

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern (Hochhausreglement); 2. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 31. Januar 2017

Das Wichtigste im Überblick

Der Grosse Gemeinderat hat das Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern (Hochhausreglement) am 30. August 2016 in 1. Lesung beraten. Die Dokumente sind vom Freitag, 9. September 2016, bis und mit Montag, 10. Oktober 2016, öffentlich aufgelegt worden. Während der Auflagefrist sind fünf Einwendungen mit insgesamt 24 Anträgen eingegangen.

Die Einwendungen und die vom Grossen Gemeinderat in 1. Lesung in Auftrag gegebenen vertieften Abklärungen zum Hochhausreglement führten zu einer Überprüfung der Themen Ausdehnung der Hochhauszonen, maximal zulässige Höhenentwicklung und maximal zulässige Grundfläche der Bauten. Die bisherigen Erkenntnisse der verschiedenen beauftragten Fachleute und Experten wurden bestätigt. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat vier Präzisierungen des Reglements:

- Die Hochhauszone I gilt neu ohne Ausnahmen grundsätzlich für Bauten bis 80 Meter. Im Gegenzug dazu wird der Umfang der Hochhauszone I reduziert und somit der Bereich für Bauten bis 80 Meter klar definiert.
- § 5 des Reglements ist aufgrund der Präzisierung der Hochhauszone 1 anzupassen.
- Die Dimensionierung der Grundfläche von Hochhäusern wird bei maximal 600 m² belassen. § 6 des Reglements ist redaktionell anzupassen.
- § 14 erfährt aufgrund einer Einwendung eine Präzisierung.

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, die weiteren Einwendungen abzuweisen und das Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern zum Beschluss zu erheben.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

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

1. **Ausgangslage**
2. **Abklärungen**
3. **Behandlung der Einwendungen**
4. **Antrag**

1. Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat (GGR) hat das Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern (Hochhausreglement) am 30. August 2016 in 1. Lesung beraten. Die Dokumente sind vom Freitag, 9. September 2016, bis und mit Montag, 10. Oktober 2016, öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt des Kantons Zug am 9. und 16. September 2016 publiziert worden. Während der Auflagefrist sind fünf Einwendungen mit insgesamt 24 Anträgen zum Hochhausreglement eingegangen.

In der 1. Lesung des Reglements vom 30. August 2016 hat der GGR festgehalten, dass die Frage des Footprints in § 6 "Dimension und Proportionen" für die 2. Lesung vertieft studiert bzw. eine fachliche Auslegung vorgenommen wird und der Bau- und Planungskommission (BPK) und dem GGR vorzulegen ist. In diesem Zusammenhang hat der Stadtrat die ebenfalls im GGR diskutierte Frage der Massstäblichkeit und Einordnung der zukünftigen Hochhäuser und der Setzung der ausnahmsweise zulässigen Bauten mit einer Höhe bis 80 Meter nochmals vertieft geprüft. Zudem verlangte der GGR, dass der BPK der Entwurf der städtebaulichen Entwicklungsstrategie vorzulegen ist, damit über die Formulierungen der §§ 13 und 14 nochmals diskutiert werden kann.

Mit der Behandlung der Einwendungen und der vom GGR gewünschten Abklärungen und Präzisierungen kann das Hochhausreglement dem GGR nun in 2. Lesung zum Beschluss unterbreitet werden.

2. Abklärungen

Die Aufträge des GGR sowie die zehn der 24 Anträge der Einwendungen, welche sich mit der Ausdehnung der Hochhauszonen, der maximal zulässigen Höhenentwicklung der Bauten und der maximal zulässigen Grundfläche befassen, führten zu einer Überprüfung der bisherigen Grundlagen. Das Atelier für Städtebau Han Van de Wetering aus Zürich, ein ausgewiesenes Planungsbüro für städtebauliche Fragen, wurde mit der Erarbeitung der städtebaulichen Entwicklungsstrategie beauftragt. In diesem Zusammenhang wurden dem Büro auch die genannten Fragestellungen zum Hochhausreglement zur Abklärung übertragen. Der Auftrag wurde von den Abteilungen Städtebau und Stadtplanung des Baudepartements eng begleitet.

Die Abklärungen zuhanden der 2. Lesung bestätigen die bisherigen Erkenntnisse der verschiedenen beauftragten Fachleute und Experten, der Stadtbildkommission, der Arbeitsgruppe Hochhausreglement mit Vertretung der Fachverbände SIA, BSA und Bauforum Zug sowie der Fachvertreter der Verwaltungen Zug und Baar. Sie lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Stadt Zug weist mit mehr als 50 Hochhäuser über 25 Meter eine eigentliche Hochhaus-Tradition auf. Die meisten Hochhäuser entstanden in den 60er- und 70er-Jahren. Die grosse Mehrheit ist weniger als 35 Meter, einige sind bis maximal 45 Meter hoch. Erst in jüngster Zeit wurden mit den Bauten Uptown, Parktower, Obstverband und Baarerstrasse 125 Hochhäuser zwischen 50 und 80 Metern realisiert.
- Die Qualität der älteren Zuger Hochhäuser liegt in der Auszeichnung bestimmter Orte im Siedlungsgefüge unter Wahrung der Massstäblichkeit der gebauten Stadt. Zur Akzentuierung bestimmter Orte genügen Gebäudehöhen von 40 bis 50 Meter, welche bloss im Kontext der näheren Umgebung einen Höhenakzent setzen. Bauten mit einer Gebäudehöhe von 60 Metern und mehr treten im gesamten Siedlungsgefüge übergeordnet in Erscheinung - wie die Beispiele Uptown und Parktower zeigen. Sie werden so zu städtebaulich prägenden Elementen.

