

Bebauungsplan Pulverturm, neu Plan Nr. 7046

2. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 1. Oktober 2002

Das Wichtigste im Überblick

Der Bebauungsplan Pulverturm neu Nr. 7046 ersetzt den gültigen Bebauungsplan Nr. 4460. Er umfasst wie bisher die Liegenschaften südseitig der Zugerbergstrasse Nr. 4 bis 16 inklusive Pulverturm (ohne Nr. 12, genannt Rosenhof) mit dem zugehörigen Aussenraum. Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes drängt sich auf, weil die Liegenschaft Nr. 10 abgebrannt ist und die Nachbarbauten in sehr schlechtem baulichem Zustand sind und ersetzt werden sollen. Das Ergebnis einer städtebaulichen Studie hat gezeigt, dass unter anderem auch wegen des hohen Verkehrsaufkommens an der Zugerbergstrasse mit einer Stellung des Bauvolumens abseits der Strasse bessere Wohnungen realisiert werden können.

Der Bebauungsplan wurde am 26. März 2002 vom Grossen Gemeinderat in erster Lesung verabschiedet. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 8. April bis am 7. Mai 2002 statt. Innert der Auflagefrist sind 19 Einwendungen eingegangen. Diese führen im Wesentlichen drei Argumente gegen die geplante Überbauung an: architektonisch ästhetische (Flachdach), rechtliche (Auslegung des Altstadtreglements) und in einem Fall erschliessungstechnische (Zugang Zugerbergstrasse 12, Rosenhof). Zu den einzelnen Einwendungen wird ausführlich Stellung genommen. Mit der vorliegenden Überarbeitung des Bebauungsplanes werden neue Lösungen für die Aussenraumgestaltung um den Pulverturm und die Erschliessung des Rosenhofes aufgezeigt.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26. März 2002 den neuen Bebauungsplan Pulverturm in erster Lesung beschlossen. Die Pläne lagen vom 8. April bis 7. Mai 2002 zusammen mit den Änderungen für den Kantonalen Baulinienplan mit Sonderbauvorschriften für den Stadttunnel Nr. 821 01 06/6 öffentlich auf. In-

nert Frist gingen 19 Einwendungen gegen den neuen Bebauungsplan ein. Davon sieben aus dem Quartier St. Michael (davon eine der Nachbarschaft St. Michael), fünf aus der St.-Oswalds-Gasse (davon eine von der Nachbarschaft St. Oswald), drei aus dem Gimenenquartier (Bellevueweg), drei aus anderen Quartieren und eine vom Zuger Heimatschutz. Mit Ausnahme des Heimatschutzes beantragen alle Einwender - mit je unterschiedlichen Argumenten - dass auf den neuen Bebauungsplan Pulverturm Nr. 7046 verzichtet und ein Bauprojekt gemäss dem gültigen Bebauungsplan entwickelt werden soll. Das durch den neuen Bebauungsplan ermöglichte neue Bauvolumen wird von der kantonalen Denkmalpflege und dem Zuger Heimatschutz befürwortet.

Der Bebauungsplan liegt in der Altstadtzone und wird überlagert von der Ortsbildschutzzone. Die von der neuen Projektierung betroffenen Häuser an der Zugerbergstrasse 6 und 8 sind nicht geschützt und nicht im Inventar schützenswerter Bauten des Kantons Zug aufgeführt. Gemäss Aussagen der Denkmalpflege sind die Bauten nicht schutzwürdig. Der Bebauungsplan Nr. 7046 schlägt für die Häuser an der Zugerbergstrasse 6, 8 und 10 an Stelle der strassenbegleitenden Bebauung einen Solitärbau vom Charakter einer Stadtvilla vor, welcher sich in der Typologie an die umliegenden Wohnbauten anlehnt. Die neuen Bauvolumen sind in Rücksicht auf den kantonalen Baulinienplan mit Sonderbauvorschriften für den Stadttunnel Nr. 821 01 06/6 gesetzt. Letzterer wurde vom Kanton im Hinblick auf das Projekt angepasst.

