

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2086.2

Bebauungsplan Untermüli, Plan Nr. 7070

2. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 21. September 2010**Das Wichtigste im Überblick**

Der Grosse Gemeinderat hat den Bebauungsplan Untermüli, Plan Nr. 7070, am 11. Mai 2010 in 1. Lesung verabschiedet. Der Plan wurde vom 21. Mai 2010 bis und mit 21. Juni 2010 öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt des Kantons Zug am 21. und 28. Mai 2010 publiziert. Während der Auflagefrist sind fristgerecht je eine Einwendung eines Grundeigentümers innerhalb des Bebauungsplanperimeters sowie eines benachbarten Grundeigentümers mit verschiedenen Anträgen eingegangen.

Anlässlich der Beratung in der Bau- und Planungskommission des Bebauungsplans Untermüli vom 30. März 2010 beantragte die BPK für die zweite Lesung die Festlegung eines Baubereichs für den Wohnblock Baarerstrasse 115-117.

Da der Eigentümer des Wohnblocks keinen Neubau plant, soll zurzeit auf die Festlegung eines Baubereiches verzichtet werden.

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, die Einwendungen teilweise zu berücksichtigen und den Bebauungsplan entsprechend anzupassen.

Sehr geehrter Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan Untermüli. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Einwendung von Hansruedi Stadelmann
3. Einwendung der KFZ Immobilien AG
4. Stellungnahme des Stadtrats zur Einwendung von Hansruedi Stadelmann
5. Stellungnahme des Stadtrats zur Einwendung der KFZ Immobilien AG
6. Bericht und Antrag der BPK Nr. 2086.1 vom 30. März 2010
7. Antrag

1. Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat den Bebauungsplan Untermüli, Plan Nr. 7070, am 11. Mai 2010 in 1. Lesung verabschiedet. Der Plan wurde vom 21. Mai 2010 bis und mit 21. Juni 2010 öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt des Kantons Zug am 21. und 28. Mai 2010 publiziert. Während der Auflagefrist sind fristgerecht je eine Einwendung eines Grundeigentümers innerhalb des Bebauungsplanperimeters und eines benachbarten Grundeigentümers mit verschiedenen Anträgen eingegangen. Die Bau- und Planungskommission behandelte den Bebauungsplan Untermüli am 30. März 2010 in 1. Lesung. Die BPK befürwortet einstimmig die Festlegung des Bebauungsplans. Zusätzlich beantragt sie die Einführung eines Baubereichs für den Wohnblock Baarerstrasse 115-117.

2. Einwendung von Hansruedi Stadelmann

Hansruedi Stadelmann ist Eigentümer des GS 3737 innerhalb des Bebauungsplanperimeters. Er wird durch RA lic. iur. Adrian Moos vertreten. Dieser hat fristgerecht am 18. Juni 2010 eine Einwendung mit drei Anträgen eingereicht:

1. Die Bestimmung Ziff. 3 des Bebauungsplans sei durch folgenden Zusatz zu ergänzen: *„Bei Zerstörung im Brandfall und bei Elementarschäden dürfen rechtmässig erstellte Bauten wieder aufgebaut werden.“*

Begründung: Die Bestimmung 3 des Bebauungsplans hält fest, dass im Rahmen der Bestandesgarantie Bauten unterhalten, erneuert, umgebaut oder erweitert werden dürfen. Für den Fall, dass die Gebäude durch einen Brandfall oder durch Elementarschäden beschädigt oder gar zerstört würden, besteht keine Bestandesgarantie hinsichtlich eines gleichen Wiederaufbaus. Bei einer teilweisen Zerstörung eines Gebäudes durch Feuer oder Elementarschäden kann durchaus das Interesse oder der Zwang des Grundstückseigentümers gegeben sein, das Gebäude wieder im selben Umfang wie ursprünglich aufzubauen. Wäre dies nicht möglich, so müsste der Eigentümer bei einer Zerstörung des Gebäudes gezwungenermassen gemäss den Bebauungsplanvorschriften eine neue Baute realisieren. Dies könnte zu einem ungewollten, sehr hohen finanziellen Investitionszwang führen, welcher der betroffene Eigentümer allenfalls gar nicht tragen könnte.

2. Die Bestimmung Ziff. 19 des Bebauungsplans sei wie folgt zu ergänzen: *„(...) Bei der Erstellung der oberirdischen Parkfelder auf GS 3737 sowie im Fall einer Unterbindung der Zufahrt infolge eines Neubaus auf GS 3882 hat der Eigentümer auf GS 349 die erforderlichen Fuss- und Fahrwegrechte unentgeltlich einzuräumen (...).“*

Begründung: Der Bebauungsplan Untermüli ist so aufgebaut und ausgelegt, dass je nach Möglichkeit der Eigentümer eine etappierte Bebauung möglich ist. Sollte die Erschliessung einzelner Grundstücke – welche heute gewährleistet und vertraglich geregelt ist – durch die Umsetzung des Bebauungsplans verunmöglicht werden, so hat der Bebauungsplan für diesen Fall zwingende Regelungen zu enthalten, welche den einzelnen Eigentümern den rechtlichen Anspruch auf eine uneingeschränkte Erschliessung ihrer Grundstücke sichern. Dahingehend bean-

trägt der Eigentümer von GS 3737 in Ergänzung der bestehenden Regelung, dass seine oberirdische Zufahrt zum Grundstück geregelt ist, auch wenn die bestehende Zufahrt infolge eines Neubaus auf GS 3882 unterbrochen würde.

3. Der Bebauungsplan Untermüli sei durch einen Legendeneintrag (ein mit Strichlinien gebildeter Doppelpfeil) zu ergänzen, welcher die direkte unterirdische Durchfahrt zwischen dem Baufeld C und D darstellt.

Begründung: Die bereits heute bestehende und auch in Zukunft genutzte Garagendurchfahrt vom Baufeld C Richtung Baufeld D soll im Bebauungsplan als unterirdische Durchfahrt mit gegenseitigem Fuss- und Fahrwegrecht eingetragen werden. Dadurch soll verdeutlicht werden, dass eine unterirdische Durchfahrt zum Baufeld D nicht nur über die Baufelder A und B erfolgen soll.

3. Einwendung der KFZ Immobilien AG

Die KFZ Immobilien AG, vertreten durch Dr. Rudolf Mosimann und Dr. Werner O. Gerhard, als Eigentümerin verschiedener Grundstücke im nördlich anschliessenden Gebiet Kistenfabrik (u.a. GS 350, Baarerstrasse 131-135-139, und GS 4533, Baarerstrasse 133) hat am 21. Juni 2010 eine Einwendung mit fünf Anträgen eingereicht:

1. Der Bebauungsplan sei abzulehnen.

Begründung: Nach Ansicht der KFZ Immobilien AG sei zuerst die Hochhausstudie abzuschliessen, damit basierend auf dieser ein (neuer) Bebauungsplan erarbeitet werden könne. Der Bebauungsplan verletze verschiedene Bestimmungen der neuen Bauordnung und dürfe deshalb nicht genehmigt werden. Gemäss § 22 Abs. 3 BO dürfen Hochhäuser nur im Rahmen des Hochhausleitbildes erstellt werden. In diesem Zusammenhang wird auf die „Städtebauliche Entwicklungsstudie Zug/Baar, Leitplan Hochhausstandorte und Hochhauskonzept“ aus dem Jahr 2003 verwiesen, wonach maximale Höhen, gestalterische Auflagen, Verfahrensbestimmungen etc. zu berücksichtigen sind.

2. Vor einer Neuauflage des Bebauungsplans zu einer ersten Lesung seien folgende Grundlagen dazu aufzulegen:

A. Abgeschlossener Gestaltungswettbewerb und Bericht der Jury.

B. Schattendiagramm (2-Stunden-Schatten an mittleren Wintertagen, im Zeitraum von 8.00 – 16.00 Uhr).

C. Visualisierung der geplanten Überbauung.

Begründung: Gemäss kantonalem Richtplan bedingen Hochhäuser über 35 m einen Bebauungsplan als Ergebnis von Varianten. Die Einwenderin ist der Meinung, dass vorgängig ein Konkurrenzverfahren / Wettbewerb durchgeführt werden müsse. Das Variantenstudium, das dem Bebauungsplan vorangegangen ist, sei nicht ausreichend. Es sei zudem nachzuweisen, dass durch die Anordnung des Hochhauses im südlichen Bereich des GS 3738 keine „zusätzliche Beschattung“ auf den nördlich anschliessenden Grundstücken resultiert. Das Projekt sei zudem zu visualisieren, damit dessen Wirkung auf die Umgebung und das Stadtbild überprüfbar werde.

3. Die Höhe des Hochhauses auf GS 3738 sei auf ein städtebaulich angemessenes Mass, aber maximal 50 m zu beschränken. Weitere Aufbauten (maximal 6 m) seien nur im Rahmen einer überzeugenden städtebaulichen Begründung möglich. Begründung: Das Projekt widerspreche dem künftigen Hochhausleitbild, welches eine Höhe von maximal 50 m vorsehe. Es bestehe keine städtebauliche Notwendigkeit oder Begründung für ein Hochhaus in der geplanten Dimension an diesem Standort. Für eine städtebauliche Kontrastierung würden bereits 12 Geschosse ausreichen, was in etwa der doppelten Höhe der Bebauung Kistenfabrik entspräche.
4. Die zulässige AZ auf GS 3738 sei auf 1.875 zu beschränken. Begründung: Die über das gesamte Bebauungsplangebiet ausgewiesene AZ von rund 1.9 sei sachlich nicht sinnvoll und begründbar, wenn es doch darum gehe, auf der GS 3738 eine AZ von 2.9 zuzulassen. Das Areal liegt in der Wohn- und Arbeitszone WA5, für welche eine AZ von 1.5 in Einzelbauweise gilt. Mit der vom Stadtrat als zweckmässig erachteten Bonusregelung für Bebauungspläne von 30 % würde eine AZ von 1.95 resultieren. Bei einer Arealüberbauung wäre ein Bonus von 20 % zulässig, also 1.8. Die vorgeschlagene AZ von 1.875 entspräche einer Nutzungsübertragung von max. 25 %, welche gemäss Verordnung zum Planungs- und Baugesetz V PBG maximal zulässig wäre.
5. Bei der Gestaltung des Hochhauses sei dessen Dimension in der Richtung West-Ost so zu verschlanken, dass eine bessere Fernwirkung bezüglich des Durchblickes Richtung Süd (Rigi) auf der Achse Baar-Zug erzielt werde. Begründung: Die Breite des Hochhauses solle von 20 m auf beispielsweise 12 m reduziert werden, damit die Blickachse in Richtung Süd weniger eingeschränkt werde und die Vorgaben an § 27 Öffentlicher Aussichtsschutz und des Anhangs 2 der BO berücksichtigt seien.

4. Stellungnahme des Stadtrats zur Einwendung von Hansruedi Stadelmann

4.1 Anpassung der Bestimmungen Ziff. 3, Bestandesgarantie

Der Bebauungsplan enthält unter Ziff. 3. die Festlegung, dass bestehende Bauten im Rahmen der Bestandesgarantie unterhalten, erneuert, umgebaut oder erweitert werden dürfen. Die Bauordnung vom 4. Juli 1995 sah bislang unter § 2 Abs. 1 vor, dass rechtmässig bestehende Bauten „(...) bei Zerstörung im Brandfall (...)“ wieder aufgebaut werden können. In der neuen Bauordnung – genehmigt vom Regierungsrat am 22. Juni 2010 – ist keine Regelung bezüglich Bestandesgarantie mehr enthalten. Künftig kommt somit § 72 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG zur Anwendung. Hierbei ist insbesondere Abs. 2 entscheidend, der besagt, dass Bauten und Anlagen, welche der Zone entsprechen, nicht aber den Bauvorschriften, nur unterhalten, erneuert und, soweit dadurch nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen wird, auch umgebaut oder erweitert werden dürfen.

Unter Berücksichtigung des dargelegten Sachverhalts und wegen der gut erhaltenen Bausubstanz erachtet es der Stadtrat als zweckmässig und richtig, das Anliegen des betroffenen Grundeigentümers zu berücksichtigen.

Der Stadtrat beantragt, auf diesen Einwendungspunkt einzutreten und Ziff. 3 der Bestimmungen wie folgt anzupassen:

3. (...). Bestehende Bauten dürfen im Rahmen der Bestandesgarantie unterhalten, erneuert, umgebaut oder erweitert werden. (Neu) Bei Zerstörung im Brandfall und bei Elementarschäden dürfen rechtmässig bestehende Bauten wieder aufgebaut werden.

4.2 Anpassung der Bestimmungen Ziff. 19, Parkierung

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde grosses Augenmerk auf eine allfällige künftige etappenweise Realisierung gelegt (siehe hierzu auch Kapitel 4.3 im Planungsbericht vom 1. Juli 2009, revidiert 25. August 2010). Wird GS 3882 (Bürgergemeinde Zug) überbaut, ist die Zufahrt zu den oberirdischen Parkfeldern auf GS 3737 nurmehr über das GS 349 möglich. Auf dem GS 349 bestehen keine Fuss- und Fahrwegrechte zugunsten des GS 3737. In Bestimmung 19 ist geregelt, dass der jeweilige Eigentümer des GS 349 bei der Erstellung der oberirdischen Parkfelder auf GS 3737 die erforderlichen Fuss- und Fahrwegrechte unentgeltlich einzuräumen hat. Die Bestimmung kommt jedoch erst bei einem Neubau von Parkfeldern auf GS 3737 zum Tragen und deckt den vorstehend beschriebenen Fall einer Unterbrechung der Zufahrt bei einem Neubau auf GS 3882 nicht ab.

Der Stadtrat beantragt aus diesem Grund im Sinne einer Präzisierung der Bestimmungen, auf diesen Einwendungspunkt einzutreten und Ziff. 19 der Bestimmungen wie folgt anzupassen:

19. (...) Bei der Erstellung der oberirdischen Parkfelder auf GS 3737 (Neu) sowie im Falle einer Unterbindung der Zufahrt infolge eines Neubaus auf GS 3882 hat der Eigentümer des GS 349 die erforderlichen Fuss- und Fahrwegrechte unentgeltlich einzuräumen. (...)

4.3 Plananpassung unterirdische Durchfahrt zwischen Baubereich C und D

Der Bebauungsplan enthält in Form eines entsprechenden Legendeneintrags verschiedene unterirdische Durchfahrten mit gegenseitigen Fuss- und Fahrwegrechten. Die bereits heute rechtsgültige Durchfahrt über die Tiefgaragenrampe auf GS 3882 in die bestehende Einstellhalle auf GS 3737 ist mit einem entsprechenden Dreifachpfeil berücksichtigt.

Der Stadtrat beantragt, am Eintrag der unterirdischen Durchfahrt im Bebauungsplan festzuhalten und die Einwendung in diesem Punkt abzuweisen.

5. Stellungnahme des Stadtrats zur Einwendung der KFZ Immobilien AG

5.1 Ablehnung des Bebauungsplans

Die KFZ Immobilien AG als Eigentümerin verschiedener Grundstücke im Kistenfabrik-Areal ist mit dem Bebauungsplan in vorliegender Form (Stand 1. Lesung) nicht einverstanden. Sie verlangt, dass zuerst das Hochhausleitbild und gestützt auf dieses ein Projekt für ein Hochhaus erarbeitet wird.

Diese Einwendung bezieht sich auf verschiedene Plangrundlagen und rechtliche Bestimmungen:

Genehmigung der Bauordnung vom 22. Juni 2010

Der Regierungsrat hat am 22. Juni 2010 die Bauordnung und den Zonenplan genehmigt. Von Bedeutung für die Einwendung der KFZ Immobilien AG ist vor allem § 22 BO, der unter dem Abschnitt Schutz des Orts- und Landschaftsbilds Bestimmungen für Hochhäuser enthält. Er lautet wie folgt:

¹ Als Hochhäuser gelten Gebäude mit einer Gebäudehöhe von über 25 Metern.

² Hochhäuser dürfen nicht erstellt werden zwischen den SBB-Geleisen (Linien Zug – Arth-Goldau und Zug – Luzern) und dem Seeufer.

Dem von der Einwenderin erwähnte, vom Stadtrat zu erlassende Hochhausleitbild hat der Regierungsrat im Zuge des Genehmigungsverfahrens in der vom GGR beschlossenen Form die Genehmigung verweigert. Er begründet dies damit, dass sich die Nutzungsplanung auf die Ebene der Exekutive verschiebe, wenn das Hochhausleitbild vom Stadtrat beschlossen werde und grundeigentümerverbindliche Wirkung habe. Das widerspreche § 7 Abs. 1 PBG. Gemeindliche Bauvorschriften sind nach dieser Bestimmung von der Einwohnergemeinde zu erlassen. Für ein verbindliches Hochhausleitbild fehlt derzeit die rechtliche Grundlage.

Kantonaler Richtplan vom 28. Januar 2004, Stand 1. Januar 2010

Das Planungsgebiet Untermüli liegt gemäss Richtplankarte, beschlossen vom Kantonsrat am 28. Januar 2004, Stand vom 1. Januar 2010, im Siedlungsgebiet und im Teilraum 1 des kantonalen Richtplans. Die Anforderungen an Hochhäuser sind in S 3.1 Richtplantext geregelt. Das projektierte Hochhaus an der Baarerstrasse 125 erfordert einen Bebauungsplan als Ergebnis von Varianten. Das Hochhaus beziehungsweise das städtebauliche Konzept ist das Ergebnis aus zwei Studien sowohl hinsichtlich der Bebauung der Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanperimeters wie auch der Situierung und Bebauung des GS 3738 mit einem Hochhaus.

Die Stadtbildkommission hat die Planung eng begleitet und anlässlich mehrerer Sitzungen (6. September 2007: Bebauungsstudie mit drei Varianten; 3. Juli 2008:

1. Entwurf Bebauungsplan; 5. Februar 2009: Stand Vorprüfung) zum Projekt Stellung genommen. Aus Sicht der SBK überzeugt der vorliegende Bebauungsplan durch eine intelligente Anordnung der Baufelder und einer stimmigen Verteilung der Baumassen.

Die hohen Anforderungen an Städtebau/Architektur, Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur, Nutzungen, Ökologie/Umwelt und der Vernetzung mit Grün- beziehungsweise Naherholungsraum sind aus Sicht des Stadtrats erfüllt. Die Stellungnahmen der Bau- und Planungskommission sowie die positive Vorprüfung durch die Baudirektion des Kantons Zug - welche den Bebauungsplan auf die Übereinstimmung gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans geprüft hat - haben den Stadtrat in diesem Entscheid bestärkt.

Grundsatzpapier Hochhäuser und Leitplan Hochhausstandorte

Als Grundlage für den kantonalen Richtplan erarbeitete der Kanton Zug (u.a. mit Beteiligung der Stadt) im Jahre 2002 ein Grundsatzpapier zu Hochhäusern im Kanton Zug. Das Grundsatzpapier hält fest, dass in der Stadt Zug nur im Gebiet der Baarerstrasse Hochhäuser realisiert werden sollen. Auf dieser Grundlage erarbeitete die Stadt Zug zusammen mit der Gemeinde Baar die städtebauliche Entwicklungsstudie Zug/Baar und den Leitplan Hochhausstandorte vom März 2003. Der Leitplan zeigt auf, wo Hochhäuser im Bereich der Baarer-/Zugerstrasse zulässig sind, beziehungsweise welche Standorte besonders geeignet sind. Der Kantonsrat hat im kantonalen Richtplan die Eingrenzung der Hochhausstandorte gemäss Grundsatzpapier nicht übernommen. Die städtebauliche Entwicklungsstudie Zug/Baar und der Hochhausleitplan der Stadt Zug wurden von der Bau- und Planungskommission zurückgewiesen. Diese Planungsgrundlagen waren somit zu keiner Zeit behörden- oder grundeigentümerverbindlich.

Die Gemeinde Baar hat im Rahmen der Ortsplanung 2005 den Leitplan Hochhausstandorte im Richtplan Siedlung und Landschaft berücksichtigt und für die Planung von Hochhäusern als verbindlich erklärt. Eine analoge Übernahme für die Stadt Zug scheiterte, sodass bislang verbindliche Planungsgrundlagen fehlen, welche aufzeigen, wo Hochhäuser sinnvoll, möglich oder wünschenswert sind beziehungsweise wo sie ausgeschlossen werden müssten. Aufgrund der Volksinitiative „Hochhaus-Standorte mit Vernunft“ aus dem Jahr 2008 hat der Stadtrat im Frühling 2009 dem Baudepartement den Auftrag erteilt, ein Hochhausleitbild für die Stadt Zug zu erarbeiten. Die Arbeiten sind bereits weit gediehen. In welcher Form und mit welcher Rechtsverbindlichkeit ein Hochhausleitbild erlassen werden soll, ist nach dem Entscheid des Regierungsrats betreffend der vorgesehenen gesetzlichen Grundlage für ein Leitbild noch offen.

Volksinitiative „Hochhaus-Standorte mit Vernunft“

Am 10. Juni 2008 wurde die Volksinitiative „Hochhaus-Standorte mit Vernunft“ eingereicht. Die Initiative verlangte ergänzende Bestimmungen in der Bauordnung betreffend den Bau von Hochhäusern. Im Wesentlichen wurde dabei eine Sperrzone für Hochhäuser im Gebiet zwischen der SBB-Linie Luzern-Zug-Goldau und dem See auf dem Gebiet der Stadt Zug gefordert. Im Weiteren sollen in einem Hochhausleitbild jene Gebiete bezeichnet werden, in welchen Hochhäuser gebaut werden dürfen. Zudem sind Qualitätsansprüche für den Bau von Hochhäusern aufzustellen. Der Grosse Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18. November 2008 den Initiativtext mit wenigen Anpassungen in Absprache mit dem Initiativkomitee zum Beschluss erhoben. Im Rahmen der Revision der Ortsplanung beschloss der Grosse Gemeinderat am 7. April 2009 die neue Bauordnung, worin die Anliegen der Initiative einfließen.

Schlussfolgerung hinsichtlich Hochhausleitbild

Mit der Nichtgenehmigung der Festlegungen in der Bauordnung fehlt eine rechtliche Grundlage für ein Hochhausleitbild. Das weitere Vorgehen ist noch nicht geklärt, sodass für die Beurteilung von Hochhäusern der neue § 22 BO zur Anwendung

kommt, der Hochhäuser als Gebäude mit einer Gebäudehöhe von über 25 Metern definiert und ein Verbot für Hochhäuser zwischen den SBB-Geleisen (Linien Zug – Arth-Goldau und Zug – Luzern) und dem Seeufer ausspricht.

Im Weiteren gelten die Festlegungen S 3.1 im kantonalen Richtplan. Dieser hält fest, dass Hochhäuser im Teilraum 1 zulässig sind. Zu diesem Raum gehört auch der Bereich des Bebauungsplans.

Der Stadtrat beantragt, den Bebauungsplan festzusetzen und die Einwendung in diesem Punkt abzuweisen.

5.2 Neuauflage des Bebauungsplans

Die Einwenderin beantragt, dass vor einer Neuauflage des Bebauungsplans zuerst verschiedene Grundlagen zu erarbeiten seien, da der Bebauungsplan verschiedene gesetzliche Bestimmungen verletze. In der Folge ist somit auf die einzelnen Themenbereiche A bis C einzugehen.

A. Gestaltungswettbewerb / Konkurrenzverfahren

Die Einwenderin beantragt, dass für das fragliche Gebiet ein Konkurrenzverfahren auszuloben sei. Sie stützen sich hierbei auf S 3.1.2 des kantonalen Richtplans, wonach Hochhäuser höher als 35 Meter einen Bebauungsplan als Ergebnis von Varianten bedingen. Wie bereits in 1. Lesung des Bebauungsplans dargelegt und im Planungsbericht beschrieben, wurde in Absprache mit den kantonalen und städtischen Fachstellen 2006 damit begonnen, mittels einer Studie zu überprüfen, welche Bebauungsformen für die Liegenschaft Baarerstrasse 125 möglich wären. Im Bericht „Grundlage zum Bebauungsplan Baarerstrasse 125 Zug, Standort / Variantenstudium“ datiert vom 22. Februar 2007 kamen die Verfasser zum Schluss, dass anstelle einer Bebauung im Stil der nördlich anschliessenden Kistenfabrik eine Akzentuierung des wichtigen Verkehrsknotenpunkts mittels eines hochgestellten Volumens mit rund 18 Geschossen erfolgen soll. Basierend auf dem Variantenstudium wurde in einer zweiten Studie überprüft, welche Bebauungsvarianten für die beiden GS 3737 und 3882 denkbar sind, wie sich das Geviert längerfristig unter Einbezug des GS 3750 entwickeln kann und inwieweit das Hochhausprojekt die Erschliessung und Struktur des Gevierts Untermüli tangiert. In drei Varianten wurden verschiedene Bebauungsformen geprüft und einander gegenübergestellt. Jene Variante mit dem höchsten Realisierungspotenzial wurde dem Bebauungsplan zugrunde gelegt. Der kantonale Richtplan legt einzig fest, dass Varianten zu erarbeiten seien. Von wem, wie und in welcher Art und Weise (Konkurrenzverfahren, Ideenwettbewerb, Projektwettbewerb, Gesamtleistungswettbewerb, Studienauftrag o.ä.) ist nicht definiert. Die Bedingungen des kantonalen Richtplans wurden mit der beschriebenen Vorgehensweise bei der Erarbeitung des Bebauungsplans Untermüli erfüllt. Diese Feststellung findet sich denn auch im Vorprüfungsbericht der Baudirektion unter Kap. 2.1.3.

B. Schattendiagramm

Die Auswirkungen bezüglich der Besonnung der angrenzenden Liegenschaften wurden im Zuge der Projektentwicklung untersucht. Wie bereits im Planungsbericht Kap. 1.2 dargelegt, beeinträchtigt das Hochhaus einzig die heute vornehmlich gewerblich genutzte Liegenschaft der Garage Huber, GS 3750. Durch die Positionierung des Hochhauses ganz im Süden des GS 3738 kann eine zusätzliche Beschattung der nördlich anschliessenden Bauten verhindert werden. Der Nachweis des 2-Stunden-Schattens des Hochhauses wurde im Hinblick auf die 2. Lesung nochmals grundlegend überprüft. Das Resultat ist neu im Kap. 4.16 des Planungsberichts abgebildet. Es lassen sich jedoch keine Ansprüche daraus ableiten, denn anders als beispielsweise in der Stadt Zürich gibt es im Kanton Zug weder eine gesetzliche Grundlage für die Berechnung des 2-Stunden-Schattens noch eine entsprechende Praxis. Die Stadt entscheidet im Einzelfall, ob ein 2-Stunden-Schattendiagramm für die Beurteilung des Bebauungsplans erstellt werden muss.

C. Visualisierung

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Belvedere auf dem ehemaligen Kantonsspitalareal wurde auf Antrag der BPK das Projekt durch ein spezialisiertes Büro visualisiert. Dies war erforderlich, da einerseits die Bauherrschaft wie auch die dann-zumaligen Beschwerdeführer mit unterschiedlichen, sich widersprechenden Visualisierungen arbeiteten. Alle Fotomontagen waren von Hand mittels visueller Kontrolle erstellt worden. Diese Vorgehensweise ist sehr schwierig und führt in den seltensten Fällen zu verlässlichen Resultaten. Aus diesem Grund wurde damals ein spezialisiertes Büro beauftragt. Dieses erarbeitete mit einer aufwändigen Berechnungsmethode, u.a. mit der Aufnahme von Referenzpunkten aus der Fotografie durch den Geometer, ein vollständiges 3D-Projektmodell. Mit der Abgleichung der Fotografien mit den Messpunkten im virtuellen 3D-Modell und der anschliessenden Zuweisung von Bildpunkten zu 3D-Kontrollpunkten, berechnete ein spezialisiertes Computerprogramm den einzig möglichen, korrekten Kamerastandort. Weiter errechnete das Programm mit der anschliessenden automatischen Berechnung eine korrekte Fotomontage und die beiden Visualisierungen.

Da eine korrekte und nachvollziehbare Visualisierung sehr arbeits- und kostenintensiv ist, erachtet der Stadtrat diese schliesslich als wenig zweckdienlich zur Darstellung von Bebauungsplänen. Erschwerend kommt hinzu, dass oft noch zu wenig Grundlagen vorhanden sind, um ein Projekt realitätsgetreu abbilden zu können (beispielsweise nur ein Baubereich mit max. Geschosszahl und einer max. aGF). Der Stadtrat hält deshalb daran fest, dass zur Darstellung der Massstäblichkeit von Bebauungsplänen ein massstabsgetreues Modell am besten geeignet ist. Mit Modellen ist es zudem wesentlich einfacher, die stadträumlichen Auswirkungen im grösseren Zusammenhang darzustellen und durch das Einfügen in das Stadtmodell zu erörtern.

Der Stadtrat beantragt, in Kenntnis der vorstehenden Erwägungen und des Schattendiagramms im Planungsbericht Kapitel 4.16, den Einwendungspunkt bezüglich einer Neuauflage des Bebauungsplans mit zusätzlichen Grundlagen abzuweisen.

5.3 Beschränkung der Gebäudehöhe

Die Einwenderin bezieht sich wiederum auf Aussagen aus der „Städtebaulichen Entwicklungsstudie Zug/Baar, Leitplan Hochhausstandorte und Hochhauskonzept aus dem Jahr 2003. Die diesbezüglichen Aussagen sind, wie vorstehend beschrieben, weder behörden- noch grundeigentümerverbindlich. Die Einwenderin verkennt im Weiteren, dass explizit beim Baubereich A auf GS 3738 die OK Dach von 482.50 Meter - mit Ausnahme von Kaminen - von keinem Gebäudeteil durchstossen werden darf.

Der Stadtrat beantragt, an der Gebäudehöhe des Baubereichs A gemäss 1. Lesung festzuhalten und diesen Einwendungspunkt abzuweisen.

5.4 Beschränkung der Ausnützungsziffer auf GS 3738

Die Einwenderin ist der Meinung, dass auf dem GS 3738 in Anlehnung an § 19 V PBG, die maximal zulässige Ausnützung nur um höchstens 25 % erhöht werden darf. Der Nachweis der AZ von rund 1.9 über das ganze Bebauungsplangebiet sei zudem nicht korrekt, da auf gewissen Grundstücken (GS 349 und 2742 der geschützten Orris Fettwerke) nicht neu gebaut werden dürfe. Der Einbezug dieser Grundstücke sei unzulässig, auch weil dieses Objekt als Kulturobjekt bezeichnet sei.

Bebauungspläne geben ein städtebauliches Konzept mit den entsprechenden Bestimmungen wieder. Städtebau setzt den Einbezug eines Strassengevierts, eines Strassenzugs oder gar eines ganzen Quartiers voraus und kann sich nicht auf einzelne Parzellen beschränken. Ein städtebauliches Konzept unterscheidet sich somit deutlich von der Überbauung einer einzelnen Parzelle. Durch attraktive Freiräume und konzentrierte Nutzungen werden städtische Räume beziehungsweise eine bestimmte Siedlungsform geschaffen. Dabei sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen über den gesamten Perimeter im Auge zu behalten, nicht aber die einzelne Parzelle. Dieser Sachverhalt ist vergleichbar mit einer Arealbebauung, die nach Bauabschluss abparzelliert wird mit der Folge, dass die einzelnen Grundstücke unterschiedliche Ausnützungen aufweisen, obwohl die gesetzlichen Vorgaben über das Ganze eingehalten sind.

Das Baudepartement hat im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans bereits vor der Vorprüfung in Absprache mit dem Kanton festgelegt, dass ein Bebauungsplan nicht nur das GS 3738, sondern alle Grundstücke im Geviert zwischen Baarer- und Feldstrasse, der Bahnlinie und der Bebauung Kistenfabrik zu umfassen hat. Der Bebauungsplan entstand in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern. Die jeweiligen Anliegen und Wünsche wurden so gut wie möglich berücksichtigt. Allen Beteiligten ist die städtebauliche Aufwertung des Gebiets ein Anliegen. Fragen zur Ausnützung oder deren Erhöhung stellten sich bei keinem Grundstück und wurde im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage von keinem Eigentümer thematisiert.

Der Stadtrat beantragt, den Bebauungsplan gemäss 1. Lesung festzusetzen und diesen Einwendungspunkt abzuweisen.

5.5 Reduktion des Baubereichs A

Die Einwenderin erhofft sich von einer Reduktion der Gebäudebreite von 20 Meter auf etwa 12 Meter eine Verbesserung der Sichtbeziehung auf der städtebaulich wichtigen Baarerstrasse.

Durch die Zurücknahme des Hochhauses auf die Flucht der nördlich anschliessenden Bebauung Kistenfabrik 131-135-137 wird die Sichtachse der Baarerstrasse in Richtung der Rigi besser berücksichtigt, als wenn eine Bebauung auf der Grundlage der rechtskräftigen Baulinien aus dem Jahr 1903 erfolgen würde. Zudem ist in § 27 BO, Aussichtsutz, Anhang 2 festgehalten, dass die Sicht aus dem Strassenraum – und nicht von den bestehenden Bebauungen – auf die Rigi zu schützen sei. Dieser Sachverhalt ist durch das Aufnehmen der Flucht der nördlich anschliessenden Kistenfabrik berücksichtigt.

Der Stadtrat beantragt, den Bebauungsplan gemäss 1. Lesung festzusetzen und diesen Einwendungspunkt vollständig abzuweisen.

6. Bericht und Antrag der BPK Nr. 2086.1 vom 30. März 2010

6.1 Baufeld Baarerstrasse 115-117

Anlässlich der Beratung des Bebauungsplans Untermüli in 1. Lesung in der Bau- und Planungskommission am 30. März 2010 hat die BPK zu Handen der 2. Lesung beantragt, dass für den Wohnbau Baarerstrasse 115-117 ein eigener Baubereich ausgeschieden werden soll. Der Stadtrat unterbreitet hiermit dem Grossen Gemeinderat einen möglichen Vorschlag sowie allfällige weitere Anpassungen, welche sich durch den neuen Baubereich ergeben:

- Für den neuen Baubereich wird im Sinne der Gleichbehandlung von einer AZ von rund 2.0 ausgegangen (zum Vergleich: Orris bestehend 1.9, Huber neu 2.0, Bürgergemeinde und Stadelmann neu je 2.1). Dies hat für das GS 3121 bei einer anrechenbaren Landfläche aLF von 4'566 m² eine aGF von 9'132 m² (gerundet auf höchstens 9'200 m² aGF) zur Folge. Die Ausnützung über das gesamte Bebauungsplangebiet würde sich mit dem neuen Baubereich auf etwas über 2.1 erhöhen.
- Das bestehende Gebäude ist als abzubrechendes Gebäude einzutragen und ein neuer Baubereich E mit einer Abmessung von 79 Meter x 14 Meter einzuführen. Dieser verfügt über einen gewissen Anordnungsspielraum, sofern ein achtgeschossiges Gebäude erstellt wird.
- Es ist neu eine maximale Gebäudehöhe von 24.50 Meter zulässig (max. OK Dachkote 450.50 m.ü.M. bei einer Anschlusskote im Erdgeschoss von 426.00 m.ü.M.). Der Bau darf höchstens acht Geschosse aufweisen. Das heutige Gebäude verfügt ebenfalls über acht Geschosse, steht jedoch auf einem Sockel, sodass die Liegenschaft Baarerstrasse 115-117 im Plan der 1. Lesung als neugeschossiger Baubereich ausgewiesen ist.
- Der bisherige Baubereich für unterirdische Bauten wäre in einen Bereich für ein Sockelgeschoss (Tiefgarage, Keller, etc.) abzuändern. Wegen des abfallenden Terrains von der Baarerstrasse zur Untermüli tritt die Garagierung und das Kel-

ltergeschoss als Erdgeschoss in Erscheinung und müsste damit gemäss § 14 V PBG als zusätzliches Erdgeschoss angerechnet werden.

Zur Berücksichtigung des Antrags der BPK müsste ein neuer Baubereich E mit höchstens acht Geschossen, einem Mindestwohnanteil von 50 %, einer aGF von maximal 9'200 m² sowie OK Erdgeschoss bei 426.00 m.ü.M. eingeführt werden. Zudem ist der Bereich für unterirdische Bauten als Bereich für Sockelgeschoss (Tiefgarage, Keller, Abstell- und Nebenräume sowie Erschliessungsflächen) mit OK Decke max. 426.00 m.ü.M. auszuweisen. Die Auflistung der Baubereiche in Bestimmung Ziff. 3 ist mit dem Baubereich E zu ergänzen.

6.2 Zusätzliche Anpassungen aufgrund Baubereich E

Durch den Eintrag des Baubereichs E sind aus Sicht des Stadtrats zusätzliche erhöhte Anforderungen an die Umgebung und das Siedlungsbild zu erfüllen. Diese könnten im Fall eines Neubaus mit den folgenden Massnahmen erzielt werden:

- Aufhebung der oberirdischen Parkfelder nördlich des Baubereichs E sowie der Ein- und Ausfahrt in die gemeinsame Erschliessung. Eine Notzufahrt ist nach wie vor sicherzustellen.
- Diese Flächen sind gleich wie im nördlichen Teil des Bebauungsplans als Spiel- und Begegnungsbereich mit einer Anschlusskote von 426.00 m.ü.M. zu gestalten.

Diese Anpassungen sind wiederum mit Ergänzungen in den Bestimmungen Ziff. 11 (Zufahrt zu oberirdischen Parkfeldern), Ziff. 18 (Ein- und Ausfahrten) und Ziff. 19 (Parkierung) zu berücksichtigen.

6.3 Konsequenzen bei Einführung eines Baubereichs E auf GS 3121

Der Grundeigentümer des GS 3121 beabsichtigt eine Sanierung seiner Liegenschaft Baarerstrasse 115-117. Ein Neubau wird zur Zeit ausgeschlossen. Falls der GGR dem Antrag der BPK folgt, wird einer Änderung des Bebauungsplans zugestimmt, ohne dass grundlegende Abklärungen sowohl bezüglich künftige Realisierbarkeit wie auch der Umgebungsgestaltung erfolgt sind. Bei einem Neubau ist beispielsweise der Stellenwert der Vorflächen entlang der gemeinsamen Erschliessung zu überdenken. Der vorliegende Entwurf berücksichtigt die heutige Garagierung mit Ein- und Ausfahrt auf der Westseite des bestehenden Gebäudes. Es ist durchaus möglich, dass bei einem Neubau diese Seite vollständig anders auszugestalten ist (beispielsweise durch Ausweitung von Grünflächen, die Anordnung von oberirdischen Parkfeldern, welche direkt ab der Strasse - analog jener im Bereich der Baubereiche B und C - erschlossen sind).

Die Festsetzung eines Baubereichs ist somit mit vielen Unklarheiten verbunden und nach Ansicht des Stadtrats zum jetzigen Zeitpunkt nicht zweckmässig. Vielmehr sollte der Wunsch des Grundeigentümers nach einer Sanierung der Liegenschaft respektiert werden und bei einem allfälligen Neubau Hand für eine Anpassung des Bebauungsplans geboten werden. Gestützt auf einen konkreten Vorschlag kann dann eine adäquate und dem Ort entsprechende Bebauung eigentümerverbindlich geregelt werden.

Aus diesem Grund beantragt der Stadtrat, auf die Festlegung eines Baubereichs auf GS 3121 zu verzichten und den Bebauungsplan gemäss 1. Lesung festzusetzen.

7. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- die Einwendungen und die Stellungnahmen des Stadtrats zur Kenntnis zu nehmen,
- die Anträge des Stadtrats zur Anpassung des Bebauungsplans gutzuheissen, und
- den Bebauungsplan Untermüli, Plan Nr. 7070, festzusetzen.

Zug, 21. September 2010

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Planungsbericht zum Bebauungsplan Untermüli vom 1. Juli 2009, revidiert 25. August 2010
3. Übersicht der Änderungen für die 2. Lesung

Die Beilagen 4 und 5 haben gegenüber der Fassung der 1. Lesung des Bebauungsplans Untermüli, GGR-Vorlage Nr. 2086 vom 9. März 2010, keine materiellen Änderung erfahren und sind im Internet unter GGR-Vorlage 2086.2 aufgesetzt:

4. Bebauungsplan Untermüli, Plan Nr. 7070 (Stand 1. Lesung)
5. Verkehrstechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Untermüli vom 18. Februar 2010

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Stadtplaner Harald Klein unter Tel. 041 728 21 59 zur Verfügung.

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. betreffend Bebauungsplan Untermüli: Plan Nr. 7070; Festsetzung

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2086 vom 1. Dezember 2009 und 2086.2 vom 21. September 2010:

1. Der Bebauungsplan Untermüli, Plan Nr. 7070, wird festgesetzt.
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 mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er wird in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.

Zug,

Isabelle Reinhart, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist: