

Bebauungsplan Baarerstrasse 74-88/ Industriestrasse 31A, Plan Nr. 7085

1. Lesung

Ersetzt Plan Nr. 7052

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 4. Mai 2010

Das Wichtigste im Überblick

2004 wurde der Bebauungsplan Baarerstrasse 74-88/Industriestrasse 31A, Plan Nr. 7052, vom Regierungsrat genehmigt. Im südlichen Bereich des Bebauungsplans bestand grosser Handlungsbedarf. Die verschiedenen Bauvorhaben sind inzwischen alle realisiert. Im nördlichen Bereich dagegen bestanden zu dieser Zeit keine Realisierungsabsichten. Anfang 2005 gelangte der Schweizerische Obstverband (SOV) mit einer Anfrage für die Neuerstellung ihres Hauptsitzes am nördlichen Ende des Bebauungsplans an die Stadt Zug. Der SOV führte 2008 ein Studienverfahren unter fünf Planungsteams durch. Das Projekt der Architektengemeinschaft Deon AG, Luzern/Wiederkehr Kruppenacher Architekten, Zug, wurde zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das aus dem Siegerprojekt erarbeitete Richtprojekt sowie die Umgebungsplanung bilden die Grundlagen für die Änderung des Bebauungsplans.

Mit der Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein 16-stöckiges Hochhaus, den nördlichen Abschluss des Längsbaus entlang der Baarerstrasse sowie einer hochwertigen Umgebungsgestaltung geschaffen. Der Bebauungsplanperimeter wird gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 7052 im nördlichen Teil nach Osten erweitert, damit der rückwärtige Bereich der Schulanlage in die Umgebungsgestaltung integriert werden kann. So entsteht ein grosszügigerer Freiraum. Bisher war eine zusammenhängende Tiefgarage vorgesehen. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die vorgesehene Tiefgarage unterteilt. Der südliche bereits realisierte Teil wird wie bisher direkt an die Baarerstrasse erschlossen; aus der provisorischen wird eine definitive Ein- und Ausfahrt. Der nördliche Teil wird mit einer Ein- und Ausfahrt ab der Mattenstrasse erschlossen.

Die 30 Parkplätze, welche für die Katholische Kirche Guthirt reserviert waren, sind neu im Bebauungsplan Lauried, Plan Nr. 7083, ausgewiesen (Stand: Vorprüfung).

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan Baarerstrasse 74-88/Industriestrasse 31A. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

- 1. Ausgangslage**
- 2. Bebauungsplan**
- 3. Verkauf westlicher Teil der Parzelle 483**
- 4. Erschliessung und Parkierung**
- 5. Lärmtechnische Beurteilung**
- 6. Stellungnahmen**
- 7. Fazit**
- 8. Antrag**

1. Ausgangslage

Im Jahre 2004 wurde der Bebauungsplan Baarerstrasse 74-88/Industriestrasse 31A, Plan Nr. 7052, vom Regierungsrat genehmigt. Im südlichen Bereich des Bebauungsplans bestand grosser Handlungsbedarf, da die Garage Auto Iten ihren Betrieb nach Sihlbrugg verlagerte. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans dagegen bestanden noch keine Realisierungsabsichten, entsprechend gering waren auch die Vorstellungen der Grundeigentümer bezüglich der Entwicklung ihrer Liegenschaften. In der Zwischenzeit sind die Grundstücke des ehemaligen Garagenbetriebs neu überbaut. Auf den Liegenschaften der Kirchgemeinde ist moderne Wohnsiedlung realisiert.

Anfang 2005 gelangte der Schweizerische Obstverband (SOV), Eigentümer der Liegenschaft GS 2426, mit einer Anfrage für die Neuerstellung ihres Hauptsitzes am nördlichen Abschluss des Bebauungsplangebiets an die Stadt Zug. Der Obstverband regte an, die im Bebauungsplan Nr. 7052 städtebaulich untergeordnet behandelten Bauvolumen am nördlichen Abschluss des Areals vertieft zu überprüfen.

Die Stadt Zug ist Eigentümerin der Parzelle GS 482, welche das Schulhaus Guthirt und einen kleinen Bereich entlang der Baarerstrasse umfasst. Damit der nördliche Teil des Bebauungsplans Baarerstrasse 78-86 sinnvoll überbaut und genutzt werden kann, ist der Stadtrat bereit, das kleine städtische Grundstück (GS 483 Teil West) zu gleichen Teilen den Grundeigentümern Obstverband (GS 2426) und Familie Kistler (GS 481) zu verkaufen, sofern der abgeänderte Bebauungsplan in Rechtskraft erwächst. Der Verkauf führt zu folgenden Vorteilen: Es ergeben sich sinnvolle Bauabschnitte beziehungsweise Gebäudeeinheiten; die Nutzung kann auf die Grundstücken des Obstverbands und der Familie Kistler konzentriert werden; das Hochhaus bildet einen vertikalen Akzent, der Abschluss des liegenden Volumens (Baarerstrasse 78-86) wird als Kopfbau entwickelt und es können attraktivere Aussenräume geschaffen werden. Der Verkauf des Grundstücks wird dem Grossen Gemeinderat im Zuge der 2. Lesung des Bebauungsplans zum Beschluss unterbreitet.

Bedingung für die vertikale Verdichtung (Hochhaus) und die Überarbeitung des Bebauungsplans war die Durchführung eines Studienverfahrens. Der Schweizerische Obstverband lud im Jahre 2008 sechs Planungsteams ein. Fünf davon beteiligten sich am Studienverfahren. Das Projekt der Architektengemeinschaft Deon AG, Luzern/Wiederkehr Krummenacher Architekten, Zug, wurde zur Weiterbearbeitung empfohlen. Es ist in den vergangenen Monaten zu einem Richtprojekt weiter bearbeitet worden. Das Richtprojekt sowie die Umgebungsplanung bilden die Grundlagen für die Änderung des Bebauungsplans.

Das Entwicklungskonzept der Stadt Zug sieht gemäss Ziffer 35, Fokus Guthirt, vor, dass punktuell höhere Gebäude angeordnet werden können, sodass öffentliche Freiräume entstehen. Der Bebauungsplanperimeter liegt ausserhalb der Sperrzone für Hochhäuser (gemäss der Volksinitiative „Hochhaus-Standorte mit Vernunft“). In allen Grundlagenpapieren zum Thema Hochhäuser (Hochhäuser des Kantons Zug, 2002; städtebauliche Entwicklungsstudie Zug/Baar Hochhauskonzept 2003; Analyse und städtebauliche Prinzipien für ein Hochhausleitbild in Zug, 2009) wird das Gebiet des Bebauungsplans Baarerstrasse 74-88/Industriestrasse 31A jeweils als möglicher Hochhausstandort ausgewiesen. Die bisherigen Arbeiten am Hochhausleitbild für die Stadt Zug bestätigen diese Aussagen: Das Gebiet entlang der Baarerstrasse soll als mögliches Hochhausgebiet mit unbeschränkter vertikaler Entwicklung und einem hohen Verdichtungspotenzial ausgeschieden werden.

2. Bebauungsplan

2.1 Ziel der Bebauungsplanänderung

Mit der Bebauungsplanänderung Baarerstrasse 74-88/Industriestrasse 31A werden auf den GS 2426 und 481 sowie auf dem GS 483 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein 16-stöckiges Hochhaus, den nördlichen Abschluss des Längsbaus entlang der Baarerstrasse sowie für eine hochwertige Umgebungsgestaltung geschaffen. Der Bebauungsplanperimeter wird gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 7052 im nördlichen Teil nach Osten erweitert, damit der rückwärtige Bereich der Schulanlage in die Umgebungsgestaltung integriert werden kann und so ein grosszügigerer Freiraum entsteht. Der südliche Teil des Perimeters bleibt gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 7052 unverändert.

2.2 Hochhaus Obstverband

Das Hochhaus auf GS 2426 (Obstverband) wird am nördlichen Rand des Perimeters, an der Kreuzung Baarerstrasse - Mattenstrasse, platziert. Dadurch entsteht südlich davon ein kleiner städtischer Platz, der sich mit dem stark durchgrüneten Freiraum der Schule verbindet. Der Baukörper gliedert sich vertikal in einer klassischen Dreiteilung: zurückspringender Sockel, breiterer Mittelteil (der sich im Norden und Süden an den Traufhöhen der Nachbargebäude orientiert) und hoher Abschluss (mit Wohnnutzungen). Die Gesamtvolumetrie bezieht sich somit auf die unterschiedlichen Fluchtpunkte der näheren Umgebung.

Die äussere Erscheinung ergibt sich aus der inneren Nutzungsverteilung und aus dem konstruktiven System. Die vier Bürogeschosse sind flexibel unterteilbar. Die ver-

schiedenen Wohnungstypen in den oberen Geschossen sind vielfältig und weisen unterschiedliche Raumhöhen auf.

Das vorliegende Projekt vom 20. November 2009 gilt als Richtprojekt, das für die weitere Bearbeitung verbindlich ist. Es ist Bestandteil des Bebauungsplans.

2.3 Abschluss Längsbau GS 481

Die Planungsarbeiten für GS 481 (Familie Kistler) weisen nicht denselben Detaillierungsgrad auf wie für GS 2426. Eine Machbarkeitsstudie setzt sich mit der Proportionierung des Bauvolumens und der Überprüfung möglicher Grundrisse auseinander, macht jedoch noch keine architektonischen Aussagen. Der mögliche und bereits teilweise bestehende Längsbau an der Baarerstrasse wird gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan in der Länge reduziert. Die maximale Gebäudehöhe, wie sie im rechtsgültigen Bebauungsplan festgehalten ist, wird übernommen. Der Zwischenraum zwischen Längsbau und Hochhaus wird von bisher 11 Meter zu einem gemeinsamen Aussenraum der beiden Liegenschaften von 19 Meter vergrössert. Der nördliche Abschluss des Längsbaus kann sich dadurch auf drei Seiten entwickeln und ist nicht wie bis anhin auf eine Ost-West-Orientierung beschränkt.

2.4 Gestaltung der Umgebung

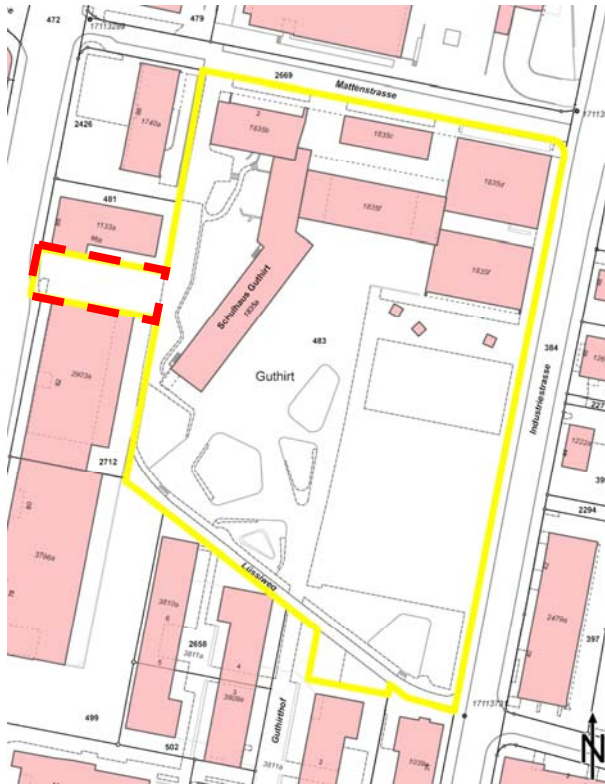
Mit dem Bebauungsplan Baarerstrasse 74-88 kann ein Teil der „neuen“ Baarerstrasse realisiert werden. Die Trottoirs der Baarer- und Mattenstrasse werden bis an die Fassaden herangezogen. Der öffentliche (Fussgänger-)Bereich dehnt sich so vom Strassenrand an die Schaufensterfronten des Erdgeschosses aus.

Der Bebauungsplan stellt den Übergang von der betriebsamen Baarerstrasse zum dahinter liegenden Schulhaus dar. Im Freiraum zwischen den beiden Gebäuden wird ein Platz aufgespannt, der sich optisch deutlich vom öffentlichen Fussgängerraum abgrenzt und somit die bereits erwähnte Gebäudezeile ergänzt. Gleichzeitig deutet er aber auch auf eine Verbindung zwischen Strasse (West) und Park (Ost) hin, ohne dabei als Verkehrsfläche zu wirken. Die Baumkronen über dem Platz verleihen ihm einen intimen, halböffentlichen Charakter und leiten über zum Park im rückwärtigen Bereich der Schule.

Um die Grünfläche im Osten möglichst grosszügig zu gestalten, werden die Besucherparkplätze gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan reduziert und teilweise in die Tiefgarage verlagert. Dadurch kann die rückwärtige Zufahrt zu den Parkplätzen der Schule mit der rückwärtigen Erschliessung des gesamten Bebauungsplanperimeters zusammengelegt und der Aussenraum der Schulanlage deutlich aufgewertet werden.

3. Verkauf westlicher Teil der städtischen Parzelle

Das Grundstück GS 483 beinhaltet die Schulanlage Guthirt und einen schmalen Bereich an der Baarerstrasse zwischen den Grundstücken GS 2712 und 481. Dieser westliche Teil des GS 483 ist 74-88/Industriestrasse 12 Meter breit und 35 Meter tief und wird heute zum Parkieren genutzt.



 Grundstück 483 Teil West

Aufgrund der geringen Breite ist ein eigenständiges Projekt der Stadt Zug oder eines Dritten nicht sinnvoll. Die Grundeigentümer der GS 481 (Familie Kistler) und GS 2426 (Obstverband) sind bereit, diesen Teil der Parzelle zu gleichen Teilen (je 224 m²) zu übernehmen. Dabei soll das Grundstück des Obstverbandes um etwa 6 Meter nach Süden erweitert und das Grundstück der Familie Kistler entsprechend nach Süden verschoben werden. Dies wurde in einem Vorvertrag zu einem Kaufvertrag geregelt. Die mögliche Ausnützung wird entsprechend der zu erzielenden Baudichte festgelegt. Beim Obstverband wird von einer Ausnützung von maximal 3.5 und bei der Familie Kistler von maximal 2.7 ausgegangen. Das ergibt für den Obstverband ein Quadratmeterpreis von CHF 3'300.-- (insgesamt CHF 739'200.--) und für die Familie Kistler von CHF 2'500.-- (insgesamt CHF 560'000.--). Der Stadtrat wird den Verkaufserlös für den preisgünstigen Wohnungsbau verwenden.

Der Verkauf des Grundstücks ermöglicht es, sinnvolle Baueinheiten zu schaffen, die Nutzungen zu verlagern, zu konzentrieren und besser anzuordnen sowie attraktivere Aussenräume zu schaffen. Der Verkauf des Grundstücks wird dem Grossen Gemeinderat zusammen mit der 2. Lesung des Bebauungsplans zum Beschluss unterbreitet.

4. Erschliessung und Parkierung

Im Bebauungsplan von 2004 ist unter allen Bauvolumen eine zusammenhängende Tiefgarage vorgesehen mit einer Ein- und Ausfahrt ab der Mattenstrasse. Bis zur Realisierung der Ein- und Ausfahrt ab der Mattenstrasse sind Provisorien auf die Baarerstrasse GS 499 (realisiert) und auf GS 481 (noch nicht realisiert) zulässig. Die bisherige Regelung mit der Ein- und Ausfahrt direkt an die Baarerstrasse hat zu kei-

nen Behinderungen geführt. Mit der Realisierung der Nordstrasse und der Tangente wird die Baarerstrasse in Zukunft entlastet. Es wird vorgeschlagen, zukünftig zwei Ein- und Ausfahrten zuzulassen: Eine im Süden (GS 499) direkt an der Baarerstrasse und eine im Norden (GS 2426) an der Mattenstrasse. Dies ermöglicht eine unabhängige Erschliessung der Grundstücke GS 499 und 2712 beziehungsweise GS 481 und 2426. Die neuen, noch nicht erstellten Parkplätze werden alle über die Mattenstrasse erschlossen.

Trotz der Verdichtung durch die geplanten Neubauten wird die maximal zulässige Parkplatzzahl gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan leicht reduziert (7 PP weniger). Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass auf die 30 Parkplätze verzichtet wird, welche für die südlich angrenzende Katholische Kirche Guthirt reserviert waren. Es ist eine Verlagerung dieser Besucherparkplätze in Richtung Süden vorgesehen (Bebauungsplan Lauried, Plan Nr. 7083, Stand Vorprüfung).

5. Beschattung

Die Auswirkungen bezüglich der Besonnung der angrenzenden Liegenschaften wurden im Zuge der Projektentwicklung untersucht. Der Zwei-Stunden-Schatten des Hochhauses beeinträchtigt schwergewichtig die heute gewerblich genutzte nördlich angrenzende Liegenschaft GS 479.

In der Stadt Zug ist bei Wohnnutzungen der Zwei-Stunden-Schatten, anders als in Zürich, kein massgebendes Instrument. Er dient nur zur Veranschaulichung, ohne dass eine Rechtsverbindlichkeit abgeleitet werden kann.

6. Stellungnahmen

6.1 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Baudirektion hat mit Schreiben vom 12. März 2010 zum Bebauungsplan Stellung genommen. Die Vorprüfung enthält neben verschiedenen Hinweisen und Empfehlungen vier Vorbehalte.

Vorbehalt Bebauungsplanperimeter

Ein kleiner Teil der GS 499 und 2712 wurde der Baarerstrasse zugeschlagen, somit gehört ein kleiner Teil der Baarerstrasse zum Bebauungsplanperimeter. Ziel der Umgestaltung der vom Verkehr entlasteten Baarer-/Zugerstrasse ist es, einen einheitlichen Strassenraum zu erhalten. Dieser Bebauungsplan betrifft einen Teil der „neuen“ Baarerstrasse. Für die Benutzerinnen und Benutzer wird nach der Realisierung nicht mehr erkennbar sein, wo die Strassenparzelle endet und wo das private Grundstück beginnt. Mit einem geraden Verlauf der Abgrenzung des Bebauungsplans sowie dem Eintrag der zukünftigen Strassenlinie soll diese Einheitlichkeit verdeutlicht werden. Die weiteren verbindlichen Eintragungen, wie beispielsweise die Fussgängerfläche, wurden auf die Parzellengrenzen zurückgenommen.

Vorbehalt Baulinie

Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 7052 wurde entlang der Mattenstrasse eine Baulinie festgelegt. Das Hochhaus ist weiter weg von der Mattenstrasse geplant, die

Baulinie wird nun entsprechend verschoben und eine Unterniveaubaulinie an der gleichen Stelle festgelegt. Die Aufhebung war in der Legende beschrieben, aber im Plan nicht explizit aufgeführt. Dies wurde angepasst.

Vorbehalt Einschränkung öffentliche Zugänglichkeit

Für den nördlichen noch nicht realisierten Bereich wurde ein Konzept für die Umgebungsgestaltung erarbeitet. Der Bereich wurde mit einem entsprechenden Legendeneintrag in den Bebauungsplan aufgenommen. Neben den Festlegungen aufgrund des Umgebungskonzepts sollte in diesem Bereich die Möglichkeit bestehen, die Zugänglichkeit einzuschränken, damit Sicherheit und Ordnung gewährleistet sind; immer in Absprache mit der Stadt Zug. Die Möglichkeit zur Einschränkung wurde auf den Freiraum zwischen dem Längsvolumen und dem Hochhaus beschränkt, der Bereich entlang der Baarerstrasse ist davon nicht mehr betroffen.

Vorbehalt grosskronige Bäume

Im Platzbereich zwischen dem Hochhaus und dem Längsbau sind zwei grosskronige Bäume zu pflanzen. Dazu muss ein genügend grosses Erdvolumen zur Verfügung stehen. Dies wurde im Bebauungsplan entsprechend ergänzt (1,20 Meter Pflanzsubstrat, entsprechend dem Bebauungsplan Untermüli).

Die Empfehlungen und Hinweise der Vorprüfung betreffen die Themen Erschliessung, Parkierung, Lärmschutz, Lichtemissionen und Feuerschutz. Soweit sie als Optimierung für den Bebauungsplan angesehen wurden, wurden sie berücksichtigt.

6.2 Stadtbildkommission

Die Stadtbildkommission hat die Aussenraumgestaltung am 1. Oktober 2009 behandelt. Auf die Würdigung der Architektur wurde grundsätzlich verzichtet, da das vorgeschlagene Projekt das Ergebnis eines Studienauftrags ist und von einer Wettbewerbsjury empfohlen worden ist, bei welcher unabhängige Fachleute die Hälfte der Juroren ausmachte. Die Stadtbildkommission konnte dem Aussenraumkonzept grundsätzlich zustimmen, erkannte jedoch noch keine klare Haltung im Ausdruck. In Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten und der Stadtplanung wurde die vorgelegte Aussenraumgestaltung noch einmal überarbeitet und im Sinne der Stadtbildkommission verbessert.

7. Fazit

An zentrumsnaher Lage wird das bestehende Siedlungsgebiet verdichtet. Die Ausnützungsziffer des rechtsgültigen Bebauungsplans beträgt 2.1, diejenige des neuen Bebauungsplans bezogen auf die gleiche Fläche 2.3. Damit erfüllt der Bebauungsplan ein wichtiges Ziel der Raumplanung: Die haushälterische Nutzung des Bodens. Er entspricht ebenfalls in hohem Mass den Zielen des Entwicklungskonzepts der Stadt Zug (vgl. Ziffer 35, Fokus Guthirt). An zentraler Lage wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen und der Aussenraum gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan deutlich aufgewertet.

Die bisherigen Arbeiten zum Thema Hochhäuser in der Stadt Zug bestätigen, dass der Standort für ein Hochhaus an dieser Lage geeignet ist.

Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine grundlegenden Konflikte mit der Zonierung und den übrigen Elementen der allgemeinen Nutzungsplanung der Stadt Zug, da in der Zone WA5 die höchste Ausnützung und Vollgeschosszahl in Wohn-Arbeitszonen zulässig ist und der Zonencharakter gewahrt bleibt.

Hochhäuser über 35 Meter bedingen einen Bebauungsplan als Ergebnis von Varianten. Mit der Durchführung eines Studienauftrags sowie der Ausarbeitung von Vorteilen für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung gemäss § 32 PBG sind die Vorgaben an Hochhäuser gemäss kantonalem Richtplan erfüllt.

8. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Antrag des Stadtrats zur Festsetzung des Bebauungsplans Baarerstrasse 74-88/Industriestrasse 31A in 1. Lesung gutzuheissen.

Das Baudepartement wird beauftragt, gemäss § 39 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) den Bebauungsplan während 30 Tagen öffentlich aufzulegen und die Betroffenen direkt zu benachrichtigen.

Zug, 4. Mai 2010

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Umgebungsgestaltung
3. Planungsbericht
4. Verkehrstechnisches Gutachten, ohne Anhang
5. Bebauungsplan Baarerstrasse 74-88/Industriestrasse 31A, Plan Nr. 7085

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Departementssekretärin Dr. Nicole Nussberger unter Tel. 041 728 20 66 zur Verfügung.

Beschlussesentwurf für 2. Lesung

Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. betreffend Bebauungsplan Baarerstrasse 74-88/Industriestrasse 31A, Plan Nr. 7085, 1. Lesung: , Festsetzung

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2095 vom 4. Mai 2010 und Nr. Vorlage-Nr. vom Datum:

1. Der Bebauungsplan Baarerstrasse 74-88/Industriestrasse 31A, Plan Nr. 7085 (ersetzt Plan Nr. 7052), wird festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Das Baudepartement wird beauftragt, gestützt auf § 41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) die Beschlüsse zweimal im Amtsblatt des Kantons Zug 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 der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er wird in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.

Zug,

Isabelle Reinhart, Präsidentin

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist:

Vom Regierungsrat genehmigt am: