



Überbracht

An den
Stadtrat der Stadt Zug

6301 Zug

Zug, 31. Januar 2019

ÄNDERUNG des Baulinienplans Hertistrasse sowie ABBRUCH Mehrfamilienhäuser an der Aabachstrasse 19, 19a und 19b, 21 – 23, Hertistrasse 53 – 59 und NEUBAU der Arealbebauung Gartenstadt.

Sehr geehrte Frau Stadträtin
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen und Auftrags

1. des Vereins Pro Gartenstadt, vertreten durch die Präsidentin Astrid Estermann, Hertistrasse 47, Zug und dem Vorstandsmitglied Annick Lalive d'Epinay (vgl. Statuten und Vollmacht in der Beilage)
2. Astrid Estermann, Hertistrasse 47, 6300 Zug (vgl. Vollmacht in der Beilage)
3. Katja Zuniga, Bohlgutsch 2a, Zug, Besitzerin des Gebäudes an der Hertistrasse 27a, 6300 Zug (vgl. Vollmacht in der Beilage)

4. Eusebius Spescha, Hertistrasse 49, 6300 Zug (Vollmacht wird nachgereicht)
5. Cizia Lanni – Hertistrasse 49, 6300 Zug (Vollmacht wird nachgereicht)
6. Daniela Leu-Grob und Felix Leu Hertistrasse 49, 6300 Zug (vgl. Vollmacht in der Beilage)
7. Andrea Frey Hertistrasse 49, 6300 Zug (vgl. Vollmacht in der Beilage)
8. Daniel Mülli, Hertistrasse 47, 6300 Zug (Vollmacht wird nachgereicht)

erhebe ich hiermit **Einsprachen**

1. Gegen den Baulinienplan Hertistrasse, Plan Nr. 8018, Situationsplan 1:500.
und
2. Gegen das Gesuch der Martin Lenz AG um Abbruch der Mehrfamilienhäuser Aabachstrasse 19, 19a+b, 21-33, Hertistrasse 53-59 und um Arealbebauung Gartenstadt, Neubau von sechs Mehrfamilienhäuser mit Gemeinschaftsraum, zwei Autoeinstellhallen und Heizzentrale, 13 Reiheneinfamilienhäuser, vier Velounterstände, GS 2435, 2885, 2756, 2810, 2811, 2884, 321, 2968, 2926, 3309, Aabach- / Hertistrasse.

Mit folgenden **Anträgen**

A. Formelles

1. Die Mitarbeiter der Stadtverwaltung und der Denkmalpflege, die in der Wettbewerbsjury mitentschieden oder mitgestaltet haben, haben bei allen Handlungen und Beratungen des Baugesuchs in den Ausstand zu treten. Im Bewilligungsentscheid sei im Einzelnen aufzuzeigen, wer an der Meinungsbildung zum Baugesuch in welcher Form mitgewirkt hat.
2. Die Behandlung des Gesuchs um Arealbebauung sei zu sistieren bis über den Baulinienplan rechtskräftig entschieden ist.
3. Es seien die Planungsunterlagen zur Nutzungsplanung 2009, insbesondere der Planungsbericht zur Ortsbildschutzzone Gartenstadt, ins Dossier aufzunehmen und den Einsprecherinnen und Einsprechern zur Stellungnahme zuzustellen.
4. Es seien die Mitberichte der kantonalen und kommunalen Amtsstellen zur Arealbebauung und zum Baugesuch den Einsprecherinnen und Einsprechern zur Stellungnahme zuzustellen.
5. Es seien die Berichte der Stadtbildkommission zum Projekt (in seiner Entwicklung) ins Dossier aufzunehmen und den Einsprechern zur Stellungnahme zuzustellen.

6. Es sei vor dem Entscheid ein Augenschein durchzuführen.

B. Zum Baulinienplan Hertistrasse

1. Die bestehenden Baulinien seien wie vorgeschlagen aufzuheben.
2. Die neuen Baulinien seien abzulehnen.
3. Eventuell ist ein Planungsbericht gemäss Art. 47 RPG nachzureichen.
4. Es sei eine neue Planung durchzuführen, die mit Baulinien oder anderen raumplanerischen Instrumenten das gesamte Quartier «Gartenstadt» weiterhin als «intensiv durchgrüntes» und «planmässig angelegtes Quartier» erkennen lässt.

C. Zum Abbruch- und Baugesuch sowie zur Arealbebauung der Martin Lenz AG

1. Das Arealbebauungskonzept und das Arealbebauungsverfahren seien abzulehnen.
2. Das Gesuch um Bewilligung des Abbruchs und Neubauten sei abzulehnen.
3. Es sei von der Bauherrschaft eine Studie zu verlangen über die Möglichkeit, die für den Abbruch vorgesehenen Gebäude zu sanieren.
4. Es sei die Fachmeinung des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie zur Frage einzuholen, was «Umgebungsschutz der umliegenden schützenswerten Denkmäler» (vgl. Stellungnahme des ADA in Schreiben des Tiefbauamtes) genau bedeutet, wie weit dieser Schutz den bisherigen Bauten galt und wie der Schutz bei den Neubauten erhalten wird.
5. Es sei Aufschluss über das Farb- und Materialkonzept zu geben und aufzuzeigen, wie die Farbgebung in der Gartenstadt insgesamt dem Schutzanliegen entspricht.

D. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Bauherrn bzw. der Stadt Zug

Vorbemerkung

Gemäss der Bauauflage kann gegen die den Baulinienplan Hertistrasse (Plan Nr. 8018, Situationsplan 1:500) beim Stadtrat Einsprache erhoben werden. Gegen das Gesuch der Martin Lenz AG um Abbruch und Neubau sowie zur Arealbebauung Gartenstadt (Neubau von sechs Mehrfamilienhäuser mit Gemeinschaftsraum, zwei Autoeinstellhallen und Heizzentrale, 13 Reiheneinfamilienhäuser, vier Velounterstände, beim städtischen Baudepartement Einsprache erhoben werden.

Mit der vorliegenden Rechtschrift werden die Einsprachen in beiden Verfahren begründet. Die neuen Baulinien und das Projekt der Arealbebauung Gartenstadt sind so sehr miteinander verknüpft, dass bei der Beurteilung der Rechtmässigkeit der Baulinien die Gründe für die darauf zu erbauenden neuen Gebäude ebenso bekannt sein müssen, wie auch die Überlegungen zu den neuen Baulinien bei der Beurteilung des Arealbebauungskonzepts und der geplanten Neubauten bekannt sein müssen.

Die Rechtsschrift ist denn auch so strukturiert, dass die Begründungen klar zugeordnet sind. Unter Buchstabe A finden sich prozessuale Bemerkungen, die beide Themen treffen. Unter dem Buchstabe B werden die Einsprachegründe gegen die Baulinien und unter Buchstabe C die Begründungen zur Ablehnung des Arealbebauungskonzept und des Arealbebauungsverfahrens sowie des Abbruchs und Neubauten erörtert.

Die Anträge **begründe ich** wie folgt:

A. Prozessuales

1. Einsprachevoraussetzungen

Der *Verein Pro Gartenstadt* setzt sich politisch und rechtlich für den Erhalt des schützenswerten und historischen Quartierbildes in der Gartenstadt in Zug ein und hilft mit, den Charakter der Gartenstadt zu erhalten. Der Verein orientiert sich am ISOS. Der Verein kann gegen Bebauungspläne, gegen Arealbebauungen, Baugesuche und Nutzungsänderungen in der Gartenstadt im Namen seiner Mitglieder Einsprache und Beschwerden erheben (Art. 2 Statuten des Vereins Pro Gartenstadt, vgl. Beilage). Der Verein Pro Gartenstadt zählt 46 Mitglieder, wovon 21 in der Gartenstadt wohnen. - Der Verein ist aufgrund seiner Zweckbestimmung und der grossen Anzahl Vereinsmitglieder, die selber zur Einsprache berechtigt wären, zur Einsprache berechtigt (Peter Hänni, *Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht*, 6. Aufl., Bern 2016, S. 567).

Astrid Estermann ist Eigentümerin und Bewohnerin einer Stockwerkeinheit im Gebäude der Hertistrasse 47, 6300 Zug. Sie ist als Nachbarin der gegenüberliegenden Bauprojekte vom Bauvorhaben direkt und mehr als die Allgemeinheit betroffen. Ihre Einspracheberechtigung ist ohne Zweifel gegeben.

Katja Zuniga ist Eigentümerin des Hauses an der Hertistrasse 27a in Zug. Sie ist als Nachbarin der gegenüberliegenden Bauprojekte vom Bauvorhaben direkt und mehr als die Allgemeinheit betroffen. Ihre Einspracheberechtigung ist ebenfalls gegeben.

Die weiteren Einsprecherinnen und Einsprecher wohnen im Quartier gegenüber dem Bauprojekt und sind Eigentümer ihrer Wohneinheiten (*Eusebius Spescha*, Hertistrasse 49, *Cizia Lanni*, Hertistrasse 49, *Daniela Leu-Grob und Felix Leu* Hertistrasse 49, *Andrea Frey* Hertistrasse 49, *Daniel Mülli*, Hertistrasse 47). Ihre spezielle Nähe zum Projekt ist unwidersprochen; sie sind einspracheberechtigt.

Die Einsprachefrist für die Arealbebauung läuft am 30. Januar 2019 ab. Die Frist für die Einsprache gegen die Baulinien endet am 11. Februar 2019. Für beide Geschäfte ist die Frist mit der heutigen Abgabe der Einsprache bei der Stadt eingehalten.

Die weiteren Formvorschriften sind eingehalten.

Auf alle Einsprachen ist somit einzutreten.

2. Ausstandsbegehren (Antrag A.1.)

Mitarbeiter der Stadtverwaltung (Harald Klein und Dr. Anne Pfeil) waren – neben den Eigentümerinnen - Mitglied der Wettbewerbsjury und haben das vorliegende Projekt, das nach dem Juryentscheid offenbar intensiv überarbeitet werden musste, aktiv mitgestaltet. Sie sind als befangen zu erklären und dürfen im Entscheidungsprozess der Baubewilligung weder aktiv, unterstützend noch passiv mitwirken. Sie dürfen auch nicht über den Stand und die einzelnen Verfahrensschritte informiert werden.

Franziska Kaiser, Denkmalpflegerin des Kantons Zug und Stellvertreterin des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie (ADA) war Beratende Expertin und Begleiterin der Wettbewerbsjury (ohne Stimmrecht) hat bei der Behandlung des Baugesuch in den Ausstand zu treten. Sie hat insbesondere keine Stellungnahmen des ADA vorzubereiten, zu verfassen oder daran beratend mitzuwirken.

Aufgrund einer Pressemitteilung war bekannt geworden, dass der Unterzeichnende den Verein Pro Gartenstadt und weitere Einzelpersonen juristisch beraten und vertreten werde. Marietta Huser, Leiterin Baubewilligungen, ist daraufhin wegen Anscheins der Befangenheit bei der Mitwirkung und Behandlung des Baugesuchs in den Ausstand getreten.

Im Bewilligungsentscheid ist im Einzelnen aufzuzeigen, wer an der Meinungsbildung zum Baugesuch in welcher Form mitgewirkt hat. Die Einsprecherinnen und Einsprecher behalten sich vor, die allfällig erteilte Baubewilligung als nichtig erklären zu lassen, wenn die Ausstandsregeln nicht richtig eingehalten sind.

3. Sistierung des Gesuchs um Abbruch und Neubau im Arealbauverfahren (Antrag A. 2.)

Das entworfene Projekt kann ohne die vorgesehenen Baulinien nicht realisiert werden. Es macht deshalb Sinn, das Baubewilligungsverfahren zu sistieren, so lange über die Rechtmässigkeit der Baulinien nicht entschieden ist.

4. Zur Einsicht in die Unterlagen der Nutzungsplanung 2009 (Antrag A. 3.)

Das Gesuch um Bewilligung einer Arealbebauung stützt sich auf die Nutzungsplanung der Stadt Zug aus dem Jahre 2009. Für die Gartenstadt wurde damals eine Ortsbildschutzzone erlassen (Art. 61 Bauordnung der Stadt Zug, vom Grossen Gemeinderat am 7. April 2009 beschlossen und vom Regierungsrat des Kantons Zug am 22. Juni 2010 genehmigt, BO). Im Gestaltungshandbuch Ortsbildschutzzone Gartenstadt Zug vom 19. Januar 2016 (Gestaltungshandbuch) wird die Bedeutung des Schutzes der Gartenstadt dargestellt: «Mit der Aufnahme in das «Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung» (EDI, ISOS, Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, Ortsbilder von nationaler Bedeutung, Kanton Zug, Bern 2002) wurden ihre Qualitäten auf nationaler Ebene erfasst und gewürdigt. Im Rahmen der Orts- und Zonenplanung hat die Stadt im Jahr 2009 über das Gebiet der Gartenstadt eine Ortsbildschutzzone erlassen.» Das Handbuch zählt hier die planungs- und baurechtlichen, schützenden Grundlagen auf. Aus der Formulierung geht nicht hervor, was mit dem ISOS geschehen ist, ob die Ortsbildschutzzone das ISOS ergänzt, umsetzt oder nicht berücksichtigt hat. Diese Frage kann nur rechtsverbindlich beantwortet werden, wenn das formelle Vorgehen und der Umfang der Interessenabwägung bei der Planungsrevision 2009 im Detail nachgeprüft werden kann. Dazu sind die Planungsgrundlagen und vor allem der Planungsbericht an die Genehmigungsbehörde (Art. 3 und 47 Abs. 1 RPV) beizuziehen.

Die Einsprecherinnen behalten sich zusätzliche Bemerkungen nach der Einsichtnahme in die ergänzten Unterlagen vor.

5. Zum Begehren um Einsicht in die Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen (Antrag A. 4.)

Parallel zur öffentlichen Ausschreibung erhalten die kantonalen Amtsstellen die Gelegenheit, sich zum Baugesuch vernehmen zu lassen. Für die weitere Behandlung des Gesuches sind diese Stellungnahmen von entscheidender Bedeutung, handelt es sich doch um Fachmeinungen, von denen sich die Bewilligungsbehörde und später auch die Beschwerdeinstanzen nur schwer trennen vermögen. Vor allem interessieren die Stellungnahmen der Denkmalpflege, deren Vertretung sich in der Architektenjury offenbar kaum durchsetzen konnte, wenn man das nun vorliegende Resultat zur Kenntnis nehmen muss.

Die Einsprecherinnen behalten sich zusätzliche Bemerkungen nach der Einsichtnahme in die ergänzten Unterlagen vor.

6. Zum Begehren um Einsicht in die Berichte der Stadtbildkommission (Antrag A. 5.)

Die Stadtbildkommission ist ein beratendes Organ des Stadtrates. Sie beurteilt unter anderem die Anforderungen an Arealbebauungen nach § 31 der Bauordnung. Mittels Begutachtung von wichtigen privaten und öffentlichen Bauvorhaben soll sie die architektonische, städtebauliche und lebensräumliche Qualität von Zug sichern (§ 1 Abs. 2 und 3 Verordnung über die Stadtbildkommission, vom 31. Mai 2011)

Beim Abbruch und Neubau eines wesentlichen Teils der Gartenstadt wird das architektonische und städtebauliche Erscheinungsbild massiv verändert. Die Begutachtung durch die Stadtbildkommission wird ohne Zweifel eine wichtige Entscheidungsgrundlage für das Gesuch um Arealbebauung sein. Die Einsprecherinnen haben im Sinne des rechtlichen Gehörs Anspruch, alle Begutachtungen und Ratschläge, welche dieses Fachgremium im Rahmen der Erarbeitung des Arealbebauungskonzepts und der Bauprojektes, begutachtet und beratschlagt hat, zu kennen und dazu Stellung zu nehmen. Die vorliegende Einsprache wird deshalb nach Einsicht unter Umständen zu ergänzen sein.

7. Zum Antrag eines Augenscheins (Antrag A. 6.)

Die Begründungen und Berichte zum Gesuch um Arealbebauung enthalten vor allem Wertungsaussagen (gute Durchwegungen und Durchsichten). Die Berechtigung dieser Einschätzungen kann nicht aus der Schreibstube der Bewilligungsbehörde beurteilt werden. Die geplanten Bauten werden das Quartierbild massiv verändern, Strassen erscheinen enger und der Durchblick zwischen den Häusern lässt sich nicht aus den Plänen ablesen. Auch das von der Bauherrschaft erstellte Modell kann die Wirkung der dichter stehenden, voluminöseren und deutlich längeren Baukörper auf den Betrachter am Boden nicht zum Ausdruck bringen.

Ein Augenschein vor Ort ist zwingend, um die Veränderung des Quartiers durch die geplanten Projekte beurteilen zu können. Dabei werden alle baulichen Veränderungen zu diskutieren sein.

B. Baulinienplan Hertistrasse

1. Aufhebung bestehender Baulinien (Antrag B.1.)

Die bestehenden Baulinien entlang der Aabachstrasse waren offensichtlich im Hinblick auf einen allfälligen Ausbau als Strasse festgesetzt worden. Sie haben keine Bedeutung mehr, seit der Verkehr nicht über die Aabachstrasse, sondern über die Nordstrasse Richtung Autobahn geführt wird. Diese Baulinien können somit – unabhängig vom Ausgang des Gesuchs um Arealbebauung - aufgehoben werden. Es sollen danach ohnehin die Mindestabstände für Gebäude an Gemeindestrassen von 4 m gelten (§ 17 Abs. 1b) Gesetz über Strassen und Wege; GSW).

2. Ablehnung der neuen Baulinien (Antrag B. 2.)

2.1 Grundsätzliche Bemerkungen

Die bisherigen Baulinien an der Aabachstrasse, die aufgehoben werden sollen, hatten den Raum für eine künftige allenfalls notwendige Veränderung der Strasse gesichert. Sie entsprachen den raumplanerischen Vorgaben und enthielten grundsätzlich ein Bauverbot für neue Anlagen auf dem reservierten Gelände.

Die neuen Baulinien stellen genau das Gegenteil dar. Sie wurden nicht als Ergebnis einer vorausschauenden planerischen Interessenabwägung, sondern als Folge des Projekts erlassen. Sie haben somit nur zum Ziel, die verschiedenen baurechtlichen Abstände ausser Kraft zu setzen; ihnen kommt weder sichernder noch aufwertender Charakter zu. Würden die neuen Baulinien festgesetzt, wäre der Charakter der Gartenstadt in Frage gestellt. Ohne Baulinien kommen die offiziellen Grenz- und Gebäudeabstände bzw. Strassenabstände gemäss § 17 Abs. 1b GSW zum Zuge. Diese wären zwingend einzuhalten und würden auf jeden Fall dazu führen, dass das vorliegende Arealbebauungskonzept mit seinem dichten Gebäudebestand nicht bewilligt werden könnte und dass die Gartenstadttypischen Durchsichten zwischen den Gebäuden und die grossen Grünflächen und Kleingärten nicht überbaut würden.

Baulinien sichern unter anderem unter anderem Strassen, Trassen, Wege und Plätze und halten Räume frei, insbesondere für bestehende oder künftige Verkehrsanlagen. Sie dienen der Gestaltung des Verkehrsraums und des Siedlungsbildes (§ 31 Planungs- und Baugesetz, vom 26. November 1998, PBG, BGS 721.11). Baulinien sind im 4. Kapitel des PBG unter dem Titel Sondernutzungspläne und Erschliessung geregelt. Als Sondernutzungsplan hat der Baulinienplan wie jeder Nutzungsplan den planungsrechtlichen Anforderungen zu entsprechen (Zum Zürcher PBG: Fritzsche Christoph/Bösch Peter/Wipf Thomas, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl., Zürich 2011, S. 159).

2.2 Fehlende Anhörung und Mitwirkung der Bevölkerung

Zu den Verfahrensschritten gehören unter anderem die Anhörung und Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 RPG). Diese Pflicht besteht von Bundesrechts wegen nicht nur beim Erlass der Nutzungspläne, sondern auch bei den Sondernutzungsplänen (Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar RPG 2006, Art. 4 N. 7). Danach hat die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen zu unterrichten und die Bevölkerung bei der Planung in geeigneter Weise mitwirken zu lassen (Art. 4 Abs. 1 und 2 RPG). Die Planungsbehörde hat Vorschläge und Einwendungen aus der Bevölkerung entgegenzunehmen und materiell zu beantworten (Waldmann/ Hänni, Art. 4 N. 3 und 13). Diese Anhörung und Mitwirkung der Bevölkerung ist eine der Mindestanforderungen des Bundesrechts an das Planungsverfahren; kantonales abweichendes Recht ist nicht zulässig. Eine Planung ohne die Anhörung der Bevölkerung leidet an einem beträchtlichen Mangel und führt zum Wiederholen der Planung.

Das Zuger Recht sieht zwar in § 39 Abs. 3 PBG beim Erlass gemeindlicher Bauvorschriften, Zonen- und ordentlichen Bebauungsplänen so etwas wie die Anhörung der breiten Bevölkerung vor. Das Verfahren für den Erlass von gemeindlichen Baulinien- und Strassenpläne folgt dieser allgemeinen Regel bei Planung jedoch nicht. Baulinien unterstehen dem § 39 PBG nicht; sie werden nach der Bestimmung über den Erlass von kantonalen Zonen- und Sondernutzungsplänen nach § 39a PBG «erarbeitet». Es kommt § 38 PBG zur Anwendung. Nach dieser Bestimmung ist ein Einwendungsverfahren, das der Mitwirkung der Bevölkerung nach Art. 4 RPG nahe kommen könnte, überhaupt nicht vorgesehen. Die Einspracheberechtigung nach § 38 PBG ist insofern eingeschränkt, als der Einsprecher von den Plänen besonders berührt sein und ein schutzwürdiges Interesse geltend machen muss. Die Planungsbehörde hat - wohl aufgrund dieser kantonalen Regelung - keine Anhörung oder Mitwirkung der Bevölkerung organisiert, was letztlich aber zu einer bundesrechtswidrigen Planung führt, die von der Genehmigungsbehörde aufgehoben werden muss.

Die Information der Bauherrschaft vom 13. November 2018, an der überraschenderweise auch Vertreter des Bauamtes der Stadt Zug anwesend waren und referiert hatten, genügt den Anforderungen an Art. 4 RPG nicht.

2.3 Baulinien im Interesse der Bauherrschaft

Baulinien werden grundsätzlich im öffentlichen Interesse erlassen, namentlich für die Sicherung von nicht überbautem Land zur Erstellung der Infrastrukturanlagen oder zum Schutze des Siedlungsbild (§ 31 PBG); sie sollen verhindern, dass später in einer allfälligen Enteignung erhöhte Entschädigungen zu bezahlen sind.

Im vorliegenden Fall wird die Baulinie aber nicht im öffentlichen Interesse, etwa zum Schutz der ISOS-Vorgaben oder des Ortsbildes und auch nicht zum Schutz der Siedlungsstruktur festgesetzt, sondern zur Sicherung rein privater Interessen. Die Baulinien sollen der Bauherrschaft die Grundordnung zurechtbiegen, damit sie ihr Projekt realisieren kann. Dies bestätigt der Stadtrat ausdrücklich: «Das Projekt kann an verschiedenen Orten die gesetzlichen Grenz- und/oder Strassenabstände nicht einhalten ... Die neuen Baulinien sind so auf das Projekt abgestimmt, dass keine Gebäudeteile darüber hinausragen» (Stadtratsbeschluss vom 25. September 2018). Interessanterweise finden sich trotz dieser Abstimmung immer noch einzelne Gebäudeteile, die die Baulinien nicht einhalten, im Umsetzungsfall also bereits auf die Sonderbestimmung § 16 Abs. 2 BO angewiesen wären.

Die vorliegenden neuen Baulinien dienen nicht der Sicherung bestimmter Flächen für eine künftige Nutzung im öffentlichen Interesse. Sie sind vielmehr Ersatz für Abstandsvorschriften. Die bestehenden Grenz und Strassenabstände genügen und lassen eine Bebauung zu, die der Idee der Gartenstadt dient.

2.4 Baulinien, als Sondernutzungsplan ohne Planung

Jede Planung und somit auch die Sondernutzungsplanung hat den einzelnen Schritten der Interessenabwägung nach Art. 3 RPV zu genügen: 1. die betroffenen Interessen ermitteln; 2. diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen; 3. diese Interessen auf Grund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen; 4. die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse darlegen.

Die Planungsschritte sind nicht erkennbar. Ein Bericht zu Händen der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) wird darüber Auskunft geben, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen (Art. 47 RPV). Es ist uns bekannt, dass die Genehmigung des Baulinienplans erst nach dem Entscheid durch die Stadt erfolgen wird. Der Bericht ist möglicherweise noch nicht definitiv. Er muss aber der Planungsbehörde auf jeden Fall bekannt sein. Um die Baulinienplanung verstehen und sachgerecht bewerten zu können, müssen diese «Hintergrundinformationen» auch den Einsprecherinnen bekannt gemacht werden. Die Aussagen im kommenden Bericht müssten also in der Substanz bereits im Rahmen des Einspracheverfahrens offengelegt sein. So lange dies fehlt, kann die Berechtigung der neuen Baulinien nicht substantiiert gewürdigt werden. Damit ist das rechtliche Gehör verletzt.

Die Baulinien sind – wie bereits gesagt – an die Lage und die Standorte der Neubauten angepasst. Der neue Baulinienplan stellt in keiner Weise ein Ortsbild typisches Siedlungsbild einer Gartenstadt dar. Eine Gartenstadt zeichnet sich unter anderem auch dadurch aus, dass die Häuser entlang einer Strasse stehen, kleine Vorgärten aufweisen und grosse Nutzgärten auf der Rückseite. Die Zickzacklinie ist für eine Gartenstadt absolut untypisch. Die Baulinien wurden offensichtlich nicht zur Erhaltung der Gartenstadt festgelegt, sondern um das vorgelegte Projekt zu realisieren. Dies ergibt sich auch aus der zeitlichen Abfolge: Der Vorprüfungsbericht des Kantons beruht auf einem Antrag des Stadtrats vom 25. September 2018 und datiert vom 9. November 2018 (vgl. dazu Stellungnahme des Tiefbauamtes vom 9. November 2018); gemäss Projektbeschreibung war das Bauprojekt zwischen Februar und September 2018 bereits fertiggestellt worden (Projektbeschreibung S. 3). Die Baulinien waren offensichtlich ohne umfassende Interessenabwägung zustande gekommen. Sie tragen insbesondere den Vorgaben aus dem ISOS und dem Ortsbildschutz nicht Rechnung. Sie wurden nur auf das Projekt ausgerichtet und gar nicht auf die Übereinstimmung mit diesen Schutzinventaren geprüft.

2.5 Folgerungen

Art. 4 RPG ist unmittelbar anwendbar. Seine Missachtung führt zur Gutheissung der Einsprache.

Die Baulinien sind offensichtlich nicht in einem planerischen Vorgehen, sondern vielmehr als Nachvollzug des Bauprojekts entstanden. Sie sind deshalb nicht nur wegen Verfahrensmängel, sondern auch wegen ungenügender Planung aufzuheben.

3. Pflicht, einen Planungsbericht nach Art. 47 RPV nachzureichen (Antrag B. 3).

Erst der Planungsbericht mit den Angaben gemäss Art. 47 RPV kann den Umfang und den Hintergrund der Baulinienplanung erläutern. So lange er oder seine (künftigen) Inhalte nicht offengelegt sind, ist die Planung als bundesrechtswidrig abzulehnen.

4. Forderung nach einer neuen Baulinienplanung bzw. einer neuen Planung (Antrag B. 4).

Aus dem bisher erwähnten ungenügenden Planungsschritten ergibt sich die Forderungen nach einer neuen Planung, deren Erkenntnisse durchaus in Baulinien umgesetzt werden können aber auch zu andere Resultaten führen dürfen. Bei einem neuen Planungsverfahren sind nicht nur die Interessen aus dem Perimeter der projektierten Arealbebauung einzubeziehen, sondern es müssen alle anderen Grundstücke der Gartenstadt mitberücksichtigt werden, um die Kultur der Gartenstadt und ihre Eigenheit als «intensiv durchgrüntes» und «planmässig angelegtes Quartier» gesamthaff erkennbar zu machen.

Das Projekt der Arealbebauung umfasst verschiedene Objekte und Anliegen, die nicht nur der Nutzung innerhalb des Perimeters des vorliegenden Projekts sind. So wird die Spielwiese oder die Heizungsanlage auch den anderen Einwohnerinnen und Einwohnern zur Verfügung stehen. Für die Gartenstadt insgesamt fehlt zudem ein Verkehrs- und Parkierungskonzept. Es kann ja nicht sein, dass für jeden Einzelbau oder jeden Perimeter, den Private oder Grundeigentümer oberhalb einer Minimalfläche selber festlegen können, eigene Garagierungen oder Unterniveaugaragen sowie Zufahrten festgelegt werden.

C. Abbruch- und Baugesuch mit Arealbaukonzept der Martin Lenz AG

1. Ablehnung des Arealbaukonzepts bzw. des Arealbauverfahrens (Antrag C.1)

Anstelle des Verfahrens um Einzelbaubewilligungen sah das Zuger Planungs- und Baugesetz bis 31. Dezember 2018 das Verfahren nach Arealbau vor. In diesem Verfahren konnten unter Umständen Abweichungen von den baurechtlichen Bestimmungen gemacht werden. Von diesem Verfahren soll auch das vorliegende Bauprojekt profitieren, obwohl es die gegenüber der Einzelbauweise erhöhten Voraussetzungen nicht restlos erfüllt. Folgende Voraussetzungen nach § 31 BO sind nicht erfüllt:

1.1 Besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume (lit. a BO)

Selbstverständlich lässt sich über die Werte «gut» und «besonders gut» streiten. Insofern ist in diesem Punkt nichts über die Architektur der Bauten an sich zu bemerken. Es sticht aber ins Auge, dass die Bauten teilweise (siehe im Norden) äusserst massig sind und wie Riegel abstossend wirken. Zudem fällt seine drei- bis vierfach gewellte Dachstruktur (aneinander gereihten Satteldächer) völlig aus dem Rahmen, passt nicht ins Bild der Neubauprojekte und kann nicht als sinnvolle Ergänzung der Bauerscheinungen in der restlichen Gartenstadt gelten. Ebenso wenig überzeugt die Länge der einzelnen Baukörper. Schliesslich bringt auch die neue Position der Mehrfamilienhäuser entlang der Aabachstrasse keinen besonderen architektonischen Gewinn; die Fassaden sind nicht einfach oder beruhigt, sondern werden durch Vorbauten zu unruhigen Elementen.

Freiräume sind bei der vorgesehenen engen Bauweise kaum mehr vorhanden und nur wenig gestaltet. Insgesamt verschiebt sich - wie noch zu zeigen sein wird - das Verhältnis der Grünfläche und zur bebauten Fläche heute und nach der allfälligen Realisierung des Bauvorhabens massiv zugunsten der bebauten Flächen. Die mit den Freiräumen heute bestehenden Sichtverbindungen im Perimeter der Arealbebauung aber auch im gesamten Quartier fehlen.

Aus dieser Sicht trifft das Kriterium der besonders guten Gestaltung nicht zu und der Bonus für eine Arealbebauung ist nicht gerechtfertigt.

1.2 Besonders gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild (lit. b BO)

Die Gebäude entlang der Aabachstrasse sind nicht mehr – wie heute – einheitlich ausgerichtet, was dem Quartier die nötige Ruhe brachte. Die einheitliche Reihe von Wohnblöcken aus den früheren 1950-er Jahren wird damit zerstört. Sie werden vielmehr abgewinkelt erstellt - wirken eckig und ruppig.

Als Teil der Gartenstadt werden die Neubauprojekte sich nicht Einordnen, sondern einen neuen Akzent setzen, der mit dem Grundauftrag der Ortsbildschutzzone nicht mehr verträglich ist.

Die Gebäude passen mit ihren braunen Fassaden kaum ins Quartier- und Landschaftsbild, das insgesamt hell geprägt ist. Zudem sind Fenster vorgesehen, die bis zum Boden reichen, ein neues Element, das nicht Gartenstadttypisch ist und sich nicht in die Umgebung einordnet.

Auch das Kriterium der besonders guten Einordnung kann kein Argument für eine Arealbebauung mit ihren Sonderrechten sein.

1.3 besonders gut gestaltete und zusammenhängende Spiel- und Freiflächen gemäss § 6 (lit. d BO)

Wie bereits unter 1.1 erwähnt, kann von zusammenhängenden Spiel- und Freiflächen nicht gesprochen werden, da die Freiflächen und namentlich die kleinen Gärtchen zwischen den Häusern beinahe verschwinden, ohne dass Ersatz angeboten würde.

1.4 sorgfältiger Umgang mit dem bestehenden Baumbestand bzw. angemessene Ersatzpflanzungen (lit. e BO)

Der heutige Baumbestand hat sich über längere Zeit entwickelt. Mit den Neubauten wird er weitestgehend verschwinden. Die geplanten neuen Bäume können dem Perimeter der Arealbebauung und damit auch dem ganzen Quartier kein Gesicht mehr geben; die Standorte werden durch die neuen Gebäude und deren Untertagbauten und die ausgedehnten Tiefgarage sehr eingeschränkt. Die Bäume können nur neben den Untertagbauten angeordnet werden. Die Bepflanzung ist also nicht gartenstadt-räumlich entwickelt, sondern aufgrund der Baukörper und der Lage der Tiefgaragen im Sinne einer Restflächenbepflanzung gelöst. Einen Baumbestand der das Quartier natürlich unterteilt und die locker gestaltete Bauweise betont, kann es nicht mehr geben – die Flächen sind durch die neuen Gebäude belegt. Die vorgesehenen Pflanzungsstandorte erscheinen als Verlegenheitslösungen. Als Aspekt für eine angemessene Baumdicke können sie jedenfalls nicht gelten.

Die massive Reduktion der Anzahl und Grösse der bestehenden Bäume wird sich negativ auf das Klima der Gartenstadt auswirken und wird nichts zur Verhinderung der Überhitzung dieses Stadtteils beitragen (siehe dazu Postulat SP-Fraktion vom 27. August 2018, betreffend Bäume statt Beton - Aufenthaltsqualität verbessern, statt Stadtklima anheizen!).

1.5 Keine Vorteile für die Umgebung

Eine Überbauung im Arealbaukonzept ist schliesslich nur möglich, wenn sich Vorteile für die Umgebung ergeben. Welche Vorteile die kompakte Bebauung, die im Konzept vorgesehen ist, gegenüber der Einzelbauweise hervorstecken, wird nicht dargelegt. Sie sind auch anhand der Pläne und des Modells nicht erkennbar. Im Gegenteil: Die Arealbebauung mit grosser Verdichtung und den auf das Projekt zugeschnittenen Baulinien erscheint als in sich geschlossen; sie fügt sich nicht und vor allem nicht nahtlos in die Gartenstadtstruktur ein und erscheint gar als Gegensatz zur lockeren Bauweise. Einen Mehrwert für die Gartenstadtumgebung entsteht nicht.

1.6 Resultat

Die Kriterien für eine Arealbebauung sind im vorliegenden Projekt nicht erfüllt. Die in § 31 BO vorgesehenen Abweichungen von den Vorschriften für die Einzelbauweise können deshalb nicht bewilligt werden. Das Resultat darf nicht überraschen, geht es doch bei der vorliegenden Fläche nicht um unüberbautes, sondern um bebautes Land in einer empfindlichen Schutzzone. Die Bauten und deren Anordnung sind mehrfach geschützt (ISOS, Ortsbildschutz, Gestaltungshandbuch). Zu erhalten ist das «intensiv durchgrünte» und «planmässig angelegtes Quartier», also eine Voraussetzung, die eine Arealbebauung gerade nicht zulässt. Insbesondere dann nicht, wenn die Bausubstanz abgerissen und durch intensivere Bebauung ersetzt wird.

Die Arealbebauung ist auch deshalb abzulehnen, weil einzelne Bauteile, wie namentlich der voluminöse, in seiner Dicke und Gestalt unpassende Riegel mit dem Haus im Norden und seiner drei- bis vierfach aneinandergereihten Satteldachstruktur nicht in die lockere Gartenstadt einpassen. Würde man die Arealbebauung akzeptieren, könnte auch gegen dieses einzelne Übel nicht mehr eingeschritten werden.

Die Arealbebauung enthielte zudem eine privat geförderte Heizanlage, die nicht nur den Häusern im betroffenen Arealbaukonzept, sondern weiteren Nutzern dienen würde. Eine Infrastrukturplanung oder Erschliessungsplanung, die den Standort der Anlage bestimmt hätte, existiert nicht oder wird in den Unterlagen zumindest nicht geltend gemacht.

Wie die kürzlich renovierten zwei Gebäude (im Norden) zeigen ist es durchaus möglich, die Gartenstadt weiterzuentwickeln, ohne dass bestehende Häuser abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden.

2. Ablehnung des Gesuchs um Bewilligung des Abbruchs und Neubauten (Antrag C.2)

2.1 Übersicht

Die Baubewilligung will es ermöglichen, bestehende Häuser abzureissen und Neubauten zu erstellen. Die neuen Bauten würden die im Kern geschützten Anforderungen an eine Gartenstadt zu Nichte machen. Den dreifachen Schutz der Gartenstadt (ISOS, Ortsbildschutzzone und Gestaltungshandbuch «Ortsbildschutzzone Gartenstadt Zug» vom 19. Januar 2016) können die projektierte Neubauten nicht gewähren.

Die Gründe für die Ablehnung des Baugesuch ergeben sich bereits aus den Argumenten, weshalb eine Arealbebauung nicht zulässig ist. Es wird in diesem Sinn auf Ziffer C. 1 verwiesen.

2.2 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Die Gartenstadt ist Teil der Wohnbauentwicklung bis zum zweiten Weltkrieg, die - eng mit der Produktionsstätte der Metallwarenfabrik verbunden - entstanden ist. «Die auf ein rechtwinkliges Strassenmuster ausgerichtete Bebauung weist durch die intensive Begrünung einen hohen Wohnwert auf. Zum ältesten Baubestand gehören die 1919 von der Stadt in Auftrag gegebene neoklassizistischen Mehrfamilienhäuser an der Hertistrasse sowie die bald danach am Gartenstadt- und am Fliederweg errichteten Doppel- und Dreifamilienhäuser ... Nach dem zweiten Weltkrieg wurde das Quartier mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise vervollständigt. Räumlich besonders wirkungsvoll ist die einheitliche Reihe von Wohnblöcken aus den frühen 1950-er Jahren längs der Aabachstrasse.» (ISOS Zug, 2002, S.269). Das ISOS sieht für das Gebiet Gartenstadt das Erhaltungsziel A vor: «Erhalten der Substanz» (Abbruchverbot, keine Neubauten, Detailvorschriften für Veränderungen). Die Kriterien räumliche Qualität, Architektuhistorische Qualität und Bedeutung werden als besondere Qualität bezeichnet, die höchste Wertung (siehe dazu ISOS Zug, Ziff. 15, S. 253).

Diesen Kriterien trägt das Projekt der Arealbebauung nicht Rechnung. Sie lässt vielmehr die intensive Begrünung als Teil des Quartiers verschwinden. Die wenigen noch belassenen oder neu vorgesehenen Grünflächen sind nicht als geplante Grünflächen erkennbar, die unter sich und mit der bebauten Fläche in einem architektonischen Zusammenhang stehen würden. Sie prägen den Charakter der Gartenstadt nicht mehr. Sie erscheinen vielmehr als zufällig verbleibende, «übrige» Flächen, die den Bauprojekten gerade nicht mehr zur Verfügung stehen mussten. Das Strassenmuster wird zwar nicht verändert. Durch die abgewinkelten Anordnungen der Neubauten

entlang der Aabachstrasse wird jedoch das Erscheinungsbild eines rechtwinkligen Musters zerstört. Schliesslich wird auch die Substanz weder der einzelnen Häuser, noch der gesamten Gartenstadt erhalten. Wird das Projekt realisiert, wäre die Gartenstadt arg in Leidenschaft gezogen und es entstünden künftig Überbauungen, die den Kern der Gartenstadt und das Wohngefühl nicht mehr erkennen liessen; die Gegend würde zur normalen Wohnsiedlung bzw. Schlafstadt verkommen und ihre historische Bedeutung und damit auch die Erinnerung an die Arbeiterstadt verlieren.

Das ISOS wird damit verletzt. Diese Wertung wird anhand der eingeforderten Dokumentation (Antrag A. 2.) unter Umständen noch zu präzisieren sein. Der Vollständigkeit halber sei jedoch bereits hier erwähnt, dass die ISOS-Angaben im Rahmen der Bewilligung einer Arealbebauung auch dann beachtet werden müssen, wenn die Vorgaben planerisch noch nicht erfasst sein sollten. Der Regierungsrat hat bereits im 2006 festgehalten: «Wenn keine Bundesaufgabe im Spiel ist, ergibt sich der Schutz der im ISOS verzeichneten Gebiete in erster Linie aus dem kantonalen Recht. Die Kantone bleiben jedoch nicht völlig frei. Sie müssen ... dafür sorgen, dass kantonale und gemeindliche Behörden das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz als Planungshilfe beiziehen» (RRB vom 19. Dezember 2006 i.S. A.-E. und J.M.). Seit dem Bundesgerichtentscheid Rüti (BGE 135 II 2019) ist diese Berücksichtigung noch zwingender. Solange das ISOS planerisch nicht umgesetzt ist, - was im vorliegenden Fall zutreffen wird - ist es ersatzweise im Einzelfall beizuziehen. Dies muss vor allem auch bei einer Arealbebauung in der vorliegenden Grössenordnung beachtet werden, kommt dieses von der Einzelbauweise abweichendes Vorgehen doch einer Planung in einem sensiblen Gebiet sehr nahe.

2.3 Ortsbildschutzzone

a. Was umfasst die Ortsbildschutzzone?

Der Begriff Ortsbild beschreibt das Erscheinungsbild und die Gesamtwirkung eines Ortes (so Gestaltungshandbuch S. 22). Der Schutz gilt sowohl den prägenden Bestandteilen der Siedlungen als auch den gestalteten Freiräumen (§ 20 Gesetz über Denkmalpflege, Archäologie und Kulturgüterschutz (Denkmalschutzgesetz), vom 26. April 1990 BGS 423.22). Ortsbildschutzzonen bezwecken den Erhalt und die Weiterentwicklung des jeweiligen Orts- oder 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 (§ 61 Abs. 1 BO).

Das Ortsbild wird auch durch die Einordnungsvorschriften der Bauordnung geschützt. Demnach müssen sich Bauten, Anlagen und Umschwung hinsichtlich Lage, Grösse, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht (§ 20 BO).

b. Projekt ist keine Weiterentwicklung der Gartenstadt

Das vorgeschlagene Projekt vermag als Gesamtes den Vorgaben nicht zu genügen. Mit den vorgesehenen Neubauprojekten wird in die Gartenstadt ein neuer, eigener Stil eingeführt. Die Neubauten werden nicht an den Standorten und im Umfang der bestehenden und abzureissenden Bauten errichtet. Die lockere bzw. offene Bauweise des Quartiers (Gestaltungshandbuch S. 10) wird nicht aufgenommen.

Dies steht im totalen Widerspruch zum Gestaltungshandbuch - Zitat: "Die bis 1960 erstellten Gebäudegruppen mit Mehrfamilienhäusern weisen untereinander eine sehr hohe gestalterische Übereinstimmung auf. Die Gebäude haben nahezu identische Abmessungen und zeichnen sich durch wenig profilierte Baukörper aus. Die Architektur ist schlicht. Die einzelnen Gebäudegruppen unterscheiden sich nur in wenigen Merkmalen: Dächer sind entweder als Giebel- oder Walmdach ausgebildet, Eingangstüren und Vordächer sind individuell ausformuliert und in der Fassaden- und Fenstergestaltung gibt es geringfügige Variationen." (Gestaltungshandbuch S. 12)

Überlange Gebäudekomplexe ersetzen die bestehenden, sinnvoll gesetzten Mehrfamilienhäuser. Die schlichte Architektur wird vermisst. Durchsichten werden zugebaut und die Ensemblewirkung der einzelnen Baugruppen (siehe dazu Gestaltungshandbuch S. 10) zerstört. Die bisher locker gesetzten Strukturblöcke erstarren und die überdimensionierte Baute im Norden wirkt durch ihre Ausrichtung (quer zum Rest) wie ein Abwehrblock. Die in der Arealbebauung projektierten Gebäude und Gebäudekombinationen lassen der Leichtigkeit der Gartenstadt keinen Raum mehr.

Als Neubauten müssten die projektierten Gebäude das Bestehende sinnvoll ergänzen. Sie sind jedoch eigene, verdichtete Bautypen. Sie ergänzen den locker bebauten Raum in den angrenzenden Gebieten der Gartenstadt nicht. Die braune Farbe, die den Chalets im nahen Fliederweg entnommen wird, kann jedenfalls nicht als Ergänzung der insgesamt hell gehaltenen Häuser erkannt werden. Es wäre im Übrigen verfehlt, einzelne Gestaltungselemente des Chalets als Begründung für das Projekt beizuziehen. Die projektierten Gebäude der Arealbebauung ersetzen Riegelbau-Gebäude aus den 50-er Jahren; sie sollen sich nicht mit den 30er Jahre Chalet anbieten.

Die Neubauprojekte ordnen sich insbesondere auch nicht in die umliegende Freiraumgestaltung ein; als Ergänzung können sie nicht gelten.

Keine sinnvolle Weiterentwicklung der Gartenstadt und deshalb abzulehnen sind zum einen die generell vorgesehenen Vor- und Rückbauten. Sie sind Quartierfremd und wurden bisher nur aufgrund von Ausnahmegewilligungen und in subtiler Ausführung zugelassen. Nicht als

Weiterentwicklung muss auch das im Norden geplante Reihen-Satteldach bezeichnet werden; eine im vorliegenden Schutzbereich doch fragliche Sonderkreation.

Schliesslich sind auch die Gauben bei den neuen Reihenhäuschen in ihrer Ausprägung keine prägenden Elemente oder Weiterentwicklungen, sondern Störfaktoren, die abgelehnt werden. Gauben gibt es relativ viele, sie sind aber stets als untergeordnetes Element im Dach ausgebildet. Beim Fliederweg 31 gibt es eine Schleppgaube, die beim Giebel beginnt, genau wie im vorliegenden Baugesuch. Diese Schleppgaube ist ortsbildfremd und störend.

c. Fehlender Nachweis der sinnvollen Ergänzung

Im Baugesuch hat die Bauherrschaft nachzuweisen, dass die Schutzanliegen gewahrt werden (§ 61 Abs. 4 BO). Dem Bericht der Bauherrschaft gelingt dieser Nachweis nicht.

Der Bericht umschreibt das Projekt in wunderschönen Bildern, vermag aber nicht verständlich zu erklären oder gar nachzuweisen, warum das Projekt insgesamt und seine einzelnen Bauten dem Ortsbildschutz entsprechen und die bestehende (restliche) Situation der Gartenstadt räumlich sinnvoll zu ergänzen vermag. Dies erstaunt nicht, ist doch der Nachweis kaum zu erbringen. Mit der verdichteten Bauweise und den überlangen Gebäudelängen verändert die Bauherrschaft die in der Umgebung bestehende, lockere Bauweise mit vielen Sichtverbindungen und Grünflächen massiv. Die Realisierung des Projekts würde den Grundgedanken der Gartenstadt nicht weiterentwickeln, sondern auflösen bzw. zerstören. Zudem wäre eine Gutheissung des Gesuchs ein Präjudiz für weitere Projekte.

Der Bericht bespricht zudem nur die Veränderungen innerhalb des Arealbebauungsperimeters. Wenn es – wie hier - um Neubauten geht, verlangt § 61 BO den Nachweis der sinnvollen, räumlichen Ergänzung, also die Wirkung der Neubauten auf Bauten und Anlagen, die nicht im Perimeter der Arealbebauung liegen, aber Teil der Ortsbildschutzzone sind. Hierzu finden sich im Bericht kaum Erklärungen.

2.4 Gestaltungshandbuch

Der Stadtrat Zug hat am 19. Januar 2016 das Gestaltungshandbuch «Ortsbildschutzzone Gartenstadt Zug» verabschiedet. Das Gestaltungshandbuch soll dazu beitragen, das attraktive Wohnquartier mit seinem typischen Ortsbild zu erhalten, weiterzuentwickeln und bestehende Defizite zu beheben. Die Gestaltungselemente dienen als Grundlage für die Projektierung von Um-, An- und Neubauten in der Ortsbildschutzzone und für deren Beurteilung im Rahmen von Baubewilligungsverfahren (Gestaltungshandbuch S. 4).

a. Bedeutung des Handbuchs

Der rechtliche Stellenwert dieses im Zuger Baurecht nicht vorgesehenen Handbuchs wird wohl im Laufe des Verfahrens noch zu beurteilen sein. Aufgrund zweier kürzlich bewilligter Renovationsprojekte in der Gartenstadt ist erkennbar, dass die Bewilligungsbehörde die Inhalte durchsetzt. Das Handbuch kann somit auch als Wertungsmassstab der Arealbebauung beigezogen werden. Es sieht vier Wesensmerkmale bei der Planung und Projektierung von Bauvorhaben in der Gartenstadt vor.

b. offene Bauweise mit Ensemblewirkung

Das Gestaltungshandbuch stellt fest, dass die einzelnen Bauten in der Gartenstadt untereinander grosszügige Abstände vorsehen. Die Häuser seien auch von den Strassen- und Parzellengrenzen deutlich abgesetzt. Dadurch entstehe eine für das Quartier grosszügige, offene und fließende Raumwirkung (Gestaltungshandbuch S. 12 f.).

Diesen Anforderungen genügt das Projekt nicht.

- Die Häuser setzen sich nicht mehr von der Strasse ab. Sie sind vielmehr nach Westen an die Heristrasse gedrückt und werden bis nah an die Strasse gestellt; Strassenabstände sind ja dank den Baulinien nicht mehr einzuhalten.
- Der Strassenraum wird dadurch offensichtlich eingeeengt, ohne dass die Strasse schmaler gemacht wird.
- Die Gebäude wirken in ihrer Lage massiv und versperren die Durchsicht. Die Gebäude Nr. 23 bis 31 sind nicht mehr als klare Fassadenflucht entlang der Aabachstrasse erkennbar, sondern versetzt mit verschiedenen Vorbauten. Von einer offenen Raumwirkung kann nicht mehr gesprochen werden. Die vom ISOS als besonders schützenswert eingestufte «strukturstarke Wohnblockreihe entlang der Aabachstrasse», verschwindet.
- Vergleicht man die Grundflächen der bestehenden Gebäude und die Grundflächen der künftigen Gebäude, wird eine massive Verdichtung erkennbar, die den Charakter der Gartenstadt nicht mehr zum Ausdruck bringen kann.

c. Begrünte Freiräume mit vielfältigen Sichtbeziehungen

Charakteristisch für die Gartenstadt Zug sind fließend ineinander übergehende, begrünte Aussenräume auf ebenem Terrain. Die Mehrfamilienhäuser sind über halböffentliche Fusswege erschlossen, die eine «Durchwegung» der Grundstücke ermöglichen. Markanter als die Wegebeziehungen sind die Sichtbeziehungen, die sich in der gesamten Ortsbildschutzzone immer wieder zwischen den freistehenden Bauvolumen ergeben. Die Bauvolumen sind so dimensioniert und angeordnet, dass sie vielfältige Durchblicke in Längs-, Quer- und Diagonalrichtung ermöglichen. Die

Sichtbeziehungen verstärken die Wahrnehmung der Gebäude von verschiedenen Seiten und lassen die Grundstückstiefen erlebbar werden. Die gartenseitigen Gebäudefassaden zusammen mit den Gärten und Grünflächen werden so an vielen Stellen Teil des Strassenbildes (Gestaltungshandbuch S. 14).

Diese Anforderungen kann das Projekt nicht erfüllen.

- Die Forderung im Gestaltungshandbuch (S. 15), dass Bauten allseitig von begrünten Aussenräumen umgeben werden, die fliegend ineinander übergehen, sind träumerische Wunschvorstellungen.
- Insbesondere werden die Grünflächen zu Gunsten der verbauten Flächen massiv zurückgestutzt. So werden die überbaute Fläche (Gebäudeflächen) von bisher 20 % auf 48 % anwachsen, sich also mehr als verdoppeln und die Grünflächen von 55,8 % auf 28,3 % reduzieren. Mit dieser Verschiebung geht der Charakter der Gartenstadt verloren.
- Zudem liegen die wenigen verbleibenden Grünflächen zufällig und ohne planerische Handschrift dort, wo sie noch übrig geblieben sind (dazu oben Ziff. 2.2). Die im Gestaltungshandbuch gelobte Vermischung, zwischen den Gebäuden, «Gärten und Grünflächen werden so an vielen Stellen Teil des Strassenbildes» (Gestaltungshandbuch S. 14), geht verloren.
- Die im Gestaltungshandbuch positiv gewürdigten «Durchwegungen» entfallen zwischen den Gebäuden an der Hertistrasse 23 bis 31 vollständig. Die Bauten erscheinen als Riegel, freistehende Volumen verschwinden. Durchblicke in Längs-, Quer- und Diagonalrichtung sind nicht mehr gewährleistet.
- «Grosszügige Gebäudeabstände und die Anordnung der Volumen ermöglichen vielfältige Sichtbeziehungen über die Grundstücksgrenzen hinweg» (Gestaltungshandbuchs S. 15) sind nicht realisiert. Dies ergibt sich aus der massiv verdichteten Ausnutzung der Flächen und insbesondere der Gebäudelängen, die bei den Gebäuden 3 – 5 mehr als doppelt so lang sind als bisher.

d. Gartengestaltung und Baumbestand

Gemüsegärten sind charakteristisch für die Gartenstadt. Heute sind bei jedem Haus hinter den Häusern im Süden oder im Westen Gärten vorhanden. Neu steht nur noch im Osten eine kleinerer Fläche für Gemüse zur Verfügung. Die Wahrscheinlichkeit, dass Gemüsegärten noch genutzt werden, erscheint sehr gering.

Gemüsegärten typischerweise hinter den Häusern und nicht vor den Häusern liegen

Als Gartengestaltung mit standorttypischen Pflanzen bezeichnet das Gestaltungshandbuch Obstbäume und Spaliere wie auch grosskronige, hochstämmige Laubbäume (Eiche, Platane, Ahorn, Birke und Kastanie). Als ortstypisch gelten sodann Hecken aus Hainbuche und Liguster. (Gestaltungshandbuch S. 14).

Auf dem gesamten Areal sind grosskronige Bäume vorgesehen. Diese Gestaltungsvorschrift wird so nicht eingehalten werden können, besteht doch neben den Bauten kaum Platz für das Pflanzen. Insbesondere über den beiden grossflächigen Tiefgaragen wird das Pflanzen Probleme bringen. Die Garagen werden nicht so tief im Bode liegen, dass auf der Überdeckung genügend Erde aufgebracht werden kann, um den herkömmlichen, grosswachsenden Bäume die erforderliche Standfestigkeit zu geben. Das Gestaltungshandbuch denkt bei grosskronigen, hochstämmige Laubbäume an Eiche, Platanen, Ahorn, Birken und Kastanien (Gestaltungshandbuch S. 15). Der Projektbescrieb stellt jedoch sofort klar, dass solche Bäume auf der Tiefgarage nicht gepflanzt werden sollen/können: «Es sind nicht unterbaute Bereiche für grössere Bäume ausgeschieden worden. Die Bestimmung der Überdeckungen der Tiefgarage ist so, dass überall mindestens Strücker mittlerer Grösse gepflanzt werden können.» (Projektbescrieb S. 2). Auch in diesem Punkt kann die Arealbebauungsvorgabe nicht eingehalten werden.

e. Fassadengestaltung

In der Ortsbildschutzzone dominieren richtungsfreie, glatte Putzfassaden. Die Chalets am Flieder- und Nelkenweg bilden Ausnahmen. (Gestaltungshandbuch S. 12).

Die neuen Mehrfamilienhäuser haben Vor- und Rücksprünge und keine einfach gestalteten Hausfassaden mehr. Sie sind stark gegliedert und entsprechen nicht mehr den Gebäudetypen in der Gartenstadt. Die Fassaden werden nicht mehr verputzt, sondern mit der dunklen, aus Holz gestalteten Fassade bekleidet. Damit wird der bisherige Ausnahmefall (Chalet) zu einem prägenden neuen Charakter bei den Gebäuden der Arealbebauung. Diese düstere Farbe wird mit den angrenzenden und weiteren Häuser der Gartenstadt, die vorwiegend hell sind, nicht korrespondieren. Dieser Vorschlag widerspricht dem Gestaltungshandbuch, das verputzte Fassaden als ortsbildtypisch bezeichnet (Gestaltungshandbuch S. 19) und (dunkle) Holzschindelfassaden nur als Ausnahme zulassen will.

f. Tiefgaragen

Tiefgaragen einschliesslich ihrer Überdeckung und technischen Aufbauten sind so auszubilden und zu dimensionieren, dass eine ortsbildtypische Umgebungsgestaltung und Bepflanzung mit einer ausreichenden Anzahl von hochstämmigen Bäumen gewährleistet ist (Gestaltungshandbuch S. 21). Diese Zielbestimmung verdient grundsätzlich, unterstützt zu werden. Sie kann jedoch kaum zur Erhaltung des bisherigen Baumbestandes führen. Der Plan der Unterniveaubaulinien zeigt, dass kaum Platz besteht, um neben der Garage grosskronige, orts- und Gartenstadttypische Bäume zu pflanzen; auf den Tiefgaragen sind dies sowieso nicht überlebensfähig (Siehe dazu oben Ziff. 2.4 d.)

Es ist schliesslich falsch, die südliche Tiefgarage am südlichsten Zipfel des Areal zu erschliessen. Bei der Umgestaltung der Aabachstrasse wurden aufgrund von Eingaben aus der Bevölkerung einige Parkplätze genau dort im Süden aufgehoben, um auf der Aabachstrasse Spielfläche und eine Aufenthaltsqualität zu erzeugen. Die vorgesehene Einfahrt zerstört diese Absicht und damit den zum Spiel frei gehaltenen Raum.

g. Resultat

Das von den Behörden erlassene Gestaltungshandbuch wird – sofern die Arealbebauung bewilligt wird – mehrfach missachtet. Nachdem das Handbuch wohl als Praxisrichtlinie oder Konkretisierung der Ortsbildschutzzone gedacht ist, verletzt das Projekt den Zonenzweck und kann nicht bewilligt werden.

Erstaunlich ist in diesem Zusammenhang, dass die Jury mit seinen Vertretern aus der Stadtverwaltung die Abweichungen vom Gestaltungshandbuch zulassen und damit der Gleichbehandlung und dem Gesamtbild kaum zum Durchbruch verhelfen können.

3. Forderung nach einer neutralen Studie über die Möglichkeit der Sanierung (Antrag C.3)

Gemäss dem ISOS besteht bei der Gartenstadt das Schutzziel A. Es geht somit um die Substanzerhaltung; alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sollen integral erhalten werden. Das Erhaltungsziel A bedeutet Abbruch- und Neubauverbot (siehe dazu ISOS Zug, S. 280). Wird dieses Ziel durchgesetzt werden, wird die Eigentumsgarantie verletzt. Solche Eingriffe in ein Grundrecht sind nur zulässig, wenn eine gesetzliche Grundlage vorliegt und die Einschränkung im öffentlichen Interesse liegt; diese beiden Voraussetzungen sind mit dem PBG und Ortsbildschutzzone sowie dem Natur- und Heimatschutzgesetz offensichtlich vorhanden. Die Eigentumsbeschränkung muss überdies verhältnismässig sein. Dieses letzte Kriterium verlangt, dass Massnahmen nur so weit zu ergreifen sind, als dies nötig ist. Die Frage der Sanierungsfähigkeit der Häuser, die vom Abriss bedroht sind, ist bei dieser Güterabwägung des Verhältnismässigkeitsprinzips von enormer Bedeutung.

Die Studie hat die finanziellen Auswirkungen zu klären, aber auch das Interesse an der Erhaltung der einzelnen Gebäude zu werten. Interessant ist in diesem Zusammenhang: Die beiden Wohnblöcke an der Aabachstrasse 15 /17 und der Hertistrasse 6 /8 gelten als charakteristische Zeugen eines modernen genossenschaftlichen Wohnungsbaus (Gestaltungshandbuch S. 8). Im Wesentlichen entsprechen sie den Häusertypen, die abgebrochen werden sollen. Sie werden in nächster Zeit renoviert, was beweist, dass Renovationen möglich und wirtschaftlich tragbar sein können.

Die Einzelheiten der Studien bzw. die Fragen, die zu beantworten sind, muss mit der Vertretung des Vereins Pro Gartenstadt abgesprochen werden.

4. Fachmeinung zum Ortsbild- und Umgebungsschutz präzisieren (Antrag C.4)

Im Schreiben des Tiefbauamtes zur Vorprüfung wird im Namen der Denkmalpflege zum Ortsbildschutz generell ausgeführt: «Das ... Projekt fügt die neuen Baukörper städtebaulich überzeugend in das bestehende Ortsbild ein, indem es die Charakteristiken des Quartiers aufnimmt und weiterführt.»

Die Überzeugung für die städtebauliche Wertung ist für den Laien zu allgemein und schwierig nachvollziehbar. Insbesondere ist nicht klar, von welcher Integration gesprochen wird. Gerne wäre zu erfahren, bei welchen einzelnen Gebäudeplatzierungen und Gebäuden diese Einschätzung zutreffen soll.

Auch die Aussage, dass aus Sicht des Ortsbildschutzes und des Umgebungsschutzes «für die umliegenden schützenswerten Denkmäler keine Vorbehalte gegen den Baulinienplan Hertistrasse» bestehen, muss von der Fachstelle zwingend konkretisiert werden, wenn ihre Einschätzung beurteilt werden soll. Was versteht die Fachstelle im vorliegenden Fall unter Umgebungsschutz und wie wertet sie das veränderte Verhältnis zwischen den beträchtlich ausgedehnten verbauten Flächen und den Einschränkungen der Grünflächen? Inwieweit geht mit dem Verlust der Grünflächen nicht auch die geschützte Umgebung weg – wir befinden uns ja in der Gartenstadt.

Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie muss seine Aussagen präzisieren, damit die Meinung nachvollzogen und als verbindlich erkannt werden kann. Erst mit dem richtigen Verständnis kann entschieden werden, ob der Meinung zugestimmt wird oder ob sie in Frage gestellt werden muss. Diese Präzisierung ist vor allem deshalb wichtig, weil im Moment das Gegenteil aus den Unterlagen herauszulesen ist. Das bestehende Ortsbild wird nicht geschützt, sondern vielmehr zerstört. Der Umgebungsschutz der Denkmäler ist nicht gewährleistet, wenn die charakteristischen Elemente der Umgebung in einer Gartenstadt («intensiv durchgrünt» und «planmässig angelegt») nicht mehr erkennbar sind.

5. Farbgebung und Materialisierung (Antrag C.)

Die Farbgebung (braun) korrespondiert mit den restlichen Häusern nicht. Sie hat in einer Gartenstadt auch keine Berechtigung und wird abgelehnt. Helle Farbtöne sind quartierprägend.

Wir gehen davon aus, dass die Farbgebung noch genauer bestimmt wird und erwarten deshalb ein Farb- und Materialkonzept, das die einzelnen Bautypen in der Arealbebauung erläutert, aber auch Auskunft gibt, ob und wie diese den Schutzanliegen der Gartenstadt insgesamt Rechnung tragen. Wir behalten uns eine ergänzende Stellungnahme vor.

Aus all diesen Gründen erwarten wir, dass Sie unseren Anträgen Folge leisten können, das Projekt nicht als Arealüberbauung akzeptieren sowie die Baulinien und das Gesuch um Neubauten abzulehnen.

Freundliche Grüsse

Dr. iur. Meinrad Huser

Dr. iur. Meinrad Huser
Blasenbergstrasse 9, 6300 Zug
Tel. +41 41 545 50 87 M. +41 79 964 02 37
meinrad.huser@fibermail.ch