

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Städtebau und Planung: Bebauungsplan Geviert GIBZ, Plan Nr. 7514, 2. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2811.3 vom 18. Juni 2024

Wir verweisen auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2811 Bebauungsplan Geviert GIBZ, Plan Nr. 7514, 1. Lesung vom 9. Mai 2023, und Nr. 2811.1, Bebauungsplan Geviert GIBZ, Plan Nr. 7514, 1. Lesung: Ergänzung preisgünstiger Wohnraum, vom 3. Oktober 2023.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan Geviert GIBZ, Plan Nr. 7514, 2. Lesung. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

- I Ausgangslage**
- II Einwendung von Philipp Brühwiler, 6300 Zug, sowie fünf Mitunterzeichnenden**
- III Stellungnahme des Stadtrats zur Einwendung**
- IV Änderungen Stadtrat**
- V Antrag**

I Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat den Bebauungsplan Geviert GIBZ am 23. Januar 2024 in 1. Lesung beraten. Die Unterlagen wurden von Donnerstag, 8. Februar 2024, bis und mit Freitag, 8. März 2024, öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt des Kantons Zug am 8. Februar 2024 publiziert.

Während der Auflagefrist ist eine Einwendung eingegangen. Mit der Behandlung der Einwendung kann der Bebauungsplan Geviert GIBZ dem Grossen Gemeinderat zum Beschluss unterbreitet werden.

In einem separaten Verfahren erfolgt mittels Spezialbaulinien die Festlegung des eidgenössischen Gewässerraums für den Arbach. Das Verfahren ist mit dem Bebauungsplanverfahren koordiniert. Aus der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen zum Spezialbaulinienverfahren eingegangen.

II Einwendung von Philipp Brühwiler, 6300 Zug, sowie fünf Mitunterzeichnenden

Philipp Brühwiler sowie fünf Mitunterzeichnende beantragen, den Bebauungsplan Geviert nicht festzusetzen, beziehungsweise nicht zu genehmigen. Sofern der Plan dennoch festgesetzt/genehmigt werde, seien folgende Änderungen am Bebauungsplan vorzunehmen:

- a) Die Höhe des Hochhauses sei auf maximal 60 Meter und entsprechend kleinere Grundfläche zu beschränken, um das Hochhaus dem städtebaulichen Kontext anzupassen und massstäblich in die Stadtentwicklung zu integrieren.
- b) Auf eine Vergrösserung der Geschossfläche im Hochhaus mit zunehmender Höhe sei zu verzichten.
- c) Es sei auf eine Holzbauweise mindestens im Bereich der Fassaden zu verzichten.
- d) Es sei den Grundeigentümern der Nachweis aufzuerlegen, dass das Hochhaus auch unabhängig vom Schattenwurf keine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnzonen verursacht.
- e) Es soll, wie im Hochhausreglement gefordert, die architektonische Qualität des Hochhauses (Baubereich B108) durch einen Projektwettbewerb sichergestellt werden.
- f) Es seien zusätzliche Verkehrs- und Grünflächen innerhalb des Perimeters zu schaffen, welche der Dichte der Bebauung Rechnung tragen und eine angemessene Wohnqualität auch für Familien sicherstellen können.
- g) Es sei die Höhe des Ersatzneubaus für die «Rote Post» (Baubereich B94 bis 98) um mindestens zwei Geschosse zu reduzieren.
- h) Es sei beim Ersatzneubau für die «Rote Post» auf den westseitigen, horizontalen Rücksprung gegenüber der Baarerstrasse zu verzichten.

Zusammenfassend wird die Einwendung und ihre einzelnen Punkte wie folgt begründet:

Die Einwender bestreiten die Kompetenz des Grossen Gemeinderats zum Erlass eines Bebauungsplans, bei dem der grösste Flächenanteil der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeIB) zugewiesen ist und sehen bei der Zone OeIB auch keinen Spielraum für abweichende Bestimmungen im Bebauungsplanverfahren. Sie erkennen keinen sachlichen Grund, weshalb das Schulareal überhaupt in den Bebauungsplanperimeter einbezogen werden soll, und bestreiten das Vorliegen einer funktional zusammenhängenden Fläche.

Sie erachten die Verdichtung aufgrund einer – aus ihrer Sicht – überhöhten Ausnützungserhöhung als unzulässig und sprechen von Widersprüchen zum kantonalen Richtplan. Die Einwender betrachten das Hochhaus grundsätzlich als zu hoch und zu dominant, weil sich die Grundfläche nach oben vergrössert. Sie beurteilen dies als Trick, um in den oberen Geschossen möglichst viel Nutzungsfläche zu generieren. Insgesamt sprechen sie dem Hochhaus eine massvolle Integration in das Stadtbild, aber auch die Wirtschaftlichkeit ab und verlangen ein anderes Erscheinungsbild. Weiter bemängeln sie das Fehlen von hochwertigen Frei- und Grünflächen und erkennen keinen Mehrwert für die Öffentlichkeit.

Im Übrigen kritisieren sie auch die mögliche Aufstockung der Roten Post und sehen dies im Ergebnis als eine Abwertung der städtebaulichen Einordnung des Hochhauses «Obstverband». Kritik üben sie auch an der Wahl und der Durchführung des Wettbewerbsverfahrens und erkennen einen Widerspruch zum Hochhausreglement.

III Stellungnahme des Stadtrats zur Einwendung

Das Geviert GIBZ liegt im kantonalen Verdichtungsgebiet sowie in der Hochhauszone II und ist somit bestens für innere Verdichtung geeignet. Mit dem in einer langjährigen, sorgfältig erarbeiteten Planung entstandenen Projekt mit dem 80 Meter hohen Hochhaus «Projekt Pi» und den anderen geplanten Nachverdichtungen wird ein Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt Zug geleistet. Auch stellen die preisgünstigen Wohnflächen im Umfang von 12'700 m² anrechenbarer Geschossfläche (aGF) einen wichtigen Baustein gegen die Wohnungsknappheit in Zug dar.

Die Einwendenden zweifeln in ihren Begründungen die Rechtmässigkeit der Planung an und sind der Auffassung, dass die städtebauliche Qualität des Projekts nicht gegeben sei. In beiden Punkten ist der Stadtrat anderer Meinung. Er beantragt dem Grossen Gemeinderat deshalb, die Einwendung abzuweisen. Im Folgenden wird auf die Hauptargumente eingegangen.

1. Rechtmässigkeit der Planung

Gemäss den Einwendenden verstösst der Bebauungsplan in diversen Punkten gegen geltendes Recht. So sei der Einbezug des in der Zone OelB liegenden Arealteils nicht zulässig. Auch sei die Dichte deutlich zu hoch und weiche zu stark von der Grundordnung ab. Weiter sei der durchgeführte Wettbewerb nicht genügend, um das Hochhaus an diesem Standort zu rechtfertigen. Zudem würden die Anforderungen von § 5 Abs. 4 des Hochhausreglements an ein 80-Meter-Hochhaus nicht eingehalten.

Antwort des Stadtrats:

Der insgesamt zehnjährige Arealentwicklungsprozess wurde korrekt durchgeführt. Der Bebauungsplan mit dem Hochhaus wurde gestützt auf das qualifizierte Konkurrenzverfahren gemäss kantonalem und kommunalem Recht erarbeitet, wobei die planungsrechtlichen Grundlagen wie der kantonale Richtplan (S 5.2.3) und der kommunale Nutzungsplan berücksichtigt wurden.

Besonders herauszuheben ist, dass die in der Einwendung angeführte Rechtsprechung bezüglich der sogenannten Sinnentleerung der Grundordnung für den vorliegenden Fall nicht anwendbar ist, da das stadtzugerische Hochhausreglement zur planerischen Grundordnung zählt. Das Hochhausreglement erlaubt in der Hochhauszone I punktuell Hochhäuser bis 80 Meter und erhöht so die gemäss Bauordnung und Zonenplan zulässigen Höhen. Diese Vorgaben hält das Projekt ein.

Ergänzend ist anzumerken, dass die Ausnützung über das Gesamtgeviert mit einer AZ von 3.04 von der Jury als adäquat beurteilt worden ist und die Erhöhung um ca. 100 % gegenüber der Einzelbauweise – selbst unter Nichtbeachtung des Hochhausreglements – gemäss der Rechtsprechung nicht zu einer Sinnentleerung der Grundordnung führt.

2. Städtebauliche Qualität und Hochhaus

2.1 Konkurrenzverfahren

Im Rahmen des qualifizierten Konkurrenzverfahrens sei die Frage nicht beantwortet worden, ob ein Hochhaus mit 80 Meter Höhe überhaupt die richtige Lösung sei. Bei den Wettbewerbsteilnehmenden sei von Beginn weg ein 80-Meter-Hochhaus bestellt worden, weshalb der durchgeführte Wettbewerb nicht genüge, um das geplante Hochhaus an diesem Standort zu rechtfertigen.

Antwort des Stadtrats:

Die Stadt Zug liess zwischen 2014 und 2016 eine Verdichtungsstudie unter Einbezug der Grundeigentümerschaften für die Areale «Planfeld 3» (heute: Schleifepark) und «Planfeld 4» (heute: Ahornpark und Projekt Pi) erarbeiten. Ergebnis dieser Vorarbeiten waren Richtwerte für Nutzungen, Dichten und Volumina von einzelnen Baufeldern. Unter anderem wurde an der Stelle des heutigen Projekts Pi ein 80 Meter hohes Hochhaus festgelegt.

Die anschliessend ergebnisoffen durchgeführten Konkurrenzverfahren zum Geviert GIBZ und zum Projekt Pi bestätigten Standort und Höhe des Hochhauses.

Das 80-Meter-Hochhaus basiert somit nicht explizit auf einer «Bestellung» der Grundeigentümerin, sondern auf einer unter Federführung der Stadt durchgeführten Verdichtungsstudie und den beiden Konkurrenzverfahren.

2.2 Ortsverträglichkeit Hochhaus

Mit Verweis auf das Hochhausreglement wird eingewendet, das 80 Meter hohe Hochhaus Pi mit den gegen oben erweiternden Geschossflächen sprengt den Massstab des umgebenden Quartiers und der Stadt Zug. Es sei somit nicht ortsverträglich.

Antwort des Stadtrats:

Dem städtebaulichen Konzept und dem Hochhausprojekt liegen zwei untereinander koordinierte und aufeinander aufbauende Konkurrenzverfahren zu Grunde. Diese mit interdisziplinär besetzten Jurys durchgeführten Verfahren weisen die städtebauliche und architektonische Qualität des Projekts sowie dessen Einbettung in die Umgebung nach.

2.3 Mehrwert des Projekts

Gemäss § 5 Abs. 4 des Hochhausreglements muss gemäss den Einwendenden bei einem Hochhaus-Neubau zusätzliche Verkehrs- und Grünflächen geschaffen werden. Mit Verweis auf das Freiraumkonzept wird eingewendet, dass kein einziger Aussenraum neu geschaffen werde, es werde lediglich der bestehende Aussenraum etwas begrünt und möbliert sowie die bestehenden begrünter Dachflächen etwas aufgehübscht. Weiter bestreiten die Einwendenden, dass das Fehlen von Grünflächen für Wohnnutzungen in der Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5) durch solche der Zone OelB nicht wirksam kompensiert werden könne. Zudem sei der gemäss § 5 Abs. 4 des Hochhausreglements ebenfalls mögliche «anderweitige Mehrwert für die Öffentlichkeit» nicht gegeben; der angepriesene Mehrwert der innovativen Holzbauweise mit schweizweiter Ausstrahlung und den preisgünstigen Wohnflächen überzeuge nicht.

Antwort des Stadtrats:

Grundsätzlich hat gemäss § 5 Abs. 4 des Hochhausreglements das städtebauliche Variantenstudium respektive das städtebauliche Konkurrenzverfahren den Nachweis für die besonders gute städtebauliche Lösung eines 80-Meter-Hochhauses zu erbringen. Dieser Nachweis wurde mit dem durchgeführten qualifizierten Konkurrenzverfahren erbracht.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass gemäss § 5 Abs. 4 des Hochhausreglements für den Nachweis der besonders guten städtebaulichen Lösung einerseits zusätzliche Verkehrs- und Grünflächen geschaffen oder ein anderweitiger Mehrwert für die Öffentlichkeit anzubieten ist. Beim vorliegenden Projekt wird beides geschaffen. Es ist richtig, dass mit dem Hochhaus Pi keine zusätzlichen Freiräume auf Erdgeschossniveau geschaffen werden. Stattdessen werden die bestehenden Freiräume aufgewertet, indem die Nutzbarkeit durch eine multifunktionale, aufenthaltsfreundliche Gestaltung verbessert, Flächen entsiegelt und Bäume gepflanzt werden. Zudem werden auf den Dächern der Gebäude B106 (Nebengebäude Pi), B94-98 (Rote Post) und diversen Gebäuden der Schulanlage intensive Dachnutzungen vorgesehen, welche das Freiraumangebot ergänzen und zusätzliche Freiräume sicherstellen.

Ein weiterer Mehrwert stellt die hohe Anzahl preisgünstiger Wohnflächen dar. Das Projekt ist somit eines der ersten, welches die Initiative «2'000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» umsetzt.

Nicht zuletzt bringt die innovative Holzbauweise wichtige Erkenntnisse im Hinblick auf eine nachhaltigere Schweizer Bauwirtschaft.

2.4 Form und Proportion des Ersatzneubaus für die «Rote Post»

Die Höhe des Ersatzneubaus (Baubereich B 94 bis 98) für die «Rote Post» sei mit 30 Meter im Vergleich zum benachbarten Hochhaus des Obstverbands mit einer Höhe von 50 Metern zu hoch. Der auf der üblichen Traufhöhe der Baarerstrasse geplante Rücksprung um zwei Meter könne dies nicht kaschieren. Das Gebäude ordne sich somit nicht in die Umgebung ein. Die Höhe des Ersatzneubaus sei aus Gründen der Einordnung zwingend im Umfang von mindestens zwei Geschossen zu reduzieren und auf den Rücksprung sei zu verzichten.

Antwort des Stadtrats:

Der Ersatzneubau der «Roten Post» wurde, wie auch die restlichen Bauten im Geviert, im Rahmen des qualifizierten Konkurrenzverfahrens durch die Jury beurteilt. Dabei wurde auch die Einordnung in die Umgebung, insbesondere des angrenzenden Hochhauses des Obstverbands, geprüft. Das Konkurrenzverfahren weist auch in diesem Aspekt die städtebauliche Qualität des Hochbaus nach.

Antrag des Stadtrats: Der Stadtrat beantragt, die Einwendung in allen Punkten abzuweisen.

IV Änderungen Stadtrat

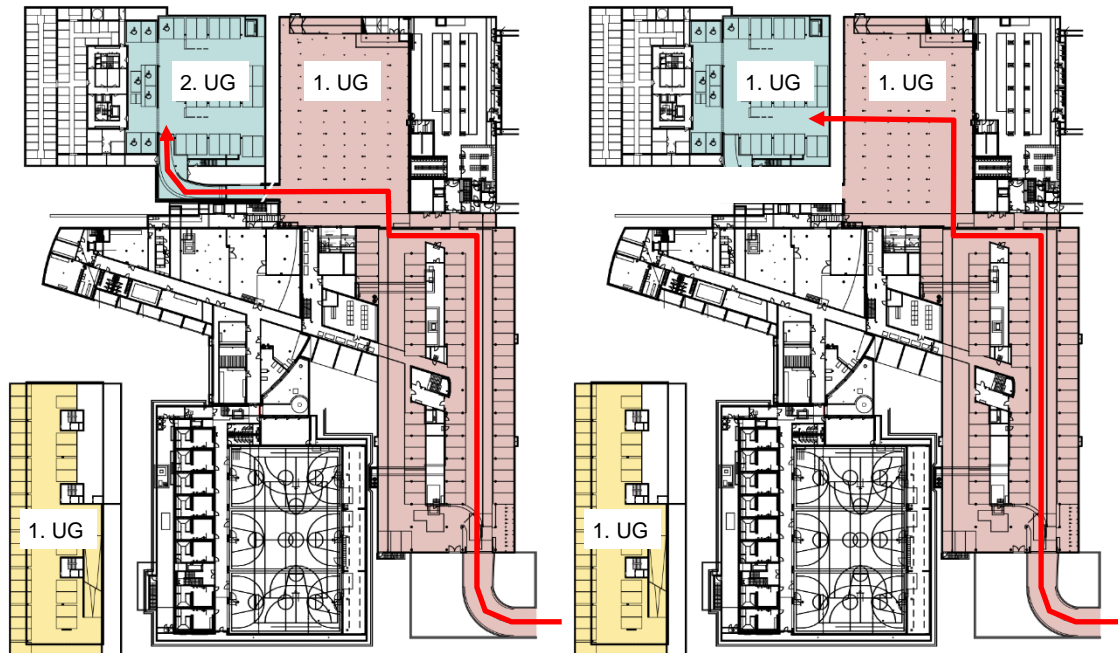
Ausgangslage

Es ist geplant, die Tiefgarage des Projekts Pi über die Tiefgarage des gewerblich-industriellen Bildungszentrums Zug (GIBZ) zu erschliessen. Dabei muss der eingedolt verlaufende Arbach gequert werden. Deshalb ist gemäss Richtprojekt zur Verbindung der beiden Tiefgaragen eine Rampe vom ersten Untergeschoss der Tiefgarage GIBZ in das zweite Untergeschoss des Hochhauses Pi vorgesehen. Die Autoparkierung im Hochhaus Pi ist deshalb im zweiten Untergeschoss vorgesehen, das erste Untergeschoss wird durch die Veloparkierung belegt.

Die Grundeigentümerin Urban Assets Zug AG (Hochhaus Pi) hat nun eine Alternativvariante entwickelt, in welcher die Autoparkierung im ersten Untergeschoss vorgesehen ist. Die Veloparkierung wird in das zweite Untergeschoss verschoben und weiterhin über zwei Velolifte erschlossen. Zur Querung des Bachs ist ein Düker notwendig. Statt von Süden soll die Tiefgarage des Hochhauses von Osten erschlossen werden. Die Erschliessung könnte so deutlich vereinfacht werden.

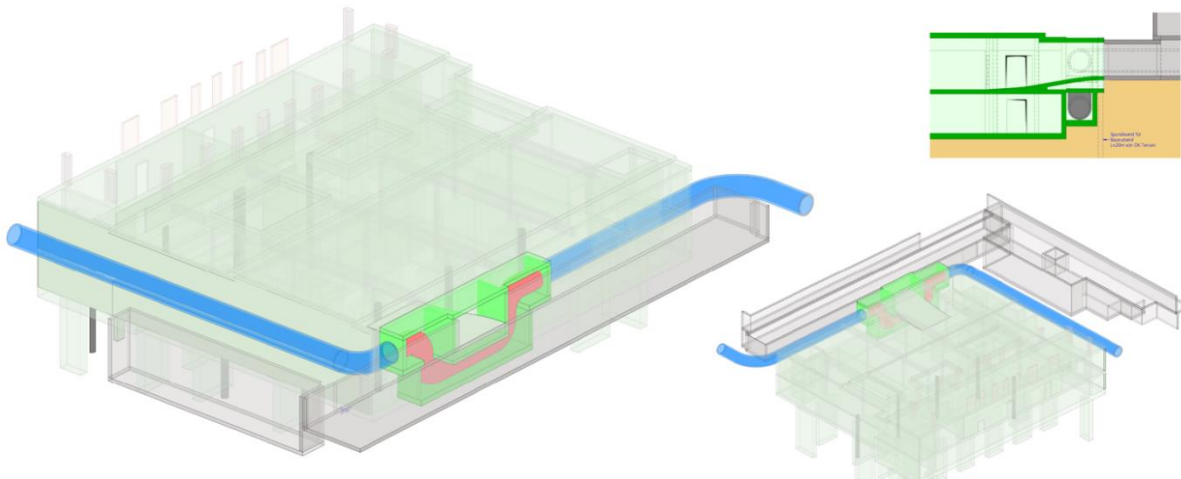
Da die baulichen, betrieblichen und finanziellen Auswirkungen beider Varianten erst im Rahmen der Projektierung vollends geklärt werden können, sollen im Bebauungsplan weiterhin beide Erschliessungsvarianten möglich bleiben.

Abbildung 1: Erschliessung Tiefgarage Pi, Variante bisher (links) und Alternative (rechts)



Quelle: Richtprojekt vom 17.04.2023

Abbildung 2: Alternativvariante zur Tiefgaragenererschliessung mit Düker (nur schematisch)



Quelle: Urban Assets Zug AG

Änderung Bebauungsplan

Der Bebauungsplan sieht im Bereich des potenziellen Dükers einen nicht unterbaubaren Bereich gemäss Ziffer 8 der Bestimmungen vor. Um die Alternativerschliessung zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan angepasst werden.

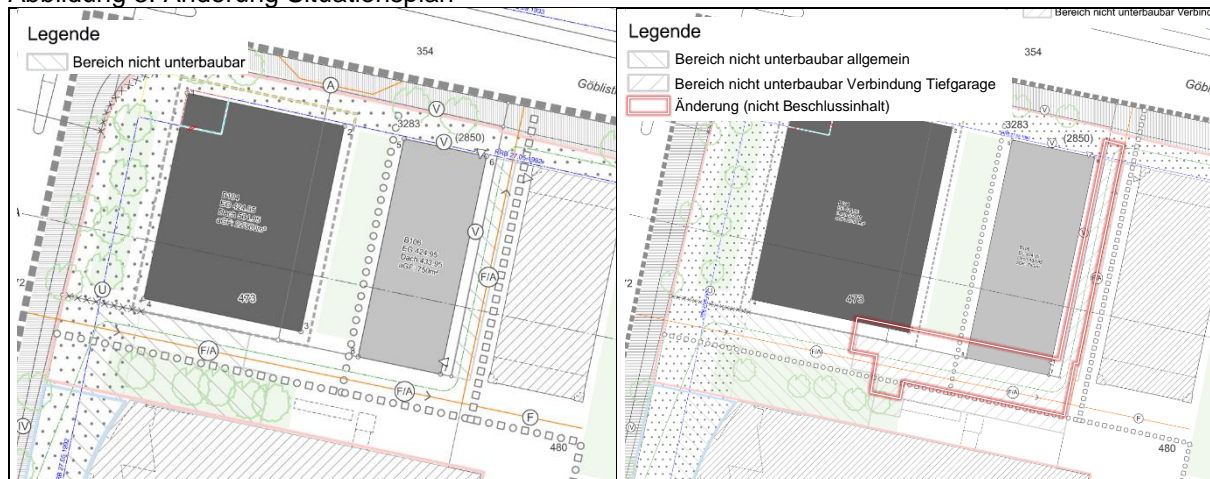
Damit die Erschliessung der Tiefgarage des Hochhauses Pi möglichst flexibel bleibt, beantragt der Stadtrat, Ziffer 8 anzupassen und einen speziellen nicht unterbaubaren Bereich festzulegen, der eine Verbindung der Tiefgaragen zulässt. Der nicht unterbaubare Bereich soll dabei gegenüber dem Bebauungsplanentwurf vergrössert werden. Insgesamt bleibt somit ein grösserer Bereich vor potenzieller Unterbauung frei, was graue Energie spart und Versickerungsmöglichkeiten schafft.

Ziff. 8 nicht unterbaubare Bereiche

1 In den im Situationsplan dargestellten ~~nicht unterbaubaren Bereiche~~ «Bereiche nicht unterbaubar allgemein» dürfen keine unterirdischen Bauten erstellt werden.

2 In den im Situationsplan dargestellten «Bereiche nicht unterbaubar Verbindung Tiefgarage» dürfen keine unterirdischen Bauten erstellt werden. Ausgenommen sind Bauwerke im Zusammenhang mit der befahrbaren Verbindung zwischen den Tiefgaragen der Teilprojekte GIBZ und Pi.

Abbildung 3: Änderung Situationsplan



Quelle: Stadt Zug

Antrag des Stadtrats: Der Stadtrat beantragt, Ziffer 8 der Bestimmungen sowie den Situationsplan entsprechend anzupassen.

V Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- die Einwendung von Philipp Brühwiler, 6300 Zug, und fünf Mitunterzeichnenden zur Kenntnis zu nehmen und abzuweisen,
- die vom Stadtrat beantragten Änderungen gutzuheissen,
- den Bebauungsplan Geviert GIBZ, Plan Nr. 7514, festzusetzen.

Zug, 18. Juni 2024

André Wicki
Stadtpäsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen

- Beschlussentwurf
- Bestimmungen Bebauungsplan Geviert GIBZ, Plan Nr. 7514, Stand 2. Lesung Grosser Gemeinderat
- Situationsplan Bebauungsplan Geviert GIBZ, Plan Nr. 7514, Stand 2. Lesung Grosser Gemeinderat
- Planungsbericht Bebauungsplan Geviert GIBZ, Plan Nr. 7514, Stand 2. Lesung Grosser Gemeinderat

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadträtin Eliane Birchmeier, Departementsvorsteherin, Tel. 058 728 96 01.

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

betreffend Bebauungsplan Geviert GIBZ, Plan Nr. 7514; Festsetzung

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2811 vom 09.05.2023 / 2811.1 vom 03.10.2023 (1. Lesung) und Nr. 2811.3 vom 18. Juni 2024 (2. Lesung):

1. Der Bebauungsplan Geviert GIBZ, Plan Nr. 7514, 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 einmal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.
4. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug mit Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er wird in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
5. Gegen diesen Beschluss kann gemäss § 17^{bis} des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Roman Burkard
Präsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Referendumsfrist: (bei obligatorischem Referendum: Datum der Urnenabstimmung)