- Hochhäuser alleine stellen keine verdichtete Bauweise dar. Sie tragen erst dann zu einer baulichen Verdichtung bei, wenn sie in eine verdichtete, kompakte Baustruktur eingebunden sind. Grossmassstäbliche Hochhäuser führen aufgrund der im kantonalen Richtplan festgelegten maximalen Dichte von etwa 3.5 dazu, dass die klassische innerstädtische Sockelbebauung von etwa sechs Vollgeschossen ausgedünnt oder gänzlich aufgehoben würde. Dies würde zu freistehenden Hochhäusern, umgeben von offenen, fliessenden Freiräumen führen. Mit einer solchen Bauweise könnte die angestrebte Stadtstruktur mit einer Sockelbebauung und gefassten Räumen nicht erreicht werden. Es entstünden vielmehr grosse gleichwertige Freiräume ohne jegliche Gliederung. Die vielfältigen Nutzungsansprüche an innerstädtische Gebiete mit einer Mischnutzung und flächenmässig intensiver Be- spielung der Erdgeschossnutzungen für Detailhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Ateliers etc. könnten mit einer solchen städtebaulichen Figur nicht abgedeckt werden. Die Hochhäuser sind folglich in eine Sockelbebauung zu integrieren, um die angestrebte Dichte herbeizuführen und urbane und städtische Aussenräume zu schaffen. Als Beispiel dazu dient die Planung Baarerstrasse West/Bahnhof, die mit einer Ausnutzungsziffer von 3.6 Hochhäuser mit Höhen von 41 bis 52 Meter aufweist. Diese Ausführungen sowie aktuelle Planungen belegen, dass die Festlegungen im Hochhausreglement mit Hochhäusern mit einer maximalen Höhe von 50 bzw. 60 Meter zielführend sind.
- Bereits bestehende Hochhäuser sollen eine Gestaltungsverwandtschaft mit den zukünftigen Hochhäusern aufweisen. Dadurch kann eine wiedererkennbare Zuger-Hochhaustypologie geschaffen werden. Die aktuelle städtebauliche Studie von Han Van de Wetering bekräftigt die Tatsache, dass Hochhäuser bis maximal 60 Meter Höhe massstäblich auf den Stadtkörper von Zug zugeschnitten sind. Es ist für die Entwicklung der Stadt Zug wichtig, dass dem Umstand Rechnung getragen wird, im Bestand zu bauen. Dieser ist sehr kleinteilig und weist bereits heute grosse Gegensätze auf. Mit der Weiterentwicklung der Verdichtungsgebiete ist auf die bestehende Massstäblichkeit und Kleinteiligkeit der Stadt Zug Rücksicht zu nehmen, ansonsten entstehen grosse Brüche und Massstabssprünge, welche die gewachsene Struktur verunklären. Bauten von 60 Meter Höhe und einer maximalen Grundfläche von 600 m² vermitteln zwischen den heute bestehenden Gebäuden in den gewachsenen Strukturen und den zukünftig verdichtenden Stadtgebieten. Städtebauliche Brüche und unwirtliche Stadträume als Folge von zu grossen Massstabssprüngen können so vermieden werden.
- Zur Überprüfung der Grundfläche von Hochhäusern wurden einerseits die Dimensionierung und Proportionen einschliesslich der Grundfläche von existierenden Hochhäusern in Zug und anderen Städten untersucht. Der Benchmark von Klein- und Mittelstädten zeigt, dass hier Akzente mit Bauten mit Höhen von 45 bis 60 Meter und Grundflächen von 450 bis etwa 650 m² erstellt wurden und werden. Mit diesen Massvorgaben korrelieren die Höhenentwicklung und die Mächtigkeit der Bauten. Hochhäuser bis 80 Meter und einer Grundfläche grösser 600 m² trifft man in Transformationsgebieten von Grossstädten mit einer anderen Massstäblichkeit, wie Zürich, Basel, Genf etc. an. Diese Bauvolumen führen in Klein- und Mittelstädten zu grossen Kontrasten (im Stadtmodell wurden Dimensionen bis 900 m² geprüft); dadurch würde die städtebauliche Struktur von Zug zerfallen, die bereits bestehenden Hochhäuser an der Baarerstrasse könnten ihren Beitrag zur Stärkung der Achse Baarerstrasse nur noch beschränkt leisten.
- Bei der Festlegung von maximalen Gebäudehöhen sowie der maximalen Grundfläche von Hochhäusern ist dem Umstand Rechnung zu tragen, dass der schmale, langgestreckte Siedlungskörper der Stadt Zug eine geringe Tiefe aufweist. Hochhäuser an der Baarerstrasse befinden sich nur wenige Meter von den zwei- und dreigeschossigen Wohnzonen des Quartiers Guthirt entfernt. Das Wohnquartier Guthirt östlich der Industriestrasse ist vollumfänglich den ISOS-Erhaltungsgebieten A und B zugewiesen. Das Siemens-Areal 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 bei der Höhenentwicklung wie bei der Grundfläche 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.

- Die flächenmässige Ausdehnung der Hochhauszonen insgesamt kann gemäss 1. Lesung beibehalten werden. Entlang der Industriestrasse, auch im Bereich Metall, sollen keine Hochpunkte gesetzt werden, vielmehr ist hier auf einen verträglichen Übergang von den hohen Dichten an der Baarerstrasse zum feinkörnigen Bestand im Osten sowie der bewaldeten Hangkante im Bergli zu achten. Mit dieser Massnahme wird einerseits die beabsichtigte Akzentuierung der Achse Baarerstrasse gestärkt und andererseits die angestrebte Differenzierung der beiden Strassen Baarerstrasse und Industriestrasse aufrechterhalten. Die eigentliche Ausnahme erfolgt bereits im Norden der Stadt im Areal der V-ZUG AG.
- Die Studie von Han Van de Wetering zeigt auf, dass Hochhäuser bis maximal 60 Meter Höhe massstäblich auf den Stadtkörper von Zug zugeschnitten sind. Bauten mit einer Höhe von 80 Meter Höhe sind nur ausnahmsweise zulässig. Sie sind klar zu positionieren; sie sind auf den primären Stadtraum (Strassenachsen und Plätze) zu verorten. Als primäre Stadträume können in der Stadt Zug die Baarerstrasse sowie die Querachsen Gubel- und Feldstrasse bezeichnet werden. Bauten von 80 Metern Höhe sind auf deren Schnittpunkte zu begrenzen. Diese klare Definition der Ausnahme für Bauten bis 80 Meter stärkt die angestrebte Akzentuierung der Baarerstrasse als die Hochhausachse der Stadt. Sie berücksichtigt die bereits gebauten Hochhäuser an der Baarerstrasse, aber auch die weit entwickelten Projekte Baarerstrasse West/Bahnhof und Technologiecluster Zug, welche Bauten mit einer Maximalhöhe von 52 bzw. 60 Meter aufweisen. Die bestehenden wie die geplanten Hochhäuser können in der Folge einen Beitrag zur Stärkung dieser Achse leisten. Mit der klaren Festlegung der Baubereiche für Bauten bis maximal 80 Meter kann das Hochhausreglement präzisiert werden und auf die Ausnahmeregelung in § 5 des Reglements verzichtet werden.
- Wie dargelegt sind bei Hochhäusern bis maximal 60 Meter Höhe Grundflächen von 450 bis maximal 600 m² als geeignet zu bewerten. Im Hochhausreglement für Hochhäuser bis maximal 60 Meter eine maximale Grundfläche von 600 m² festzulegen, ist somit korrekt. Bauten mit einer Höhe bis 80 Meter sind in ihrer Höhenentwicklung zu staffeln. Sie haben sich als Teil eines Ensembles mit einem Sockel entsprechend der städtischen Regelbauweise gestaffelt in die Höhe zu entwickeln. Die Dimensionierung des urbanen Sockelbereichs unterliegt keinen Beschränkungen. Der eigentliche Turm - ab einer Höhe von 30 Meter - ist ebenfalls auf eine maximale Grundfläche von 600 m² zu begrenzen. Damit kann die Massstäblichkeit zur gewachsenen Stadtstruktur aber auch zur zukünftigen verdichteten Stadt gewahrt werden.

Der Stadtrat beantragt dem GGR aufgrund der vorliegenden Abklärungen und der nochmaligen Überprüfung der vorangegangenen Studien folgende Anpassungen des Hochhausreglements:

Anpassung der Hochhauszone 1

Die in der Hochhauszone I bisher ausnahmsweise (Stand 1. Lesung) zulässigen Bauten mit einer Höhe bis 80 Meter können klar definiert werden. Folglich kann die Hochhauszone 1 präzise festgelegt werden. Auf Ausnahmen kann verzichtet werden, in der Hochhauszone I können grundsätzlich Bauten bis 80 Meter erstellt werden. Die Hochhauszone I wird auf die Schnittstellen der Strassenzüge Baarerstrasse, Feldstrasse/Göblistrasse und Gubelstrasse reduziert. Sie umfasst eine Bautiefe in Ost-West-Richtung (siehe Beilage: Anhang zum Hochhausreglement vom 31. Januar 2017).

Anpassung von § 5

Mit der klaren Festlegung der Hochhauszone 1 kann auf die Ausnahmeregelung verzichtet werden. Absatz 2 wird angepasst und Absatz 3 kann ersatzlos gestrichen werden (siehe Beilage: Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern vom 31. Januar 2017).

