

## **Grosser Gemeinderat, Vorlage**

### **Kleine Anfrage Ph. C. Brunner, SVP, und Mitunterzeichner vom 25. November 2023 betreffend «dem Bebauungsplan An der Aa II».**

Antwort des Stadtrats Nr. 2852 vom 12. Dezember 2023

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 25. November 2023 haben Dagmar Amrein (ALG/CSP), Philipp C. Brunner (SVP), Ivano De Gobbi (SP), Benny Elsener (Die Mitte), David Meyer (GLP) und Mathias Wetzler (FDP) eine Kleine Anfrage betreffend „Bebauungsplan An der Aa II“ eingereicht. Sie stellen dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Der genaue Wortlaut der Kleinen Anfrage ist aus dem vollständigen Anfragetext im Anhang ersichtlich.

Die Kleine Anfrage beantworten wir wie folgt:

#### **Frage 1**

**Sind 800 Wohnungen auf dem Areal An der Aa neben den notwendigen Infrastrukturbauten und Räumlichkeiten für die ZVB und den RDZ sowie den gesetzlich geforderten Grün-, Frei- und Verkehrsflächen nach den heute gültigen gesetzlichen und behördenverbindlichen Vorgaben und städtebaulichen Anforderungen der Stadt Zug überhaupt realisierbar?**

#### **Antwort**

Nein, diese Forderung ist nicht umsetzbar. Weder die gesetzlichen Grundlagen, noch die räumlichen Verhältnisse lassen neben den erforderlichen Infrastrukturbauten von den Zuger Verkehrsbetrieben (ZVB) und Rettungsdienst Zug (RDZ) eine Überbauung mit 800 Wohnungen zu. Im Vergleich: Bei einer durchschnittlichen Netto-Wohnungsgrösse von 70 m<sup>2</sup> würde die Gesamtfläche für 800 Wohnungen mit Nebenräumen, Erschliessung etc. rund 65'000 m<sup>2</sup> betragen. Dazu kämen an schlecht belichteten oder lärmexponierten Lagen Dienstleistungs-nutzungen. Um die gesamte Nutzfläche von ca. 75'000 m<sup>2</sup> zu realisieren, bräuchte es Gebäude-volumen im Umfang von fünf bis sechs Parktower-Hochhäusern, dem mit 80 Meter aktuell höchsten Gebäude in der Stadt Zug.

Das Areal an der Aa II ist aufgrund seiner Lage im Stadtgefüge nicht für eine hohe Verdichtung wie im Zentrum und entlang der Baarerstrasse bestimmt. Einerseits ist es gemäss kantonalem Richtplan dem Verdichtungsgebiet I, mit dem Richtwert einer AZ von 2.0, zugewiesen und andererseits liegt es ausserhalb der Hochhauszone (siehe auch Antwort zur Frage 2). Entsprechend ist die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 30 Meter beschränkt.

Die Stützpunkte der Zuger Verkehrsbetriebe ZVB und der RDZ beanspruchen mit den dafür notwendigen Infrastrukturbauten, Räumlichkeiten und Erschliessungsanlagen sowie den ökologischen Freiflächen um den bestehenden alten Bahndamm inklusive Renaturierung des Siehbachs rund zwei Drittel des Areals. Das vorliegende Projekt sieht auf dem restlichen Teil des Areals (entlang der

General-Guisan-Strasse) eine Wohn- und Geschäftsüberbauung mit einem attraktiven Quartierplatz vor. Es sind 10'000 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorgesehen, davon 40 % für preisgünstiges Wohnen. In den unteren Geschossen, schlechter belichtet und dem Strassenlärm ausgesetzt, befinden sich Dienstleistungsnutzungen, in den oberen Geschossen, gut besonnt und dem Lärm nicht mehr direkt ausgesetzt, Wohnungen.

Die qualitativen Vorgaben für eine verdichtete Bauweise, insbesondere für Wohnüberbauungen, sind in der kantonalen Gesetzgebung bewusst hoch gesetzt. Es sind unter anderem umfangreiche Frei- und Aussenräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität zur Verfügung zu stellen. Wohnnutzung ist vor Lärmimmissionen zu schützen. Dies bedeutet in Zentrumsanlagen, bzw. im Umfeld von verkehrsintensiven Infrastrukturanlagen wie den Stützpunkten von ZVB und RDZ, dass Wohnungen nicht in allen Bereichen der Bauten zulässig sind. Der Wohnanteil ist in der Folge entsprechend zu reduzieren. Neben 800 Wohnungen wären auch zusätzliche Dienstleistungsflächen zu erstellen, was die bauliche Dichte nochmals erhöhen würde.

Es zeigt sich klar, dass auf dem Areal an der Aa II weder die räumlichen Verhältnisse für die Erstellung von 800 Wohnungen gegeben sind, noch diese die qualitativen Vorgaben an eine Wohnüberbauung erfüllen könnten.

#### **Frage 2**

**Nach unserer überschlagsmässigen Betrachtung würde eine Bebauung des Areals An der Aa mit 800 Wohnungen neben den Infrastrukturbauten für ZVB und RDZ rund 7-10 Wohnhochhäuser wie das Aglaya in Rotkreuz (70 Meter hoch, 85 Wohnungen) oder der Parktower Zug (81 Meter hoch) bedingen. Sind auf dem Areal An der Aa solche Wohn-Hochhäuser von 70-80 Meter Höhe möglich bzw. städtebaulich erwünscht?**

#### **Antwort**

Nein, auf dem Areal an der Aa II sind Hochhäuser weder städtebaulich erwünscht noch rechtlich zulässig. In der Stadt Zug wurde gestützt auf kantonale Rahmenbedingungen sowie den Festlegungen des kantonalen Richtplans ein Hochhausleitbild erarbeitet, welches im Jahr 2010 vom Stadtrat verabschiedet wurde. Auf dieser Basis wurde anschliessend das Hochhausreglement ausgearbeitet. Das Reglement wurde vom Grossen Gemeinderat beschlossen und im Jahr 2017 in einer Volksabstimmung (Behördenreferendum) von der Bevölkerung mit 56.5 % Ja-Stimmen gutgeheissen. Das Hochhausreglement ist seit Mai 2018 in Kraft.

Das Hochhausreglement sieht westlich der Aabachstrasse keine Hochhauszone vor. Hochhäuser in diesem Bereich der Stadt Zug wären gut sichtbar und würden landschaftlich zu prominent in Erscheinung treten. Daher sind in diesem Stadtgebiet nur Bauten bis zu einer Höhe von maximal 30 Metern zulässig. Bei der Erarbeitung des Reglements zeigte sich, dass sich Hochhäuser im Bereich der Nord-Südachse von SBB und Baarerstrasse gut eignen, um die erwünschte bauliche Verdichtung in diesen Zentrumsanlagen zu ermöglichen.

#### **Frage 3**

**Sieht die Stadt Vorteile darin, dass das Gaswerkareal von der Stadt übernommen werden kann, sofern der vorliegende BBP realisiert werden kann? Hätte die Stadt Zug Alternativen zum Gaswerkareal, wenn durch die Ablehnung des Bebauungsplans das Gaswerkareal nicht mehr zur Verfügung steht?**

### **Antwort**

Ja, die Stadt Zug erhält mit der Übernahme der nördlichen Hälfte des Gaswerkareals, hinter dem Kaufmännischen Bildungszentrum (KBZ) eine bedeutende Landreserve mit hoher Flexibilität für die Entwicklung zukünftiger Infrastrukturbauten wie Schul- und Sportanlagen, aber auch den Bau von preisgünstigem Wohnraum oder des geplanten Hallenbads. An zentraler Lage verfügt die Stadt Zug über kein vergleichbares Grundstück, welches dazu noch unbebaut ist.

Die effektive Nutzung des Areals kann den städtischen Bedürfnissen entsprechend in den kommenden Jahren erarbeitet und politisch festgelegt werden. Das 12'000 m<sup>2</sup> grosse Areal steht der Stadt Zug frühestens ab 2032 zur Verfügung. Bis zu diesem Zeitpunkt benötigen ZVB das Gaswerkareal als provisorischen Stützpunkt während der Bauarbeiten des neuen Stützpunktes auf dem Areal an der Aa II.

Die Stadt Zug erhält das Grundstück auf dem Gaswerkareal im Tausch gegen das kleinere städtische Grundstück (gut 7'800 m<sup>2</sup>) auf dem Areal an der Aa II entlang der SBB-Gleise. Die städtische Parzelle (ehemalige Kläranlage der Stadt Zug) liegt gefangen zwischen Parzellen im Eigentum der ZVB und ist nur über deren Grundstücke erreichbar. Wird der Bebauungsplan abgelehnt, verfällt auch der Tausch- und Kaufvertrag und damit die erwähnten Entwicklungsmöglichkeiten der städtischen Infrastruktur.

### **Frage 4**

**Falls der Bebauungsplan Areal An der Aa abgelehnt wird, wie geht es dann weiter?**

### **Antwort**

Das Grundstück befindet sich mehrheitlich im Besitz der ZVB. Es ist an der Grundeigentümerin zu entscheiden, ob sie ein neues Projekt erarbeiten will oder ob sie die Werkstatt und den Stützpunkt in den überalterten Bauten weiterführen will. Dabei spielt die Frage der Finanzierung eines allfällig neuen Projekts eine wichtige Rolle, da dazu wiederum Entscheide des Kantonsrats fällig wären. Die Stadt Zug kann den Grundeigentümer nicht zu einer neuen Planung zwingen, dazu fehlt ihr die Rechtsgrundlage.

Die Transformation des Areals von einem reinen Betriebsgelände zu einem attraktiven Stadtquartier mit verschiedenen Nutzungen, Grünflächen, zusätzlichen Durchwegungen, etc. wäre über den aktuellen Planungshorizont hinaus für Jahre, wenn nicht Jahrzehnte gefährdet. Auch die Umsetzung der Dekarbonisierungsstrategie der ZVB wäre in Frage gestellt, da Fahrzeuge mit alternativen Antriebssystemen andere Anforderungen an die Infrastruktur wie Garagierung oder Werkstatt stellen und die bestehenden Hallen nur zum Teil geeignet sind. So können ab 2027 keine weiteren Elektrobusse auf dem Areal garagiert werden, ohne die Infrastruktur baulich anzupassen. Dazu braucht es aber den rechtsgültigen Bebauungsplan.

Es handelt sich um die Abstimmung über ein Referendum und nicht um eine Volksinitiative. Die Frage lautet, ob der vorliegende Bebauungsplan an der Aa II angenommen oder abgelehnt werden soll. Es wird nicht über ein alternatives Projekt mit 800 Wohnungen abgestimmt.

Das Projekt an der Aa II baut auf den aktuellen rechtlichen Grundlagen auf: dem kantonalen Richtplan sowie der Bauordnung, dem Zonenplan und dem Hochhausreglement der Stadt Zug. Diese Rechtsgrundlagen wurden, wie erwähnt, in den vergangenen Jahren erarbeitet und in einem demokratischen Prozess festgesetzt. Das Projekt berücksichtigt sogar die erst kürzlich vom Volk angenommene Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» und schafft preisgünstigen Wohnraum im Umfang von 4'000 m<sup>2</sup>.

Der bestehende Bebauungsplan kann nicht mit der geforderten Wohnnutzung ergänzt werden, wie es das Referendumskomitee festhält. Selbst wenn die räumlichen Verhältnisse eine Bebauung mit 800 Wohnungen erlauben würden, was klar nicht der Fall ist, würde die geforderte Anzahl an Wohnungen den rechtlichen Rahmen sprengen. Ein Bauungskonzept mit einer deutlich höheren Dichte und einem markant höheren Wohnanteil würde – mit ungewissem Ausgang – die Anpassung von kantonalem und städtischem Recht bedingen, bevor überhaupt ein Neustart der Planung angegangen werden könnte.

Zug, 12. Dezember 2023

André Wicki  
Stadtpräsident

Martin Würmli  
Stadtschreiber

Beilage  
– Vorstoss vom 25. November 2023

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilen Ihnen gerne Stadträtin Eliane Birchmeier, Departementsvorsteherin, Tel. 058 728 96 01 und Stadtrat Urs Raschle, Departementsvorsteher Finanzdepartement, Tel. 058 728 92 01.