Daher werden innerhalb der Hochhauszonen die nachbarrechtlichen Beeinträchtigungen durch Schattenwurf als unbeachtlich erklärt. Die erforderliche Qualitätssicherung erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans.

Gegenüber Gebieten ausserhalb der Hochhauszonen kommt bei bewohnten oder in Wohnzonen liegenden Gebäuden sowie bei unüberbauten Grundstücken in der Wohnzone der Drei-Stunden-Schatten zur Anwendung, wie er in St. Gallen angewandt wird. Wie eine Überprüfung unterschiedlicher Schattenwurf-Regelungen zeigte, erlaubt die Regelung von St. Gallen, das heisst der Drei-Stunden-Schatten, eine erhöhte Flexibilität bei der Umsetzung der Verdichtungsgebiete bzw. bei der Setzung von Hochpunkten.

Weitere Anmerkungen der Verwaltung:

Juristisch handle es sich hier eine Beweislastumkehr, indem der Bauherr nachzuweisen habe, in welcher Form das Gebäude den Nachbarn beeinträchtigt, z.B. durch Schattenwurf. Hierbei gelte es zu differenzieren, da innerhalb des Bebauungsplanes der Schattenwurf nicht relevant sei. Es werde gewünscht, dass die Hochhäuser möglichst nahe beieinander (Clusterbildung) stehen könnten. Im Rahmen eines Bebauungsplanes sei zu diskutieren, wie die Häuser zueinander stehen. Dies dann unter Prüfung des Schattenwurfs. Bei diesen Diskussionen sind alle Grundeigentümer innerhalb des Bebauungsplanes involviert. Anschliessend würden die Häuser so gesetzt, dass der Schattenwurf für alle Involvierten akzeptabel ist. Es werde jedoch in Kauf genommen, dass z.B. die unteren zwei oder drei Geschosse beschattet werden könnten. Gegenüber unbeteiligten Dritten ausserhalb des Bebauungsplanes dürften aber keine zusätzlichen Beeinträchtigungen entstehen. Ihnen gegenüber soll der 3-Stunden-Schattenwurf gelten. Dieser 3-Stunden-Schatten ist eine eher liberalere Lösung. Eine wesentliche Beeinträchtigung ist durch einen Nachbarn nicht hinzunehmen. Wenn sich die Baubewilligungsbehörde über eine solche Empfehlung bzw. ein Schattendiagramm hinwegsetzt, kann durch Einsprache die Aufhebung der Baubewilligung beantragt werden.

Auf die Frage, ob der Schatten des Hochhauses oder derjenige des ganzen Bebauungsplanes gelte, führt die Verwaltung aus, dass der Schatten des Hochhauses und nicht derjenige des 6-geschossigen Sockelbaus gelte. Wichtig ist, dass eine öffentlich-rechtliche Regelung vorhanden ist.

Antrag:

Aus den Reihen der BPK wird beantragt, auf den 2-Stunden-Schatten und nicht auf den liberaleren 3-Stunden-Schatten abzustellen.

Die Verwaltung wird den Schattenwurf auf die nächste Sitzung nochmals prüfen und das Resultat anhand eines Plans aufzeigen. Dabei soll die Bestimmung noch einmal integral überarbeitet werden. Infolgedessen wird die Abstimmung über den obigen Antrag ausgesetzt.

Die Verwaltung erläutert die vorgeschlagene neue Formulierung, die da lautet:

§ 11 § 12

Nachbarrechtliche Beeinträchtigung

1 Die Nachbarschaft ausserhalb der Hochhauszonen darf durch Schattenwurf nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

2 Als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf gilt:

- a) Bei überbauten Grundstücken ausserhalb der Hochhauszonen: die an den mittleren Wintertagen (8. Februar und 3. November) zwischen 8 und 16 Uhr länger als drei Stunden dauernde Beschattung der bewohnten oder in Wohnzonen liegenden Nachbargebäude, in der Regel an ihrem Fusspunkt gemessen.
- b) Bei unüberbauten Grundstücken in Wohnzonen ausserhalb der Hochhauszonen: die an den mittleren Wintertagen (8. Februar und 3. November) zwischen 8 und 16 Uhr länger als drei Stunden dauernde Beschattung überbaubarer Flächen des Nachbargrundstückes, sofern dadurch eine den örtlichen Verhältnissen und der Bauordnung entsprechende Überbauung verunmöglicht oder erheblich erschwert wird.
- c) Keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf liegt indessen vor, wenn mit einem Vergleichsprojekt nachgewiesen wird, dass eine in allen Teilen der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung keine geringere Beschattung des Nachbargrundstückes ausserhalb der Hochhauszonen nach sich zieht.

3 Innerhalb der Hochhauszonen sind nachbarrechtliche Beeinträchtigungen durch Schattenwurf nicht beachtlich.

Weitere Anmerkungen der Verwaltung:

Abs. 1 hält den Grundsatz fest, wonach die Nachbarschaft ausserhalb von Hochhauszonen nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

Für Abs. 2 lit. c) wird neu eine modifizierte Formulierung vorgeschlagen. Diese sei wie folgt zu verstehen: Wenn ein Projekt gemäss Regelbau geplant und der Schattenwurf erörtert werde und durch ein Hochhaus kein Mehrschatten entstehe, liege keine wesentliche Beeinträchtigung vor. Dazu wird auf die Beilage mit den drei Hochhäusern mit 45, 80 und 60 m Höhe verwiesen. Hier werde der Schatten über 2, 2,5 und 3 Stunden erörtert. Daraus gehe hervor, dass bei den verschiedenen Höhen kein wesentlicher Unterschied bestehe. Dies mache klar, dass nicht die Höhe sondern die Länge des Gebäudes für den Schatten relevant sei. Der 2-Stundenschatten ginge weiter, würde jedoch auf diesem engen Raum gute Lösungen verunmöglichen. Daher erachtete man die 3-Stunden-Schattenregelung als gute Lösung. Zudem werde ergänzend ein neuer Abs. 3 beantragt.

Diskussion in der BPK

- Das Ganze hänge sehr mit der Struktur des Gebäudes zusammen. Die 3-Stunden-Schattenregelung könne gutgeheissen werden. Wenn jedoch der neue § 6 mit der Regelung der Proportionen nicht ins Reglement aufgenommen würde, müssten beim Schattenwurf strengere Vorgabe bestehen.
- Da die Schattenregelung innerhalb des Perimeters nicht gilt, fahre man mit einer liberaleren Lösung besser und legt zugleich Regeln bei der Masszahl fest.
- Zur Frage, ob bezüglich Schatten die Bau- und Zonenordnung gelte, meint die Verwaltung, dass die geltende Grundordnung inkl. Arealbebauung gelte.

Beschluss:

Die BPK stimmt der vorstehenden Fassung von § 12 mit den Absätzen 1 – 3 unverändert mit 9 : 0 Stimmen einstimmig zu.

3. Abschnitt: Verfahren

§ 12 § 13: Bebauungsplan

Die Planung und der Bau von Hochhäusern setzen immer einen Bebauungsplan voraus. Der Bebauungsplan wird gestützt auf ein städtebauliches Konkurrenzverfahren gemäss § 34 der Bauordnung oder ein städtebauliches Variantenstudium gemäss kantonalem Richtplan (S 5.2.3) unter Berücksichtigung der Vorgaben der städtebaulichen Entwicklungsstrategie der Stadt Zug (Erarbeitung 2016/2017) erarbeitet. Bei konkreten Umsetzungsvorstellungen kann auch ein Projektwettbewerb als Grundlage für einen Bebauungsplan dienen (siehe auch neu § 14).

Weitere Anmerkungen der Verwaltung:

Gemäss Richtplan ist in Verdichtungsgebieten ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium erforderlich. Im Hochhausreglement steht „qualifiziert“ nicht. Es ist aber davon auszugehen, dass das Variantenstudium im Hochhausreglement dem in den Verdichtungsgebieten entspricht. Daher schlägt die Verwaltung vor, den Text des kantonalen Richtplans zu übernehmen.

Antrag:

Es wird beantragt, in § 13 Abs. 2 an siebter Stelle im Satz das Wort "qualifiziertes" einzufügen.

Abstimmung:

Der vorstehende Antrag wird von der BPK einstimmig gutgeheissen.

Beschluss:

Die BPK stimmt § 13 mit entsprechender Ergänzung des Absatzes 2 mit 9 : 0 Stimmen einstimmig zu.

§ 13 § 14: Projektwettbewerb

Zur Sicherung der geforderten besonders guten architektonischen Qualität eines Hochhauses bedingt ein Hochhausprojekt einen Projektwettbewerb. Der Projektwettbewerb kann als Grundlage zur Erarbeitung des Bauprojekts und somit des Baugesuchs oder aber bereits in einer früheren Planungsphase als Grundlage für einen Bebauungsplan durchgeführt werden. Der Perimeter des Projektwettbewerbs kann folglich stark variieren, in Abhängigkeit davon, ob es sich ausschliesslich um das Bauprojekt eines Hochhauses oder aber um die Definition mehrerer Bauten eines Bebauungsplans handelt.

Beschluss:

Die BPK stimmt § 14 unverändert mit 9 : 0 Stimmen einstimmig zu.

§ 14 § 15 Baubewilligung

Als Grundlage für die Ausarbeitung eines Baugesuchs ist ein Bebauungsplan sowie das Ergebnis eines Projektwettbewerbs erforderlich.

Die Anforderungen an die Unterlagen für ein Baugesuch werden erhöht. Dies umfasst zusätzliche Unterlagen zur Beurteilung der Fassadenkonstruktion und Fassadengestaltung.

Nach Ansicht eines BPK-Mitglieds wäre ein Modell 1:100 wäre aussagekräftiger. Damit könne ein grösserer Kontext miteinbezogen werden. Hierzu wird ausgeführt, dass das Modell im Massstab 1:50 auf dem expliziten Wunsch der Stadtbildkommission basiere.

Beschluss:

Die BPK stimmt § 15 unverändert mit 9 : 0 Stimmen einstimmig zu.

4. Abschnitt: Schlussbestimmungen

§ 15 § 16: Inkrafttreten

Nach Genehmigung durch den Regierungsrat wird das Reglement durch den Stadtrat in Kraft gesetzt.

Beschluss:

Die BPK stimmt § 16 unverändert mit 9 : 0 Stimmen einstimmig zu.

§ 16 § 17: Änderung bisherigen Rechts

Die Bauordnung der Stadt Zug ist in folgenden Punkten anzupassen: § 22 Hochhäuser sowie Anhang 2 Aussichtsschutz (Guggi, Rötberg und Punkt 574.9).

Weitere Anmerkungen der Verwaltung:

Der Anhang zur Bauordnung definiert Aussichtsfenster, von denen man auf die ganze Stadt schaut. Es bestehe aber nicht die Meinung, dass ein von da sichtbares drei Kilometer entferntes Hochhaus deshalb in der Stadt nicht gebaut werden könne. Es müsse 2 daher präzisiert werden, dass dies die Aussicht vom Rötberg ist.

Diskussion in der BPK

Auch beim Guggi sei die Rede von Hochhäusern gemäss Hochhausreglement. Daher wäre es unverständlich, wenn die Sichtfenster ausgerechnet durch ein Hochhaus torpediert würden, meint die BPK.

Dazu präzisiert die Verwaltung, dass beim Guggi nur die bestehenden Hochhäuser (z.B. Toblerone-Hochhäuser) gemeint seien. Beim Guggi müsse nichts geändert werden, weil dort das Blickfeld Richtung Altstadt gehe, die nicht in der Hochhauszone liegt. Hier wolle man einfach die Bestandesgarantie für bestehende Hochhäuser sichern. Diese Formulierung wurde von der Bauverwaltung so gewünscht, könne aber durchaus nochmals überprüft werden.

Beschluss:

Die BPK stimmt § 17 unverändert mit 9 : 0 Stimmen einstimmig zu.

§ 17 § 18 Übergangsrecht

Hier werden die Übergangsbestimmungen für Bebauungspläne im Rechtsetzungsverfahren festgehalten.

Die bestehenden Hochhäuser ausserhalb der Hochhauszonen I bis III können im Rahmen eines Bebauungsplans erneuert sowie abgebrochen und wieder aufgebaut werden. Dabei ist die bestehende Dimensionierung des Bauvolumens beizubehalten. Abweichungen von den bestehenden Massen sind in geringem Ausmass aufgrund von technischen Anpassungen zulässig (energetische Vorgaben und Massnahmen, Fassadenkonstruktion etc.).

Sofern das Hochhausreglement vor der erstinstanzlichen Genehmigung des Bebauungsplans Hertzentrum in Kraft tritt, gilt es für diesen Bebauungsplan nicht. Dies ist mit der parallelen Erarbeitung begründet. Es macht andererseits keinen Sinn, nur für diesen einen Fall im Bereich Herti eine eigene, isolierte Hochhauszone festzulegen.

Weitere Anmerkungen der Verwaltung:

Das Wort "erneuert" in § 18 Abs. 2 ist ein bautechnischer Begriff und bedeute "Gesamtsanierung". Der Begriff könne gestrichen werden,

Es könnte durchaus auf das Wort "erneuert" verzichtet werden. Ein Bebauungsplan müsse bei einem Ersatzbau erfolgen. Eine Gesamtsanierung des Bestandes wie auch die Erneuerung der Fassade sollten ohne Bebauungsplan möglich sein. Für eine Fassadensanierung sei auch kein Projektwettbewerb erforderlich.

Mit "Bebauungsplan" könne aber auch ein bestehender Bebauungsplan gemeint sein. Es sei hier gemeint, dass ein Hochhaus abgebrochen und neu gebaut werden dürfe, wenn ein Bebauungsplan bereits besteht oder ein neuer erstellt werde. Das sei eine Art Bestandesgarantie. Brenne ein Hochhaus ab, dürfe man es nicht einfach wieder aufbauen, sondern dann brauche es einen Bebauungsplan.

Antrag:

Es wird beantragt, in § 18 Abs. 2 das Wort "erneuert" zu streichen.

Abstimmung:

Der vorstehende Antrag wird von der BPK einstimmig gutgeheissen.

Beschluss:

Die BPK stimmt § 18 unter Berücksichtigung der Änderung in Abs. 2 mit 9 : 0 Stimmen einstimmig zu.

Schlussabstimmung:

Die BPK verabschiedet das Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern (Hochhausreglement) unter Berücksichtigung sämtlicher von ihr eingebrachten Änderungs- und Ergänzungsanträge in 1. Lesung mit 5:4 Stimmen.

6. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2392 vom 29. März 2016 verabschiedet die BPK mit dem Antrag, sämtliche von ihr eingebrachten Änderungs- und Ergänzungsanträge zu übernehmen, das Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern (Hochhausreglement) mit 5:4 Stimmen in 1. Lesung.

7. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei der Antrag des Stadtrats auf Verabschiedung des Reglements über die Planung und Erstellung von Hochhäusern (Hochhausreglement) der Fassung der BPK bzw. unter Berücksichtigung von der BPK beantragten Änderungen und Ergänzungen zu genehmigen.

Zug, 18. August 2016

Für die Bau- und Planungskommission
Urs Bertschi, Kommissionspräsident