An den geschützten Bauten (Zugerbergstrasse 4, genannt Villa Flora, und Zugerbergstrasse 12, genannt Rosenhof) ist keine Änderung geplant. Auch die gartenseitige Umgebungsgestaltung wurde vom vorherigen Bebauungsplan übernommen. Die Ausnützung wird im Vergleich zu den bestehenden (und abgebrannten) Bauten **nicht** erhöht. Sie liegt für die städtischen Grundstücke bei 0.9, dies ohne Berücksichtigung einer möglichen Verschiebung der Grundstücksgrenze.

Im Rahmen der Überarbeitung wurde ein neuer Vorschlag für die Umgebungsgestaltung des Pulverturmes ausgearbeitet, um den öffentlichen Raum aufzuwerten. Dadurch erhält der Pulverturm an der Zugerbergstrasse etwas mehr Raum und der Vorplatz wird städtischer gestaltet, so dass er für verschiedene Aktivitäten und Feste genutzt werden kann. Zufahrten sind im bisherigen Masse möglich. Zusätzliche Parkplätze werden keine erstellt. Hierfür soll die im Bereich des Pulverturms überbreite Zugerbergstrasse um ca. zwei Meter verschmälert werden. Dadurch können nicht nur bessere Sichtverhältnisse geschaffen, sondern es kann im Interesse der Fussgänger - insbesondere der Schüler und Schülerinnen - auch eine Temporeduktion erzielt werden. Diese mit den zuständigen Amtstellen und mit den Zugerland Verkehrsbetrieben (ZVB) bereits besprochenen Strassenanpassungen können im Rahmen der seit längerem anstehenden Erneuerungsarbeiten für das Strassenstück realisiert werden. Die Änderungen der Umgebungsgestaltung sind in Anlehnung an den Gestaltungsplan Dorfstrasse Burgbach Nr. 6920 projektiert.

2. Einwendungen

2.1 Städtebauliche Argumente

Zwei Einwender begründen ihren Antrag auf Rückweisung des Bebauungsplanes mit dem Argument, die beiden Häuserzeilen südlich und nördlich des Pulverturmes seien als strukturbildende Elemente des Quartiers und als städtebauliche Kulisse für den Pulverturm zwingend zu erhalten oder wiederaufzubauen.

Der Stadtrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die beiden Häuserzeilen standen seit jeher weder mit dem Pulverturm noch mit der ehemaligen Befestigungsmauer in funktionaler Beziehung. Sie waren erste Stadterweiterungen entlang der Zugerbergstrasse, wie sie entlang allen Ausfallstrassen entstanden sind. Zusammen mit dem Zurlaubenhof, dem Frauenstein und den ersten Wohnhäusern an der Artherstrasse bildeten sie ausgangs 19. Jh. den Anfang des heutigen Villenquartiers St. Michael, welches direkt südlich der Zugerbergstrasse beginnt und mit dem vorgeschlagenen Baukörper in seiner typischen Art ergänzt werden kann.

Der durchgeführte Studienauftrag hat gezeigt, dass aus städtebaulicher Sicht durchaus beide Haltungen möglich sind, dass jedoch bei gegebener Verkehrsdichte ein von der Strasse abgewandter Bau bessere und ruhigere Wohnungen ermöglicht.

2.2 Abbruch nördliche Zeile (Zugerbergstrasse 14 und 16)

Die Einwender machen geltend, dass - statt nur einer - beide Zeilen östlich und westlich des Pulverturmes abgebrochen werden könnten oder sollten:

Der Stadtrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Ein Abbruch und Neubau der Häuser an der Zugerbergstrasse 14 und 16 müsste auf Anfrage des Eigentümers von der Denkmalpflege nach den gleichen Kriterien geprüft werden wie die unteren Häuser. Nebst der eigentlichen Schutzwürdigkeit im engeren Sinne ist dabei insbesondere § 3 des Altstadtreglements massgebend. Danach kann ein altstadtgerechter Neubau bewilligt werden, wenn die Substanzerhaltung sich als unmöglich und unzweckmässig erweist, oder wo sie unverhältnismässige Kosten verursacht. Eine Untersuchung der Häuser Zugerbergstrasse 14 und 16 ist bis heute nicht erfolgt. Auch hat der Eigentümer während der Ausarbeitung des Bebauungsplans Pulverturm keine Interessen an einer gleichzeitigen Projektierungsarbeit bekundet. Sämtlichen Eigentümern im Perimeter des Bebauungsplans Pulverturm wurde zugesichert, dass ihre Interessen gegebenenfalls auch nach Abschluss des Verfahrens jederzeit von neuem geprüft und verfolgt werden können. Die Liegenschaften an der Zugerbergstrasse 14 und 16 befinden sich in einer ganz anderen topografischen Lage als die Häuser an der Zugerbergstrasse 6 - 10, und es müssten neue Lösungen in einem Variantenstudium geprüft werden.

2.3 Quartiergestaltungsplan

Einzelne Einwender verlangen als zusätzliches Planungsinstrument die Ausarbeitung eines Quartiergestaltungsplans. Der Zuger Heimatschutz unterstützt das Bauvorhaben an der Zugerbergstrasse 6, 8 und 10 grundsätzlich, vertritt jedoch die Auffassung, dass die Planung nicht nur den Perimeter des Bebauungsplans umfassen, sondern darüber hinausgehen sollte. Ein solcher Quartiergestaltungsplan solle namentlich das Dreieck Hofstrasse/Zugerbergstrasse/SBB-Linie sowie die gegenüberliegenden nördlichen Parzellen an der Zugerbergstrasse umfassen.

Dazu nimmt der Stadtrat wie folgt Stellung:

Für den nördlichen Teil des von den Einwendern erwähnten Gebiets besteht der Gestaltungsplan Dorfstrasse-Burgbach Nr. 6920 vom 28. September 1993, welcher Aussagen über die Aussenraumgestaltung der „Äusseren Altstadt“ von der Ägerstrasse bis zur Zugerbergstrasse enthält. Diese Aussagen wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans Pulverturm berücksichtigt. Die umliegenden Bauten (St. Michaelskirche, Pfarrhaus, Pfarreiheim, Zeughaus, Parkhaus, Bibliothek, Baudepartement, Rosenhof und Villa Flora) haben eine erhaltenswerte historische Bausubstanz, die nicht neu geplant werden muss.

Für den südlichen Teil (Dreieck Hofstrasse/Zugerbergstrasse/SBB-Linie) drängt sich die Ausarbeitung eines Quartiergestaltungsplans erst auf, wenn die Grundstücke Nrn 1374 und 1377 überbaut werden sollen.

2.4 Architektonisch-ästhetische Argumente (Flachdach)

Die hauptsächlichen Bedenken der Mehrheit aller Einwender gelten dem Ortsbild und der architektonischen Integration des neuen Baukörpers in den prominenten historischen Kontext der ehemaligen Stadtmauer und der oben erwähnten öffentlichen Bauten und Villen. Für viele Anwohner und Nachbarn ist es undenkbar, einen zeitgemässen Neubau an Stelle der alten Wohnbauten zu bauen, welcher 'futuristisches und wirtschaftliches Gedankengut' in sich trägt. Erster und wichtigster Kritikpunkt ist dabei das Flachdach, welches für viele im Gegensatz zur bestehenden Architektur steht und mit dem Altstadtreglement nicht vereinbar ist.

Der Stadtrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Der städtebauliche Charakter der näheren Umgebung beruht auf der starken architektonischen Klarheit und der räumlichen Grosszügigkeit des Quartiers. Ortstypisch ist auch der eigenständige, teils monumentale Charakter der einzelnen Bauten aus verschiedenen Epochen. Der unterschiedliche Baustil der einzelnen Gebäude entspricht den jeweiligen Werthaltungen verschiedener Epochen. Die alten Bauten durch einen zeitgemässen, sorgfältig detaillierten Neubau zu ersetzen entspricht deshalb der Logik des Ortes. Es wurde ein Baukörper entworfen, der für die ihm zugeordneten Nutzungen eine solide und ökonomische Struktur anbietet und eine zeitgemäss gestaltete Hülle zeigt. Damit trägt er seiner Umgebung Rechnung und reiht sich in die Ansammlung unterschiedlicher Zeitzeugen ein. Mit dem durchgeführten Studienauftrag wurde sichergestellt, dass das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Projekt die architektonischen Anforderungen an den Ort erfüllt.

Anzumerken ist, dass die Frage nach der Dachform nicht losgelöst von einer gesamten architektonischen Beurteilung beantwortet werden kann und dass die simple Forderung nach einem Schrägdach losgelöst von anderen architektonischen Grundsätzen wenig sinnvoll ist. Das Dach ist die fünfte Fassade eines Baukörpers und gute architektonische Lösungen können nicht über das Vorschreiben der Dachform erzwungen werden.

