

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 1634.1

# Änderung Bebauungsplan Pulverturm, neu Plan Nr. 7046; 1. Lesung

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 19. Februar 2002

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Namens und im Auftrag der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen in obenerwähnter Sache bzw. Angelegenheit gemäss den § 14 und 20 GSO nachfolgenden Bericht:

## 1. Ausgangslage

Die Stadt Zug ist Besitzerin der Liegenschaften Zugerbergstrasse 6, 8 und 10. Diese Gebäude wurden seit ihrer Erbauung ca. Anfangs des 20. Jahrhunderts verschiedentlich umgebaut und angepasst. 1983 wurde ein Bebauungsplan für die Liegenschaften ausgearbeitet und genehmigt. Der Plan wurde jedoch nie ausgeführt. 1996 wurde durch den Brand des Hauses Zugerbergstrasse 10 das Ensemble soweit zerstört, dass nach eingehender Prüfung ein Wiederaufbau nicht mehr sinnvoll erschien.

Die neue Bebauung der Liegenschaften sollte nach Ansicht des Baudepartements nicht wie bisher als Längsbau entlang der Strasse, sondern im Stiel der Vorstadtvillen als Ergänzung zu den umliegenden, bestehenden Villen Flora und Rosenhof erfolgen.

Das Baudepartement erteilt einen Studienauftrag an drei Architekten, dessen Resultat die Grundlage zum heute vorliegenden Bebauungsplan führte.

Ursprünglich plante die Stadt die Bebauung selber zu realisieren. Im Zuge der neuen Wohnbaupolitik der Stadt wurde jedoch beschlossen die drei Grundstücke zu verkaufen da Wohnungen, wie sie an diesem Standort erbaut werden, nicht in das Konzept der städtischen Wohnbauförderung passen.

## 2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Unsere Kommission behandelte die Vorlage an der ordentlichen Sitzung vom 19. Februar 2002 in Elfer-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat E. Spescha, Stadtplaner H. Klein und Raumplanerin R. Kaiser

## 3. Erläuterung der Vorlage

Frau Kaiser erläutert die Geschichte der drei Liegenschaften und beschreibt den Verlauf und das Ergebnis des Studienauftrages anhand von Folien.

## 4. Beratung

### 4.1 Die BPK stellte sich zuerst die Grundsatzfrage:

#### **Ist das Ergebnis des Studienauftrages rechtlich realisierbar ?**

Die Grundstücke liegen allesamt in der Altstadtzone. Das Gebäude ist somit nach den Grundsätzen des Altstadtreglements zu planen und auszuführen.

Das Resultat des Studienauftrages zeigt jedoch ein modernes zeitgemässes Wohnhaus, das grundsätzlich nicht den Normen des Reglements entspricht.

Nach Auskunft des Baudepartements sind auch in der Altstadt Neubauten unter Einhaltung entsprechender Auflagen möglich:

- Neuzeitliche Bauten sollen nicht im inneren Altstadttring erstellt werden.
- Es ist für deren Realisierung ein Bebauungsplan zu erstellen.
- Es sind für das Ausarbeiten des Projektes mehrere Studien zu erstellen.
- Es werden hohe Ansprüche an die städtebauliche und architektonische Ausarbeitung des Projektes gestellt.

Ein entsprechendes Gutachten des Rechtsdienstes des Baudepartements wird der Kommission nachträglich zugestellt.

### 4.2 Nachdem die BPK zur Überzeugung gelangte, dass eine Realisierung des Bauvorhabens rechtlich möglich ist, stellte sie sich die Frage :

#### **Ist das Ergebnis des Studienauftrages politisch realisierbar ?**

Das Altstadtreglement wird sehr strikt und konservativ ausgelegt. Dieser Handhabung verdanken wir nicht zuletzt unsere grösstenteils intakte Altstadt. Für viele Bauherren ist das Reglement und dessen Auslegung indes auch Stein des Anstosses, wenn zum Beispiel zeitgemässe Ausbauten von Altstadthäusern erschwert und manchmal fast verunmöglicht werden. Bei vielen Einwohnern entstanden Wut und Unverständnis nicht zuletzt auf die Beamten des Baudepartements die dieses Reglement so konsequent anwendeten. Es stellt sich daher zu Recht die Frage ob es politisch klug ist, wenn nun ausgerechnet die Stadt respektive das Baudepartement ein Bauvorhaben in der Altstadtzone mit dem Sonderrecht des Bebauungsplanes realisieren will.

Andererseits stellt sich auch die Frage nach der Alternative. Ist es sinnvoll in der heutigen Zeit „Altstadtgebäude“ zu rekonstruieren? Schaffen wir dadurch nicht eine Theaterkulisse die mit unsere Zeit nichts zu tun hat.

Die Diskussion in der Kommission war lange und emotional. Schlussendlich beschloss die BPK mit 7 : 4 Stimmen, dass ein zeitgemässer Neubau einem nachgestellten „Altstadtbau“ vorzuziehen sei.

## 5. Zusammenfassung

Die Kommission ist mehrheitlich der Ansicht, dass die Variante „zeitgemässer Neubau“ richtig ist. Wir sind uns jedoch bewusst, dass dies nicht von allen Mitgliedern des GGR und schon gar nicht von allen Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt verstanden werden wird. Wir glauben jedoch, dass das vorliegende Projekt über die notwendigen Anforderungen verfügt und einer „Altstadtnachahmung“ vorzuziehen ist.

## **6. Antrag**

Die BPK beantragt Ihnen mit 7 : 4 Stimmen Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates zu nehmen und die Änderungen des Bebauungsplanes Pulverturm festzusetzen.

Zug, 20. Februar 2002

Für die Bau und Planungskommission  
Martin Spillmann, Kommissionspräsident