

Städtische Urnenabstimmung

vom 26. November 2017

Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern Hochhausreglement



Der Stadtrat und der Grosse Gemeinderat (in der Schlussabstimmung mit 22 zu 14 Stimmen) empfehlen Ihnen, der Vorlage zuzustimmen.

Urnenöffnungszeiten


Vorurne

Donnerstag 23. Nov. 2017
Freitag 24. Nov. 2017
08.00 bis 12.00 Uhr
13.30 bis 17.00 Uhr
Stadthaus am Kolinplatz

Haupturne

Sonntag 26. Nov. 2017
09.00 bis 12.00 Uhr
Burgbachsaal
Dorfstrasse 12

**Reglement über die
Planung und Erstellung
von Hochhäusern**
Hochhausreglement

- 
- A vertical rectangular graphic on the left side of the page, consisting of a white top section, a blue middle section, and a white bottom section, all enclosed in a thin blue border.
- 3 In Kürze
 - 4 Ausgangslage
 - 5 Entwicklung
 - 5 Grundzüge des Reglements
 - 8 Gebäudehöhen
 - 12 Debatten im GGR und Einwendungen
 - 14 Paragraphen und Erläuterungen
 - 23 Reglement
 - 35 Beschlusstext

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Aktuell stehen in der Stadt Zug über 50 Hochhäuser. Sie stammen mehrheitlich aus den 1960er und 1970er Jahren. Der Bau von Hochhäusern ist bis heute jedoch nicht klar geregelt. Es existieren nur einzelne Vorschriften im kantonalen Richtplan, im Hochhausleitbild und der Bauordnung der Stadt Zug. Für die Rechts- und Planungssicherheit in der Stadt Zug ist es von Bedeutung, für den Bau von Hochhäusern grundeigentümergebundene verbindliche Rahmenbedingungen zu schaffen. Dies erfolgt mit dem vorliegenden Reglement.

Das Hochhausreglement basiert auf umfangreichen Vorarbeiten, welche bis ins Jahr 2002 zurückreichen. Das Reglement legt fest, in welchen Gebieten der Stadt in Zukunft wie hoch gebaut werden kann. Es handelt es sich ausschliesslich um Areale innerhalb der Verdichtungsgebiete. Damit wird der klare Entscheid der Zuger Bevölkerung gegen eine weitere Zersiedelung der Landschaft aus dem Jahr 2013 umgesetzt und die verdichtete Entwicklung der Stadt Zug in einem klar begrenzten Rahmen abgewickelt. Heute sind Hochhäuser grundsätzlich auf dem gesamten Stadtgebiet zulässig – ausser zwischen den SBB-Gleisen und dem Seeufer. Mit dem neuen Reglement werden zudem die Anforderungen an Hochhäuser definiert und nachbarrechtliche Beeinträchtigungen geregelt. Auch die Verfahrensabläufe sind klar umschrieben. Jedes Hochhaus bedingt einen Bebauungsplan, welcher dem Grosse Gemeinderat zu unterbreiten ist und dem fakultativen Referendum untersteht.

Der Grosse Gemeinderat hat das Hochhausreglement in der Schlussabstimmung mit 22 zu 14 befürwortet und mit 14 Stimmen das Behördenreferendum beschlossen. Deshalb wird eine Urnenabstimmung durchgeführt. Wir empfehlen Ihnen, der Vorlage zuzustimmen.

Der Stadtrat von Zug

Der Bau von Hochhäusern in der Stadt Zug ist bis heute nur in Grundzügen geregelt. Hochhäuser können fast überall gebaut werden. Das Hochhausreglement schafft Rechtssicherheit und legt nun erstmals parzellengenaue Zonen und maximale Bauhöhen fest. Mit der generellen Bebauungsplanpflicht bleibt die Genehmigung der einzelnen Projekte beim Stadtparlament und – bei einem Referendum – bei den Stimmberechtigten.

Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern (Hochhausreglement)

1. Ausgangslage

In der Stadt Zug stehen heute mehr als 50 Hochhäuser mit einer Höhe von über 25 Metern. Die meisten entstanden in den 1960er und 1970er Jahren. Mit Ausnahme der Hochhäuser Uptown, Parktower, Obstverband und Baarerstrasse 125 sind alle höchstens 45 Meter hoch. Die Mehrheit hat eine Höhe von weniger als 35 Metern.

Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung wurden in den vergangenen 14 Jahren auf kantonaler und kommunaler Ebene verschiedene Grundlagen zur Planung und zum Bau von Hochhäusern erarbeitet. Das vorliegende Hochhausreglement stellt unter anderem auf diese Vorarbeiten ab:

- Kantonale Studie «Hochhäuser im Kanton Zug, ein Grundsatzpapier» (2002)
- Kantonaler Richtplan (2004)
- Analyse und städtebauliche Prinzipien für ein Hochhausleitbild in Zug (2009)
- Hochhausleitbild Stadt Zug (2010)

Nach der heutigen Rechtslage ist der Bau von Hochhäusern im Kanton Zug lediglich in Grundzügen reglementiert. Der kantonale Richtplan enthält allgemein gehaltene Vorgaben, indem zum Beispiel festgelegt wird, dass neue Hochhäuser (höher als 25 Meter) nur im Teilgebiet 1 des Richtplans möglich sind. Das Teilgebiet 1 umfasst jedoch das gesamte Stadtgebiet. Weiter hält der Richtplan fest, dass ein Hochhausprojekt hohe Anforderungen erfüllen muss bezüglich Städtebau und Architektur, Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur, Nutzungen, Ökologie und Umwelt sowie Vernetzung mit Grün- und Naherholungsraum.

Rechtsverbindliche Konkretisierung fehlt bis heute

Die Planung und der Bau von Hochhäusern sind auch in der Stadt Zug bis heute nicht rechtsverbindlich konkretisiert. § 22 der Bauordnung der Stadt Zug von 2010 hält lediglich fest: «Als Hochhäuser gelten Gebäude mit einer

Gebäudehöhe von über 25 Metern» (Abs. 1) und «Hochhäuser dürfen nicht erstellt werden zwischen den SBB-Gleisen (Linien Zug – Arth-Goldau und Zug – Luzern) und dem Seeufer» (Abs. 2). Zwar verfügt die Stadt Zug seit 2010 über ein Hochhausleitbild. Dieses ist jedoch sehr offen formuliert. Es stellt lediglich eine Richtlinie für die Planung und Beurteilung von Hochhäusern dar und präzisiert den kantonalen Richtplan. Bis heute fehlt eine Verankerung auf Gesetzes- bzw. Verordnungsstufe. Das vorliegende Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern schliesst diese Gesetzeslücke und schafft Rechtssicherheit – für Investoren, Planer und die städtische Verwaltung.

Falls das Hochhausreglement abgelehnt werden sollte, sind für Hochhausbauten weiterhin das Hochhausleitbild und der kantonale Richtplan massgebend. Wie dargelegt sind die entsprechenden Vorschriften jedoch weniger restriktiv formuliert. Hochhäuser könnten – ausser zwischen den SBB-Gleisen und dem Seeufer – grundsätzlich auf dem ganzen Stadtgebiet gebaut werden. Das vorliegende Hochhausleitbild schafft auch diesbezüglich Klarheit.

2. Entwicklung

Das Hochhausreglement stützt sich auf das Hochhausleitbild aus dem Jahr 2010 und dessen Konkretisierung in den folgenden Jahren. Dabei ging es einerseits um das Überprüfen der bis-

herigen Entwicklung und andererseits um das Ausarbeiten von städtebaulichen Richtlinien für weitere Hochhausprojekte. Das Schwergewicht wurde dabei auf die Zentrumsentwicklung gelegt, wie dies der Zuger Heimatschutz und das Bauforum Zug anregten.

Für die Ausarbeitung des Hochhausreglements wurde vom Stadtrat eine breit abgestützte Arbeitsgruppe eingesetzt. Diese setzte sich aus Mitgliedern der Stadtverwaltung, von Fachverbänden (SIA, BSA, Bauforum) sowie Rechtsanwälten zusammen. Zudem erfolgte der Einbezug ausgewiesener Städtebauexperten und der Stadtbildkommission. Die Kommission vertrat die Auffassung, dass maximale Höhenbegrenzungen im Reglement fixiert werden sollten, um eine qualitative Entwicklung sicherzustellen. In der Vorprüfung erachtete die kantonale Baudirektion die verschiedenen Verfahren als zu komplex und regte eine Vereinfachung der Verfahrensschritte an. Dies wurde im vorliegenden Reglement umgesetzt.

3. Grundzüge des Reglements

Die seit der ersten Hochhausstudie aus dem Jahr 2002 gefestigten Erkenntnisse wurden konsequent umgesetzt: In der Lorzenebene entstehen keine weiteren Hochhäuser. Die Hochhauszonen beschränken sich auf die Gebiete entlang der Baarerstrasse

(Fortsetzung Seite 8)



- Hochhauszone I (Gebäudehöhe max. 60/80 m)
- Hochhauszone II (Gebäudehöhe max. 60 m)
- Hochhauszone III (Gebäudehöhe max. 50 m)



Flugaufnahme mit den drei verschiedenen Hochhauszonen im Stadtzentrum.

und auf das LG-Areal. Hier kann in Kombination mit der angestrebten Verdichtung und der Zentrumsnutzung eine erwünschte Akzentuierung erfolgen. Die Zentrumslagen werden durch die Anordnung neuer Hochhäuser prägnanter ausgezeichnet. Gleichzeitig berücksichtigt die Entwicklung die landschaftliche Lage der Stadt (Seeufer, Lorzenebene und Hanglagen). Zudem werden die Quartiere, die einer Ortsbildschutzzone liegen oder sich in einem Gebiet gemäss ISOS befinden (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung), in ihrer heutigen Ausprägung erhalten. Auch die übrigen Baugebiete der Stadt Zug ausserhalb der Verdichtungs- und Hochhauszonen bleiben ausgeklammert. Hier gelten die Bestimmungen des Zonenplans und der Bauordnung, welche eine Fortschreibung der bestehenden Bebauungsstrukturen und den Erhalt des Quartiercharakters anstreben. Das Baugesuch für ein Hochhaus verlangt zwingend einen Bebauungsplan und die Durchführung eines Projektwettbewerbs. Mit der Bebauungsplanpflicht hat der GGR bzw. im Falle eines Referendums das Volk das letzte Wort.

4. Gebäudehöhen

Die festgelegten Gebäudehöhen berücksichtigen den langgestreckten Siedlungskörper der Stadt Zug, der nur eine geringe Tiefe aufweist. Hochhäuser an der Baarerstrasse befinden sich in der Nähe der zwei- und dreige-

schossigen Wohnzonen des Quartiers Guthirt. Das Wohnquartier Guthirt östlich der Industriestrasse ist gemäss ISOS Teil der Erhaltungsgebiete A und B. Das LG-Areal andererseits grenzt auf seiner Westseite an die Ortsbildschutzzone Gartenstadt. Die maximal zulässigen Höhen des Hochhausreglements nehmen auf die Massstäblichkeit dieser Zonen Rücksicht. Die Gebäudehöhen gelten absolut. Auch in Bebauungsplänen darf davon nicht abgewichen werden.

Das Hochhausreglement legt die folgenden drei Hochhauszonen fest:

- Hochhauszone I: 60/80 Meter Höhe
- Hochhauszone II: 60 Meter Höhe
- Hochhauszone III: 50 Meter Höhe

Zum Vergleich die Höhen der in den letzten Jahren realisierten Hochhäuser in der Stadt Zug:

- Obstverband: 50 Meter
- Baarerstrasse 125: 56 Meter
- Uptown: 63 Meter
- Park Tower: 81 Meter

Die Hochhauszone I umfasst den Kernbereich des LG-Areals bis zum Bahndamm im Süden und die Achse entlang der Baarerstrasse von der Gotthardstrasse bis zur Stadtgrenze. Hier sind grundsätzlich Bauten von höchstens 60 Metern möglich. Punktuelle höhere Bauten bis maximal 80 Meter sind zulässig, wenn damit eine besonders gute städtebauliche Lösung erzielt werden kann. Ein solcher Nachweis hat über ein städtebauliches Konkur-

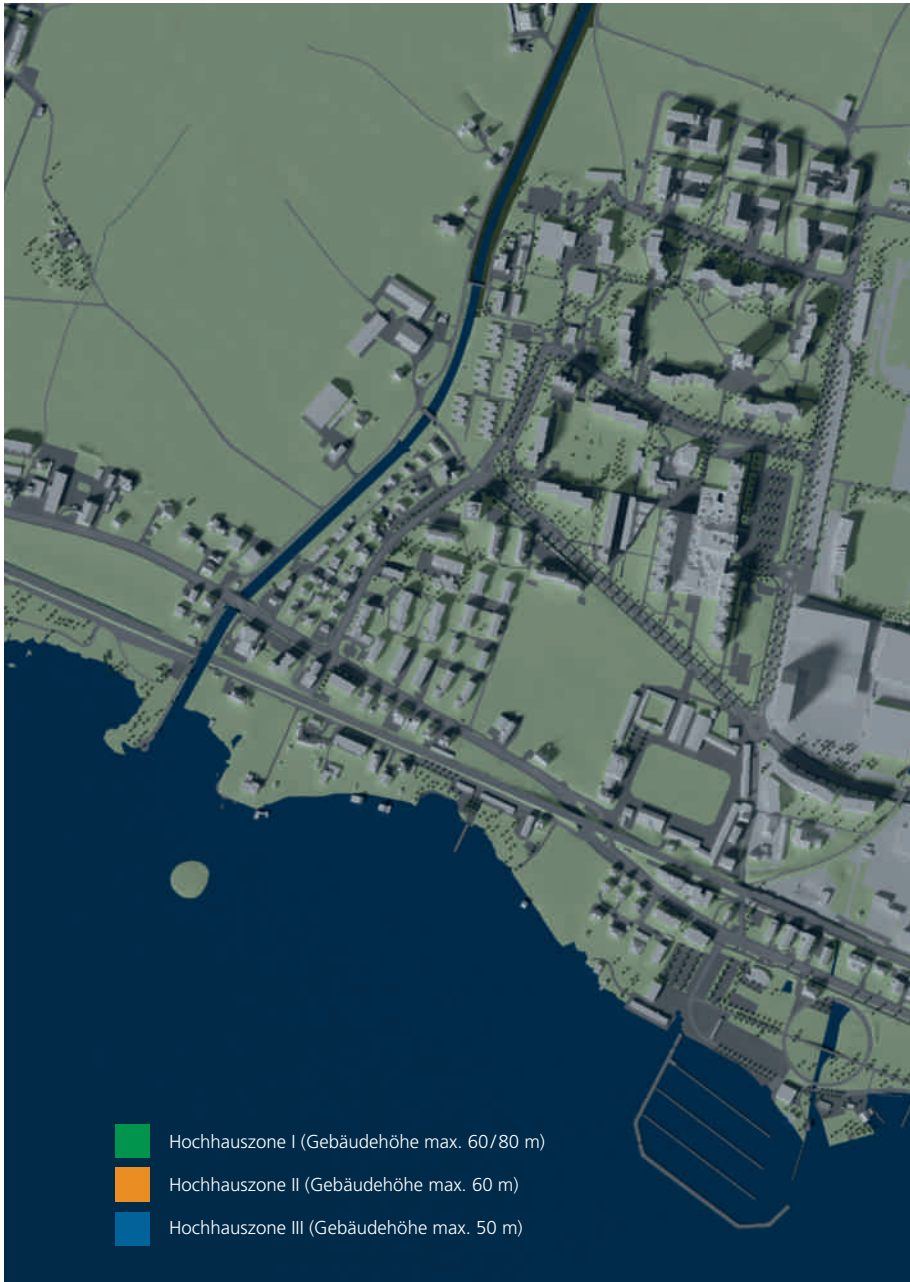
renzverfahren oder Variantenstudium zu erfolgen. Damit wird die Flexibilität der stadträumlichen Entwicklung erhöht und die langfristige städtebauliche Qualität erhalten.

Die Hochhauszone II umfasst den Bereich zwischen der Nordstrasse/Aabachstrasse und den Gleisen, soweit das Areal nicht der Hochhauszone I zugewiesen ist. Dazu kommt das Gebiet entlang der Gleise von der Gubelstrasse bis zur nördlichen Gemeindegrenze. Dies ganze Zone gehört zum erweiterten Zentrum der Stadt. Es weist ein hohes Entwicklungs- und Verdichtungspotential auf. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt hier 60 Meter.

Die Gebiete Äussere Lorzenallmend und V-Zug-Areal (Technologiecluster Zug) sind der Hochhauszone III zugewiesen. Hier sind Bauten von höchstens 50 Metern zulässig. Dies erlaubt die Konkretisierung des Quartiergestaltungsplans Äussere Lorzenallmend sowie die Umsetzung des Technologieclusters Zug mit einer Transformation und Stärkung des Industrie- und Produktionsstandorts im Nordosten der Stadt. Wichtig ist, dass südlich der Kreuzung Göblistrasse entlang der übrigen Industriestrasse keine Hochhäuser entstehen werden. Hier bleibt ein stadträumlich verträglicher Übergang von den Verdichtungsgebieten an der Baarerstrasse zum kleinförmigen Baubestand der Industriestrasse erhalten.

Flugaufnahme mit der Hochhauszone in der Äusseren Lorzenallmend.







Digitales Stadtmodell mit den drei verschiedenen Hochhauszonen im Stadtzentrum.

5. Debatten im GGR und Einwendungen

Der Grosse Gemeinderat (GGR) beriet das Hochhausreglement am 30. August 2016 in erster Lesung. Anschliessend lagen die Dokumente öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen fünf Einwendungen mit insgesamt 24 Anträgen ein. Die Einwendungen und die vom GGR in Auftrag gegebenen weiteren Abklärungen führten zu einer Überprüfung der Ausdehnung der Hochhauszonen sowie der maximal zulässigen Höhen und Grundflächen der Bauten. Der Stadtrat beantragte dem GGR daraufhin für die zweite Lesung die folgenden Präzisierungen des Reglements:

- Die Hochhauszone I sollte neu ohne Ausnahmen grundsätzlich für Bauten bis 80 Meter gelten. Im Gegenzug wurde der Umfang der Hochhauszone I reduziert und der Bereich für Bauten bis 80 Meter klar definiert. § 5 des Reglements wurde aufgrund der Präzisierung der Hochhauszone I angepasst.
- Die Dimensionierung der Grundfläche von Hochhäusern sollte bei maximal 600 Quadratmeter belassen und § 6 des Reglements entsprechend angepasst werden.
- § 14 erfuhr aufgrund einer Einwendung eine Präzisierung. Neu sollte ein qualifizierter Projektwettbewerb die Grundlage für ein Bauprojekt sein.

Im Übrigen beantragte der Stadtrat dem GGR, die weiteren Einwendungen abzuweisen und das Hochhausreglement zum Beschluss zu erheben.

Eine Minderheit des GGR wollte in der zweiten Lesung den Vorschlägen des Stadtrates folgen, die Hochhauszonen reduzieren und die maximale Grundfläche von Hochhäusern auf 600 Quadratmeter begrenzen. Im Zentrum dieser Diskussionen stand die Massstäblichkeit für eine Stadt der Grösse Zugs und der Wunsch nach städtebaulich verträglichen Lösungen.

Ausser der Präzisierung von § 14 lehnte der GGR jedoch die Anträge des Stadtrates wie auch die Einwendungen in der zweiten Lesung mehrheitlich ab. Der Rat beschloss, die Hochhauszonen I bis III weitgehend gemäss Bericht und Antrag des Stadtrates der ersten Lesung zu belassen. Einzig die Dreiecksfläche, begrenzt durch die Gotthardstrasse, den Bahndamm und die beidseitige Poststrasse (bis zum Viadukt bei der Einmündung Guggiweg) wurde keiner Hochhauszone zugewiesen.

In der Schlussabstimmung stimmte der GGR dem vorliegenden Hochhausreglement unter Namensaufruf mit 22 gegen 14 Stimmen zu. Wegen der Tragweite des Reglements im Hinblick auf die Entwicklung der Stadt beschloss der GGR mit 14 Stimmen das Behördenreferendum, weshalb nun eine Urnenabstimmung stattfindet.



Hochhauszone III (Gebäudehöhe max. 50 m)

Digitales Stadtmodell mit der Hochhauszone in der Äusseren Lorzenallmend.

6. Paragraphen und Erläuterungen

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

- ¹ Dieses Reglement regelt das Verfahren zur Planung und Erstellung von Hochhäusern in der Stadt Zug.
- ² Das Reglement präzisiert die Anforderungen an Hochhäuser, indem es verbindliche Bestimmungen zur qualitativen Beurteilung von Hochhausprojekten aufstellt, insbesondere bezüglich Städtebau und Architektur, Erschliessung sowie Umwelt.

Hochhäuser werden in der Stadt Zug auch in Zukunft gebaut und zwar unabhängig davon, ob ein Hochhausreglement besteht oder nicht. Mit dem Hochhausreglement erhält die Stadt Zug jedoch ein verfahrensrechtliches Instrument, welches den Bau von Hochhäusern qualitativ in die richtige Richtung lenkt.

Das Hochhausreglement ist kein Instrument zur Förderung von Hochhäusern. Es ist restriktiver als das bisherige Leitbild. Es gibt den Verantwortlichen der Stadt die Möglichkeit, im Rahmen von Projektwettbewerben auf die konkrete Ausgestaltung Einfluss zu nehmen, weshalb es auch ein Instrument zur Qualitätssicherung ist. Falls das Reglement abgelehnt werden sollte, sind für Hochhausbauten weiterhin das Hochhausleitbild und der kantonale Richtplan massgebend.

§ 2

Verhältnis zur Bauordnung

Die Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009 ist anwendbar, sofern das vorliegende Reglement nicht davon abweicht.

Das Hochhausleitbild überlagert die Bauordnung. Diese bleibt anwendbar, sofern das Reglement nicht davon abweicht.

§ 3

Definition

Als Hochhäuser gelten Gebäude mit einer Gebäudehöhe über 30 Meter.

Heute definiert das kantonale Planungs- und Baugesetz (PGB) die Höhe von Hochhäusern mit 25 Metern. In Absprache mit der Baudirektion des Kantons Zug kann die Bestimmung «Gebäudehöhe über 30 Meter» so formuliert werden. Im Rahmen der vorgesehenen PBG-Änderung wird eine entsprechende Gebäudehöhe für Hochhäuser aufgenommen. Die vorgesehene Gebäudehöhe von 30 Metern ist zudem auf die neusten Regelungen der Gebäudeversicherung des Kantons Zug abgestimmt.

§ 4

Hochhauszonen

- ¹ Hochhäuser dürfen nur in den dafür vorgesehenen Hochhauszonen I bis III erstellt werden.
- ² Die Hochhauszonen werden im entsprechenden Ergänzungsplan zum Zonenplan

parzellenscharf ausgeschieden.

³ Die Hochhauszonen überlagern die bestehenden Bauzonen des Zonenplans.

Es werden drei Hochhauszonen definiert. Sie werden grundeigentümerverbindlich im Ergänzungsplan zum Zonenplan (Anhang zum Hochhausreglement) ausgewiesen. Die Hochhauszonen überlagern die bestehenden Bauzonen des Zonenplans. Sie definieren zusätzliche Erfordernisse an Hochhäuser und ändern die bestehende Grundnutzung.

Aufgrund zusätzlicher Abklärungen und einer nochmaligen Überprüfung der Zonen redimensionierte der Stadtrat die Hochhauszone I für die zweite Lesung des Grossen Gemeinderates. Den Vorschlag des Stadtrats, den Perimeter für die 80-Meter-Bauten in der Hochhauszone I auf drei ausgewählte Gebiete zu reduzieren, lehnte der GGR ab. Die drei Hochhauszonen des vorliegenden Reglements entsprechen damit weitgehend der ursprünglichen Lösung aus der ersten Lesung des GGR.

§ 5

Maximale Gebäudehöhe

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

- Hochhauszone I: 60 / 80 Meter
(Vorbehalt Abs. 3 + 4)
- Hochhauszone II: 60 Meter
- Hochhauszone III: 50 Meter

² In Bebauungsplänen dürfen die maximalen Gebäudehöhen nicht überschritten

werden.

³ In der Hochhauszone I kann eine Mehrhöhe bezüglich 60 Meter gewährt werden, sofern das Projekt besonders gute städtebauliche Lösungen nachweist. Die Mehrhöhe soll 20 Meter nicht überschreiten.

⁴ Der Nachweis für eine Mehrhöhe ist durch ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium oder ein städtebauliches Konkurrenzverfahren zu erbringen. Insbesondere sind die Kriterien der Wahrnehmung im städtebaulichen Kontext, der massstäblichen Integration in die Stadtentwicklung sowie die Schaffung zusätzlicher Verkehrs- und Grünflächen oder anderweitiger Mehrwert für die Öffentlichkeit, durch die Mehrhöhe zu berücksichtigen.

Die maximalen Gebäudehöhen der drei Zonen sind verbindlich. Von diesen darf auch in Bebauungsplänen nicht abgewichen werden. In der Hochhauszone I sind Bauten von 60 Metern, punktuell bis maximal 80 Meter zulässig, dies jedoch nur, wenn das Projekt besonders gute städtebauliche Lösungen nachweist. Diese Formulierung ergab die zweite Lesung des GGR. Künftig muss der Eigentümer den Nachweis erbringen, dass es richtig ist, in der Zone I an einem bestimmten Ort ein Hochhaus mit einer Höhe von mehr als 60 Meter zu errichten. Ein solcher Nachweis erfolgt zwingend entweder durch ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium oder ein städtebauliches Konkurrenzverfahren. Dadurch wird im zentralen Verdichtungsgebiet entlang der Baar-

erstrasse bzw. im LG-Areal die Flexibilität der städtebaulichen Gestaltung erhöht. In der Hochhauszone II sind Bauten bis maximal 60 Meter und in der Hochhauszone III bis maximal 50 Meter zulässig.

2. Abschnitt: Anforderungen an Hochhäuser

§ 6

Städtebauliche Anforderungen

- ¹ Das Hochhaus muss in seiner Dimension, Typologie, Proportion und Form über sein unmittelbares Umfeld hinaus eine nachvollziehbare Stellung im Stadt- und Landschaftsraum einnehmen und eine besonders gute städtebauliche Wirkung aufweisen. Die Beurteilung bezieht sich dabei auf Räume und Wahrnehmungsdistanzen, die die städtebaulichen Zusammenhänge vom weiteren Quartier bis zum gesamten Stadtraum und der Stadtsilhouette umfassen.
- ² Die kompositorische Schlüssigkeit der städtebaulichen Lösung und die Ensemblewirkung des Hochhauses mit der angrenzenden Bebauung und den Freiräumen sind besonders zu gewichten.
- ³ Das Hochhaus hat eine eigene Qualität aufzuweisen, die sich nicht nur aus ihrer Höhe definiert. Es hat sich als Teil des Quartiers aus der Regelbauweise heraus zu entwickeln. Es hat allfällig bestehenden Bauten mit Symbolwerten wie z.B. Kirchen, Baudenkmalern etc. die nötige Beachtung zu schenken.

§ 6 definiert die städtebaulichen Anforderungen. Dabei geht es um die

Wirkung des Hochhauses im unmittelbaren Umfeld sowie seine Stellung im Stadt- und Landschaftsraum. Ein Hochhaus ist nicht nur im näheren Umfeld, sondern auch aus grösserer Distanz sichtbar. Um eine gute Gesamtwirkung der Kombination von Regelbauten und Hochhaus in der Stadt (Nahbetrachtung) wie auch vom Landschaftsraum (Fernbetrachtung) zu erreichen, ist die exakte Stellung im Stadtraum wichtig. Während die Betrachtungsdistanzen im Stadtraum individuell sind, stellen die Sichtachsen See, Zugerberg und Lorzenebene feste Grössen dar. Obwohl das Hochhaus aufgrund seiner Höhe und architektonischen Gestaltung einen Kontrast zur Regelbauweise bildet, darf es nicht als Fremdkörper in Erscheinung treten. Ein Hochhaus muss sich in die bestehende Stadtstruktur einfügen. Gute Beispiele dafür sind das Hochhaus des Obstverbands und das Gebäude Baarerstrasse 125.

§ 7

Anforderungen an die Architektur

- ¹ Die architektonische Einordnung im Nahumfeld sowie die Fernwirkung sind von grosser Bedeutung. Die Gesamtkomposition, die volumetrische Ausbildung und die Materialisierung sowie das unterschiedliche Erscheinungsbild eines Hochhauses bei Tag und Nacht sind auf die Fernwirkung hin auszugestalten und haben gleichzeitig auf die unmittelbare Umgebung Bezug zu nehmen.
- ² Wichtig sind die Proportionen, die Gliederung und die Gestaltung eines Hochhaus-

ses in Abstimmung auf seine vertikale Entwicklung.

³ Grundriss und Schnitt müssen eine hohe Qualität aufweisen. Sie müssen aus dem Bautyp des Hochhauses entwickelt werden.

⁴ Das Hochhaus hat sich durch seine Architektur in den städtebaulichen Kontext einfügen. Der Bezug des Erdgeschosses und des Sockelbereichs zum Aussenraum ist von besonderer Bedeutung. Die Gebäudezugänge als Orte funktionaler Konzentration sind zentrale Elemente des architektonischen Konzepts.

⁵ Es ist dafür zu sorgen, dass insbesondere der Sockelbereich eine im Schnitt angepasste Raumhöhe aufweist.

⁶ Die Dachgestaltung hat eine hohe Qualität aufzuweisen. Dachaufbauten sind zu vermeiden, technische bedingte Anlagen in die Gestaltung der Dachkrone zu integrieren.

Die architektonischen Anforderungen konkretisieren die Einordnung eines Hochhauses im Nahumfeld sowie die Fernwirkung. Der Sockelbereich und sein Bezug zum Aussenraum haben dabei eine besondere Bedeutung. Das Hochhaus hat hohen architektonischen Ansprüchen zu genügen. Die Ausgestaltung muss sich im Kontext verankern und trotzdem eine Eigenständigkeit aufweisen. Das Hochhaus hat sich auf Strassenniveau zum Stadtraum zu öffnen, es hat attraktiven Wohn- und Arbeitsraum zu bieten und sich natürlich in die Höhe zu entwickeln. Auch auf die Dachgestaltung ist speziell zu achten. Der GGR hat darauf

verzichtet, für Hochhäuser eine maximale Grundfläche (Footprint) festzulegen. Massgebend sind die detaillierten städtebaulichen und architektonischen Anforderungen von §6 und §7.

§ 8

Nutzung

¹ Bei Hochhäusern mit reiner Wohnnutzung oder mit gemischter Nutzung sollen im Erdgeschoss wenn möglich und sinnvoll nur gemeinschaftliche Anlagen oder publikumsorientierte Nutzungen zulässig sein. Zudem hat das Erdgeschoss einen Bezug zum Aussenraum aufzuweisen.

² Der Stadtrat kann darüber hinaus einen Nutzen für die Öffentlichkeit durch zusätzliche, anderweitige Massnahmen, wie eine Aufwertung der angrenzenden Freiräume, eine öffentliche Parkanlage, eine Aufwertung oder Umgestaltung des Strassenraums etc. verlangen.

Für die Erdgeschosse werden die Nutzungen je nach Lage und Ausrichtung des Hochhauses differenziert festgelegt. Bei Hochhäusern «mit reiner Wohnnutzung oder gemischter Nutzung» sollen «wenn möglich und sinnvoll» im Erdgeschoss nur gemeinschaftliche Anlagen oder publikumsorientierte Nutzungen zulässig sein. Diese Formulierung hat die zweite Lesung des GGR ergeben. Wichtig ist, dass das Erdgeschoss einen Bezug zum Aussenraum haben muss. Dies gilt insbesondere für publikumsattraktive Nutzungen. Zudem kann eine zusätzliche Aufwertung der angrenzenden Umgebung verlangt werden.

§ 9

Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur (Erschliessung)

- ¹ Die funktionale und räumliche Anbindung des Hochhauses muss sich am Netz des öffentlichen Verkehrs orientieren.
- ² Der Stadtrat kann die Ausarbeitung eines Mobilitätsmanagements durch den Geschworenen verlangen, welches neben dem öffentlichen Verkehr auch den motorisierten Individualverkehr und den Langsamverkehr zum Gegenstand hat und durch welches nachzuweisen ist, dass das Hochhausprojekt diesbezüglich hohen Anforderungen genügt.

§ 9 definiert die Anforderungen an die Erschliessung. Wichtig ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie den Langsamverkehr. Besondere Beachtung erhält die Erschliessung von Hochhäusern, die Teil eines Verdichtungsprojektes sind. Hier gilt es, den durch die Mehrnutzung erzeugten Verkehr weitestgehend durch den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr abzudecken. Dies bedeutet, dass sich das Hochhausprojekt in einem Gebiet mit sehr guter oder zumindest guter ÖV-Erschliessung befinden muss.

§ 10

Umwelt

- ¹ Hochhäuser müssen in Bezug auf Ökologie, Umwelt und Vernetzung mit Grün- bzw. Naherholungsraum eine besonders gute Qualität aufweisen.
- ² Der Stadtrat kann die Ausarbeitung von umfassenden Konzepten verlangen.

Für Hochhäuser gelten in Bezug auf Ökologie, Umwelt und Vernetzung mit Grün- bzw. Naherholungsraum erhöhte Anforderungen. Der Stadtrat kann die Ausarbeitung von entsprechenden umfassenden Konzepten verlangen und eine mangelhafte Qualität gemäss Abs. 1 mittels Auflagen korrigieren.

§ 11

Nachbarrechtliche Beeinträchtigung

- ¹ Die Nachbarschaft ausserhalb der Hochhauszonen darf durch Schattenwurf nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- ² Als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf gilt:
 - a) Bei überbauten Grundstücken ausserhalb der Hochhauszonen: die an den mittleren Wintertagen (8. Februar und 3. November) zwischen 8 und 16 Uhr länger als drei Stunden dauernde Beschattung der bewohnten oder in Wohnzonen liegenden Nachbargebäude, in der Regel an ihrem Fusspunkt gemessen.
 - b) Bei unüberbauten Grundstücken in Wohnzonen ausserhalb der Hochhauszonen: die an den mittleren Wintertagen (8. Februar und 3. November) zwischen 8 und 16 Uhr länger als drei Stunden dauernde Beschattung überbaubarer Flächen des Nachbargrundstückes, sofern dadurch eine den örtlichen Verhältnissen und der Bauordnung entsprechende Überbauung verunmöglicht oder erheblich erschwert wird.
 - c) Keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf liegt indessen vor,

wenn mit einem Vergleichsprojekt nachgewiesen wird, dass eine in allen Teilen der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung keine geringere Beschattung des Nachbargrundstücks ausserhalb der Hochhauszonen nach sich zieht.

³ Innerhalb der Hochhauszonen sind nachbarrechtliche Beeinträchtigungen durch Schattenwurf nicht beachtlich.

Ausserhalb der Hochhauszonen gilt die Drei-Stunden-Schatten-Regel: Bewohnte oder in Wohnzonen liegende Gebäude oder unüberbaute Grundstücke dürfen an den mittleren Wintertagen nicht länger als drei Stunden im Schatten von Hochhäusern stehen. Eine Überprüfung unterschiedlicher Schattenwurf-Regelungen zeigte, dass die Drei-Stunden-Schatten-Regel von St. Gallen eine erhöhte Flexibilität bei der Umsetzung von Verdichtungsgebieten zulässt.

Das vorliegende Reglement soll es ermöglichen, dass Hochhäuser innerhalb der Hochhauszonen relativ nahe beieinander positioniert werden können. Isoliert stehende, einzelne Hochhäuser gilt es zu vermeiden. Daher werden gemäss Abs. 3 innerhalb der Hochhauszonen die nachbarrechtlichen Beeinträchtigungen durch Schattenwurf als unbeachtlich erklärt. Die erforderliche Qualitätssicherung erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans.

3. Abschnitt: Verfahren

§ 12

Bebauungsplan

- ¹ Hochhäuser bedingen einen Bebauungsplan.
- ² Der Bebauungsplan ist gestützt auf ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium oder ein städtebauliches Konkurrenzverfahren zu erarbeiten.

Die Planung und der Bau von Hochhäusern setzen immer einen Bebauungsplan voraus, der dem GGR vorgelegt wird und dem fakultativen Referendum untersteht, womit eine Volksabstimmung stattfindet. Der Bebauungsplan wird gestützt auf ein städtebauliches Konkurrenzverfahren gemäss § 34 der Bauordnung oder ein städtebauliches Variantenstudium gemäss kantonalem Richtplan (S 5.2.3) erarbeitet.

§ 13

Projektwettbewerb

- ¹ Hochhäuser bedingen einen qualifizierten Projektwettbewerb.
- ² Der Projektwettbewerb dient als Grundlage zur Ausarbeitung eines Bauprojekts.

Ein Hochhausprojekt bedingt einen Projektwettbewerb zur Sicherung der geforderten besonders guten architektonischen Qualität. Der Projektwettbewerb dient als Grundlage zur Erarbeitung des Bauprojekts und somit des Baugesuchs.

§ 14

Baubewilligung

- ¹ Die Baubewilligung wird gestützt auf den rechtskräftigen Bebauungsplan, das Ergebnis des Projektwettbewerbs und das auf diesen Grundlagen erarbeitete Baugesuch erteilt.
- ² Ergänzend zu den geforderten Unterlagen reicht der Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin folgende Unterlagen ein:
 - Modell im Massstab 1:50 mit tektonischem Aufbau der Fassade
 - zum Verständnis erforderliche Fassaden-Schnitte im Massstab 1:20
 - vor Ort einen Fassadenausschnitt 1:1

Als Grundlage für ein Baugesuch sind ein Bebauungsplan und das Ergebnis eines Projektwettbewerbs zwingend. Die Anforderungen für ein Baugesuch werden erhöht, indem zusätzliche Unterlagen zur Beurteilung der Fassadenkonstruktion und Fassadengestaltung erforderlich sind.

4. Abschnitt: Schlussbestimmungen

§ 15

Inkrafttreten

- ¹ Dieses Reglement wird unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung und der Genehmigung durch den Regierungsrat vom Stadtrat in Kraft gesetzt.
- ² Das Reglement wird im Amtsblatt des Kantons Zug bekannt gemacht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.

Nach einer Zustimmung der Stimmberechtigten aufgrund des Behördenreferendums und der Genehmigung durch den Regierungsrat wird das Reglement vom Stadtrat in Kraft gesetzt.

§ 16

Änderung bisherigen Rechts

Bauordnung vom 7. April 2009

§ 22 Hochhäuser

- ¹ Für die Planung und Erstellung von Hochhäusern gilt das Hochhausreglement. [ersetzt die bisherigen Absätze 1 und 2]

Anhang 2 zur Bauordnung

(Eintrag betreffend Guggi:)

Einzelne Objekte dürfen in das Sichtfenster hineinragen, sofern diese

- ...
- ein Hochhaus gemäss Hochhausreglement sind.

(Eintrag betreffend Rötelberg:)

Einzelne Objekte dürfen in das Sichtfenster hineinragen, sofern diese

- ...
- ein Hochhaus gemäss Hochhausreglement sind.

(Eintrag betreffend Punkt 574.9:)

Einzelne Objekte, wie Bäume, Dachaufbauten oder Hochhäuser gemäss Hochhausreglement dürfen in das Sichtfenster hineinragen, sofern...

Nach dem Inkrafttreten des Hochhausreglements ist die Bauordnung der Stadt Zug in folgenden Punkten anzupassen: § 22 Hochhäuser sowie Anhang 2 Aussichtsschutz (Guggi, Rötberg und Punkt 574.9). Hochhäuser dürfen in die Aussichts Fenster dieser Punkte hineinragen.

§ 17

Übergangsrecht

¹ Alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements erstinstanzlich noch nicht genehmigten Bebauungspläne unterstehen dem neuen Recht. Davon ausgenommen ist der Bebauungsplan Hertzentrüm, Plan Nr. 7507.

² Bestehende Hochhäuser ausserhalb der Hochhauszonen I bis III können im Rahmen eines Bebauungsplans abgebrochen und wieder aufgebaut werden.

³ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Reglements hängigen Rechtsmittelverfahren betreffend die Genehmigung von Bebauungsplänen werden in Anwendung des bisherigen Rechts entschieden, es sei

denn, das neue Recht sei für die Bauherrschaft günstiger als das bisherige.

⁴ Für bestehende Bebauungspläne gilt § 75 der Bauordnung.

aufgebaut werden. Dabei ist die bestehende Dimensionierung des Bauvolumens beizubehalten. Abweichungen von den bestehenden Massen sind in geringem Ausmass aufgrund technischer Anpassungen zulässig (z.B. energetische Vorgaben oder Massnahmen für die Fassadenkonstruktion). Sofern das Hochhausreglement vor der erstinstanzlichen Genehmigung des Bebauungsplans Hertzentrüm in Kraft tritt, gilt es für diesen Bebauungsplan nicht. Dies ist mit der parallelen Erarbeitung des Hochhausleitbilds und des Bebauungsplans begründet.

§ 17 hält die Übergangsbestimmungen für Bebauungspläne im Rechtsetzungsverfahren fest. Die bestehenden Hochhäuser ausserhalb der Hochhauszonen I bis III können im Rahmen eines Bebauungsplans entweder erneuert oder abgebrochen und wieder neu

Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern

(Hochhausreglement)

vom 29. August 2017



Der Grosse Gemeinderat von Zug
in Vollziehung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 26. November
1998¹ sowie gestützt auf § 16 Abs. 2 Bst. b der Gemeindeordnung der Stadt
Zug vom 1. Februar 2005²

beschliesst:

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

¹ Dieses Reglement regelt das Verfahren zur Planung und Erstellung von Hochhäusern in der Stadt Zug.

² Das Reglement präzisiert die Anforderungen an Hochhäuser, indem es verbindliche Bestimmungen zur qualitativen Beurteilung von Hochhausprojekten aufstellt, insbesondere bezüglich Städtebau und Architektur, Erschliessung sowie Umwelt.

§ 2

Verhältnis zur Bauordnung

Die Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009 ist anwendbar, sofern das vorliegende Reglement nicht davon abweicht.

§ 3

Definition

Als Hochhäuser gelten Gebäude mit einer Gebäudehöhe über 30 Meter.

§ 4

Hochhauszonen

¹ Hochhäuser dürfen nur in den dafür vorgesehenen Hochhauszonen I bis III erstellt werden.

¹ BGS 721.11, § 7 Abs.1.

² Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 11, S. 151.

² Die Hochhauszonen werden im entsprechenden Ergänzungsplan zum Zonenplan¹ parzellenscharf ausgedehnt.

³ Die Hochhauszonen überlagern die bestehenden Bauzonen des Zonenplans.

§ 5

Maximale Gebäudehöhe

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

<i>Hochhauszone</i>	<i>Maximale Gebäudehöhe</i>
Hochhauszone I	60/80 Meter (Vorbehalt Abs. 3 + 4)
Hochhauszone II	60 Meter
Hochhauszone III	50 Meter

² In Bebauungsplänen dürfen die maximalen Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

³ In der Hochhauszone I kann eine Mehrhöhe bezüglich 60 Meter gewährt werden, sofern das Projekt besonders gute städtebauliche Lösungen nachweist. Die Mehrhöhe soll 20 Meter nicht überschreiten.

⁴ Der Nachweis für eine Mehrhöhe ist durch ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium oder ein städtebauliches Konkurrenzverfahren zu erbringen. Insbesondere sind die Kriterien der Wahrnehmung im städtebaulichen Kontext, der massstäblichen Integration in die Stadtentwicklung sowie die Schaffung zusätzlicher Verkehrs- und Grünflächen oder anderweitiger Mehrwert für die Öffentlichkeit, durch die Mehrhöhe zu berücksichtigen.

¹ Anhang zum Hochhausreglement
Hochhausreglement

2. Abschnitt: Anforderungen an Hochhäuser

§ 6

Städtebauliche Anforderungen

¹ Das Hochhaus muss in seiner Dimension, Typologie, Proportion und Form über sein unmittelbares Umfeld hinaus eine nachvollziehbare Stellung im Stadt- und Landschaftsraum einnehmen und eine besonders gute städtebauliche Wirkung aufweisen. Die Beurteilung bezieht sich dabei auf Räume und Wahrnehmungsdistanzen, die die städtebaulichen Zusammenhänge vom weiteren Quartier bis zum gesamten Stadt- und der Stadtsilhouette umfassen.

² Die kompositorische Schlüssigkeit der städtebaulichen Lösung und die Ensemblewirkung des Hochhauses mit der angrenzenden Bebauung und den Freiräumen sind besonders zu gewichten.

³ Das Hochhaus hat eine eigene Qualität aufzuweisen, die sich nicht nur aus ihrer Höhe definiert. Es hat sich als Teil des Quartiers aus der Regelbauweise heraus zu entwickeln. Es hat allfällig bestehenden Bauten mit Symbolwerten wie z. B. Kirchen, Baudenkmalern etc. die nötige Beachtung zu schenken.

§ 7

Anforderungen an die Architektur

¹ Die architektonische Einordnung im Nahumfeld sowie die Fernwirkung sind von grosser Bedeutung. Die Gesamtkomposition, die volumetrische Ausbildung und die Materialisierung sowie das unterschiedliche Erscheinungsbild eines Hochhauses bei Tag und Nacht sind auf die Fernwirkung hin auszugestalten und haben gleichzeitig auf die unmittelbare Umgebung Bezug zu nehmen.

² Wichtig sind die Proportionen, die Gliederung und die Gestaltung eines Hochhauses in Abstimmung auf seine vertikale Entwicklung.

³ Grundriss und Schnitt müssen eine hohe Qualität aufweisen. Sie müssen aus dem Bautyp des Hochhauses entwickelt werden.

⁴ Das Hochhaus hat sich durch seine Architektur in den städtebaulichen Kontext einzufügen. Der Bezug des Erdgeschosses und des Sockelbereichs zum Aussenraum ist von besonderer Bedeutung. Die Gebäudezugänge als Orte funktionaler Konzentration sind zentrale Elemente des architektonischen Konzepts.

⁵ Es ist dafür zu sorgen, dass insbesondere der Sockelbereich eine im Schnitt angepasste Raumhöhe aufweist.

⁶ Die Dachgestaltung hat eine hohe Qualität aufzuweisen. Dachaufbauten sind zu vermeiden, technische bedingte Anlagen in die Gestaltung der Dachkrone zu integrieren.

§ 8

Nutzung

¹ Bei Hochhäusern mit reiner Wohnnutzung oder mit gemischter Nutzung sollen im Erdgeschoss wenn möglich und sinnvoll nur gemeinschaftliche Anlagen oder publikumsorientierte Nutzungen zulässig sein. Zudem hat das Erdgeschoss einen Bezug zum Aussenraum aufzuweisen.

² Der Stadtrat kann darüber hinaus einen Nutzen für die Öffentlichkeit durch zusätzliche, anderweitige Massnahmen, wie eine Aufwertung der angrenzenden Freiräume, eine öffentliche Parkanlage, eine Aufwertung oder Umgestaltung des Strassenraums etc. verlangen.

§ 9

Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur (Erschliessung)

¹ Die funktionale und räumliche Anbindung des Hochhauses muss sich am Netz des öffentlichen Verkehrs orientieren.

² Der Stadtrat kann die Ausarbeitung eines Mobilitätsmanagements durch den Gesuchsteller verlangen, welches neben dem öffentlichen Verkehr auch den motorisierten Individualverkehr und den Langsamverkehr zum Gegenstand hat und durch welches nachzuweisen ist, dass das Hochhausprojekt diesbezüglich hohen Anforderungen genügt.

§ 10

Umwelt

¹ Hochhäuser müssen in Bezug auf Ökologie, Umwelt und Vernetzung mit Grün- bzw. Naherholungsraum eine besonders gute Qualität aufweisen.

² Der Stadtrat kann die Ausarbeitung von umfassenden Konzepten verlangen.

§ 11

Nachbarrechtliche Beeinträchtigung

¹ Die Nachbarschaft ausserhalb der Hochhauszonen darf durch Schattenwurf nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

² Als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf gilt:

- a) Bei überbauten Grundstücken ausserhalb der Hochhauszonen: die an den mittleren Wintertagen (8. Februar und 3. November) zwischen 8 und 16 Uhr länger als drei Stunden dauernde Beschattung der bewohnten oder in Wohnzonen liegenden Nachbargebäude, in der Regel an ihrem Fusspunkt gemessen.
- b) Bei unüberbauten Grundstücken in Wohnzonen ausserhalb der Hochhauszonen: die an den mittleren Wintertagen (8. Februar und 3. November) zwischen 8 und 16 Uhr länger als drei Stunden dauernde Beschattung überbaubarer Flächen des Nachbargrundstückes, sofern dadurch eine den örtlichen Verhältnissen und der Bauordnung entsprechende Überbauung verunmöglicht oder erheblich erschwert wird.
- c) Keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf liegt indessen vor, wenn mit einem Vergleichsprojekt nachgewiesen wird, dass eine in allen Teilen der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung keine geringere Beschattung des Nachbargrundstücks ausserhalb der Hochhauszonen nach sich zieht.

³ Innerhalb der Hochhauszonen sind nachbarrechtliche Beeinträchtigungen durch Schattenwurf nicht beachtlich.

3. Abschnitt: Verfahren

§ 12

Bebauungsplan

¹ Hochhäuser bedingen einen Bebauungsplan.

² Der Bebauungsplan ist gestützt auf ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium oder ein städtebauliches Konkurrenzverfahren zu erarbeiten.

§ 13

Projektwettbewerb

¹ Hochhäuser bedingen einen qualifizierten Projektwettbewerb.

² Der Projektwettbewerb dient als Grundlage zur Ausarbeitung eines Bauprojekts.

§ 14

Baubewilligung

¹ Die Baubewilligung wird gestützt auf den rechtskräftigen Bebauungsplan, das Ergebnis des Projektwettbewerbs und das auf diesen Grundlagen erarbeitete Baugesuch erteilt.

² Ergänzend zu den geforderten Unterlagen reicht der Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin folgende Unterlagen ein:

- Modell im Massstab 1 : 50 mit tektonischem Aufbau der Fassade
- zum Verständnis erforderliche Fassaden-Schnitte im Massstab 1 : 20
- vor Ort einen Fassadenausschnitt 1 : 1

4. Abschnitt: Schlussbestimmungen

§ 15

Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement wird unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung und der Genehmigung durch den Regierungsrat vom Stadtrat in Kraft gesetzt.

² Das Reglement wird im Amtsblatt des Kantons Zug bekannt gemacht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.

§ 16

Änderung bisherigen Rechts

Bauordnung vom 7. April 2009

§ 22 Hochhäuser

¹ Für die Planung und Erstellung von Hochhäusern gilt das Hochhausreglement.

[ersetzt die bisherigen Absätze 1 und 2]

Anhang 2 zur Bauordnung

(Eintrag betreffend Guggi:)

Einzelne Objekte dürfen in das Sichtfenster hineinragen, sofern diese

– ...

– ein Hochhaus gemäss Hochhausreglement sind.

(Eintrag betreffend Rötelberg:)

Einzelne Objekte dürfen in das Sichtfenster hineinragen, sofern diese

– ...

– ein Hochhaus gemäss Hochhausreglement sind.

(Eintrag betreffend Punkt 574.9:)

Einzelne Objekte, wie Bäume, Dachaufbauten oder Hochhäuser gemäss Hochhausreglement dürfen in das Sichtfenster hineinragen, sofern ...

§ 17

Übergangsrecht

¹ Alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements erstinstanzlich noch nicht genehmigten Bebauungspläne unterstehen dem neuen Recht. Davon ausgenommen ist der Bebauungsplan Hertizentrum, Plan Nr. 7507.

² Bestehende Hochhäuser ausserhalb der Hochhauszonen I bis III können im Rahmen eines Bebauungsplans abgebrochen und wieder aufgebaut werden.

³ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Reglements hängigen Rechtsmittelverfahren betreffend die Genehmigung von Bebauungsplänen werden in Anwendung des bisherigen Rechts entschieden, es sei denn, das neue Recht sei für die Bauherrschaft günstiger als das bisherige.

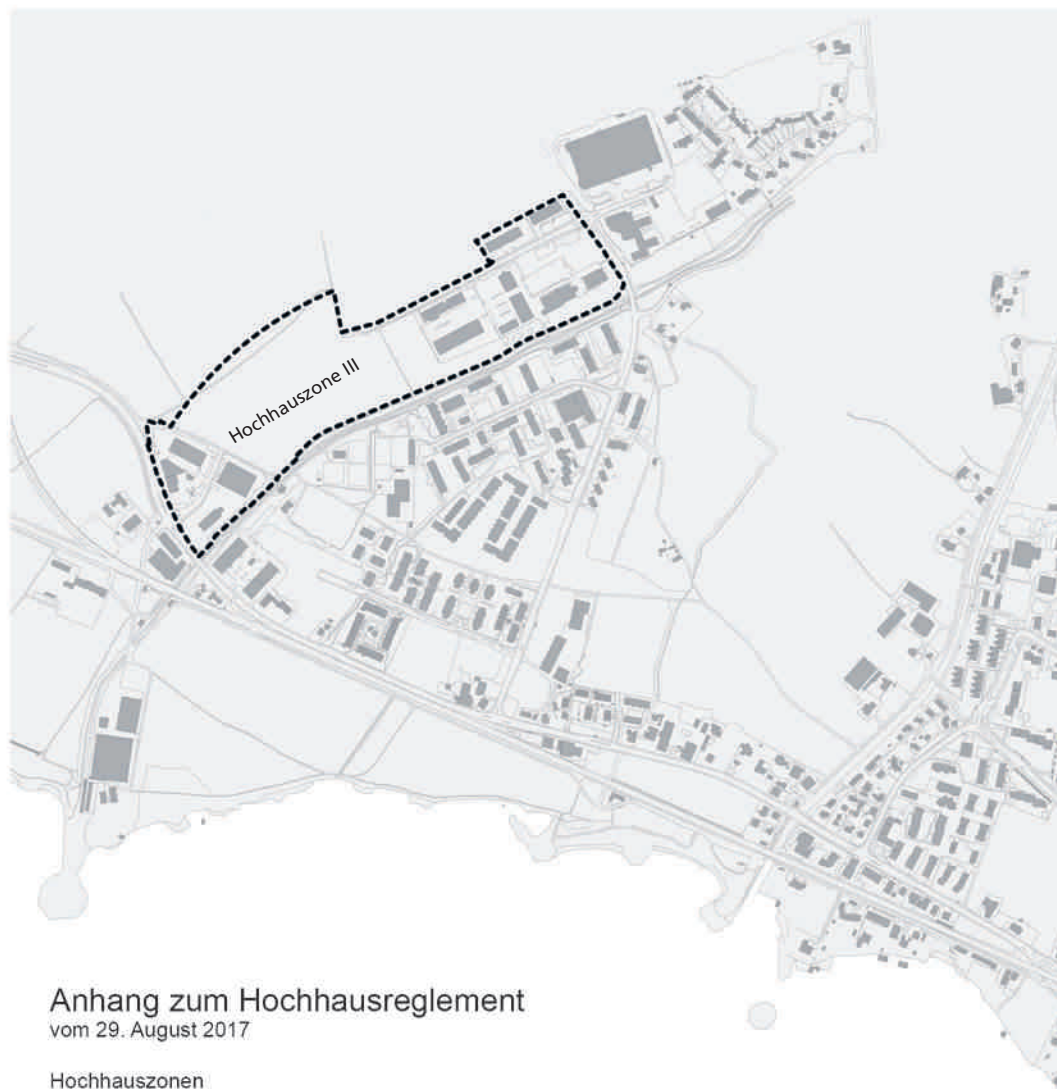
⁴ Für bestehende Bebauungspläne gilt § 75 der Bauordnung.

Zug, 29. August 2017

NAMENS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG

Der Präsident:
Hugo Halter

Der Stadtschreiber:
Martin Würmli



Anhang zum Hochhausreglement

vom 29. August 2017

Hochhauszonen



Hochhauszone I

Gebäudehöhe max. 60/80m



Hochhauszone II

Gebäudehöhe max. 60m



Hochhauszone III

Gebäudehöhe max. 50m





Beschlusstext

Der Beschluss Nr. 1660 des Grossen Gemeinderates von Zug vom 29. August 2017 betreffend Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern (Hochhausreglement), lautet:

- «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.»

Gegen den Beschluss wurde gestützt auf § 8 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Zug das Behördenreferendum ergriffen.

Wer diesen Beschluss des Grossen Gemeinderates annehmen will, schreibe JA, wer ihn ablehnen will, schreibe NEIN.