Beibehaltung von § 6

Die Festlegung einer maximalen Grundfläche von 600 m² wurde durch die Abklärungen bestätigt. Die Ausnahmeregelung für Bauten industriell produktiver Nutzung in der Arbeitszone AA ist weiterhin zielführend. Es sind einzig redaktionelle Anpassungen erforderlich (siehe Beilage: Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern vom 31. Januar 2017).

Im weiteren Verlauf der Beratung des Reglements werden die vorstehenden Ausführungen der BPK am Stadtmodell erläutert. Gleichzeitig wird der BPK der Entwurf der städtebaulichen Entwicklungsstrategie vorgestellt.

Die beantragten Anpassungen betreffen wie bereits erwähnt auch einige Einwendungen. Die Anpassungen finden sich daher auch in der Beantwortung der Einwendungen in Kapitel 3 wieder.

3. Behandlung der Einwendungen

3.1. Einwendung Einwohnergemeinde Baar

Die Einwohnergemeinde Baar hat am 28. September 2016 eine Einwendung mit drei Anträgen eingereicht.

3.1.1. Reduktion der Hochhauszone I

Der Gemeinderat von Baar beantragt, das Gebiet von der Gemeindegrenze Baar bis mindestens zur Querachse Göblistrasse/Feldstrasse, allenfalls sogar überzeugender bis in den Bereich der neu geplanten Querachse beim Theilerplatz der Hochhauszone III zuzuweisen. Zur Begründung führt der Gemeinderat an, dass die Ausscheidung der Hochhauszone I mit punktuell möglichen Gebäudehöhen bis 80 Meter zur Stärkung des Zentrums richtig sei. Eine Höhenentwicklung von 80 Meter sei zur Betonung der Achse Zuger-/Baarerstrasse zu hochgegriffen. Bauten mit 50 Meter Höhe betonten die Achse genügend und würden einen Höhenbezug zu den angrenzenden Bauten im Siedlungsgebiet mit ca. 20 bis 25 Meter gewährleisten. Eine Ausdehnung der Zone I über das eigentliche Zentrum würde zu einer Verunklärung des Hochhauskonzeptes führen.

Stellungnahme des Stadtrats

Wie in Kapitel 2 ausführlich dargelegt, wurde die Fragen der Ausdehnung der Hochhauszonen, der maximal zulässigen Höhenentwicklung und der maximal zulässigen Grundfläche der Bauten überprüft. Dies erfolgte gestützt auf die Aufträge des GGR aus der 1. Lesung sowie mehreren Einwendungen.

Gestützt auf die Abklärungen ist aus Sicht des Stadtrats die Hochhauszone 1 zu reduzieren. Sie ist auf die Schnittstellen der Strassenzüge Baarerstrasse, Feldstrasse/Göblistrasse und Gubelstrasse zu beschränken und umfasst eine Bautiefe in Ost-West-Richtung (siehe Beilage: Anhang zum Hochhausreglement vom 31. Januar 2017). Für die angestrebte Stärkung der Achse Baarerstrasse ist es wie dargelegt von Bedeutung, dass die gesamte Achse der Hochhauszone II, mit den Akzenten (Hochhauszone I) in den Kreuzungsbereichen Feldstrasse/Göblistrasse und Gubelstrasse, zugewiesen wird. Mit der Anordnung der Hochhauszone III östlich wie westlich davon erfolgt die von der Gemeinde Baar angestrebte Abstufung nach aussen.

Antrag des Stadtrats: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung teilweise einzutreten und das Hochhausreglement wie folgt anzupassen:

Das Hochhausreglement und die Planbeilage, Anhang zum Hochhausreglement (siehe Beilage: Anhang zum Hochhausreglement vom 31. Januar 2017), sind anzupassen. Die Hochhauszone 1 ist zu reduzieren und der § 5 des Hochhausreglements wie folgt anzupassen:

§ 5 Maximale Gebäudehöhe

¹ In den Hochhauszonen sind Gebäude mit folgenden maximalen Gebäudehöhen zulässig:

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

² In Bebauungsplänen darf von diesen maximalen Gebäudehöhen nicht abgewichen werden.

3.1.2. Höhenentwicklung Areal V-ZUG AG

Der Gemeinderat von Baar beantragt, die Höhenentwicklung für das Areal der V-ZUG AG auf höchstens 50 Meter (Hochhauszone III) anzusetzen. Das Areal dürfe keinesfalls einer Hochhauszone II oder I zugewiesen werden.

Zur Begründung führt der Gemeinderat an, dass sich die Hochhauszonen im Grenzgebiet zu Baar richtigerweise auf die Strassenzüge Nordstrasse und Zuger-/Baarerstrasse beschränken würden. Aufgrund der volkswirtschaftlichen Bedeutung der V-ZUG AG sei verständlich, dass in Abweichung davon das Firmenareal der Hochhauszone III zugewiesen sei. Aus rein städtebaulicher Betrachtung sei dies jedoch nicht nachvollziehbar, insbesondere auch nicht in Bezug auf die angrenzende kleinkörnige Baustruktur.

Stellungnahme des Stadtrats

Das Hochhausreglement weist mit Ausnahme einer Bautiefe entlang der Baarerstrasse das Areal der V-ZUG AG der Hochhauszone III zu. Für das Entwicklungsgebiet Technologiecluster Zug führte die Stadt Zug gemeinsam mit der V-Zug AG ein städtebauliches Konkurrenzverfahren durch. Gestützt darauf wurde ein Richtprojekt in Szenarien erarbeitet, welches als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplans diene. Dabei wurde grosses Gewicht auf die Randgebiete des Planungsbereichs gelegt. Es ist der Stadt Zug und der V-Zug AG ein grosses Anliegen, dass die Planung Technologiecluster auf die kleinteiligen Strukturen im Osten und Süden des Perimeters Rücksicht nimmt und eine angemessene Abstufung der Bauvolumen festhält. Grosser Wert wurde auch darauf gelegt, dass die genannten Wohnquartiere keiner zusätzlichen Verkehrsbelastung ausgesetzt sind. Das vorliegende Hochhausreglement und der Bebauungsplan Technologiecluster Zug (Stand Vorprüfung) berücksichtigen die Anliegen der Gemeinde Baar.

Antrag des Stadtrats: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung nicht einzutreten und das Hochhausreglement in diesem Punkt unverändert festzusetzen.

3.1.3. Präzisierung von § 6 Dimensionen und Proportionen

Der Gemeinderat von Baar beantragt, dass die Regelungen in den Absätzen 1 und 2 von § 6 präzisiert werden.

Zur Begründung führt der Gemeinderat an, dass die Begriffe Industriezonen und Industriebauten zu wenig präzise seien und nicht klar erkennbar sei, ob auch Mischzonen, Zonen des öffentlichen Interesses oder Zonen mit speziellen Vorschriften darunterfallen würden. Zudem sei aus städtebaulichen Überlegungen nicht nachvollziehbar, wieso für einzelne Zonen Ausnahmen gelten sollten.

Stellungnahme des Stadtrats

Wie in Kapitel 2 ausführlich dargelegt, wurde die Frage der Dimensionen und Proportionen der Hochhäuser (§ 6) überprüft. Parallel dazu wurde der Bebauungsplan Technologiecluster Zug weiterbearbeitet. Es hat sich gezeigt, dass die Bauten im Bereich der Arbeitszone AA (die Stadt Zug verfügt nur noch im nördlichen Bereich des V-Zug-Areals über eine Arbeitszone AA) über eine grössere Flexibilität verfügen müssen und mit Ausnahme der Höhenentwicklung nicht in einen starren quantitativen Rahmen gepresst werden können. Gestützt auf die Abklärungen wird der § 6 redaktionell präzisiert und teilweise neu formuliert.

Antrag des Stadtrats: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung einzutreten und § 6 des Hochhausreglements wie folgt neu zu formulieren:

§ 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, **ab einer Gebäudehöhe von 30 Metern**, einzuhalten. **Bauten in der Arbeitszone AA sind von dieser Regel ausgenommen.**

² Die Grundfläche darf ein Seitenverhältnis von 1:1 bis maximal 2:3 aufweisen. **Bauten in der Arbeitszone AA sind von dieser Regel ausgenommen.**

3.2. Einwendung Bauforum Zug

Das Bauforum Zug hat am 30. September 2016 eine Einwendung mit sieben Anträgen eingereicht.

3.2.1. Gespräche mit der Gemeinde Baar

Das Bauforum Zug beantragt, mit der Gemeinde Baar Gespräche zu führen, um die städtebauliche Idee der hohen Bebauung entlang der Geleise auch gegen Norden weiterzudenken. Zur Begründung führt das Bauforum an, dass eine Vision fehle, wie die städtebauliche Topographie in Richtung Norden nach Baar fortgeführt werden könne und wie sie ihren Abschluss finde.

Stellungnahme des Stadtrats

Die Gemeinde Baar und die Stadt Zug haben gemeinsam eine Studie über die Verdichtungsgebiete und deren Auswirkungen erstellt. Die Stadt Zug hat gestützt darauf weitere Planungsschritte, wie das Hochhausreglement, die städtebauliche Entwicklungsstrategie oder städtebauliche Konkurrenzverfahren eingeleitet. Die Gemeinde Baar wird im kommenden Jahr mittels städtebaulichen Konkurrenzverfahren die Entwicklung der Verdichtungsgebiete detaillierter prüfen. Die Abteilungen Bau und Planung der Gemeinde Baar und die Stadt Zug, Stadtplanung, stehen in gegenseitigem Kontakt und koordinieren die Planungen. In den Gebieten Lüssi Göbli und Unterfeld sowie in der Freiraum- und Naherholungsplanung Lorzenebene haben beide Gemeinden bereits gezeigt, dass sie gewillt und in der Lage sind, gemeinsam den Siedlungs- und Naturraum Zug/Baar weiterzuentwickeln.

Antrag des Stadtrats: Der Stadtrat vertritt die Auffassung, dass dem Anliegen bereits seit Jahren Rechnung getragen wird, und beantragt, auf die Einwendung nicht einzutreten, da sie keinen Einfluss auf die Ausformulierung des Hochhausreglements hat.

3.2.2. Planung V-ZUG AG

Das Bauforum Zug beantragt, es sei der Nachweis zu erbringen, wie in der weiteren Planung der Grundstücke der V-ZUG AG die Verzahnung mit den umliegenden Quartieren geschehen solle.

Zur Begründung führt das Bauforum an, dass die "Ausfransung" der Hochhauszone in Richtung Nordosten (Areal V-ZUG AG) weniger städtebaulich denn wirtschaftlich orientiert sei. Insbesondere die direkte Nachbarschaft zu den inventarisierten Zeilenbauten entlang der Göblistrasse sei sehr problematisch, eine überzeugende Verzahnung sei noch zu erarbeiten.

Stellungnahme des Stadtrats

Das Bauforum Zug hält korrekt fest, dass die Hochhauszone III bei der V-Zug AG im Bereich der Oberallmend- und der Göblistrasse direkt an die Wohnzone W2C angrenzt. Damit stellt sich die Frage des Übergangs vom Verdichtungsgebiet und der Hochhauszone zu den angrenzenden kleinteiligen, inventarisierten Wohnsiedlungen. Die Klärung dieser Frage hat nicht das Hochhausreglement selber zu erbringen, sondern es ist in den nachgelagerten Verfahren (§§ 13 bis 15) gestützt auf die qualitativen Vorgaben (§§ 7 bis 12) der entsprechende Nachweis zu erbringen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird anschliessend die politische und öffentliche Diskussion darüber geführt, ob die Aufgabenstellung gut und überzeugend gelöst wurde.

Antrag des Stadtrats: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung nicht einzutreten, da sie das Hochhausreglement nicht betrifft.

3.2.3. Planung Äussere Lorzenallmend

Das Bauforum Zug beantragt, es sei der Nachweis zu erbringen, inwiefern die Hochhauszone in der Äusseren Lorzenallmend der städtebaulichen Grundidee mit einer Konzentration von Hochhäusern entlang der Geleise nicht widerspreche.

Zur Begründung führt das Bauforum an, dass in der Äusseren Lorzenallmend bewusst ein räumlicher Kontrast zwischen dem Siedlungsgebiet mit einer hohen Vertikalen und der grünen Horizontalen angestrebt werde. Dieses starke Stadtbild sowie die Nutzungsdurchmischung und der Umgang mit den Freiräumen besässen Potential für ein lebendiges Quartier. Die geplanten Dimensionen hätten einen neuen Massstab. Die Auswirkungen der Dichtekonzentration und die räumlichen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden seien nicht geklärt.

Stellungnahme des Stadtrats

Die Stadtentwicklung sowie die gesetzlichen kantonalen und kommunalen Vorgaben sehen eine hoch verdichtete Bauweise und eine Konzentration der Hochhäuser im Zentrumsbereich vor, beidseitig der Geleise zwischen dem Bahnhof von Zug und der Gemeindegrenze zu Baar. Zwischen diesem wirtschaftlichen Zentrum der Region Zug und der Äusseren Lorzenallmend liegen die Quartiere Herti, Lorzen und Riedmatt sowie die unbebaute Lorzenebene. Die Distanz beträgt mehr als 2 km. Die Äussere Lorzenallmend ist Teil des Siedlungsraums Alpenblick - Städtler Allmend- Steihuser Allmend - Äussere Lorzenallmend. Dieses Siedlungsgebiet umfasst den Grünraum Sumpf mit dem Dorfbach. Beidseitig des Grünraums sind Gebiete für Hochhäuser ausgeschieden, auf der Westseite (Cham) der Alpenblick und die Städtler Allmend, auf der Ostseite (Zug) die Äussere Lorzenallmend. Beidseits des Grünraums sind Hochhäuser unterschiedlicher Höhe bis maximal 45 Meter bereits erstellt worden oder noch geplant.

Die Hochhauszone Äussere Lorzenallmend ist Teil eines eigenständigen Siedlungsraums, welche ganz im Westen der Stadt Zug drei Gemeinden umfasst. Er steht in keiner Konkurrenz zum Zentrum der Stadt Zug, weder in der angestrebten moderaten Dichte noch in der Höhenentwicklung, welche vielmehr die gebaute Realität und die Festlegungen der Gemeinde Cham komplementiert (siehe Beilage: Übersichtsplan Hochhauszonen Zug, Hochhausgebiet Baar und Hochhausbereich Cham). An der Veranstaltung des Bauforums vom 24. November 2016 wurde der Quartiergestaltungsplan Äussere Lorzenallmend von den zahlreich anwesenden Fachleuten positiv gewürdigt und als vorbildliche Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Gebiets bezeichnet.

Antrag des Stadtrats: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung nicht einzutreten und das Hochhausreglement in diesem Punkt unverändert festzusetzen.

3.2.4. Öffentlicher und städtebaulicher Mehrwert des Aussenraums

Das Bauforum Zug beantragt, es sei der Nachweis zu erbringen, wie der Aussenraum im Umfeld des Hochhauses einen öffentlichen und städtebaulichen Mehrwert erhalte.

Zur Begründung führt das Bauforum an, dass die Beziehung des Hochhauses auf Strassenniveau für das öffentliche Interesse wichtig sei. Die formulierten Auflagen sollen nicht nur bei Projekten mit reiner Wohnnutzung gelten, auch bei gemischten Nutzungen oder rein gewerblichen Nutzungen seien konkrete Lösungen zur Nutzung des Aussenraums nachzuweisen.

Stellungnahme des Stadtrats

In den §§ 7 bis 9 sind die Anforderungen an die Planung und Erstellung eines Hochhauses festgehalten, welche die Einbindung ins Quartier, die angrenzenden Bebauungen, die Frei- und Aussenräume betreffen. Aus Sicht des Stadtrats ist nicht das Hochhausreglement zu präzisieren oder umzuformulieren, vielmehr ist in den nachgelagerten Verfahren (§§ 13 bis 15) der entsprechende Nachweis zu erbringen, wie der Aussenraum einen öffentlichen und städtebaulichen Mehrwert erfährt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind gestützt auf das erarbeitete Richtprojekt die erforderlichen Bestimmungen festzusetzen, damit das angestrebte Ergebnis auch eingefordert werden kann. Die Ausgestaltung und Aufwertung des öffentlichen Aussenraums ist dem Stadtrat ein grosses Anliegen. Dies zeigen aktuelle Projekte wie die Sanierung der Zeughausgasse oder der Plan Lumière, aber auch die Bebauungspläne Baarerstrasse West/Bahnhof oder Hertizentrum, welche eine klare Strukturierung und Aufwertung des öffentlichen Raums beinhalten.

Antrag des Stadtrats: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung nicht einzutreten und das Hochhausreglement in diesem Punkt unverändert festzusetzen.

3.2.5. Nicht-Beachtlichkeit des Schattenwurfs entlang der Gemeindegrenze zu Baar

Das Bauforum Zug beantragt, entlang der Gemeindegrenze die nachbarrechtliche Beeinträchtigung infolge des Schattenwurfs gegenseitig als nicht beachtlich zu vereinbaren, damit die städtebauliche Idee von Hochhäusern entlang der Bahngleise in Richtung Norden nahtlos entwickelt werden könne.

Zur Begründung führt das Bauforum an, die Bildung von Hochhaus-Clustern im städtebaulichen Gefüge sei eine sinnvolle Bestrebung. Deshalb sei es richtig und wichtig, dass innerhalb der Hochhauszone, auch über die Gemeindegrenze hinweg, die nachbarrechtlichen Beeinträchtigungen durch den Schattenwurf nicht beachtlich werde.

Stellungnahme des Stadtrats

Es ist festzuhalten, dass das Hochhausreglement einzig für die Einwohnergemeinde Zug Gültigkeit aufweist. Die Stadt Zug kann somit grundeigentümerverbindliche Regelungen nur für Grundstücke innerhalb der Gemeinde Zug aufstellen. Die Nicht-Beachtlichkeit des Schattenschwurfs gilt nur innerhalb der Hochhauszonen und wird unter allen beteiligten Grundeigentümern mittels eines Konkurrenzverfahrens und einem Bebauungsplan überprüft und rechtlich gesichert.

Antrag des Stadtrats: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung nicht einzutreten und das Hochhausreglement in diesem Punkt unverändert festzusetzen.

3.2.6. Projektwettbewerb nach der Norm SIA 142

Das Bauforum Zug beantragt, der § 14 Absatz 1 sei wie folgt zu ergänzen: "Hochhäuser bedingen einen Projektwettbewerb **nach der Norm SIA 142** unter Berücksichtigung der Vorgaben des 2. Abschnitts."

Zur Begründung führt das Bauforum an, dass mit dem Begriff "Projektwettbewerb" alleine die Anforderungen an ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren zu wenig definiert sei. Daher sei die beantragte Ergänzung erforderlich.

Stellungnahme des Stadtrats

Die SIA-Normen sind auf private Bauherren zugeschnitten, nicht aber auf öffentliche. Für ein Gemeinwesen würde die Übernahme der SIA Norm 142 zu einer Verletzung der Submissionsgesetzgebung führen. Damit das Reglement allgemeingültig bleibt und somit anwendbar für Private wie Institutionen, die an das öffentliche Beschaffungswesen gebunden sind, ist eine neutrale Formulierung zu verwenden. Analog § 13 Bebauungsplan soll von einem qualifizierten Verfahren gesprochen werden. Die neue Formulierung von § 14 lautet somit: Abs.1 Hochhäuser bedingen einen **qualifizierten** Projektwettbewerb unter Berücksichtigung der Vorgaben des 2. Abschnitts.

Antrag des Stadtrats: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung teilweise einzutreten und § 14 Abs. 1 des Hochhausreglements wie folgt anzupassen:

§ 14 Abs.1 Hochhäuser bedingen einen **qualifizierten** Projektwettbewerb unter Berücksichtigung der Vorgaben des 2. Abschnitts.

3.2.7. Farbliche Differenzierung der Hochhauszonen II und III

Das Bauforum Zug beantragt, im Anhang zum Hochhausreglement die farbliche Differenzierung der Hochhauszonen II und III eindeutiger darzustellen.

Zur Begründung führt das Bauforum an, dass die Hochhauszonen II und III so darzustellen seien, dass sie auch als Schwarz/Weiss-Print unterschieden werden können.

Stellungnahme des Stadtrats

Das Baudepartement hat den Anhang zum Hochhausreglement überarbeitet, so dass er auch als Schwarz/Weiss-Print lesbar ist.

Antrag des Stadtrats: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung einzutreten. Der Anhang zum Hochhausreglement wurde neu gestaltet und liegt dieser Vorlage bei (siehe Beilage: Anhang zum Hochhausreglement vom 31. Januar 2017).

3.3. Einwendung Zug Estates

Zug Estates hat am 6. Oktober 2016 eine Einwendung mit vier Anträgen eingereicht.

3.3.1 Übereinstimmung der Hochhauszonen mit den Verdichtungsgebieten gemäss kantonalem Richtplan

Die Zug Estates beantragt, der Anhang zum Hochhausreglement sei in der Weise anzupassen, dass der Perimeter der Hochhauszonen im Zentrum von Zug mit den Verdichtungsgebieten des kantonalen Richtplans in Übereinstimmung gebracht werde.

Zur Begründung führt Zug Estates an, dass der kantonale Richtplan einerseits das Zentrumsgebiet und andererseits die Verdichtungsgebiete definiere. Mit dem vorgesehenen Hochhausperimeter setze sich der Stadtrat jedoch über die kantonale Richtplanfestsetzung hinweg. Westseitig vom Bahnhof stünde das Hochhausgebiet in etwa mit dem Zentrumsgebiet in Einklang, ostseitig schliesse der Hochhausperimeter aber weite Teile des Zentrums aus. Die vorliegende Planung verkenne die Funktionen rund um den Bahnhof Zug als Drehscheibe des Zentrums der Stadt und als Mittelpunkt des Kantons Zug. Der kantonale Richtplan verlange nach einer Stärkung der Zentrumsgebiete. Um den in Gebieten mit hoher Verdichtung erforderlichen Freiraum und die entsprechende Wegverbindung zu gewährleisten, sei der Bau von Hochhäusern zu ermöglichen. Zentrumsgebiet, Verdichtungsgebiet und Hochhausgebiet stünden in planerischer Abhängigkeit zueinander und seien daher in Einklang zu bringen.

Stellungnahme des Stadtrats

Die Zentrums- und Verdichtungsgebiete gemäss kantonalem Richtplan und die Hochhauszonen der Stadt Zug sind differenziert zu betrachten. Die Gemeinden haben sich in den Verdichtungsgebieten mit den Themen Städtebau, Nutzungsarten und Nutzungsmass, Erschliessung und Freiraum auseinanderzusetzen und gestützt darauf die erforderlichen rechtlichen Festlegungen zu treffen (Kapitel S5.2 des kantonalen Richtplans). Die drei genannten Themenfelder befassen sich mit unterschiedlichen Aufgabenstellungen: der Aufwertung öffentlicher Freiräume und Strassenzüge sowie der Verbesserungen für den Langsamverkehr (Zentrumsgebiete), der Verdichtung und optimierten Nutzung des Baulands (Verdichtungsgebiete) und der Setzung städtebaulicher Akzente (Hochhauszonen). Wie die Ausführungen in Kapitel 2 darlegen, ist zur Aufwertung und Verdichtung einer Zentrumslage die Setzung von Hochhäusern keine Voraussetzung. Vielmehr ist es in der Stadt Zug von Bedeutung, klar geschärfte Quartiere zu entwickeln, welche sich einerseits in ihrer städtebaulichen Prägung unterscheiden und andererseits an ihren Nahtstellen gegenseitig aufeinander abgestimmt sind.

Antrag des Stadtrats: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung nicht einzutreten und das Hochhausreglement in diesem Punkt unverändert festzusetzen.

3.3.2 Vergrösserung Hochhauszone I im Gebiet Metalli

Die Zug Estates beantragt, der Anhang zum Hochhausreglement sei in der Weise anzupassen, dass der Perimeter der Hochhauszone I im Gebiet Metalli in Richtung Osten vergrössert werde, so dass die Parzellen GS 577, 4045 und 4773 sowie der angrenzende Bereich der Industriestrasse entlang des Metalli Areals (Abschnitt Gotthard- bis Gubelstrasse) von der Hochhauszone I erfasst würden.

Zur Begründung führt Zug Estates an, dass dem Gebiet Metalli/Bergli heute aber auch in Zukunft eine wichtige städtische und regionale Zentrums- und Versorgungsfunktion zukomme. Um dieses Zentrum attraktiv und konkurrenzfähig halten zu können, müsse das Areal "weitergebaut" werden können. Die Zug Estates beabsichtigt, zusätzliche, attraktive Stadtplätze zu schaffen und den Grünraum Bergli in die Bebauung miteinzubeziehen. Der Footprint der Bauten soll trotz Verdichtung reduziert werden, dazu sei die Gebäudetypologie des Hochhauses am besten geeignet. Die heutige Abgrenzung der Hochhauszonen verkenne die Zentrumsfunktion des Areals Metalli/Bergli und setze sich über die Grundsätze des kantonalen Richtplans hinweg. Dem Zentrumsgebiet würde ein Korsett angelegt, welches die Weiterentwicklung von Zug ausgerechnet hier massiv einschränke.

Zu beachten sei auch, dass die zukünftige Ausprägung und Verdichtung des Areals Metall/Bergli mittels städtebaulicher Variantenstudien zu erarbeiten sei. Ob tatsächlich Hochhäuser entlang der Industriestrasse entstünden sei nicht sicher, dies würden erst die Studien zeigen. Wichtig sei jedoch, dass für die angestrebte Entwicklungsplanung die entsprechende Flexibilität gewährt werde. Die bestehende, demodierte Hotelinfrastruktur sei zu erneuern und ein adäquates, neues Hotelangebot für die Stadt Zug zu bauen. Dies sei nur mit einem Hochhaus auf dem Bergli-Areal möglich.

Stellungnahme des Stadtrats

Entlang der Industriestrasse, auch seitens Metall, sollen keine Hochhäuser realisiert werden. Vielmehr ist hier auf einen verträglichen Übergang von den hohen Dichten an der Baarerstrasse zum feinkörnigen Bestand im Osten zu achten. Die Quartiere an der südlichen Industriestrasse grenzen im Osten an die stark begrünte und bewaldete Hangkante. Dahinter befinden sich die Wohn- und Einfamilienhausquartiere Bergli, Loreto, Rothus in den Zonen W2 und W3. Die Fragen der landschaftlichen Einbettung, der Massstäblichkeit und der differenzierten Betrachtung der einzelnen Strassenzüge und Quartiere wurden wie in Kapitel 2 dargelegt nochmals vertieft untersucht. Die Kleinteiligkeit der Stadt verlangt nach einem sorgfältigen Umgang mit der Verdichtung und der Setzung von Hochhäusern. Ausserhalb der Hochhauszonen können mit Gebäuden bis maximal 30 Meter Höhe lokale Akzente gesetzt und gleichzeitig eine Abstufung von der Baarerstrasse in Richtung Osten erzielt werden. Diese städtebauliche Form ermöglicht die beabsichtigte Akzentuierung der Achse Baarerstrasse und die Differenzierung der beiden Strassenzüge Baarerstrasse und Industriestrasse, ohne jedoch die angestrebte Verdichtung im Raum Metall und Bergli in Frage zu stellen.

Antrag des Stadtrats: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung nicht einzutreten und das Hochhausreglement in diesem Punkt unverändert festzusetzen.

3.3.3 Vergrösserung der Hochhauszone III im Gebiet Bergli

Die Zug Estates beantragt, der Anhang zum Hochhausreglement sei in der Weise anzupassen, dass der Perimeter der Hochhauszone III im Gebiet Bergli Richtung Osten vergrössert werde, so dass die Parzellen GS 3867, 4075 und 4076 von der Hochhauszone III erfasst würden.

Zur Begründung wird auf Ziffer 3.3. verwiesen. Zug Estates hat für beide Anträge dieselbe Begründung aufgeführt.

Stellungnahme des Stadtrats

Der Stadtrat verweist auf seine Stellungnahme zur Einwendung 3.3.2.

Antrag des Stadtrats: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung nicht einzutreten und das Hochhausreglement in diesem Punkt unverändert festzusetzen.

3.3.4 Streichung von § 6 des Hochhausreglements

Die Zug Estates beantragt, dass § 6 des Hochhausreglements ersatzlos zu streichen sei.

Zur Begründung führt die Zug Estates an, dass die maximale Grundfläche von 600 m² wohl einer alten Brandschutznorm entstamme. Die neuen Normen liessen dagegen einen Footprint von 900 m² zu. Da die Brandschutznormen den Footprint von Hochhäusern beschränke, müsse dies in einem Reglement nicht wiederholt werden. Zudem würde mit einer solchen Vorgabe die Planungsfreiheit massiv eingeschränkt, städtebauliche Varianten von vornherein verunmöglicht und die Wirtschaftlichkeit des Hochhauses eingeschränkt. Aus Kostengründen würden nur noch Wohnhochhäuser, und auch solche nur noch für Vermögende, entstehen.

Stellungnahme des Stadtrats

Die Überlegungen des Stadtrats sowie die diversen für das Hochhausreglement erarbeiteten Grundlagen setzen sich mit städtebaulichen Aspekten auseinander und beschäftigen sich nicht mit Brandschutznormen. Wie der in Kapitel 2 dargelegte Benchmark zeigt, sind in mit Zug vergleichbaren Klein- und Mittelstädten Hochhäuser mit einem Footprint von von 450 bis etwa 650 m² bei einer Höhe von 45 bis 60 Meter anzutreffen. Mit diesen Massvorgaben korrelieren die Höhenentwicklung und die Mächtigkeit der Bauten. Die Überprüfung im Stadtmodell hat gezeigt, dass mit der Festlegung eines maximalen Footprints von 600 m² die Massstäblichkeit zur gewachsenen Stadtstruktur aber auch zur zukünftigen verdichteten Stadt gewahrt werden kann.

Antrag des Stadtrats: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung nicht einzutreten und das Hochhausreglement in diesem Punkt unverändert festzusetzen. Der § 6 verbleibt im Reglement, wird jedoch aufgrund der Abklärungen und der Einwendung 3.1.3 redaktionell angepasst.

3.4. Einwendung Zuger Heimatschutz

Der Zuger Heimatschutz hat am 10. Oktober 2016 eine Einwendung mit vier Anträgen eingereicht.

3.4.1 Entlassung der Kernstadt aus der Hochhauszone

Der Zuger Heimatschutz beantragt, die Hochhauszone im Süden an der Gubelstrasse abzuschliessen.

Zur Begründung führt der Zuger Heimatschutz an, dass das Quartier Gubel- bis Gotthardstrasse zur Kernstadt gehöre und müsse in seiner Einheit erhalten und auch in diesem Rahmen spezifisch und zusammengehörig weiterentwickelt werden.

Stellungnahme des Stadtrats

Der Grosse Gemeinderat ist in der 1. Lesung den Anträgen der BPK gefolgt und hat die Hochhauszone im Bereich Metalli, Baarerstrasse, Poststrasse angepasst bzw. auf die Strassenflucht der Gotthardstrasse zurückgenommen. Die für die 2. Lesung geforderten diversen Abklärungen zeigen auf, dass eine Reduktion der Hochhauszone 1 auf den Kreuzungsbereich Gubel-/Baarerstrasse städtebaulich zielführend ist und gleichzeitig mit der Hochhauszone II im Zentrumsbereich die angestrebte Akzentuierung der Baarerstrasse umgesetzt werden kann. Im Weiteren wird auf die Ausführungen im Kapitel 2 sowie die Beantwortung der Einwendungen 3.3.1 und 3.3.2 verwiesen.

Antrag des Stadtrats: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung nicht einzutreten und das Hochhausreglement in diesem Punkt unverändert festzusetzen.

3.4.2 Präzisierung der Qualitätsanforderungen an den öffentlichen Raum

Der Zuger Heimatschutz beantragt, die Qualitätsanforderungen an den öffentlichen Raum zu präzisieren.

Stellungnahme des Stadtrats

Wie bereits in der Stellungnahme zur Einwendung 3.2.4 des Bauforums Zug ausgeführt, ist es dem Stadtrat ein grosses Anliegen, den öffentlichen Raum der Stadt Zug aufzuwerten. Dies hat er in den vergangenen Jahren mit diversen Projekten und Planungen aufgezeigt. Das Angebot an öffentlichen Räumen, deren Dimensionierung sowie die Ausgestaltung von Plätzen und Strassenzüge ist eine der vordringlichsten Aufgaben in den Entwicklungsgebieten der Stadt Zug. Das Hochhausreglement dient in erster Linie dazu, baurechtlich zu definieren, wo Hochhäuser zulässig sind und welche Qualitätsanforderungen an sie gestellt werden.

Die räumliche Konfiguration der Stadt ist in der städtebaulichen Entwicklungsstrategie und den diversen städtebaulichen Variantenstudien aufzuzeigen und in einem weiteren Planungsschritt mittels Bebauungsplänen rechtlich zu sichern. Diese Aufgabe kommt dem Hochhausreglement nicht zu.

Antrag des Stadtrats: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung nicht einzutreten und das Hochhausreglement in diesem Punkt unverändert festzusetzen.

3.4.3 Prüfung der Hochhausstandorte betreffend Schattenwurf und Flächenverhältnis

Der Zuger Heimatschutz beantragt, dass die Hochhausstandorte betreffend Schattenwurf innerhalb der Hochhauszone und betreffend Flächenverhältnis geprüft werden müssen.

Stellungnahme des Stadtrats

Die Hochhauszonen in der Stadt Zug sind bewusst zurückhaltend und präzise definiert. Im Abschnitt 3 Verfahren (§§ 13 bis 15) ist dargelegt, wie bei der Planung und Realisierung von Hochhäusern vorzugehen ist. Der Schattenwurf ist in § 12 detailliert geregelt. Die Dimensionierung der Hochhäuser wurde überprüft; die Festlegungen des § 6 wurden bekräftigt und die Bestimmungen redaktionell angepasst.

Aus Sicht des Stadtrats ist nicht das Hochhausreglement weiter zu präzisieren oder umzuformulieren, vielmehr ist in den nachgelagerten Verfahren der entsprechende Nachweis zu erbringen, wie das angestrebte städtebauliche Konzept mit der Thematik Schattenwurf umgeht.

Antrag des Stadtrats: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung nicht einzutreten und das Hochhausreglement in diesem Punkt unverändert festzusetzen. Der § 6 verbleibt im Reglement, wird jedoch aufgrund der Abklärungen und der Einwendung 3.1.3 redaktionell angepasst.

3.4.4 Gemeindeübergreifende Darstellung des Hochhausreglements

Der Zuger Heimatschutz beantragt, die Darstellung des Hochhausreglements habe gemeindeübergreifend zu erfolgen.

Stellungnahme des Stadtrats

Das Hochhausreglement der Stadt Zug ist eine städtische Rechtsgrundlage, welche einzig die Einwohnergemeinde Zug betrifft. Es können keine Festlegungen anderer Gemeinden darin dargestellt werden. Dieser Vorlage liegt ein Plan bei (siehe Beilage: Übersichtsplan Hochhauszonen Zug, Hochhausgebiet Baar und Hochhausbereich Cham), der die Hochhauszonen der Stadt Zug sowie die Hochhausgebiete der Gemeinden Cham und Baar aufzeigt. Daraus kann entnommen werden, dass die Gebiete aufeinander abgestimmt sind.

Antrag des Stadtrats: Der Stadtrat beantragt auf die Einwendung nicht einzutreten und das Hochhausreglement in diesem Punkt unverändert festzusetzen. Der Vorlage liegt ein Plan bei, der die Regelungen betreffend Hochhäuser der Nachbargemeinden Baar und Cham aufzeigt (siehe Beilage: Übersichtsplan Hochhauszonen Zug, Hochhausgebiet Baar und Hochhausbereich Cham).

3.5. Einwendung WIAG-Falk Immobilien AG

Die WIAG-Falk Immobilien AG hat am 10. Oktober 2016 eine Einwendung mit sechs Anträgen eingereicht.

3.5.1 Definition der Hochhäuser § 3

Die WIAG-Falk Immobilien AG beantragt, die Definition der Hochhäuser in § 3 wie folgt anzupassen: "Als Hochhäuser gelten . . . Gebäudehöhe **ab** 30 Meter.

Stellungnahme des Stadtrats

Der Stadtrat hält sich an die Formulierung des kantonalen Richtplans. Auch die von der Regierung in Vernehmlassung gegebene aktuelle Überarbeitung des kantonalen Richtplans hält sich an diese Schreibweise.

Antrag des Stadtrats: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung nicht einzutreten und das Hochhausreglement in diesem Punkt unverändert festzusetzen.

3.5.2 Neuformulierung § 4 Abs. 3

Die WIAG-Falk Immobilien AG beantragt, § 4 Abs. 3 wie folgt neu zu formulieren:

"Die Hochhauszone stellen die Grundordnung für Hochhäuser dar."

Zur Begründung führt die WIAG-Falk Immobilien AG an, dass in den Hochhauszonen bis jetzt die maximalen Höhen von Hochhäusern festgelegt würden. Es sei auch die Absicht, dass die Hochhäuser mit diesen Höhen realisiert würden. Aus diesem Grund sei die Grundordnung an die Hochhauszonen in der Bauordnung festzulegen, allenfalls die maximale AZ für die Bebauungspläne in Abhängigkeit zur möglichen Höhe zwecks Festlegung der Volumen.

Wenn die Hochhauszonen die Bauzonen überlagern, sei es von Belang, wie die Grundordnung quantitativ festgelegt sei. Es solle vermieden werden, dass mit den Hochhauszonen von der Grundordnung zu stark abgewichen werde.

Stellungnahme des Stadtrats

Das Hochhausreglement definiert die Hochhauszonen und die maximal zulässigen Gebäudehöhen. Das Hochhausreglement regelt jedoch nicht die Grundordnung, wie Zonenart, Nutzungsmass, Nutzungsart etc. Die angestrebte Verdichtung bzw. das städtebauliche Konzept ist mittels der städtebaulichen Entwicklungsstrategie und städtebaulichen Variantenstudien zu erarbeiten. Gestützt darauf ist die Grundordnung anzupassen. Es ist wichtig, dass mit dem Hochhausreglement keine Vermischung der unterschiedlichen baurechtlichen Grundlagen vorgenommen wird.

Antrag des Stadtrats: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung nicht einzutreten und das Hochhausreglement in diesem Punkt unverändert festzusetzen.

3.5.3 Neuformulierung § 5 Abs. 2

Die WIAG-Falk Immobilien AG beantragt, § 5 Abs. 2 wie folgt neu zu formulieren:

"Ausgenommen § 5 Abs. 3 darf in Bebauungsplänen von der maximalen Gebäudehöhe abgewichen werden, wenn das städtebauliche Volumenkonzept innerhalb des Bebauungsplans Volumen festlegt, die weniger hoch sind als die maximale Höhe. Die festgelegten Volumen legen die Ausnutzung fest. Die Ausnutzungsziffer ist für das ganze Bebauungsplangebiet festzulegen."

Zur Begründung führt die WIAG-Falk Immobilien AG an, dass es vermutlich nicht die Absicht des Reglements sei, festzuschreiben, dass in Hochhauszonen nur Gebäude mit einer maximalen Höhe erstellt werden könnten. Ein städtebauliches Konzept solle mit verschiedenen Gebäudehöhen möglich sein. Die Volumen sollen die Ausnutzung bestimmen.

Stellungnahme des Stadtrats

Das Hochhausreglement definiert die Hochhauszonen und die maximal zulässigen Gebäudehöhen. Des Weiteren formuliert es die Qualitätsvorgaben und das Verfahren. Das Hochhausreglement nimmt keine Bebauungspläne vorweg und übernimmt keine Regelungen, welche projektspezifisch in den einzelnen Bebauungsplänen auszuformulieren sind. Auch hier gilt, dass mit dem Hochhausreglement keine Vermischung der unterschiedlichen baurechtlichen Grundlagen vorgenommen werden darf.

Antrag des Stadtrats: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung nicht einzutreten und das Hochhausreglement in diesem Punkt unverändert festzusetzen.

3.5.4 Verzicht auf eine maximale Grundfläche eines Hochhauses

Die WIAG-Falk Immobilien AG beantragt, von einer maximalen Grundfläche eines Hochhauses abzusehen.

Zur Begründung führt die WIAG-Falk Immobilien AG an, dass die Festlegung einer maximalen Grundfläche eine unnötige städtebauliche und wirtschaftlich fragwürdige Einschränkung sei. Bei einer Grundfläche von 600 m² würden von der Nutzfläche etwa ein Viertel auf die bei Hochhäusern notwendigen Erschliessungsanlagen entfallen. Der jeweilig mögliche Fussabdruck eines Hochhauses solle durch das städtebauliche Konzept, das einem Bebauungsplan vorgehe, festgelegt werden.

Stellungnahme des Stadtrats

Der Stadtrat verweist auf seine Ausführungen in Kapitel 2 und zur Einwendung 3.3.4.

Antrag des Stadtrats: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung nicht einzutreten und das Hochhausreglement in diesem Punkt unverändert festzusetzen.

3.5.5 Eventualantrag zu einem neuen § 6

Die WIAG-Falk Immobilien AG beantragt, § 6 wie folgt neu zu formulieren:
"Die Gebäudegrundfläche eines Hochhauses darf 600 bis 900 m² aufweisen."

Stellungnahme des Stadtrats

Der Stadtrat verweist auf seine Ausführungen in Kapitel 2 und zur Einwendung 3.3.4.

Antrag des Stadtrats: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung nicht einzutreten und das Hochhausreglement in diesem Punkt unverändert festzusetzen.

3.5.6 Überprüfung Abschnitt 2

Die WIAG-Falk Immobilien AG beantragt, den ganzen Abschnitt 2 auf Doppelspurigkeiten zum kantonalen PBG abzuklopfen und Wiederholungen von kantonalen Vorschriften seien zu löschen.

Zur Begründung führt die WIAG-Falk Immobilien AG an, dass auf eigene Regelungen durch die Stadt Zug über die Sicherung von besonders guten städtebaulichen und architektonischen Planungen und Erstellung der Gebäude soweit verzichtet werden solle, als im neuen PBG die Qualitätsanforderungen festgeschrieben würden. Es sei gesetzgeberisch fraglich, wenn lediglich kantonale Regelungen auf gemeindlicher Ebene wiederholt würden.

Stellungnahme des Stadtrats

Die vom Stadtrat eingesetzte Arbeitsgruppe hat sich intensiv mit der Ausformulierung des Abschnitts 2 des Reglements "Anforderungen an Hochhäuser" befasst. Eine weitere vertiefte Diskussion fand im Rahmen der 1. Lesung in der BPK statt. In Kenntnis, dass das Reglement einige Wiederholungen anderer Rechtsgrundlagen aufweist, ist es wichtig, die Anforderungen an Hochhäuser klar zu formulieren und zu benennen. Dies macht es für die Grundeigentümer, Planer und Investoren, aber auch für die Verwaltung und Politik einfacher, Projekte zu erarbeiten bzw. zu beurteilen. Die Vorgaben, welche Hochhäuser betreffen, sind somit in einem Reglement gebündelt.

Antrag des Stadtrats: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung nicht einzutreten und das Hochhausreglement in diesem Punkt unverändert festzusetzen.

4 Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- die Einwendungen zur Kenntnis zu nehmen und entsprechend den Anträgen des Stadtrats gutzuheissen bzw. abzuweisen.
- das Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern festzusetzen.

Zug, 31. Januar 2017

André Wicki
Stadtratsvizepräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern, Stand 31. Januar 2017
3. Anhang zum Hochhausreglement, Stand 31. Januar 2017
4. Vergleich Anhang zum Hochhausreglement August 2016/Januar 2017
5. Übersichtsplan Hochhauszonen Zug, Hochhausgebiet Baar und Hochhausbereich Cham, 31. Januar 2017

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

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

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

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2392 vom 29. März 2016 (1. Lesung) und Nr. 2392.2 vom 31. Januar 2017 (2. Lesung):

1. Das Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern (Hochhausreglement) wird zum Beschluss erhoben.
2. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Das Baudepartement wird gestützt auf § 41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) beauftragt, diesen Beschluss nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder nach einer allfälligen Urnenabstimmung zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.
4. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug mit Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er wird in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
5. Gegen diesen Beschluss kann 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,

Hugo Halter
Präsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Referendumsfrist: