

Grosser Gemeinderat, Vorlage

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

1. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 29. März 2016

Das Wichtigste im Überblick

Die Stadt Zug weist mit mehr als 50 Hochhäusern über 25 Metern eine eigentliche Hochhaus-Tradition auf. Die meisten Hochhäuser 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 Verordnungsstufe. Das vorliegende Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern schliesst diese Gesetzeslücke.

Das Hochhausreglement sieht drei Hochhauszonen mit maximalen Gebäudehöhen von 50 und 60 Metern und punktuellen Ergänzungen bis 80 Metern vor. In den Zentrumsanlagen, entlang der Achse Baarerstrasse sowie im Gebiet zwischen der Nord- bzw. Aabachstrasse und den Eisenbahngleisen kann die erwünschte 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.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen eine Vorlage zum Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern (Hochhausreglement). Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. **Ausgangslage**
2. **Übergeordnete Gesetzgebung**
3. **Reglements Vorlage**
4. **Verfahren**
5. **Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen**
6. **Antrag**

1. Ausgangslage

1.1 Erarbeitung kantonaler Richtplan 2004 / Leitplan Hochhausstandorte Baar-Zug

Für den Erlass eines neuen kantonalen Richtplans beauftragte die Baudirektion des Kantons Zug eine Arbeitsgruppe und zog die Fachplaner Feddersen und Klostermann aus Zürich bei für die Erarbeitung von entsprechenden Grundlagen. Dabei ging es um die Ausscheidung von Gebieten für Hochhäuser mit entsprechenden Bestimmungen im Richtplan. Im März 2002 lagen die Grundlagen vor.

Gestützt auf diese Abklärungen setzten die Gemeinde Baar und die Stadt Zug eine Arbeitsgruppe ein und beauftragten das Planungsbüro Atelier Wehrli aus Bern, die Erkenntnisse der kantonalen Abklärungen für die beiden Gemeinden zu konkretisieren. Dies erfolgte vor der Beratung und Festsetzung des kantonalen Richtplans durch den Kantonsrat. Daraus entstand im März 2003 die städtebauliche Entwicklungsstudie Zug/Baar „Hochhauskonzept und Leitplan Hochhausstandorte“. Entsprechend der kantonalen Studie „Hochhäuser im Kanton Zug, ein Grundsatzpapier“ waren Bereiche für Hochhäuser östlich der Geleise entlang der Zuger- und Baarerstrasse, zwischen der Süd- und Gubelstrasse, sowie westlich der Geleise bei den Stadtbahnhaltestellen Neufeld und Stadtgrenze (Lindenpark), am Theilerplatz und am Bahnhof Zug vorgesehen.

Kantonaler Richtplan 2004

Der Kantonsrat folgte betreffend Festlegung der Gebiete für Hochhäuser dem Vorschlag der kantonalen Arbeitsgruppe nicht. Er beschloss, Hochhäuser im gesamten Teilgebiet 1 zuzulassen. Dieses Gebiet umfasst das Siedlungsgebiet der Gemeinden Zug, Baar, Steinhausen, Cham, Hünenberg und Rotkreuz ohne die Bereiche Risch, Buonas, Hagendorn, Rumentikon, Friesenham, Walterswil, Allenwinden und Zugerberg. Die Bau- und Planungskommission des Grossen Gemeinderats folgte dem Beschluss des Kantonsrats und lehnte eine Einschränkung der Hochhausgebiete, wie sie die kantonale Arbeitsgruppe und die interkommunale Arbeitsgruppe von Zug und Baar vorsahen, ab.

Hochhausleitbild 2010

Die Erarbeitung des Hochhausleitbildes für die Stadt Zug erfolgte in zwei Phasen. Für beide Phasen setzte der Stadtrat eine Arbeitsgruppe ein. Die Bau- und Planungskommission war als politische Begleitgruppe eingebunden.

In der 1. Phase wurde die Studie „Analyse und städtebauliche Prinzipien für ein Hochhausleitbild in Zug“ vom Büro Meili & Peter Architekten Zürich erarbeitet. Nach der öffentlichen Präsentation der Studie im Juli 2009 gingen sieben schriftliche Stellungnahmen ein.

In der 2. Phase wurde das eigentliche Hochhausleitbild erarbeitet. Der erste Entwurf dieses Hochhausleitbildes vom 9. September 2009 wurde den Gemeinden Baar, Steinhausen und Cham sowie den Organisationen Bauforum Zug, Initiativkomitee „Hochhausstandorte mit Vernunft“ und Zuger Heimatschutz sowie der Stadtbildkommission zu einer Stellungnahme unterbreitet. Zudem wurden mit Vertretern der Baudirektion die Themen Zonencharakter und ISOS vertieft besprochen. Der Stadtrat verabschiedete das Hochhausleitbild schliesslich am 14. Dezember 2010. Es stellt eine Richtlinie für die Planung und Beurteilung von Hochhäusern dar und präzisiert die Angaben des kantonalen Richtplans.