2.5 Altstadtreglement

Einzelne Einsprecher machen geltend, dass Neubauten in der Altstadt nur mit Schrägdächern und alten Stilformen möglich seien.

Der Stadtrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Wie bereits ausgeführt, darf ein Neubau nur erstellt werden, wenn die Voraussetzungen von § 3 des Altstadtreglements (AR) erfüllt sind, d.h. wenn die Substanzerhaltung sich als unmöglich oder unzweckmässig erweist. Eine weitere Voraussetzung ist die Durchführung einer städtebaulichen Studie. Ein Neubau darf auch eine neuzeitliche Architektur aufweisen. Die Ausgestaltung muss dabei im Einzelfall von der Bauherrschaft gemeinsam mit der kantonalen Denkmalpflege und dem Baudepartement erarbeitet werden.

Bei einem Neubau gemäss § 3 AR kann auch ein Flachdach erstellt werden. Wohl sind gemäss § 18 AR die hergebrachten Dachformen zu erhalten und die Dächer mit Biberschwanz-Ziegeln einzudecken. Diese Bestimmung ist jedoch nur anwendbar, wenn die Dachformen **erhalten** werden können. § 18 AR ist gemäss ständiger Praxis des Stadtrates auf Neubauprojekte, insbesondere wenn sie gestützt auf § 3 AR aus einem Wettbewerb oder Studienauftrag hervorgegangen sind, nicht anwendbar. Bei Neubauprojekten wäre eine vollständige Imitation eines mittelalterlichen Gebäudes auch denkmalpflegerisch verfehlt.

Die Vorschriften des Altstadtreglements haben zum Ziel, die Verfremdung und Aushöhlung bestehender alter Bauten zu vermeiden und damit die Authentizität der Altstadt zu bewahren und ein Stück Geschichte zu zeigen. Nach alten Architekturstilen wiederaufgebaute Gebäudehüllen sind jedoch der Identität eines Stadtteiles kaum förderlich, denn sie zeigen schon nach ein paar Jahren der Verwitterung nicht mehr das was 'ist', sondern nur noch das, was 'scheint'. Der Wiederaufbau einer Fassade kann nur dann als sinnvoll erachtet werden, wenn mit der neugebauten Kulisse ein wesentliches Stück Stadtgeschichte überliefert oder vermittelt werden soll, das in Form eines Neubaus nicht mehr zu vermitteln wäre.

2.6 Ausnutzung und Gewinnmaximierung

Einzelne Einwender machen geltend, die Stadt erhöhe die Ausnutzung der Grundstücke und erziele damit zusätzlichen Gewinn.

Der Stadtrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Diese Behauptung trifft nicht zu. Die Ausnutzung bleibt gegenüber dem gültigen Bebauungsplan erhalten (AZ 0.9). Das Hauptanliegen der Stadt ist, eine gute Überbauung zu erstellen. Die Liegenschaft wird verkauft, weil sie nicht in das Liegenschaftsportfolio der Stadt Zug passt, welches eher auf kostengünstigen und

durchschnittlichen Wohnungsbau und nicht auf das Bauen an privilegierten Wohnlagen ausgerichtet ist. Das Ziel des neuen Bebauungsplanes ist es, die architektonische und städtebauliche Qualität der neuen Überbauung zu sichern.

2.7 Erschliessung

Im Plan für die erste Lesung war die Einfahrt für das Grundstück an der Zugerbergstrasse Nr. 12 nach Osten gegen den Pulverturm hin verschoben worden, um der neuen Überbauung mehr Raum zu geben. Dadurch wurde der Sichtwinkel für die Zu- und Wegfahrt von Personenwagen verkürzt, was ein direktes Linksabbiegen verunmöglichte. Der Eigentümer des Grundstücks Nr. 1374, Paul Lusser, verlangt daher, dass ihm die Zufahrt zu seinem Grundstück wie bisher gewährleistet bleibe.

Der Stadtrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die Umgebungsgestaltung des Pulverturmes wurde in der Überarbeitung dahingehend geändert und präzisiert, dass die Besucher und Bewohner der bestehenden Liegenschaften Zugerbergstrasse 12, 14 und 16 über den neu gestalteten Platz fahren (Zufahrt nur für Berechtigte). Dadurch wird im Sinne des Einwenders eine sichere Ein- und Ausfahrt mit genügenden Sichtweiten auf die Zugerbergstrasse gewährleistet. Die nun vorliegende Erschliessungslösung wurde von den zuständigen Amtsstellen bereits gutgeheissen.

2.8 Antrag auf zusätzliche Projektinformationen

Da der Bebauungsplan auf Grund eines spezifischen Projektes umgearbeitet worden ist, haben gewisse Einwender zusätzliche visuelle Informationen zum Projekt gewünscht, um die Aussagen des Bebauungsplanes besser nachvollziehen zu können.

Der Stadtrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Die neue Stellung des Baukörpers gegenüber der Strasse verlangt eine Neugestaltung des öffentlichen Raumes um den Pulverturm, was im Plan für die erste Lesung durch eine symbolische Fläche angedeutet und mit einem Hinweis auf spätere Präzisierung erläutert wurde. Dieser Vorbehalt sowie die nicht publizierten Bilder des Studienauftrages haben sowohl im Parlament wie in der Öffentlichkeit Unsicherheit ausgelöst.

Der Stadtrat hat deshalb für den Aussenbereich um den Pulverturm einschliesslich der privaten Ein- und Ausfahrten konkretere Vorstellungen ausarbeiten lassen und den Plan für die zweite Lesung entsprechend überarbeitet und mit Bildbeilagen ergänzt. Die Präzisierungen wurden von einem Landschaftsarchitekten und einem Verkehrsingenieur zusammen mit den Architekten ausgearbeitet und in einer Computervisualisierung dargestellt (siehe Beilage). Dabei wurde der Umgebung vor dem Pulverturm etwas mehr Raum gegeben. Der Boden wird mit einem wasserdurchlässigen Belag gestaltet, was seine Benutzung für kleinere Anlässe im Pulverturm ermöglicht und gleichzeitig die Zufahrt für die Anstösser gewährleistet. Der Platz selber ist nicht befahrbar, die Zufahrt wird mit baulichen Mitteln verhindert, das Wegrecht für GS Nrn. 1374, 1375 und 1376 wird der Gartenmauer entlang geführt.

2.9 Alternativprojekt

In einer der Einwendungen wurde der Wunsch geäußert, mit Vergleichsprojekten zu untersuchen, ob ein Wiederaufbau innerhalb der bestehenden Gebäudevolumetrie möglich sei:

Der Stadtrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Zur Entwicklung des vorliegenden Projektes wurde ein Studienauftrag unter drei eingeladenen Architekten durchgeführt. Die Randbedingungen für die Projektierung waren entsprechend den bestehenden Rechtsnormen (Zonenplan, Bauordnung, Bebauungsplan, Sonderbaulinienplan, Gestaltungsplan) formuliert. Das Projekt, welches als Grundlage für den heutigen Bebauungsplan erarbeitet, jedoch nie ausgeführt wurde, war den Teilnehmern und Experten bekannt. Das Beurteilungsgremium des Studienauftrages, dem auch der Kantonale Denkmalpfleger Einsitz hatte, wählte aus den drei neuen und der alten Variante einstimmig das heutige Projekt aus, weil es den städtebaulichen, architektonischen und Nutzungsmässigen Vorgaben am besten entsprach.

3. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- die erhobenen Einwendungen und die Stellungnahmen des Stadtrates zur Kenntnis zu nehmen,
- den Bebauungsplan Nr. 7046 zum Beschluss zu erheben.

Zug, 1. Oktober 2002

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Albert Rüttimann, Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Bebauungsplan Nr. 7046
- Umgebungsgestaltung Pulverturm 1:250
- Wohnbauprojekt mit Visualisierung
- Umgestaltung Zugerbergstrasse und Pulverturm

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. betreffend Bebauungsplan Pulverturm, neu Plan Nr. 7046, 2. Lesung:

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1634.2 vom 1. Oktober 2002:

1. Der Bebauungsplan Nr. 7046 wird festgesetzt.
2. Dieser Beschluss ist in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen. Er ist vom Stadtrat zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung, einer Beschwerde im Sinne von § 41 PBG sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt

Zug,

Ruth Jorio, Präsidentin

Albert Rüttimann, Stadtschreiber

Referendumsfrist: