Grosser Gemeinderat, Vorlage **Nr. 2010.1**

Bebauungsplan Foyer: Plan Nr. 7001, inklusive Umweltverträglichkeitsbericht; 1. Lesung

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 26. Januar 2009

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen in oben erwähnter Angelegenheit gemäss den §§ 14 und 20 GSO nachfolgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Auf dem Siemens-Areal wird seit bald zwei Jahrzehnten Jahren geplant. In einem Ideenwettbewerb im Jahre 1990 wurde ein Bebauungskonzept erarbeitet, welches in der Zwischenzeit in verschiedenen Schritten weiter entwickelt wurde. Wegen der vielfach wechselnden Besitzverhältnisse wurde die Realisierung immer wieder verschoben. Der nun eingereichte Bebauungsplan baut auf dem ursprünglichen Konzept des Architekten Hans Kollhof, Berlin, auf und beinhaltet unter anderem ein Hochhaus mit einer geplanten Höhe von 85 m. Wegen unterschiedlicher Besitzverhältnisse wurde der Perimeter in zwei Teile aufgeteilt. Dem Plangebiet A, welches nun realisiert werden soll, und einem Plangebiet B, welches in einer späteren Phase unter den im Bebauungsplan festgelegten Vorgaben realisiert werden soll.
Im Bebauungsplan wird nebst den Baugebieten und deren Erschliessung auch das Umgebungskonzept festgelegt. Zum Plan sind zudem der notwendige Umweltverträglichkeitsbericht und ein verkehrstechnisches Gutachten ausgearbeitet worden.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Unsere Kommission behandelte die gegenständliche Vorlage an der ordentlichen Sitzung vom 26. Januar 2009 in Siebener-Besetzung und in Anwesenheit von Stadträtin Andrea Sidler Weiss, Departementsekretärin Baudepartement Nicole Nussberger, Stadtarchitekt Beat Aeberhard und Stadtplaner Harald Klein.
Nach intensiver, sachlicher Diskussion stimmte die BPK im Rahmen der Schlussabstimmung dem ergänzten Bericht und Antrag des Stadtrates mit 7:0 Stimmen zu.

3. Erläuterung der Vorlage

Das Konzept beinhaltet zwei seitlich angeordnete achtstöckige Gebäude, welche einen grossen Platz aufspannen, auf dem ein vierstöckiges Gebäude mit Innenhof und ein Hochhaus mit 21 Stockwerken platziert sind. Das Verwaltungsgebäude der ehemaligen Landis & Gyr bleibt als Bestandteil des Konzepts erhalten.
Für die Realisierung der Gebäude ist wie im kantonalen Richtplan vorgesehen ein Studienverfahren geplant.
Mit dem Bebauungsplan wurde als integrierter Bestandteil ein Umgebungskonzept abgegeben, welches einen mit verschiedensten Bäumen bestückten, öffentlichen Stadtpark vorsieht. Im nördlichen Bereich ist zudem die Offenlegung des Siehbaches vorgesehen.
Die heutigen oberirdischen Parkplätze werden in Tiefgaragen untergebracht. Ihre Zahl wird dabei von 772 auf 613 reduziert. 200 dieser Plätze sind ausserhalb der Bürozeiten für die Öffentlichkeit z.B. für Sportveranstaltungen oder Messebetrieb zugänglich.
Nebst dem Baugebiet wird im Plan auch die Erschliessung und Verkehrsführung geregelt. Künftig wird das Gebiet über die Dammstrasse und die Landis&Gyr Strasse erschlossen. Das mitgelieferte Verkehrsgutachten kommt zum Schluss, dass der Verkehr für das neu erstellte Strassennetz verträglich sei. Dies vor allem wegen des rigorosen Verkehrsregimes, welches bereits mit dem Masterplan verabschiedet wurde und welches für die Reduktion der Parkplatzzahl verantwortlich ist.
Die im Umweltverträglichkeitsbericht geforderten begleitenden Massnahmen können ohne weiteres in die Planung aufgenommen werden.
Auf dem gesamten Perimeter sollen ca. 1'500 Arbeitsplätze geschaffen werden.
Die Siemens Building Technologie beabsichtigt den südlichen Teil des Grundstückes zu verkaufen. Interessent für die beiden westlichen Gebäude ist die Cilag (einer Tochterfirma von Johnson + Johnson), welche die geplanten Gebäude durch einen Investor bauen lassen und anschliessend mieten will.
Im Hochhaus ist nebst Büroräumen ein Hotel geplant.
Der östliche Bau wird in einer späteren Phase entsprechen den im BBP festgelegten Vorgaben realisiert werden.

4. Beratung

Mit diesem Projekt wird der eingeschlagene Weg in Zug West fortgeführt. Die Diskussion, ob solch hohe Gebäude im Stadtzentrum überhaupt gebaut werden dürften, wurde bereits seit dem Ideenwettbewerb von 1990 geführt. Trotzdem stellt sich diese Frage bei der Beratung des Bebauungsplanes erneut. Die BPK ist einstimmig der Ansicht, dass der Standort geradezu prädestiniert sei für den Bau eines Hochhauses, welches hier ein Zeichen für den Standort Zug setzen soll.
Die BPK stimmt dem Konzept grundsätzlich zu.
Nebst der Schaffung einer klaren städtischen Bebauung gelingt es mit dem Bebauungsplan Foyer die vorhandene Grünfläche zu erhalten und diese zu einem öffentlichen, zentralen Park mitten im Stadtzentrum umzugestalten.

Zusatzantrag
In Abstimmung mit der neuen BZO der Stadt Zug empfiehlt die BPK, dass für die Gebäude der Minergiestandard im BBP festgesetzt werden soll.

5. Zusammenfassung

In Kenntnis der umfassenden Unterlagen und nach intensiver Diskussion empfiehlt die BPK den Bebauungsplan Foyer mit dem Zusatzantrag des Minergiestandards in erster Lesung festzusetzen.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage Nr. 2010 sei einzutreten, und
- für die Gebäude sei in Abstimmung mit der neuen BZO der Stadt Zug der Minergiestandard im Bebauungsplan festzusetzen und
- der Bebauungsplan Foyer, Plan Nr. 7001 einschliesslich des Umweltverträglichkeitsberichtes sei gemäss dem Antrag des Stadtrates festzusetzen.

Zug, 8. Februar 2009

Für die Bau- und Planungskommission
Martin Spillmann, Kommissionspräsident