2. Übergeordnete Gesetzgebung

2.1 Kantonaler Richtplan

Der heutige kantonale Richtplan wurde vom Kantonsrat am 28. Januar 2004 beschlossen und am 4. Mai 2005 vom Bundesrat unter Auflagen genehmigt. Der kantonale Richtplan wird bei Bedarf vom Regierungs- oder vom Kantonsrat angepasst.

Der Richtplan, Stand Nachführung 1. März 2014, legt das Teilgebiet 1 fest. Dieses umfasst das gesamte Baugebiet der Gemeinde Zug mit Ausnahme der Zone mit speziellen Vorschriften Zugerberg. Der Richtplan enthält in Kapitel S3 Hochhäuser nachfolgende Ausführungen:

S3 Hochhäuser

- S3.1 Gebiete mit möglichen Standorten für Hochhäuser
- S3.1.1 Neue Hochhäuser (höher als 25 m) sind im Kanton Zug nur im Teilraum 1 möglich. Sie bedingen einen Bebauungsplan. Ausgenommen sind im ganzen Kantonsgebiet der Abbruch und Wiederaufbau von bereits bestehenden Gebäuden über 25 m.
- S 3.1.3 Ein Hochhausprojekt muss hohe Anforderungen erfüllen betreffend:
 - a. Städtebau und Architektur
 - b. Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur
 - c. Nutzungen
 - d. Ökologie und Umwelt
 - e. Vernetzung mit Grün- und Naherholungsraum

2.2 Planungs- und Baugesetz von 1998 und Verordnung von 1999

Weder das Planungs- und Baugesetz noch die Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug enthalten Bestimmungen für Hochhäuser.

2.3 Bauordnung von 2010 (BO)

Der § 22 der Bauordnung der Stadt Zug (BO) enthält Bestimmungen für Hochhäuser:

§ 22 Hochhäuser

- 1 Als Hochhäuser gelten Gebäude mit einer Gebäudehöhe von über 25 Metern.
- 2 Hochhäuser dürfen nicht erstellt werden zwischen den SBB-Geleisen (Linien Zug – Arth-Goldau und Zug – Luzern) und dem Seeufer.

3. Reglementsvorlage

3.1 Rechtliche Erwägungen

Nach der heutigen Rechtslage ist der Bau von Hochhäusern im Kanton Zug nur in den Grundzügen reglementiert. Das kantonale Recht enthält allgemein gehaltene Vorgaben, die in der Stadt Zug auf kommunaler Ebene noch nicht rechtsverbindlich konkretisiert sind. Das Hochhausleitbild der Stadt Zug dient als Leitfaden des Stadtrats und ist folglich sehr offen formuliert. Das kantonale Recht sieht für die Erstellung von Hochhäusern den Bebauungsplan vor. Dieser zeichnet sich im Verhältnis zur Grundordnung durch eine grössere Regelungsdichte aus. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts des Kantons Zug sowie des Bundesgerichts darf ein Bebauungsplan (Sondernutzungsplan) weder vom Zonencharakter noch von der Grundordnung in erheblichem Mass abweichen. Folglich sind die Bestimmungen zu den Hochhäusern gesetzlich zu regeln. Die Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen ist zudem von Bedeutung für die privatrechtliche Frage, ob die Einwirkungen, die ein Hochhaus auf seine Nachbarschaft haben kann, zulässig sind.

Hochhäuser nehmen bei der Entwicklung einer Stadt, aber auch im städtebaulichen Diskurs eine Sonderrolle ein. Daher ist es angezeigt ein eigenes Reglement zu erarbeiten (wie schon beim Altstadt- und Parkplatzreglement)

3.2 Städtebauliche Tradition

Die Stadt Zug weist mit mehr als 50 Hochhäusern über 25 Metern eine eigentliche Hochhaus-Tradition auf. Die Hochhäuser weisen Gebäudehöhen von 25 bis 80 m auf. Die meisten Hochhäuser entstanden in den 60er und 70er Jahren. Dieser Umstand ist im Bewusstsein der Bevölkerung nur wenig verankert. Dies, weil die Stadt Zug eine grosse Tradition an Hochhausbauten mit geringer Höhe aufweist. Mit Ausnahme der neuen Bauten Uptown, Parktower, Obstverband und Baarerstrasse 125 sind alle Bauten höchstens 45 m hoch. Die grosse Mehrheit ist weniger als 35 Meter hoch.

Die Qualität der älteren Zuger Hochhäuser liegt in der Auszeichnung bestimmter Orte im Siedlungsgefüge. Dazu genügen bescheidene Gebäudehöhen, welche bloss im Kontext der näheren Umgebung einen Höhenakzent setzen. Bauten mit einer Gebäudehöhe von etwa 60 Metern und mehr treten im gesamten Siedlungsgefüge übergeordnet in Erscheinung - wie die Beispiele Uptown und Parktower auf eindrückliche Weise zeigen. Sie werden so zu städtebaulich prägenden und dominierenden Elementen.

Die seit den ersten Studien zur Thematik Hochhaus im Jahr 2002 gefestigten Erkenntnisse werden konsequent umgesetzt: Die Lorzenebene, die sich aus dem Verständnis der Stadtplanung sowie der exponierten und gut einsehbaren Lage in der Landschaft nicht für den Bau von Hochhäusern eignet, wird keiner Hochhauszone zugewiesen. Entlang der Baarerstrasse und im Siemensareal kann in Kombination mit der angestrebten Verdichtung und der Zentrumsnutzung die erwünschte Akzentuierung des Stadtkörpers erfolgen. Die Zentrumslagen werden durch die Anordnung von Hochhäusern prägnanter ausgezeichnet. Im Gegenzug dazu 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 übrigen Baugebiete der Stadt Zug ausserhalb der Verdichtungs- und Hochhauszonen sind weder für eine intensive noch expressive Entwicklung vorgesehen. Hier gelten die Bestimmungen des Zonenplans und der Bauordnung, welche eine Fortschreibung der bestehenden Bebauungsstrukturen und den Erhalt des Quartiercharakters anstreben.

3.3 Hochhauszonen

Das Hochhausreglement sieht drei Hochhauszonen vor:

Hochhauszone	Maximale Gebäudehöhe
Hochhauszone I	60 Meter, punktuell 80 Meter
Hochhauszone II	60 Meter
Hochhauszone III	50 Meter

In der Hochhauszone I, welche den Kernbereich des Siemensareals und die gesamte Achse Baarerstrasse umfasst, sind Bauten von höchstens 60 Metern und punktuelle Ergänzungen bis maximal 80 Meter zulässig. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass die massstäblich auf den Stadtkörper von Zug zugeschnittene Höhe von 60 Metern an einzelnen Orten überschritten werden kann. Dieser Nachweis ist über ein städtebauliches Konkurrenzverfahren, ein städtebauliches Variantenstudium oder einen Projektwettbewerb unter Berücksichtigung der Vorgaben der städtebaulichen Entwicklungsstrategie der Stadt Zug (Erarbeitung 2016/2017),

des Hochhausreglements und des kantonalen Richtplans beizubringen. Mit der Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe bis 80 m wird die Flexibilität erhöht, ohne jedoch die bisherigen Erkenntnisse zu vernachlässigen und die langfristige städtebauliche Qualität der Stadt Zug aufs Spiel zu setzen.

Die Hochhauszone II umfasst den Bereich zwischen der Nordstrasse/Aabachstrasse und den Geleisen, soweit das Areal nicht der Hochhauszone I zugewiesen ist. Dieses Gebiet gehört zum erweiterten Zentrum der Stadt. Es weist ein hohes Entwicklungs- und Verdichtungspotential auf. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt hier 60 Meter.

Die Gebiete Äussere Lorzenallmend, V-ZUG Areal sowie entlang der Geleise (von der Gubelstrasse bis zur Gemeindegrenze zu Baar) sind der Hochhauszone III zugewiesen. Hier sind Bauten von höchstens 50 Metern zulässig. Dies erlaubt die Umsetzung des städtebaulich überzeugenden Konzepts im Verdichtungsgebiet Äussere Lorzenallmend sowie in der Planung Technologiecluster Zug (V-ZUG AG), welche eine Transformation und Stärkung des Industrie- und Produktionsstandorts im Nordosten der Stadt anstrebt. Es ist wichtig, dass entlang der übrigen Industriestrasse keine Hochpunkte gesetzt werden, vielmehr ist hier auf einen verträglichen Übergang von den Verdichtungsgebieten zum feinkörnigen Bestand zu achten. Die niedrigere Höhe entlang der Geleise stärkt die Akzentuierung der Achse Baarerstrasse und führt zu einer Stärkung der ersten Bautiefe entlang der Strasse gegenüber der zweiten Bautiefe.

3.4 Gebäudehöhen

Bei der Festlegung von maximalen Gebäudehöhen ist zu beachten, dass der kleine, langgestreckte Siedlungskörper der Stadt Zug eine geringe Tiefe aufweist. Hochhäuser an der Baarerstrasse befinden sich nur wenige Meter neben den zwei- und dreigeschossigen Wohnzonen des Quartiers Guthirt entfernt. Das Wohn-Quartier Guthirt östlich der Industriestrasse ist vollumfänglich den ISOS-Erhaltungsgebieten A und B zugewiesen. Das Siemensareal andererseits grenzt auf seiner Westseite an die Ortsbildschutzzone Gartenstadt, welche sich ebenfalls durch ihre Kleinteiligkeit und Kleinmasstäblichkeit auszeichnet.

Im Sinne der angestrebten qualitativ hochstehenden baulichen Verdichtung der Stadt Zug ist bei der Höhenentwicklung eine entsprechende Sorgfalt und Zurückhaltung an den Tag zu legen. Dabei spielt die Masstäblichkeit der Neubauten wie diejenige der einzelnen Quartiere bzw. deren Verhältnismässigkeit eine wichtige Rolle.

4. Verfahren

4.1 Ordentliches Verfahren gemäss § 39 PBG

Das Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern mit dem Ergänzungsplan zum Zonenplan „Hochhauszonen“ kann im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG durch den Grossen Gemeinderat beschlossen werden.

4.2 Mitwirkung und Einbezug von Fachleuten

Das Hochhausreglement stützt sich auf das Hochhausleitbild aus dem Jahr 2010. Die Vorarbeiten zum Hochhausleitbild wurden an einer Informationsveranstaltung präsentiert und einer öffentlichen Mitwirkung unterzogen.

Der Stadtrat beauftragte das Baudepartement, für das Hochhausgebiet I gemäss Hochhausleitbild eine weitere Konkretisierung zu erarbeiten. Dabei ging es einerseits um die Überprüfung der bisherigen Entwicklung und andererseits um die Ausarbeitung von städtebaulichen Richtlinien für die weitere Entwicklung bzw. weitere Hochhausprojekte.

Das Schwergewicht war dabei auf die Zentrumsentwicklung zu legen, wie dies vom Zuger Heimatschutz und vom Bauforum Zug angeregt wurde. Anschliessend waren die Arbeiten für die rechtliche Umsetzung, insbesondere die grundeigentümergebundenen Regelungen, an die Hand zu nehmen.

Der Masterplan für das Hochhausgebiet I (Juli 2011) wurde wiederum mit dem Büro Meili & Peter Architekten Zürich erarbeitet. Ein Legal Memorandum zu den nachbarrechtlichen Aspekten der Erstellung von Hochhäusern wurde im September 2011 durch die Anwaltskanzlei Scherler + Siegenthaler aus Winterthur erarbeitet.

Aufgrund der sensiblen und fachlich anspruchsvollen Arbeit wurde vom Stadtrat für die Ausarbeitung des Hochhausreglements eine breit abgestützte Arbeitsgruppe eingesetzt, welche das vorliegende Reglement erarbeitet hat. Diese setzte sich zusammen aus Mitgliedern der Stadtverwaltung, externen Rechtsanwältinnen sowie von betroffenen Fachverbänden (SIA, BSA, Bauforum).

Am 23. Juni 2015 fand zudem ein Gespräch des Stadtrats mit drei ausgewiesenen Städtebauexperten und den Präsidenten der Stadtbildkommission und des Bauforums Zug statt.

4.3 Stadtbildkommission

Das Hochhausreglement wurde am 5. Februar und am 15. Juli 2015 der Stadtbildkommission unterbreitet. Die Stadtbildkommission regt an, zur Qualitätssicherung der architektonischen Gestaltung der Hochhäuser einen Projektwettbewerb zu verlangen. Die Kommission ist zudem der Auffassung, dass eine maximale Höhenbegrenzung der Hochhäuser im Reglement fixiert werden muss, um die angestrebte qualitative Entwicklung der Stadt Zug sicherzustellen. Die Stadtbildkommission sprach sich für eine maximale Höhe von 60 Metern aus. Damit sei die oberste verträgliche Grenze erreicht. Sie gibt zu bedenken, dass bei höheren Maximalhöhen eine Anpassung der zulässigen baulichen Verdichtung in den angrenzenden Gebieten erfolgen müsse, um zu grosse Brüche im Stadtgefüge zu verhindern. Für die Hochhauszone III schlägt die Stadtbildkommission eine Maximalhöhe von 45 Metern vor. Indem eine maximale Gebäudehöhe eingeführt wurde und nur in der Hochhauszone I punktuell Häuser bis zu 80 Metern erstellt werden dürfen, wurde diesen Anliegen Rechnung getragen.

4.4 Kantonale Vorprüfung

Das Hochhausreglement wurde von der kantonalen Baudirektion mit Datum vom 13. Januar 2016 vorgeprüft. Die Baudirektion erachtete die verschiedenen Verfahren als zu komplex und regte eine Vereinfachung der Verfahrensschritte an. Dies wurde im vorliegenden Reglement umgesetzt. Das Verfahren ist in den §§ 12 bis 14 geregelt.

Die Vorprüfung enthält 9 Vorbehalte, welche alle in der weiteren Bearbeitung des Reglements berücksichtigt wurden. Die detaillierte Auflistung der Vorbehalte findet sich im Planungsbericht in Kapitel 4.3.

4.5 Öffentliche Mitwirkung

Im April 2016 wird die Stadt Zug zum Hochhausreglement eine Informationsveranstaltung durchführen, um die Bevölkerung auf dieses wichtige Thema aufmerksam zu machen und sie für den anstehenden Rechtsetzungsprozess zu sensibilisieren.

Beim Hochhausreglement handelt es sich um gemeindliche Bauvorschriften gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug. Das Verfahren richtet sich nach den §§ 39, 41 und 42 PBG. Damit ist die eigentliche Mitwirkung der Bevölkerung mit der vorgeschriebenen ersten öffentlichen Auflage sichergestellt.

4.6 Weiteres Vorgehen

Vorprüfung	13. Januar 2016
Stadtrats-Antrag	29. März 2016
Behandlung in der Bau- und Planungskommission BPK	Mai/Juni 2016
1. Lesung im Grossen Gemeinderat GGR	August 2016
1. öffentliche Auflage	September/Oktober 2016
2. Lesung im Grossen Gemeinderat GGR (Beschluss)	Januar 2017
2. öffentliche Auflage	März 2017
Genehmigung Baudirektion	Mai 2017

5. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

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

§ 2 Verhältnis zur Bauordnung

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

§ 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.

§ 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.

§ 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.

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.

§6 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.

§ 7 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.

§ 8 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.

§ 9 Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur (Erschliessung)

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).

§ 10 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.

§ 11 Nachbarrechtliche Beeinträchtigungen

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.

3. Abschnitt: Verfahren

§ 12 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 § 13).

§ 13 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.

§ 14 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.

4. Abschnitt: Schlussbestimmungen

§ 15 Inkrafttreten

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

§ 16 Änderung bisherigen Rechts

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

§ 17 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.

6. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- das beiliegende Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern (Hochhausreglement) in 1. Lesung zu verabschieden.

Zug, 29. März 2016

Dolfi Müller
Stadtpäsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern (Hochhausreglement) vom 22. März 2016
3. Hochhauszonen: Anhang zum Hochhausreglement (Ergänzungsplan zum Zonenplan vom 22. März 2016)
4. Planungsbericht Hochhausreglement vom 22. März 2016
auf www.stadtzug.ch unter G2392 sind weitere Beilagen abrufbar
5. Masterplan Hochhausgebiete I, Stadt Zug, Juli 2011
6. Legal Memorandum zu den sachenrechtlichen Aspekten der Erstellung von Hochhäusern, September 2011
7. Hochhausleitbild, Dezember 2010
8. Analyse und städtebauliche Prinzipien für ein Hochhausleitbild in Zug, Juni 2009
9. Städtebauliches Entwicklungskonzept Zug/Baar: Hochhauskonzept, 14. März 2003
10. Städtebauliches Entwicklungskonzept Zug/Baar: Leitplan Hochhausstandorte Zug/Baar, März 2003

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtratsvizepräsident André Wicki, Departementsvorsteher, Tel. 041 728 21 51.

Beschlussentwurf für 2. Lesung

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

betreffend Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern (Hochhausreglement); Festsetzung

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2392 vom 29. März 2016 (1. Lesung) und Nr. Vorlage-Nr. vom Datum (2. Lesung):

1. Das Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern (Hochhausreglement) wird zum Beschluss erhoben.
2. Das Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern (Hochhausreglement) untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005 und der Genehmigung durch den Kanton. Es wird im Amtsblatt des Kantons Zug bekannt gegeben und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
3. Der Stadtrat bestimmt das Inkrafttreten.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
5. Gegen diesen Beschluss kann
 - a) gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 39 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt 20 Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

- b) gemäss § 17^{bis} des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Karin Hägi
Präsidentin

Martin Würmli
Stadtschreiber

Referendumsfrist:

Genehmigung: