

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Interpellation Fraktion Alternative-CSP betreffend Erhalt der Gartenstadt

Antwort des Stadtrats vom 28. Juni 2016

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 11. April 2016 hat die Fraktion Alternative-CSP die Interpellation „Erhalt der Gartenstadt“ eingereicht. Sie stellt darin dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

Frage 1

Wie beurteilt der Stadtrat den Abriss von 13 Häusern in der Gartenstadt, obwohl die Erhaltung der Substanz beim ISOS mit dem Erhaltungsziel A gefordert ist (Abbruchverbot, Detailvorschriften für Veränderungen)?

Antwort

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) stützt sich auf Art. 5 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Diese Bestimmung sieht vor, dass der Bund für Objekte nationaler Bedeutung Inventare erstellt. Der Ortsbildschutz ist eine öffentliche Aufgabe. Bei der Ortsplanungsrevision im Jahr 2009 wurde gestützt auf das ISOS für die Gartenstadt Zug eine Ortsbildschutzzone ausgeschieden. Ab dem Jahr 2013 hat die Stadt Zug gemeinsam mit der Direktion des Innern, Amt für Denkmalpflege und Archäologie, weitere Grundlagen für die Ortsbildschutzzone Gartenstadt erarbeitet. Daraus resultierte einerseits das „Gestaltungshandbuch Ortsbildschutzzone Gartenstadt Zug“ vom 19. Januar 2016 und andererseits die Aufnahme von 68 Bauten in das Inventar der schützenswerten Denkmäler. Das ISOS wurde demzufolge berücksichtigt.

Das ISOS zeigt die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes aus nationaler Sicht auf, ist jedoch nicht bereits das Ergebnis einer Interessenabwägung. Ein eigentliches Abbruchverbot kann das ISOS trotz Erhaltungsziel A nicht statuieren. Mit der Aufnahme von Ortsteilen in das ISOS werden Liegenschaften weder unter Heimatschutz noch unter Denkmalschutz gestellt. Soll verhindert werden, dass eine Liegenschaft abgerissen wird, so braucht es dafür die entsprechenden Massnahmen nach Denkmalschutzgesetz (das heisst Unterschutzstellungen). Die Empfehlungen des ISOS werden den öffentlichen und privaten Interessen gegenübergestellt. Kantone und Gemeinden können lokale oder kantonale Eingriffsinteressen höher gewichten, müssen aber eine vollständige und nachvollziehbare Abwägung zwischen den verschiedenen Interessen vornehmen.

Ziele der Ortsbildschutzzone sind gemäss § 61 der Bauordnung der Stadt Zug der Erhalt und die Weiterentwicklung des jeweiligen Orts- und Quartierbildes sowie der jeweiligen charakteristischen Baustruktur. Gebäude dürfen verändert werden, wenn sie sich gut in das Orts- oder Quartierbild eingliedern. Neubauten haben die bestehende Situation räumlich sinnvoll zu ergänzen. Rechtlich sind Neubauten, die bestehende Bauten ersetzen (Ersatzneubauten), zulässig, sofern es sich nicht um geschützte Objekte, also sogenannte Denkmäler, handelt. Unter diesen Aspekten sieht der Stadtrat keinen Handlungsbedarf im Zusammenhang mit dem zu Diskussion stehenden Projekt.

Frage 2

Welche Auflagen hat die Stadt für den Projektwettbewerb gemacht?

Antwort

Die Auflagen ergaben sich aus der Bauordnung (§ 61 Ortsbildschutzzonen) und dem Gestaltungshandbuch Ortsbildschutzzone Gartenstadt Zug. Die Vorgaben betreffend Bauen in der Ortsbildschutzzone für den Architekturwettbewerb sind als Beilage aufgeführt (Auszug aus dem Wettbewerbsprogramm: Kapitel 3.1 bis 3.4).

Frage 3

Sind die Auflagen vom Siegerprojekt erfüllt, bzw. welche Anpassungen fordert der Stadtrat gegenüber den Eigentümern für das Siegerprojekt ein?

Antwort

Das Siegerprojekt ist gemäss den Empfehlungen der Jury zu überarbeiten, um Bewilligungsreife zu erlangen. Die Überarbeitung wird von einem Vertreter der Fachpreisrichter begleitet. Die Empfehlungen der Jury zur Projektüberarbeitung sind im Wettbewerbsbericht wie folgt zusammengefasst:

1. Erschliessung und Sichtbeziehungen: Die Zugangssituation der Reihen-Einfamilienhäuser von der Aabachstrasse und die Sichtbeziehungen von der Aabachstrasse in Richtung Bahndamm sind zu verbessern. In diesem Zusammenhang sind die Abstände zwischen den Mehrfamilienhäusern sowie die Anzahl und Ausrichtung der Reiheneinfamilienhäuser zu überprüfen.

2. Umgebungsgestaltung: Die Hertistrasse ist im nördlichen Bereich analog dem Strassenabschnitt zwischen den Reiheneinfamilienhäusern aus den 1930er Jahren im Südwesten des Quartiers zu gestalten. Die Attraktivität der Gemeinschaftsflächen im Aussenbereich ist zu erhöhen. Sämtliche Gärten sind auf gewachsenem Terrain bzw. auf Niveau der Erschliessungswege und -strassen auszugestalten.

3. Baukörpergestaltung und Tiefgarage: Um dem geschützten Ortsbild gerecht zu werden, sind die Fenstergrosse, die Proportionen und ihre Anordnung zu überarbeiten. Die besondere Herausforderung liegt darin, trotz der geforderten Vergrößerung der geschlossenen Fassadenanteile eine Optimierung der Wohnungsbelichtung in den Mehrfamilienhäusern zu erzielen. Die Tiefgarage ist einfacher und effizienter auszugestalten. Dabei ist eine ausreichende Überdeckung im Bereich der Gärten und Grünflächen sicherzustellen.

Die Überarbeitung dient dazu, den Vorgaben des Ortsbildschutzes, des Gestaltungshandbuchs und den Vorgaben des Wettbewerbsprogramms gerecht zu werden und diesbezüglich eine Verbesserung zu erzielen. Der Stadtrat unterstützt diese Vorgaben der Jury für die Weiterbearbeitung des Projekts. Ziel ist es, eine Weiterentwicklung der Gartenstadt zu ermöglichen unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Charakteristik der Gartenstadt Zug.

Es handelt sich um ein privates Bauvorhaben; die Zuständigkeit bei der Überarbeitung liegt bei der Bauherrschaft. Auf Empfehlung der Wettbewerbsjury werden auch Vertreter der zuständigen Abteilungen, wie Städtebau und Stadtplanung, eingebunden, damit die städtischen Belange berücksichtigt werden. Sobald die Grundeigentümer ein überarbeitetes Projekt vorlegen, wird dieses von der Abteilung Baubewilligung der Stadt Zug im Rahmen einer Bauanfrage oder eines Baugesuchs beurteilt werden.

Frage 4

Die Hertistrasse gehört der Stadt Zug. Ist der Stadtrat bereit, die Hertistrasse an die Eigentümer zu verkaufen? Zu welchem Preis? Liegt dies in der Kompetenz des Stadtrates?

Antwort

Nicht die ganze Hertistrasse gehört der Stadt Zug, ein Teil ist in Privatbesitz. Es ist eine der Aufgaben aus der Überarbeitung des Projekts, die Hertistrasse in ihrer räumlichen Ausprägung wieder stärker zur Geltung zu bringen. Ob die Stadt den Eigentümern Land verkauft, ist noch offen. Ebenso ist noch offen, welche Erschliessungsfunktion die Strasse zukünftig wahrnehmen wird.

Die Frage, ob die Veräusserung von Liegenschaften in der Kompetenz des Stadtrates liegt, richtet sich nach der Gemeindeordnung. Diese regelt die Finanzkompetenzen. Demnach kann der Stadtrat Liegenschaften bis zu CHF 1 Mio. in eigener Kompetenz verkaufen.

Frage 5

Sieht der Stadtrat Schwierigkeiten beim Siegerprojekt für den Zugang der Feuerwehr bzw. ist gemäss Stadtrat eine solche Überbauung feuertechnisch zulässig? Fordert der Stadtrat weiterhin ein öffentliches Wegrecht durch die Überbauung? Teilt der Stadtrat die Meinung, dass ein Durchkommen für die Anlieferung von Waren mit grösseren Autos schwierig wird, wenn sie die Hertistrasse nicht mehr in eine Richtung durchgehend passieren können, bzw. in der Hertistrasse wenden müssen?

Antwort

Das Projekt muss aufgrund der Kritik der Jury überarbeitet werden. Die Grundeigentümer haben die verschiedenen Kritikpunkte abzarbeiten und ein überarbeitetes Projekt auszuarbeiten. Die geforderte Überarbeitung betrifft auch die Ausprägung der Hertistrasse. Das bereinigte Projekt wird der Stadt Zug als Bauanfrage oder direkt als Baugesuch eingereicht werden. Erst dann können die Fragen 5 bis 8 abschliessend beantwortet werden. Aktuell liegt weder eine Bauanfrage noch ein Gesuch der Grundeigentümer an die Stadt Zug vor. Bereits beantwortet werden kann die Frage nach dem Wegrecht. Der Stadtrat hält an einem solchen Wegrecht fest. Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr muss gegeben sein.

Frage 6

Welche Ausnutzung sieht das Siegerprojekt vor? Wie viel höher ist die zusätzliche Ausnutzung gegenüber dem heutigen Istzustand? Wird die städtische Strasse in die Ausnutzung einbezogen, bzw. wie viel weniger Wohnraum könnte geschaffen werden, wenn die Stadt die Hertistrasse nicht an die Eigentümer verkaufen würde?

Antwort

Die Hertistrasse ist im fraglichen Abschnitt im Zonenplan als Verkehrsfläche ausgewiesen und verfügt daher über keine Ausnutzung. Folglich kann auch keine Ausnutzung verkauft bzw. übertragen werden. Das ausgelobte Wettbewerbsprojekt sieht eine anrechenbare Geschossfläche von ca. 9'500 m² vor. Bei einer anrechenbaren Landfläche von 12'219 m² entspricht dies einer Ausnutzung von rund 0.78. Dies entspricht der maximal zulässigen Ausnutzungsziffer für eine Arealbebauung in der Wohnzone W3. Heute sind die Grundstücke der Gebäudeversicherung Zug und der Baugenossenschaft Familia Zug mit einer Ausnutzung von ca. 0.56 überbaut. Gemäss Einzelbauweise ist in der Zone W3 eine AZ von 0.65 zulässig.

Frage 7

Welche Länge weisen die Häuser des Siegerprojekts auf? Werden die Grundmasse und Grenzabstände der Zone W3 eingehalten? Wenn nicht, wie gedenkt der Stadtrat gegenüber dem Siegerprojekt damit umzugehen?

Antwort

Das Projekt der Gebäudeversicherung Zug und der Baugenossenschaft Familia Zug hat sich an die Bauvorschriften der Zone W3 zu halten. Es wird ein Baugesuch für eine Arealbebauung eingereicht werden. Es gelten die Vorschriften der Bauordnung. Gemäss Siegerprojekt weisen die Gebäude Längen von 18 bis 48 m auf. Die zulässige Gebäudelänge in der Wohnzone W3 beträgt in Einzelbauweise 40 m, bei einer Arealbebauung bis maximal 52 m. Gemäss Vorgaben der Jury zur Überarbeitung des Projekts, sind die Sichtbeziehungen, das heisst Durchblicke zwischen den Häusern, beispielsweise auf die öffentlichen Räume und privaten Gärten, zu verbessern. Deshalb sind auch die Gebäudelängen zu überprüfen. Eine Beurteilung kann erst bei Vorliegen des überarbeiteten Projekts vorgenommen werden.

Frage 8

Wie gross sind die Grünflächen bzw. Gebäudeflächen heute auf den Grundstücken der Gebäudeversicherung und der Baugenossenschaft Familia Zug. Wie sieht das Verhältnis zwischen Grün- und Gebäudeflächen beim Siegerprojekt aus? Ist der Stadtrat der Meinung, dass die verbleibende Grünfläche den Charakter der Gartenstadt noch genügend berücksichtigt?

Antwort

Das Projekt muss aufgrund der Kritik der Jury überarbeitet werden. Die Grundeigentümer haben die diversen Kritikpunkte (s. o.) abzarbeiten und ein überarbeitetes Projekt auszuarbeiten. Das bereinigte Projekt wird der Stadt Zug als Bauanfrage oder direkt als Baugesuch eingereicht werden. Erst dann können die Fragen 5 bis 8 abschliessend beantwortet werden. Aktuell liegt kein Gesuch der Grundeigentümer an die Stadt Zug vor.

Frage 9

Ist der Stadtrat bereit, durch die eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission ein Gutachten für die Gartenstadt erstellen zu lassen?

Antwort

Der Beizug eidgenössischer Kommissionen kommt von vornherein nur dann in Betracht, wenn das ISOS anwendbar ist. Bei einer Arealbebauung handelt es sich nicht um eine (Sonder-) Nutzungsplanung sondern um ein Baubewilligungsverfahren. Ob das ISOS bei einer Arealbebauung berücksichtigt werden muss, hängt in erster Linie davon ab, ob die Erfüllung einer Bundesaufgabe zur Diskussion steht. Zu denken wäre an das Erteilen von gewässerschutzrechtlichen oder waldrechtlichen Bewilligungen in der Zuständigkeit des Kantons. Auch kann für die Anwendung des ISOS bedeutsam sein, welche Abweichungen von der Regelbauweise das Projekt in Anspruch nimmt.

Ist das ISOS zu berücksichtigen, entscheidet die kantonale Fachstelle, ob die eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission beigezogen werden muss. Gemäss Art. 7 Abs. 2 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG, SR 451) muss ein Beizug der eidgenössischen Kommission erfolgen, wenn bei der Erfüllung der Bundesaufgabe ein im ISOS gelegenes Objekt erheblich beeinträchtigt wird oder sich im Zusammenhang mit diesem Objekt grundsätzliche Fragen stellen. Nimmt die Kommission Stellung, gibt sie Auskunft darüber, ob das Objekt ungeschmälerert erhalten werden muss oder wie es zu schonen ist. Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie als kantonale Fachstelle entscheidet daher, ob die eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission beigezogen werden muss. Der Stadtrat ist mit anderen Worten bei einer Arealbebauung Gartenstadt nicht zuständig, diese Frage zu entscheiden. Weiter ist zu berücksichtigen, dass ein solches Gutachten nicht rechtsverbindlich ist, und die Entscheidbehörde mit ausreichender Begründung davon abweichen kann. Der Vollständigkeit halber hält der Stadtrat aber aus seiner Optik fest, dass es bei der Arealbebauung Gartenstadt im eidgenössischen Kontext weder um eine erhebliche Beeinträchtigung eines inventarisierten Objekts noch um grundsätzliche Fragen geht. Eine ungeschmälererte Erhaltung kommt nicht in Betracht, da eine denkmalpflegerische Unterschutzstellung nicht erfolgt ist und sich die Gartenstadt in der Bauzone befindet.

Abschliessend hält der Stadtrat fest, dass er sich im Rahmen der ihm zustehenden Möglichkeiten einsetzt, dass in der Gartenstadt eine gute Überbauung entsteht.

Antrag

Wir beantragen Ihnen

- die Antwort des Stadtrats zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 28. Juni 2016

Dolfi Müller
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen:

1. Interpellation Fraktion Alternative-CSP vom 11. April 2016 betreffend Erhalt der Gartenstadt
2. Plan von der Gartenstadt (Baujahresplan mit Denkmälern)

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtratsvizepräsident André Wicki, Departementsvorsteher, Tel. 041 728 21 51.