

Bebauungsplan Baarerstrasse West / Bahnhof

1. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 1. April 2003

Das Wichtigste im Überblick

Ausgelöst durch den Bahnhofausbau, gestützt auf mehrere Studien sowie unter Berücksichtigung verschiedener Grundeigentümeranliegen wurde der vorliegende Bebauungsplan Baarerstrasse West – Bahnhof, Plan Nr. 7047, erarbeitet. Er umfasst das Gebiet zwischen Bahnhof, Gubel-, Baarer- und Gotthardstrasse und soll den gleichnamigen Plan Nr. 4483 aus dem Jahr 1988 ersetzen. Der Grosse Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 29. Januar 2002 einen ersten Bebauungsplanentwurf zurückgewiesen. Der nun vorliegende Bebauungsplan enthält verschiedene Bestimmungen mit folgenden Zielen:

- attraktive und durchlässige Verbindungen und Aussenräume für Fussgänger und Zweiradfahrzeuge schaffen
- einheitliche Baukörper entlang der Baarerstrasse fördern
- eine gleichmässige Dachgestaltung der Längsbauten anstreben
- eine Aufwertung der beiden Hauptzugänge zum Bahnhof ermöglichen.

Auf eine Aufstockung des Gebäudes der Zuger Kantonalbank wird in diesem Plan verzichtet.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan Baarerstrasse West / Bahnhof. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

- 1. Ausgangslage**
 - 1.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan
 - 1.2 Beantragtes neues Attikageschoss an der Gubelstrasse 15 / 19
 - 1.3 Aufwertung der Bahnhofränder
 - 1.4 Umgestaltung der ZKB-Liegenschaft inkl. beabsichtigte Gebäudeaufstockung
 - 1.5 Erste Orientierungsversammlung

- 1.6 Behandlung in der Stadtbildkommission
- 1.7 Zweite Orientierungsversammlung
- 1.8 Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion
- 1.9 Politische Behandlung der vorgesehenen Bebauungsplanänderung
- 1.10 Städtebauliche Entwicklungsstudie Zug/Baar
- 1.11 Umgestaltungsarbeiten am Bahnhofrand Ost
- 1.12 Hinweis zur kantonalen Vorprüfung

2. Ziele des Bebauungsplanes

3. Inhalte und Festlegungen des Bebauungsplanes

- 3.1 Der besondere Charakter des SBB-Areals
- 3.2 Fussgänger- und Zweiradverbindungen
- 3.3 Zufahrten und Parkierung
- 3.4 Aussenraumgestaltung
- 3.5 Massvolle punktuelle Anpassungen der zulässigen Bauvolumen
- 3.6 Der Verzicht auf ein ZKB-Hochhaus
- 3.7 Ausnützung
- 3.8 Nutzungsart
- 3.9 Lärmschutz

4. Antrag

1. Ausgangslage

1.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 4483, umfassend das Areal zwischen Baarerstrasse, Gotthardstrasse, Bahngeleise und Gubelstrasse, wurde am 22. März 1988 vom Regierungsrat genehmigt. In städtebaulicher Hinsicht lässt der Bebauungsplan diejenigen Bauvolumen zu, die heute gebaut sind.

1.2 Beantragtes neues Attikageschoss an der Gubelstrasse 15 / 19

Im Hinblick auf den Bahnhofausbau erkundigte sich die WIAG-Immobilien AG, Zug, anfangs 2000 beim Baudepartement, ob bei den Gebäuden an der Gubelstrasse 15 und 19 je ein Attikageschoss erstellt werden könne. Dies wurde verneint, da einerseits die maximal zulässige Geschosszahl gemäss Bebauungsplan Nr. 4483 sowie auch die zulässige Ausnützung bereits vollständig konsumiert werden. Andererseits kann nicht von einer „kleineren Abweichung“ gesprochen werden, welche der Bebauungsplan an sich ermöglichen würde. Das Anliegen der WIAG-Immobilien AG wurde auf eine spätere Revision des Bebauungsplans verwiesen.

1.3 Aufwertung der Bahnhofränder

Parallel zum Bahnhofausbau wurde im Laufe des Jahres 2000 die Vorprojektstudie „Ränder“ erstellt, welche verbesserte Bahnhofzugänge und die künftige Gestaltung der unmittelbar östlich und nordwestlich an den Bahnhof angrenzenden Gebiete behandelt. Die Zuger Kantonalbank (ZKB) ist mit ihrem Gebäude an der Baarerstrasse 37 vor allem im westlichen Teil vom Bahnhofausbau und den damit zusammenhängenden Zugängen betroffen, weshalb sie in die Erarbeitung der Studie miteinbezogen wurde. Es zeigte sich, dass der künftige Bahnhofzugang Ost ohne Einbezug und Mitwirken der ZKB bei der Aussenraumgestaltung einen unattraktiven Engpass darstellen würde.

Der Grosse Gemeinderat beschloss am 27. November 2001 einen Projektierungskredit von Fr. 226'000.-- für die Sanierung und Umgestaltung der Bahnhofränder Ost.

1.4 Umgestaltung der ZKB-Liegenschaft inkl. beabsichtigte Gebäudeaufstockung

Die ZKB nahm den Bahnhofausbau und die Studie „Ränder“ mit der darin beabsichtigten Umgestaltung im ganzen Erdgeschossbereich zum Anlass, die Nutzung und das Umfeld der eigenen Liegenschaft zu überprüfen. Aus dieser Überprüfung resultierte die Absicht, das Hauptgebäude der ZKB um vier Vollgeschosse zu erhöhen. Es handelt sich bei dieser beabsichtigten Erhöhung um drei zusätzliche Nutzgeschosse und ein Technikgeschoss, welches heute bereits als Dachaufbaute besteht.

Die Stadtbildkommission (SBK) behandelte am 1. Februar 2001 das Vorhaben der ZKB und empfahl, das Projekt in städtebaulicher und verkehrstechnischer Hinsicht im Zusammenhang und in Abstimmung mit den umliegenden Gebäuden und Arealen zu beurteilen. Aufgrund dieser Empfehlung wurde eine städtebauliche Studie „Bebauungsplan Baarerstrasse West“ mit Datum 2. Mai 2001 erstellt, welche verschiedene Massnahmen vorschlägt, die teilweise in den nun vorliegenden Bebauungsplan eingeflossen sind.

1.5 Erste Orientierungsversammlung

Am 14. Mai 2001 wurden die im Areal Baarerstrasse / Gotthardstrasse / Bahnhof / Gubelstrasse betroffenen Grundeigentümer an einer 1. Orientierungsversammlung über die bisherigen Arbeiten und Projekte informiert und aufgefordert, eigene Vorschläge für die Revision des Bebauungsplanes einzubringen.

1.6 Behandlung in der Stadtbildkommission

Die Stadtbildkommission (SBK) hielt an ihrer Sitzung vom 7. Juni 2001 fest, dass eine Aufstockung des Kantonalbankgebäudes nicht ausgeschlossen sei, sofern verschiedene Aspekte wie z.B. eine sorgfältige architektonische Ausbildung der Fassaden berücksichtigt würden.

1.7 Zweite Orientierungsversammlung

Am 19. Juni 2001 fand eine 2. Orientierungsversammlung für alle Grundeigentümer statt, an welcher über die Empfehlung der SBK, den Entwurf des Bebauungsplanes, die eingegangenen Grundeigentümergehen sowie das weitere Vorgehen verhandelt wurde.

Vor und während dieser 2. Orientierungsversammlung äusserten die Grundeigentümer im Wesentlichen folgende Meinungen und Wünsche:

- Pensionskasse des Kantons Zug (GS 556): begrüsst die für GS 556 vorgesehene massvolle zusätzliche Ausnutzungsmöglichkeit, äusserte sich aber skeptisch zu den sehr unterschiedlichen Ausnutzungsziffern des Bebauungsplangebietes.
- Migros-Pensionskasse (GS 557 und 2145): war einverstanden mit der vorgesehenen massvollen zusätzlichen Ausnutzungsmöglichkeit auf GS 557; hingegen sollten im Innenhofteil von GS 2145 zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten gewährt werden (ohne dass dafür bereits eine konkrete Absicht bestand).
- Zuger Kantonalbank (GS 558): Aufstockung um vier Vollgeschosse unter gleichzeitiger Umgestaltung bzw. teilweiser Räumung des Erdgeschosses und des Aussenraumes; technische Aufbauten zulassen, Rolltreppe möglichst nahe zur Baarerstrasse; auch bei der Westfassade Bäume vorsehen.
- Wasserwerke Zug AG (GS 559 und 560): keine Bemerkungen
- Polyphem AG (GS 561): der künftig geringere Fussgängerstrom durch die Unterführung Glashof wurde akzeptiert; jedoch würde durch die Aufstockung des ZKB-Gebäudes die Qualität der Mietobjekte im bestehenden Glashof-Hochhaus massiv vermindert, was nicht akzeptiert wurde.
- WIAG-Immobilien AG (GS 562, 2473 und 3036): Gebäude Gubelstrasse 15, 17 und 19 mit einem Voll- und einem Attikageschoss erweitern, d.h. ein zusätzliches Geschoss gegenüber den Absichten von Anfang 2000; keine Änderung des Baus Gubelstrasse 19a; Tiefgarage unter dem Innenhof; Zufahrt und Zugang über GS 2988 optimieren.
- Gimmenhof AG (GS 1966): bestehendes Gebäude mit dem Restaurant Glashof um zwei auf insgesamt vier Geschosse erhöhen, wobei aber besondere Verhältnisse (Baurecht) zu berücksichtigen sind; Auch das Gebäude Gubelstrasse 19a erhöhen; der Aussenraum vor dem Restaurant ist zu überdenken: die ursprüngliche Parkplatzzahl ist wieder herzustellen, die Parkplätze sind privat zu nutzen.
- Einwohnergemeinde Zug (GS 2988): keine Bemerkungen.
- Stockwerkeigentümerschaft (GS 3228): Erweiterung des obersten Geschosses zulassen und westlichsten Teil von zurzeit einem gebauten Geschoss auf maximal vier Geschosse erhöhen.

1.8 Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion

Die kantonale Baudirektion nahm am 30. August 2001 zum vorliegenden Bebauungsplan Stellung und brachte sechs Vorbehalte, Hinweise und Empfehlungen an. Der Vorbehalt nach deutlicherer Darstellung der verschiedenen Baulinien wurde berücksichtigt. Der Vorbehalt betreffend das Einfügen einer Bestimmung für das Anpassen von Strasseninfrastrukturen wurde von der Baudirektion wieder gestrichen.

Die Empfehlung betreffend Eintrag der Parkplätze in den Bebauungsplan wurde nicht berücksichtigt, da im Bebauungsplangebiet grundsätzlich das gültige Parkplatzreglement zur Anwendung kommt. Die restlichen Empfehlungen und Hinweise betrafen vor allem die auf der Bebauungsplangrundlage künftig entwickelten Bauprojekte.

1.9 Politische Behandlung der vorgesehenen Bebauungsplanänderung

Gestützt auf die erwähnten Studien, Projekte und Absichten wurde ein neuer Bebauungsplanentwurf Baarerstrasse West - Bahnhof, Plan Nr. 7047, erarbeitet, welcher den noch gültigen gleichnamigen Plan Nr. 4483 ersetzen sollte. Dieser Bebauungsplanentwurf wurde vom Stadtrat am 1. Oktober 2001 als Bericht und Antrag zuhanden des Grossen Gemeinderates verabschiedet. Die Bau- und Planungskommission beantragte an ihrer Sitzung vom 8. Januar 2002 eine Planergänzung betreffend Dachaufbauten sowie eine zeitliche Verschiebung der Festlegung der Geschossanzahl und Gebäudehöhe des ZKB-Gebäudes bis zum Vorliegen einer kommunalen Hochhausstudie. Der Grosse Gemeinderat wies an seiner Sitzung vom 29. Januar 2002 die Vorlage an den Stadtrat zurück.

1.10 Städtebauliche Entwicklungsstudie Zug/Baar

Gestützt auf die Studie „Hochhäuser im Kantonsgebiet von Zug“ vom März 2002 und den Entwurf des kantonalen Richtplanes vom Oktober 2002 wurde die „Städtebauliche Entwicklungsstudie Zug/Baar (Hochhauskonzept)“ vom 12. März 2003 erarbeitet. Diese Studie wird gleichzeitig mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung im Grossen Gemeinderat behandelt. Die Studie schliesst eine Aufstockung des ZKB-Gebäudes aus. Die wesentlichen Argumente dazu sind im folgenden Kapitel 3.6 aufgeführt.

1.11 Umgestaltungsarbeiten am Bahnhofrand Ost

Die Umgestaltung der Bahnhofumgebung verzögert sich inzwischen vor allem auf dem Grundstück der ZKB. Die sich daraus ergebenden Massnahmen werden in der Beantwortung der Interpellation Marianne Zehnder betreffend „Gestaltung Bahnhofrand im Bereich der Zuger Kantonalbank (ZKB)“ aufgezeigt (vgl. GGR-Vorlage Nr. 1724).

1.12 Hinweis zur kantonalen Vorprüfung

Seit der Vorprüfung des Bebauungsplanes durch die kantonalen Behörden wurde der nun vorliegende Bebauungsplan vor allem bezüglich der zulässigen Geschosszahl für das ZKB-Gebäude und in geringfügigem Mass in Bezug auf die Fussgängerflächen angepasst. Dies sind geringfügige Anpassungen, so dass auf eine erneute Vorprüfung des Bebauungsplanes verzichtet worden ist.

2. Ziele des Bebauungsplanes

Ausgelöst durch den Ausbau des Bahnhofs Zug, welcher den wichtigsten ÖV-Knoten im Kanton Zug darstellt, gewinnt das Areal unmittelbar östlich davon stark an Bedeutung und wird entsprechend aufgewertet. Im Vordergrund stehen dabei folgende Ziele:

- attraktiven und durchlässigen Aussenraum für Fussgänger und Zweiradfahrzeuge schaffen;
- einheitliche Baukörper entlang der Baarerstrasse als klares Gegenüber zur Metallförderung;
- gleichmässige Dachgestaltung der Längsbauten anstreben;
- eine Aufwertung der beiden Hauptzugänge zum Bahnhof ermöglichen.

3. Inhalte und Festlegungen des Bebauungsplanes

3.1 Der besondere Charakter des SBB-Areals

Das SBB-Grundstück liegt teilweise innerhalb des Bebauungsplanperimeters. Die verschiedenen hier vorgesehenen Infrastrukturbauten wie die beiden Hauptunterführungen, die allfällige Verlängerung des Gleises 1, Perronaufgänge und gedeckte Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge sind noch nicht im Detail bekannt und deshalb im Bebauungsplan lediglich als Planinformation zum besseren Verständnis eingetragen.

3.2 Fussgänger- und Zweiradverbindungen

Direkte durchgehende Verbindungen für Fussgänger und Zweiradfahrzeuge sind für das Funktionieren des Bahnhofs, aber auch im Hinblick auf eine attraktive Gestaltung des Bebauungsplangebietes sehr wichtig.

Für Zweiradfahrzeuge sind folgende Verbindungen enthalten: in Nord-Süd-Richtung entlang des Bahnareals und dadurch mit direkter Erschliessung aller Abstellplätze, in Ost-West-Richtung zwischen Glashof und ZKB sowie zwischen den Bauten der Pensionskasse Migros und der Pensionskasse des Kantons Zug. Diese Verbindungen werden als unentgeltliche öffentliche Fahrwegrechte festgelegt, deren Lage aber erst schematisch ist. In Bezug auf die unterhaltspflichtige Fläche muss deren exakte Lage allenfalls noch in entsprechenden Dienstbarkeitsverträgen festgelegt werden.

Für die Fussgänger ist ein dichtes Erschliessungsnetz vorgesehen. Die wichtigen Fussgängerbereiche entlang der Gubel-, Baarer- und Gotthardstrasse sowie die beiden Hauptzugänge zum Bahnhof - in Ost-West-Richtung beim Glashof sowie zwischen ZKB und Migros Pensionskasse - werden als exakt definierte Fussgängerflächen mit unentgeltlichem öffentlichen Fusswegrecht festgelegt. Damit ist grundsätzlich auch die öffentliche Hand unterhaltspflichtig. Zudem sind folgende Fussgängerverbindungen vorgesehen: in Nord-Süd-Richtung entlang des Bahn-Areals sowie in Ost-West-Richtung am nördlichen Rand des ZKB-Gebäudes und zwischen den Bauten der Pensionskasse Migros und der Pensionskasse des Kantons Zug. Diese Verbindungen werden als unentgeltliche öffentliche Fusswegrechte festgelegt, deren Lage aber erst schematisch ist und die - analog zu den obenerwähnten Fahrwegrechten - vor allem in Bezug auf die unterhaltspflichtige Fläche allenfalls noch in entsprechenden

Dienstbarkeitsverträgen lagemässig präzisiert werden müssen. Ein Teil der erwähnten Fusswegverbindungen wird zudem mit den neuen Arkadenbaulinien freigehalten.

Die bisherige westseitige Rampe der Fussgängerunterführung Baarerstrasse soll durch eine Rolltreppe ersetzt werden; deren optimaler Standort innerhalb des im Bebauungsplan gesicherten Bereiches ist noch zu prüfen. Zudem lässt der Bebauungsplan die Möglichkeit zu, den künftig wichtigen Fussgängerbereich zwischen ZKB und Migros Pensionskasse auf der ganzen Länge zu überdachen; allerdings müssen dabei die Anforderungen der Feuerwehr-Notzufahrt berücksichtigt werden.

Mit diesen Planfestlegungen werden mehrere grosszügige und bequeme Verbindungen zwischen Bahnhof und Metalli ermöglicht und die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die bisherigen und künftigen Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge rege benutzt werden können.

3.3 Zufahrten und Parkierung

Die Zufahrten für Personen- und Lastwagen zu jedem Grundstück werden schematisch festgelegt, wobei sich gegenüber der heutigen Situation nichts ändert; lediglich für das GS 3228 kann keine solche Zufahrt bezeichnet werden. Der mit der geringfügig erhöhten Ausnützung im Bebauungsplangebiet entstehende zusätzliche Verkehrserschliessungsbedarf ist praktisch vollständig über den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr zu lösen. Das Gebiet ist grösstenteils baulich ausgenutzt, die Realisierung von zusätzlichen Parkplätzen ist nur partiell und in sehr bescheidenem Umfang möglich. Der Bebauungsplan enthält daher keine Aussagen zur Parkierung. Es kommt grundsätzlich das geltende Parkplatzreglement zur Anwendung.

Die Notzufahrten, insbesondere für die Feuerwehr, werden räumlich so konzipiert, dass jedes Gebäude innerhalb des Areals von mindestens einer Seite erreicht werden kann. Zudem muss der Zufahrtsbereich ausreichend tragfähig sein.

3.4 Aussenraumgestaltung

Die Lage von bereits bestehenden, aber auch von künftig noch zu pflanzenden Bäumen ist im Bebauungsplan schematisch dargestellt. Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 4483 können jedoch nicht mehr so viele Bäume vorgesehen werden, weil das dichte Netz für Fussgänger- und Radfahrer sowie die Notzufahrten mehr Raum brauchen.

Mit den vorstehend beschriebenen Verbindungen für Fussgänger und Zweiradfahrzeuge, den (Not-)Zufahrten und den bestehenden oberirdischen Parkplätzen sind die wesentlichen Randbedingungen für die Aussenräume vorgegeben. Anhand von detaillierteren Projekten ist künftig die Aussenraumgestaltung mit Bäumen, Belichtung, Sitzgelegenheiten etc. vertieft nachzuweisen.

3.5 Massvolle punktuelle Anpassungen der zulässigen Bauvolumen

Die angestrebte Attraktivitätssteigerung des Bebauungsplangebiets beinhaltet nicht nur die Aussenräume, sondern auch die verschiedenen Hochbauten. Unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Dichte sollen punktuelle und sehr massvolle

Verdichtungen bei geeigneten Gebäuden möglich sein, vor allem, um dadurch die volumetrische Erscheinung der Hochbauten etwas zu homogenisieren.

Die ein- und zweigeschossigen Vorbauten entlang der Baarerstrasse vis-à-vis der Metalli weisen heute eine sehr heterogene Struktur auf. Dies soll korrigiert werden, indem auf diesem ganzen Abschnitt durchgehend zweigeschossige Bauten an die Baarerstrasse gebaut werden können, wobei die bisherigen Arkaden zu erhalten sind und auf GS 556 die Baulinie geringfügig anzupassen ist. Mit diesen Festlegungen - sowie mit der Höhenbeschränkung der dahinterliegenden Hauptbauten auf je maximal 7 Geschosse - kann ein volumetrisch klar gefasster, homogener Strassenraum entstehen, der zudem Baumreihen beidseits der Strassenfläche enthält.

Die maximale Höhe der Längsbauten Baarerstrasse 19 / 21, Baarerstrasse 25 / 27 sowie Gubelstrasse 15 / 17 / 19 wird auf ein einheitliches Mass von 443.00 m. ü. M. begrenzt, welches geringfügig über den bisherigen Höhen und kaum merklich unter der bestehenden Höhe des ZKB-Gebäudes liegt. Die Höhenerscheinung dieser vier Gebäude wird somit angeglichen. Die maximale Anzahl Vollgeschosse wird ebenfalls festgelegt, wodurch insbesondere auch die Situation beim Längsbau an der Gubelstrasse (Zwischengeschoss aufgrund des zunehmenden Gefälles der Gubelstrasse in Richtung Unterführung) geklärt wird. Bei den drei Längsbauten ist künftig je ein Attikageschoss möglich, welches lagemässig in der Mitte des darunter liegenden Vollgeschosses situiert werden muss; beim ZKB-Gebäude wird das bestehende Technikgeschoss als Attikageschoss bezeichnet. Mit diesen Festlegungen kann künftig eine gleichmässiger volumetrische Erscheinung der drei Längsbauten und ihrer Dachgestaltung erreicht werden. Gestützt auf den Antrag der BPK vom 8. Januar 2002 wird zudem festgelegt, dass die technischen Aufbauten auf den drei Längsbauten auf das minimal Erforderliche zu beschränken sind.

Die bei den Gebäuden Baarerstrasse 45 und 47 bereits bisher zulässigen Attikageschosse werden gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan planungsrechtlich klarer umschrieben; zudem werden auch hier maximale Gebäudehöhen festgelegt, welche aber dem bisherigen Zustand entsprechen. Der Innenhof soll in seinen bescheidenen Dimensionen erhalten werden und die zweigeschossigen Sockelgeschosse sollen nicht durch partielle Anbauten an die Liegenschaften Nr. 45 und 47 verunklärt werden.

Für das Glashof-Hochhaus werden Geschosszahl und Gebäudehöhe eindeutig festgelegt und die bestehende Dachaufbaute als Attikageschoss definiert. Zudem wird im 2. Geschoss eine geringfügige Ausbaumöglichkeit zugestanden, indem die Baulinie zur Baarerstrasse hin begradigt wird.

Die volumetrischen Festlegungen für die zweigeschossigen Gebäude Baarerstrasse 41 und Gubelstrasse 19a werden nicht geändert, insbesondere um den übrigen Gebäuden in dieser Blockrandbebauung genügend Belichtung und Besonnung zu belassen.

3.6 Der Verzicht auf ein ZKB-Hochhaus

Die von der Stadt Zug und der Gemeinde Baar eingesetzte Expertenkommission für die Erarbeitung der „Städtebaulichen Entwicklungsstudie Zug/Baar“ äusserte sich in einem Zwischenbericht im Oktober 2002 in Zusammenarbeit mit der Stadtbildkommission wie folgt bezüglich einer allfälligen Aufstockung des ZKB-Gebäudes:

„Hochhäuser prägen das Bild einer Stadt stärker als Bauten von durchschnittlicher Traufhöhe. Kaum ein anderer städtebaulicher Entscheid kann das Erscheinungsbild so stark und nachhaltig prägen - positiv und negativ - wie der Entscheid zu einem Hochhaus. Hochhäuser können das Siedlungsbild bereichern, wenn sie Teile einer überzeugenden stadträumlichen Konzeption sind, die spezifisch auf den Ort zugeschnitten ist und sowohl das heutige und beplante Stadtmuster unterstützt, als auch einen direkten, plausiblen Nutzungsbezug haben.

Die kantonale Studie „Hochhäuser im Kantonsgebiet von Zug“ vom März 2002 bezeichnet Hochhausgebiete, die auf Grund spezifischer Kriterien eines Ortes wie Dichte, Nutzungsstruktur, Infrastruktur, Zentralität und Entwicklungspotential als mögliche Hochhausstandorte in Frage kommen. Wesentliche Ergebnisse dieser Studie sind in den kantonalen Richtplanentwurf eingeflossen. Gestützt darauf sind diese möglichen Hochhausgebiete in der kommunalen „Städtebaulichen Entwicklungsstudie Zug/Baar: Hochhauskonzept“ auf ihre lokalen Qualitäten hin untersucht und bewertet worden, mit dem Ziel, konkretere Aussagen über einzelne Stadtviertel und Grundstücke machen zu können.

Das Gebäude der Zuger Kantonalbank liegt in diesem näher untersuchten Gebiet und könnte deshalb auf Grund seiner zentralen Lage längerfristig als potentieller Hochhausstandort bezeichnet werden. Detailliertere Studien am Modell und im Plan zeigen aber, dass eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes an der Baarerstrasse 37 den städtischen Raum in diesem Strassenabschnitt verunklären würde.

Das Gebäude der Zuger Kantonalbank ist Teil eines Ensembles, das sich stadträumlich wie folgt beschreiben lässt: Zwischen den Einmündungen von Metallstrasse und Gotthardstrasse ist die östliche Flucht der Hauptbaukörper (Baarerstrasse 23, 25 und 27) um etwa 20 m von der Baarerstrasse zurückgesetzt. Dadurch wird ein erweiterter Strassenraum formiert, der im Norden durch ein Hochhaus ('Glashof') und im Süden durch das Gebäude Baarerstrasse Nr. 11 begrenzt ist, das etwa die gleiche Gebäudehöhe wie die zurückgesetzten Bauten aufweist. Hier am Südabschluss des erweiterten Strassenraumes wäre nach den erwähnten Regeln ein Hochhaus oder ein „Höheres Haus“ denkbar.

Das Aufstocken des würfelförmigen Gebäudes der Kantonalbank würde das heute in seiner räumlichen Erscheinung plausible Ensemble empfindlich stören. Es würde an einem "zufälligen", kaum begründbaren Standort ein Zeichen gesetzt, das auch in Konkurrenz mit dem 'Glashof' treten würde. Die beiden Hochhäuser wären auf Grund ihrer Unterschiedlichkeit und ihrer Stellung zueinander schwer als Gruppe zu verstehen. Auf Grund dieser Überlegungen ist es schwierig, die Erweiterung des erwähnten Gebäudes in der vorgesehenen Art zu begründen. Dies zeigen auch die Modellstudien.

Zwar sind in diesem Stadtgeviert Häuser über der örtlichen Traufhöhe langfristig vorstellbar, es müsste wohl aber die ganze Häusergruppe (Baarerstrasse 11-49) neu organisiert werden, um wieder eine städtebauliche Einheit aufzubauen und den Anforderungen nach guter städtebaulicher Konzeption und überdurchschnittlicher architektonischer Qualität - wie sie in der kantonalen Hochhausstudie explizit gefordert werden - gerecht zu werden.

Die rasche Umsetzung einer solchen Planung erscheint in Anbetracht der Bausubstanz (die Häuser sind alle neueren Datums) nicht realistisch. Gerade an der zentralen Lage aber, welche im weiteren Sinne als eine Art „Neue Stadtmitte“ betrachtet werden darf, ist eine langjährige Etappierung von Umstrukturierungsmassnahmen nicht wünschenswert, da diese über Jahrzehnte hinweg unbefriedigende stadträumliche Situationen hinterlassen. An diesem speziellen Ort können Veränderungen nur so geplant und durchgeführt werden, dass sie in jeder einzelnen Etappe abgerundet und überzeugend erscheinen.

Eine Aufstockung des ZKB Gebäudes an der Baarerstrasse 37 würde jedoch die stadträumliche Situation erheblich verschlechtern und ist deshalb abzulehnen.“

Den Empfehlungen der Expertenkommission, die auch im Schlussbericht zur städtebaulichen Entwicklungsstudie Zug/Baar enthalten sind, kann gefolgt werden; auf eine Aufstockung des ZKB-Gebäudes ist daher zu verzichten.

3.7 Ausnützung

Ohne Bebauungsplan würde gemäss der hier bezeichneten Kernzone K5 eine Ausnützungsziffer von 2.1 - bzw. von 2.3 bei Arealbebauungen - vorliegen. Mit dem Bebauungsplan wird die Ausnützungsziffer durch die maximalen dargestellten Bauvolumen ersetzt (Grundfläche sowie maximale Geschoszahl bzw. maximale Gebäudehöhe).

Dennoch ist eine vertiefte Betrachtung der Ausnützungsziffer bei den überbauten Grundstücken aufschlussreich:

GS Nr.	GS Fläche	AZ K5	AZ realisiert	AZ BBPI bisher	AZ BBPI neu
556	5196 m2	2.1	ca. 1.43	ca. 1.43	ca. 1.66
557	3170 m2	2.1	ca. 1.79	ca. 2.3	ca. 2.8
558	2404 m2	2.1	ca. 2.2	ca. 2.2	ca. 2.2
561	898 m2	2.1	ca. 5.1	ca. 5.1	ca. 5.15
3228	227 m2	2.1	ca. 3.55	ca. 3.55	ca. 3.55
2145	768 m2	2.1	ca. 3.1	ca. 3.1	ca. 3.1
562	488 m2	2.1	ca. 4.65	ca. 4.65	ca. 5.0
3036	220 m2	2.1	ca. 5.9	ca. 5.9	ca. 6.4
2473	649 m2	2.1	ca. 2.67	ca. 2.67	ca. 2.9
1966	1246 m2	2.1	ca. 0.77	ca. 0.77	ca. 0.77

Festzustellen ist, dass die vorgesehenen massvollen zusätzlichen Ausnutzungsmöglichkeiten vor allem bei den grossen Liegenschaften GS 556 und 557 konsumiert

werden können, die einerseits bislang vergleichsweise tiefe Ausnützungen aufweisen und die andererseits die Mindestgrundstücksfläche für Arealbebauungen von 3000 m² übertreffen. Von dieser Feststellung deutlich ausgenommen ist das Gebäude auf GS 1966: hier würden sich bei einer Aufstockung grosse Probleme in Bezug auf die Belichtung der entsprechenden Geschosse im Glashof und generell der Bauten in der Blockrandbebauung ergeben. Zudem ist hier die Situation aufgrund des bestehenden Baurechts zugunsten GS 558 komplexer. Es zeigt sich aufgrund obiger Tabelle auch, dass mit dem neu ermöglichten Attikageschoss auf GS 562, 3036 und 2473 eine sehr hohe Ausnützung erreicht wird, so dass dem Wunsch der Grundeigentümerin nach einem zusätzlichen Vollgeschoss nicht nur aus städtebaulicher, sondern auch aus raumplanerischer Sicht und aus Gründen der Rechtsgleichheit nicht entsprechen werden kann.

3.8 Nutzungsart

Für das Gebäude der ZKB wird der Wohnanteil aufgrund der besonderen Funktion (Bankgebäude mit erhöhten Sicherheitsanforderungen) auf 0 % festgelegt. Für alle anderen Gebäude gilt der in der Bauordnung für die Kernzone K5 festgelegte Wohnanteil von mindestens 50 %.

3.9 Lärmschutz

Für die neuen Bauteile, die künftig signifikant vom Lärm betroffen sein werden - es sind dies hauptsächlich die neuen zweigeschossigen Baukörper entlang der Baarerstrasse vis-à-vis der Metalli sowie der allfällige Anbau beim Glashof-Hochhaus - ist die Einhaltung der massgebenden Lärm-Immissionsgrenzwerte durch die Bauherrschaft im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

4. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten und
- den Bebauungsplan Baarerstrasse West / Bahnhof, Plan Nr. 7047, in 1. Lesung zu verabschieden.

Zug, 1. April 2003

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Bebauungsplan Baarerstrasse West - Bahnhof, Plan Nr. 7047

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. betreffend Bebauungsplan Baarerstrasse West / Bahnhof, 1. Lesung

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1619.3 vom 1. April 2003:

1. Der Bebauungsplan Baarerstrasse West / Bahnhof, Plan Nr. 7047, wird in 1. Lesung verabschiedet.
2. Das Baudepartement wird beauftragt, gestützt auf § 39 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) die 30-tägige öffentliche Auflage durchzuführen und diese zweimal im Amtsblatt anzuzeigen.

Zug,

Werner Golder, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

