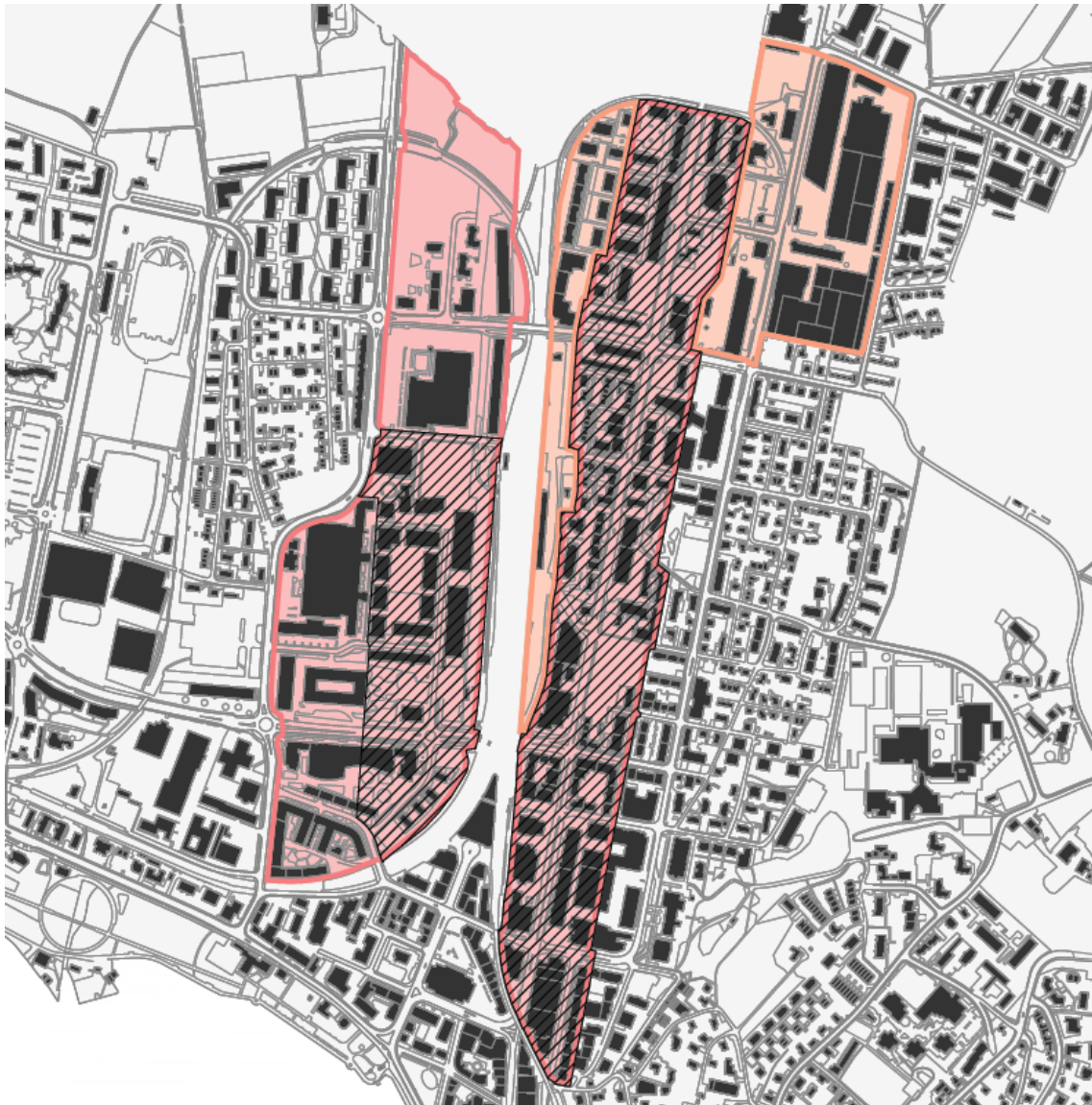


Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern (Hochhausreglement) Planungsbericht



Ausschnitt aus: Hochhausreglement, Ergänzungsplan zum Zonenplan, 22.03.2016

Stadtplanung Zug, 22. März 2016

Inhaltsverzeichnis

1	Vorgeschichte und Ausgangslage	3
1.1	Erarbeitung kantonalen Richtplan 2004/Leitplan Hochhausstandorte Baar-Zug.....	3
1.2	Kantonaler Richtplan 2004	3
1.3	Hochhausleitbild 2010.....	4
2	Übergeordnete Gesetzgebung	4
2.1	Kantonaler Richtplan	4
2.2	Planungs- und Baugesetz von 1998 und Verordnung von 1999	4
2.3	Bauordnung von 2010 (BO).....	5
2.4	Rechtliche Erwägungen	5
3	Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern (Hochhausreglement) ..	5
3.1	Grundlagen	5
3.2	Städtebauliche Tradition	7
3.3	Hochhauszonen und maximale Gebäudehöhen	8
3.4	Bestimmungen des Reglements	12
4	Verfahren	15
4.1	Ordentliches Verfahren gemäss § 39 PBG	15
4.2	Mitwirkung und Einbezug von Fachleuten.....	15
4.3	Kantonale Vorprüfung.....	16
4.4	Öffentliche Mitwirkung	16
4.5	Weiteres Vorgehen	17

1 Vorgeschichte und Ausgangslage

1.1 Erarbeitung kantonalen Richtplan 2004/Leitplan Hochhausstandorte Baar-Zug

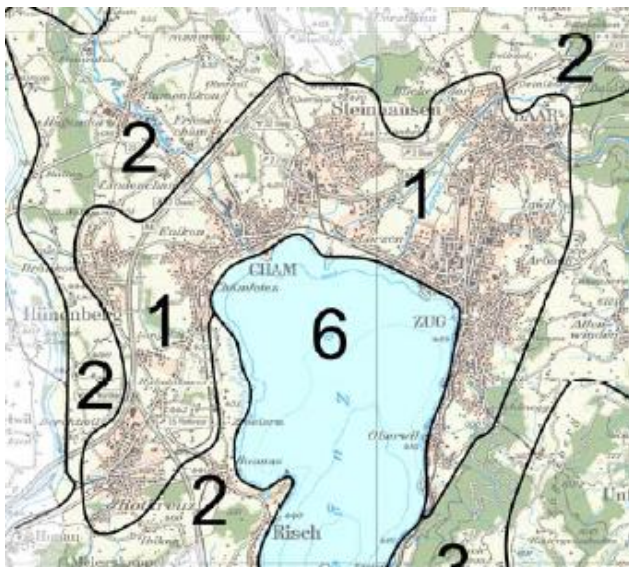
Für die Ausarbeitung des neuen kantonalen Richtplans beauftragte die Baudirektion des Kantons Zug eine Arbeitsgruppe sowie die Fachplaner Feddersen und Klostermann aus Zürich mit der Erarbeitung von Grundlagen für die Ausscheidung von Gebieten für Hochhäuser mit entsprechenden Bestimmungen im Richtplan. Im März 2002 lagen die beiden Grundlagen „Hochhäuser im Kanton Zug, das Inventar“ und „Hochhäuser im Kanton Zug, ein Grundsatzpapier“ vor.

Gestützt auf diese Abklärungen setzten die Gemeinde Baar und die Stadt Zug eine Arbeitsgruppe ein und beauftragten das Planungsbüro Atelier Wehrlin 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.

Die Gemeinde Baar setzte die Erkenntnisse im Rahmen der Ortsplanungsrevision um und legte im kommunalen Richtplan Gebiete für Hochhäuser fest. In der Stadt Zug lehnte die Bau- und Planungskommission des Grossen Gemeinderats eine Einschränkung der Hochhausgebiete gegenüber den Vorgaben des kantonalen Richtplans 2004 ab. Die Bau- und Planungskommission (BPK) folgte der liberaleren Haltung des kantonalen Richtplans.

1.2 Kantonaler Richtplan 2004

Der Kantonsrat folgte betreffend Festlegung der Gebiete für Hochhäuser dem restriktiven 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, Friesencham, Walterswil, Allenwinden und Zugerberg.



1.3 Hochhausleitbild 2010

Die Erarbeitung des Hochhausleitbildes für die Stadt Zug erfolgte in zwei Phasen. Für beide Phasen setzte der Stadtrat eine Arbeitsgruppe ein, bestehend aus Angelus Eisinger, Rainer Klostermann, Reto Pfenninger, Irma Nosedá und Matthias Wehrli sowie den Vertretern der Verwaltung Stadt Zug Regula Kaiser, Beat Aeberhard und Harald Klein. Daneben nahmen Vertreter des Bauforums und des Zuger Heimatschutzes in einer fachlichen Begleitgruppe Einsitz. Die Bau- und Planungskommission amtierte als politische Begleitgruppe.

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 von vier Privatpersonen, dem Initiativkomitee „Hochhausstandorte mit Vernunft“, der MZ-Immobilien AG sowie der V-ZUG AG ein.

In der 2. Phase wurde das eigentliche Hochhausleitbild erarbeitet. Der erste Entwurf dieses Hochhausleitbildes (9. September 2009) wurde folgenden Gemeinden und Organisationen zu einer Stellungnahme unterbreitet: Gemeinde Baar, Gemeinde Steinhausen, Gemeinde Cham, Bauforum Zug, Initiativkomitee „Hochhausstandorte mit Vernunft“ sowie Zuger Heimatschutz. Alle Angeschriebenen reichten eine Stellungnahme ein. Die Überarbeitung des Leitbildes wurde der Stadtbildkommission (SBK) unterbreitet. Mit Vertretern der Baudirektion wurden 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 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 von Regierungs- oder 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.

S3.1.3 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.

2.4 Rechtliche Erwägungen

Nach der heutigen Rechtslage ist der Bau von Hochhäusern im Kanton Zug nur in den Grundzügen reglementiert. Das kantonale Recht enthält rudimentäre, allgemein gehaltene Vorgaben, die in der Stadt Zug auf kommunaler Ebene aber kaum rechtsverbindlich konkretisiert sind. Das Hochhausleitbild lässt mit seinen offenen und teilweise wenig greifbar gehaltenen Formulierungen vielerorts einen beträchtlichen Interpretationsspielraum zu. Von zentraler Bedeutung ist jedoch, dass die Festlegungen mangels Verankerung auf Gesetzes- und Verordnungsstufe rechtlich nicht verbindlich sind.

Der Bebauungsplan, den das kantonale Recht für die Erstellung von Hochhäusern vorsieht, zeichnet sich im Verhältnis zur Grundordnung durch eine grössere Regeldichte aus. Er ist jedoch nicht das geeignete Instrument zur Festlegung von Bestimmungen, welche in der Grundordnung verankert sein müssen. Nach Rechtssprechung 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 weitgehend auch massgebend für die Frage der privatrechtlichen Zulässigkeit von Auswirkungen, die ein Hochhaus auf seine Nachbarschaft haben kann.

Die Thematik der Hochhäuser nimmt bei der Entwicklung einer Stadt bzw. im städtebaulichen Diskurs eine Sonderrolle ein. Daher erscheint es als angemessen, nicht einfach die Bauordnung mit einigen Paragraphen zu ergänzen, sondern analog zum Altstadt- bzw. Parkplatzreglement ein eigenes Reglement zu erarbeiten.

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

3.1 Grundlagen

Mit dem Beschluss des Hochhausleitbildes schloss der Stadtrat die Arbeiten an der Thematik Hochhäuser nicht ab. Er beauftragte das Baudepartement damit, 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 grundeigentümerverbindlichen 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 sachenrechtlichen Aspekten der Erstellung von Hochhäusern (September 2011) wurde durch die Anwaltskanzlei Scherler + Siegenthaler aus Winterthur erarbeitet.

Im Jahre 2014 erarbeitet eine Arbeitsgruppe das nun vorliegende Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern, kurz Hochhausreglement. Die Arbeitsgruppe setzte sich aus Vertretern von Architekturverbänden, Patrick Bisang (SIA), Albi Nussbaumer (BSA), Thomas Baggenstos (Bauforum Zug), externen Juristen, Raffael J. Weidmann und Stefan Scherler sowie aus Vertretern der Verwaltung Stadt Zug, Nicole Nussberger (Departementssekretärin), Beat Moos (Rechtskonsulent), Beat Aeberhard (Stadtarchitekt) und Harald Klein (Stadtplaner, Vorsitz) zusammen.

Die Stadtbildkommission behandelte das Reglement am 5. Februar 2015. Sie begrüsst das Reglement in seinen Grundzügen, schlug einige Präzisierungen vor und machte Hinweise zum Verfahren. Am 7. April 2015 unterbreitete der Stadtrat das Hochhausreglement der Baudirektion zur Vorprüfung. Parallel dazu wünschte der Stadtrat eine kritische Überprüfung der im Reglement festgehaltenen maximalen Gebäudehöhen. Am 23. Juni 2015 führte der Stadtrat dazu ein Gespräch mit fünf Experten (Thomas Baggenstos, Angelus Eisinger, Rainer Klostermann, Marcel Meili, Alphons Wiederkehr) durch und am 15. Juli 2015 befasste sich die Stadtbildkommission mit der Frage. Ziel der zusätzlichen Abklärungen war es, die Festlegungen in „§ 5 Maximale Gebäudehöhen“ des Hochhausreglements sowie die Abgrenzung der Hochhauszonen zu überprüfen und soweit erforderlich neu festzulegen.

Mit Schreiben vom 28. Juli 2015 unterbreitete die Baudirektion dem Baudepartement einen Fachinput des Amtes für Raumplanung. Auf eine eigentliche Vorprüfung wurde verzichtet.

Gestützt auf die Unterlagen der Baudirektion, die Erkenntnisse aus den Fachgesprächen und der Stellungnahme der SBK überarbeitete der Stadtrat das Hochhausreglement. Das überarbeitete Reglement wurde am 27. Oktober 2015 vom Stadtrat zuhanden der Vorprüfung verabschiedet und am 4. Dezember 2015 der Presse vorgestellt. Aufgrund der Vorprüfung vom 13. Januar 2016 erfolgten die definitive Bereinigung des Reglements und die Ausarbeitung der GGR-Vorlage.

3.2 Städtebauliche Tradition

Die Stadt Zug weist eine Tradition im Hochhausbau auf. Zug ist mit über 50 Hochhäusern als eigentliche Hochhaus-Stadt zu bezeichnen (Gebäudehöhen von 25 bis 80 m). Die grosse Mehrheit der Hochhäuser entstand in den 60er- und 70er-Jahren. Dieser Umstand ist in den Köpfen der Bevölkerung nur wenig verankert. Das beruht darauf, dass die Stadt Zug eine grosse Tradition an Hochhausbauten mit geringer Höhe aufweist. Mit Ausnahme der neuen Bauten Uptown, Parktower, Obstverband und Baarerstrasse 125 weisen alle Bauten eine maximale Höhe von 45 m auf; die grosse Mehrheit liegt unter einer Gebäudehöhe von 35 m.

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 Park-Tower auf eindrückliche Weise zeigen- und werden so zu städtebaulich prägenden bzw. dominierenden Elementen.



Ausschnitt aus: Analyse und städtebauliche Prinzipien für ein Hochhausleitbild in Zug, Juni 2009

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 Kleinmassstäblichkeit auszeichnet.

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

Es gilt an der städtebaulichen Tradition von Zug weiter zu arbeiten und die zukünftige städtebauliche Ausprägung der Stadt daran zu orientieren. Es darf nicht geschehen, dass Einzelinteressen das Stadtgefüge von Zug aufbrechen und verunklären. Der Blick auf das Ganze - die Strategie - geht Partikularinteressen vor. Der Städtebau beruht auf klaren Vorgaben, Konstanz und Entscheidungskompetenz.

3.3 Hochhauszonen und maximale Gebäudehöhen

Das Hochhausreglement sieht drei Hochhauszonen vor:

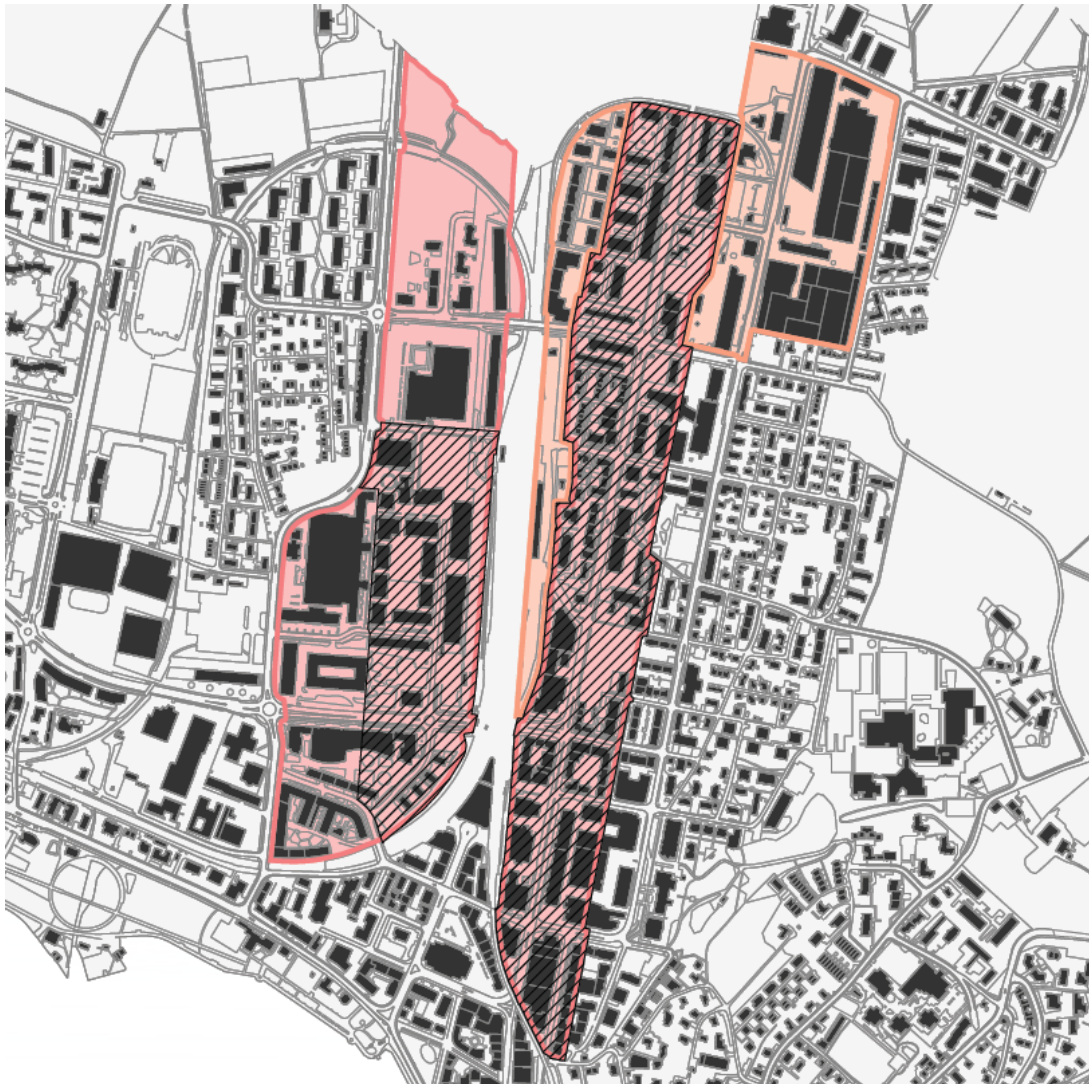
Hochhauszone	Maximale Gebäudehöhe
Hochhauszone I	60 Meter, punktuell 80 Meter
Hochhauszone II	60 Meter
Hochhauszone III	50 Meter

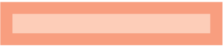
In der Hochhauszone I ist die Erstellung von Gebäuden mit einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu 80 Meter punktuell zulässig, sofern das Projekt unter Berücksichtigung der Vorgaben des 2. Abschnitts des Reglements (Anforderungen an Hochhäuser) eine besonders gute städtebauliche Lösung aufweist.

Die festgelegten maximalen Gebäudehöhen gelten absolut. Davon darf auch in Bebauungsplänen nicht abgewichen werden.

Die Festlegung der 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 führt zur Festlegung von zwei Maximalhöhen: 50 m und 60 m.

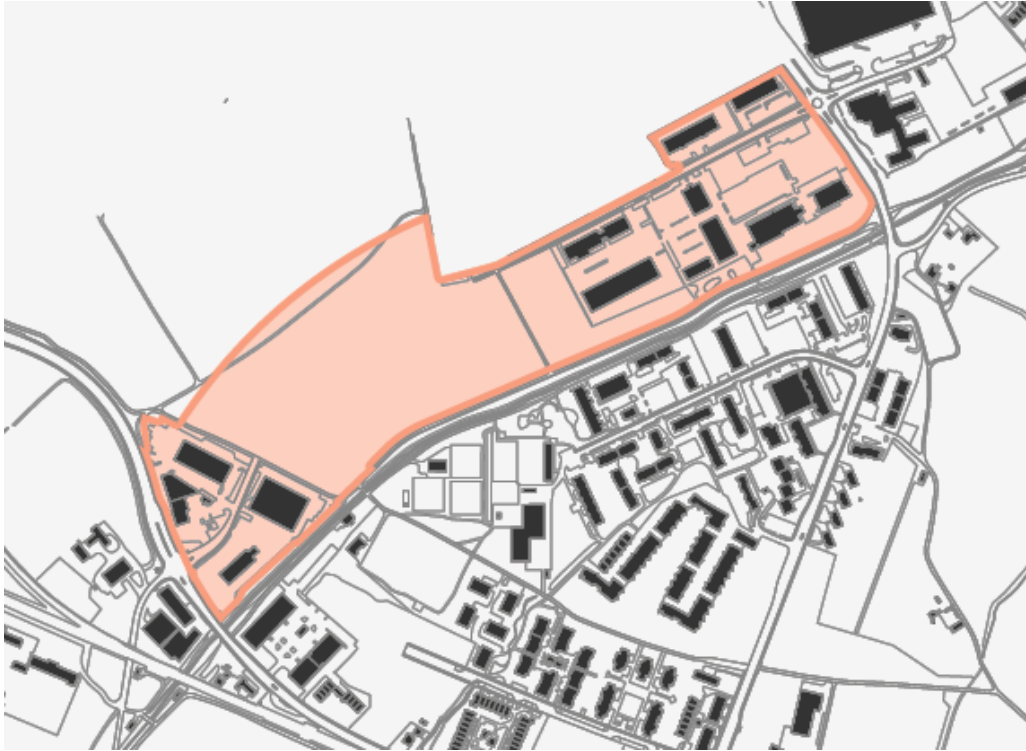
Im Zentrumsbereich, welcher den Kernbereich des Siemensareals und die gesamte Achse Baarerstrasse umfasst, sind Bauten von maximal 60 m und punktuelle Ergänzungen bis maximal 80 m zulässig. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass das massstäblich auf den Stadtkörper von Zug zugeschnittene Mass von 60 m punktuell überschritten werden kann. Der 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) 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 die langfristige städtebauliche Qualität der Stadt Zug aufs Spiel zu setzen.



	Hochhauszone I	Gebäudehöhe max. 60m Punktueller Ergänzung bis max. 80m
	Hochhauszone II	Gebäudehöhe max. 60m
	Hochhauszone III	Gebäudehöhe max. 50m

Ausschnitt aus: Hochhausreglement, Ergänzungsplan zum Zonenplan, 22. März 2016

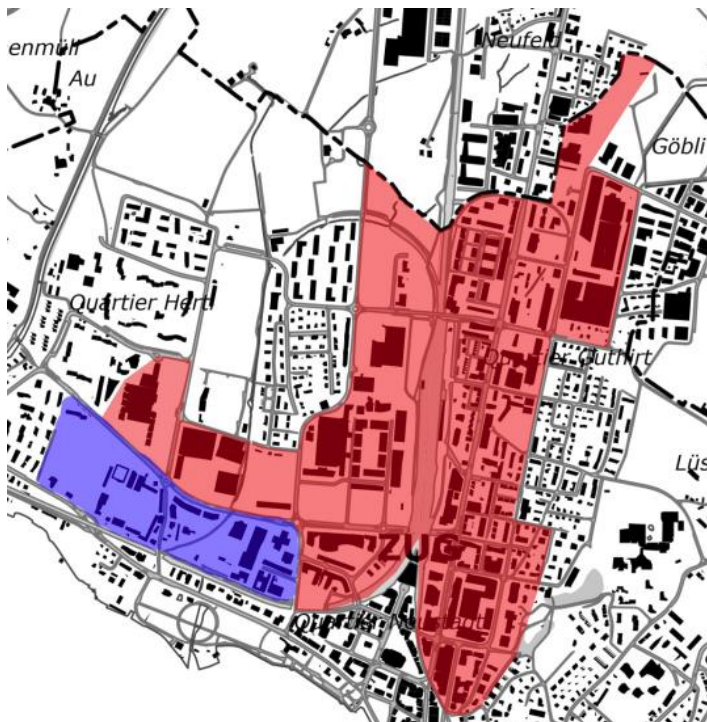
Die Hochhauszone II umfasst den Bereich zwischen der Nordstrasse/Aabachstrasse und den Geleisen, soweit das Areal nicht der Hochhauszone I zugewiesen ist. Dieses Gebiet gehört zum erweiterten Zentrum der Stadt. Es weist ein hohes Entwicklungs- und Verdichtungspotenzial auf. Die maximal zulässige Gebäudehöhe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



Ausschnitt aus: Hochhausreglement, Ergänzungsplan zum Zonenplan, 22. März 2016

Die Gebiete Äussere Lorzenallmend, V-ZUG AG sowie entlang der Geleise (von der Gubelstrasse bis zur Gemeindegrenze zu Baar) sind der Hochhauszone III zugewiesen. Hier sind Bauten von maximal 50 m zulässig. Dies erlaubt die Umsetzung des städtebaulich überzeugenden Konzepts im Verdichtungsgebiet Äussere Lorzenallmend sowie 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 (Stärkung der ersten Bautiefe entlang der Strasse gegenüber der zweiten).

In weiten Teilen sind die Hochhauszonen deckungsgleich mit den Verdichtungsgebieten gemäss kantonalem Richtplan Kapitel S5. Die Verdichtungsgebiete beidseits der General-Guisan-Strasse, nördlich der Grienbachstrasse sowie entlang der Industriestrasse werden wie oben dargelegt keiner Hochhauszone zugewiesen. Die bestehenden Hochhäuser im Quartier Herti und Riedmatt können im Rahmen eines Bebauungsplans erneuert, abgebrochen und wieder aufgebaut werden. Dies gilt auch für die bestehenden Hochhäuser im Osten und Süden der Stadt Zug.



Verdichtungsgebiete Stadtzentrum Zug:

rot Verdichtungsgebiet I AZ bis 3.5

blau Verdichtungsgebiet II AZ bis 2.0

Die Erweiterung und Modernisierung des Hertzentrums umfasst auch die Setzung eines Hochhauses entlang der Allmendstrasse. Dieses bereits sehr weit fortgeschrittene Projekt (Stand Vorprüfung des Bebauungsplan bei der kantonalen Baudirektion) ergänzt die bestehenden Hochpunkte im Quartier Herti auf besonders gute Weise. Sofern das Hochhausreglement vor der erstinstanzlichen Genehmigung des Bebauungsplans Hertzentrum in Kraft tritt, gilt es daher für diesen Bebauungsplan nicht.

Das Hochhausreglement lehnt sich an das vom Stadtrat im Dezember 2010 verabschiedete Hochhausleitbild an. Die seit den ersten Studien zur Thematik Hochhaus im Jahr 2002 gefestigten Erkenntnisse werden konsequent umgesetzt: Die Lorzenebene, die sich aus dem Verständnis des Stadtplans 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. Damit ist sichergestellt, dass die in den Verdichtungsgebieten angestrebte hohe Ausnutzung umgesetzt werden kann und sich die Zentrumslagen durch die Anordnung von Hochhäusern prägnanter auszeichnen. Im Gegenzug werden die landschaftlich spezielle Lage der Stadt (Seeufer, Lorzenebene und Hanglagen) berücksichtigt und die Quartiere, welche 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 anstreben.

3.4 Bestimmungen des Reglements

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

Obwohl der Verweis auf übergeordnete Grundlagen rechtlich nicht notwendig ist, wird hier die Definition des Hochhauses vollständigshalber wiederholt. Die vorgesehene Gebäudehöhe von 30 m ist abgestimmt auf die neuesten Regelungen der Gebäudeversicherung des Kantons Zug. Diese Höhenangabe steht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan (Richtplantext S 3.1.1), wonach als Hochhaus ein Gebäude mit einer Höhe über 25 Metern gilt. In Absprache mit der Baudirektion des Kantons Zug kann die Bestimmung „Gebäudehöhe über 30 Meter“ in § 3 des Reglements belassen 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.

§4 Hochhauszonen

Es werden drei Hochhauszonen definiert. Sie werden parzellenscharf in einem Ergänzungsplan zum Zonenplan (Anhang zum Hochhausreglement) ausgeschieden (siehe auch Kapitel 3.3). Die Hochhauszonen überlagern die bestehenden Bauzonen des Zonenplans. Sie definieren zusätzliche Erfordernisse an Hochhäuser und derogieren 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 grundeigentümerverbindliche Präzisierung des kantonalen Richtplans, welcher in Kapitel S3.1.3 die zu erfüllenden Anforderungen aufzählt.

§6 Städtebauliche Anforderungen

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

Das Hochhaus ist aufgrund seiner Höhe ein Bautyp, welcher nicht nur im unmittelbaren Umfeld, sondern auch aus grösserer Distanz sichtbar ist. Ein Hochhaus ragt in der Regel über die umliegenden Gebäude hinaus. Umso wichtiger ist die Stellung im Stadtraum, damit eine gute Gesamtwirkung der Kombination von Regelbauten und Hochhaus in der Stadt (Nahbetrachtung) wie auch vom Landschaftsraum (Fernbetrachtung), zum Beispiel von der Lorzenebene, dem Zugerberg oder vom See, erreicht wird. 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 ein Kontrast zur Regelbauweise bildet, darf es nicht als Fremdkörper in Erscheinung treten.

§ 7 Anforderungen an die Architektur

Die architektonischen Anforderungen werden definiert. Dabei gilt es, die Einordnung im Nahumfeld wie 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.

Das Hochhaus muss Teil der Stadt werden, indem es präzise platziert und architektonisch auf höchstem Niveau gestaltet wird.

§ 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. Der Begriff gemeinschaftliche Anlagen wird im Sinne des Stockwerkeigentumsrechts verwendet. Zudem können Anlagen gemeinschaftlich sein, wenn sie mittels öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkung als gemeinschaftlich erklärt werden. Wichtig ist, dass gemeinschaftliche Anlagen einen Bezug zum Aussenraum aufweisen. Dies bedeutet, dass die Anlagen direkt vom Aussenraum zugänglich sein müssen 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 das Thema Umwelt 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, welche bewusst auch sehr eng positioniert werden sollen. Isoliert stehende, einzelne Hochhäuser sollen verhindert, die angestrebte Clusterbildung hingegen ermöglicht wer-

den. Daher sind innerhalb der Hochhauszonen die nachbarrechtlichen Beeinträchtigungen durch Schattenwurf nicht beachtlich. 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. Bei Gebäuden wird der Schatten in der Regel am Fusspunkt gemessen (Absatz 2). Damit wird ausgedrückt, dass es ein Einzelfall – bei Vorliegen besonderer Voraussetzungen (Gewerbenutzung im EG etc.) – verlangen könnte, dass die Beschattung auch an einem anderen Ort – statt beim Fusspunkt – gemessen wird. Dafür ist jedoch eine besondere Begründung erforderlich.

In der Schweiz finden diverse Schattenregelungen eine Anwendung. Dabei kommen in St.Gallen ein Drei-Stunden-Schatten am mittleren Sommertag, in Bern ein Zweieinhalbstunden-Schatten am mittleren Wintertag und in Zürich der generelle Zweistunden-Schatten zur Anwendung. Im Rahmen der Planung Masterplan Industriestrasse Nord wurden Überprüfungen mit unterschiedlichen Schattenwurf-Vorgaben gemacht. Im Sinne einer erhöhten Flexibilität für die Umsetzung der Verdichtungsgebiete bzw. die Setzung von Hochpunkten wurde auf die Regelung von St. Gallen, sprich den Drei-Stunden-Schatten, zurückgegriffen.

Die Einführung einer Schattenwurfregelung übernimmt dieselbe Funktion wie eine Abstandsregelung. Daher ist es nicht erforderlich, für Hochhäuser einen erhöhten Grenzabstand in Abhängigkeit der Höhe einzuführen. Eine Schattenregelung kann somit indirekt auch als eine Abstandsregelung bezeichnet werden.

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 (§ 5.2.3) unter Berücksichtigung der Vorgaben der städtebaulichen Entwicklungsstrategie der Stadt Zug (in Bearbeitung 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, Rötberg 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 Hertzentrums 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.

4 Verfahren

4.1 Ordentliches Verfahren gemäss § 39 PBG

Das Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern mit Ergänzungsplan „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 stark auf das Hochhausleitbild ab. Die Vorarbeiten zum Hochhausleitbild wurden in einer Informationsveranstaltung präsentiert und einer öffentlichen Mitwirkung unterzogen.

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 aus Mitgliedern der Stadtverwaltung, externen Rechtsanwälten sowie von betroffenen Fachverbänden (SIA, BSA, Bauforum) zusammen: Patrick Bisang (SIA), Albi Nussbaumer (BSA), Thomas Baggenstos (Bauforum Zug), Stefan Scherler (RA), Raffael Weidmann (RA), Nicole Nussberger (Departementssekretärin), Beat Moos (Rechtskonsulent), Beat Aeberhard (Stadtarchitekt), Harald Klein (Stadtplaner, Vorsitz).

Das Hochhausreglement wurde zudem am 5. Februar und 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 dezidiert der Meinung, dass eine maximale Höhenbegrenzung der Hochhäuser im Reglement fixiert werden muss. Nur so kann die angestrebte qualitative Entwicklung der Stadt Zug sichergestellt werden. Die Stadtbildkommission sprach sich für eine maximale Höhe von 60 Meter aus. Damit sei die oberste verträgliche Grenze erreicht. Es ist 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 Meter vor.

Am 23. Juni 2015 fand ein Gespräch des Stadtrats mit drei ausgewiesenen Städtebauexperten (Angelus Eisinger, Rainer Klostermann, Marcel Meili) und den Präsidenten der Stadtbildkommission (Alphons Wiederkehr) und des Bauforums Zug (Thomas Baggenstos) statt.

4.3 Kantonale Vorprüfung

Das Hochhausreglement wurde von der kantonalen Baudirektion mit Datum vom 13. Januar 2016 vorgeprüft. Die Baudirektion machte auf die umfangreichen Verfahren, welche für die Ausarbeitung eines Hochhausprojekts gefordert werden, aufmerksam 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 neun Vorbehalte, welche in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt wurden. Es handelt sich dabei um folgende Punkte:

Das Reglement muss mit einem Titelblatt versehen werden.

Dies wurde so umgesetzt.

In § 1 Abs. 2 ist von verbindlichen Bestimmungen zu sprechen und nicht von Richtlinien.

Da Richtlinien und Empfehlungen nicht verbindlich sind, wurde der Begriff „Bestimmungen“ übernommen.

In § 1 Abs. 2 ist der Begriff Energie wegzulassen.

Die Stadt Zug kann keine eigenen Energievorschriften erlassen. Diese Kompetenz steht einzig dem Kanton zu. Der Begriff Energie wird weggelassen.

Die Hochhauszonen sind parzellenscharf auszuscheiden.

In § 4 Abs. 2 wird festgehalten, dass die Hochhauszonen parzellenscharf ausgeschieden werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Zonengrenze mit einer Parzellengrenze identisch sein muss.

Der Begriff Bestandesgarantie in § 5 ist neu zu formulieren.

Auf die Hochhauszone IV, welche der Bestandesgarantie diene, wird verzichtet. Neu wird in § 17 Übergangsrecht Abs. 2 der Umgang mit bestehenden Hochhäusern ausserhalb der Hochhauszonen I bis III geregelt.

In § 8 Abs. 2 ist der Begriff „Zentrumslagen“ zu definieren.

Die Erdgeschossnutzung von Hochhäusern ist je nach Nutzung der Bauten unterschiedlich auszugestalten. Neu werden Hochhäuser mit reiner Wohnnutzung (Abs. 1) und Hochhäuser mit gemischter Nutzung (Abs. 2) unterschieden.

In § 10 ist der Ausdruck „Energie“ wegzulassen.

Das kantonale Recht (Energiegesetz und Energieverordnung) regelt die Energievorschriften abschliessend. Die Gemeinden können somit in ihren Gesetzen keine strengeren Vorschriften aufstellen. Der Begriff Energie wird weggelassen.

Die Baubewilligung wird gestützt auf ein Baugesuch erteilt.

In § 14 werden nicht nur der Bebauungsplan und der Projektwettbewerb als Grundlage für eine Baubewilligung erwähnt, sondern auch das auf diesen Grundlagen erarbeitete Baugesuch.

Die Eintragungen beim Aussichtsschutz „Guggi“ (§ 27 BO und Anhang 2 BO) sind zu prüfen.

Im Sichtfenster des Aussichtsschutzes „Guggi“ befinden sich bestehende Hochhäuser. Daher ist der Verweis auf Objekte im Sichtfenster wie ein Hochhaus gemäss Hochhausreglement korrekt.

4.4 Öffentliche Mitwirkung

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

Beim Hochhausreglement handelt es sich um gemeindliche Bauvorschriften gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug. Das Verfahren richtet sich nach § 39, § 41 und § 42 PBG.

Damit ist die eigentliche Mitwirkung der Bevölkerung mit der vorgeschriebenen ersten öffentlichen Auflage sichergestellt.

4.5 Weiteres Vorgehen

Vorprüfung	13. Januar 2016
SR - Antrag	29. März 2016
Behandlung BPK	Mai/Juni 2016
1. Lesung GGR	August 2016
1. öffentliche Auflage	September/Okttober 2016
2. Lesung GGR (Beschluss)	Januar 2017
2. öffentliche Auflage	März 2017
Genehmigung Baudirektion	Mai 2017