

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Bebauungsplan Areal ehemaliges Kantonsspital, Artherstrasse, Plan Nr. 7097; 2. Lesung

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 10. November 2015

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. 2325.3 vom 1. September 2015 sowie auf die Berichte der BPK Nr. 2325.1 vom 13. Januar 2015 und Nr. 2325.2 vom 28. April 2015 sowie auf die Beilage "Anpassungen der Bestimmungen: Vorschläge in Varianten" vom 10. November 2015.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Elfer-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat André Wicki, Departementssekretärin Dr. Nicole Nussberger, Stadtplaner Harald Klein sowie Stadtarchitekt Christian Schnieper. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Der Stadtplaner rekapituliert kurz die Ausgangslage. Die BPK liess in der Erstberatung des Bebauungsplans das Baufeld B einstweilen noch offen. Dieses wurde vom GGR in 1. Lesung insofern präzisiert, als dass der Kanton innerhalb von fünf Jahren ein Nutzungskonzept erarbeiten und dem Grossen Gemeinderat vorlegen muss. An der vorletzten Sitzung vom 15. September 2015 unterzog die BPK das formulierte Erfordernis einer erneuten Prüfung. Insbesondere hinterfragte sie, ob die Forderung nach einer fünfjährigen Frist ausreichend ist. Vor diesem Hintergrund ersuchte die BPK die Stadtplanung, zu den einzelnen Bestimmungen zusätzliche Ergänzungsvorschläge zu unterbreiten. Diese sollten die Abhängigkeiten der Baufelder B1 und B2 thematisieren. Weiter wollte die BPK untersucht haben, ob die Zusammenhänge zwischen den einzelnen Baufeldern zu erweitern sind, indem der Stadthof als Ganzes angeschaut wird und somit auch die Baufelder C1 und C2 zu integrieren sind.

Entsprechend diesen Vorgaben unterbreitete die Stadtplanung der BPK die Varianten A und B für mögliche Anpassungen der Ziffern 15 und 17 (vgl. Beilage).

Dabei empfiehlt das Baudepartement die von der BPK angeregte zusammenhängende Entwicklung auf die Baubereiche B, D1 und D2 zu begrenzen. Gemäss den Aussagen des Kantons hätten nämlich die Baugenossenschaften bereits grosses Interesse gezeigt, die Baubereiche C1 und C2 entwickeln und realisieren zu können. Die Variante A würde einen härteren Eingriff darstellen, bräuchte es hier doch einen Gesamtwettbewerb. So könnte der Kanton nach Rechtskraft des Bebauungsplanes keine lösgelösten Baurechtsverträge mit Baugenossenschaften für die Realisierung der Bereiche C1 und C2 abschliessen.

Die Stadt erachtet eine Verknüpfung der Bauvolumen D1 und D2 mit dem Bereich B absolut vertretbar. Diese bringe einen gewissen Druck, wie dies die BPK diskutiert und gewünscht habe, verunmögliche jedoch einen vorgezogenen Wohnungsbau auf den Baufeldern C1 und C2 nicht. So liessen sich auch gewisse Bauvolumen etappiert realisieren, was durchaus Sinn mache. Gleichwohl sei zu deren Realisierung jeweils ein Architekturwettbewerb notwendig. Im Bebauungsplan werde zudem als Optimierungsmassnahme empfohlen, die Bauvolumen gedanklich möglichst zusammen zu betrachten und einen möglichst zusammenhängenden Wettbewerb zu lancieren. Gemäss der Forderung der BPK bleibe das Hochhaus A bestehen und könne ebenso wie das Baufeld E separat entwickelt werden. Es sei angezeigt, den Wohnungsbau auf den Feldern C1 und C2 losgelöst von den übrigen Baufeldern zuzulassen. Auf der anderen Seite sei es sinnvoll, die Entwicklung der Baufelder D1 und D2 mit derjenigen von Baufeld B zu verbinden.

4. Beratung

In der BPK entspannte sich eine breite Diskussion über die vorgeschlagenen Varianten. Die grosse Mehrheit der Kommission sprach sich klar dafür aus, dass für die Entwicklung der einzelnen Baufelder gewisse Abhängigkeiten zu formulieren sind, um eine möglichst optimale Bebauung und Nutzung dieses wichtigen Stadtareals sicherzustellen.

Die Varianten A und B wurden von der Kommission ausführlich beraten. Die Befürworter der Variante B sehen Konflikte bei einem Gesamtwettbewerb, wie ihn die Variante B verlangen würde. Zudem könne es Konflikte geben, indem das Baufeld B für seine Nutzung mit Ausstrahlungskraft wohl nach einem hoch dotierten Wettbewerb verlange. Demgegenüber seien für den Wettbewerb betreffend den Wohnungsbau auf den Feldern C1 und C2 andere Anforderungen zu stellen. Das Baufeld B und die übrigen B wiesen völlig unterschiedliche Ausgangslagen auf.

Die Befürworter der Variante A halten dem entgegen, dass es sich hier um eine der letzten kompakten Bauflächen handle. Ein Gesamtwettbewerb würde ein ganz anderes Entwicklungspotenzial für das Areal und dessen Nutzung eröffnen. Die Vorgabe des preisgünstigen Wohnungsbaus lasse sich in jedem Wettbewerbsprogramm integrieren. Aus Sicht des Baufeldes B lohne es sich, die Abhängigkeiten in einem gemeinsamen Wettbewerb zu entwickeln. Es wäre fatal, wenn sich einzeln entwickelte Baufelder und eine etappierte Bebauung schliesslich zulasten der Ästhetik und der architektonischen Qualität des gesamten Areals auswirken würden. Variante A bringe den von der BPK gewollten Druck auf den Kanton und eröffne punkto Nutzung die besten Optionen.

In der Diskussion wird ergänzt, dass mit der Weiterentwicklung des Siegerprojektes von Renzo Bader die städtebauliche Auslegeordnung definiert worden sei. Gestützt darauf sei der Bebauungsplan mit den einzelnen Baufeldern erarbeitet worden. Der nun anstehende Architekturwettbewerb sei bereits der Projektwettbewerb. Der dann obsiegende Architekt soll sein Projekt auch bauen können.

Ein Mitglied meint, dass die Varianten A und B sicherlich bereits mit dem Kanton abgesprochen seien. Der Kanton werde letztlich beide Varianten akzeptieren. Es sei unbedingt Variante A zu favorisieren, da diese ein konzises und gut austariertes Nutzungskonzept ermögliche. Die BPK habe es selber verbockt. Regierungsrat Heinz Tännler habe eine schärfere Verfassung vorgelegt. Diese habe die BPK aber abgelehnt. Jetzt sei das Ganze mit einem Nutzungskonzept zu forcieren. Also müsse heute zwischen den beiden Varianten A oder B entschieden werden.

Die Verwaltung hält fest, dass die kantonale Baudirektion einzig Variante B unterstütze. Die Variante A, die den Wohnbau auf den Baufeldern C1 und C2 zurückstellen würde, passe der Baudirektion nicht. Denn der alte Operationstrakt stehe ungenutzt leer und könne nicht gut zwischenvermietet werden. Die hier angedachten Baufelder C1 und C2 könnten relativ rasch realisiert und auf dem Markt gebracht werden. Man könne aber auch die bestehende Fassung so belassen.

Es wird daran erinnert, dass der bestehende Artikel sich selber sanktioniert. Er stelle eine Mogelpackung dar, weshalb er so nicht belassen werden können und dürfe. Daher sei Variante B zu forcieren, da ein grosser Perimeter per se kein Garant für Qualität sei.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2325.3 vom 1. September 2015 empfiehlt die BPK mit 7 Stimmen, die neu formulierten Ziffern 15 und 17 in Variante B festzuschreiben. 2 Stimmen entfielen auf Variante A und 2 Stimmen sprachen sich für die Beibehaltung der bisherigen Formulierung aus.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- es seien die bisherigen Bestimmungen zum Bebauungsplan in den Ziff. 15 und 17 durch die neuen Formulierungen in den jeweiligen Varianten B (vgl. Beilage) zu ersetzen und so festzusetzen.

Zug, 24. November 2015

Für die Bau- und Planungskommission
Urs Bertschi, Kommissionspräsident

Beilage:

- Anpassung der Bestimmungen: Vorschläge in Varianten