

Interessengemeinschaft Hofmatt
c/o Dr. Martin Spillmann-Parazzini
Hofstrasse 16b
6300 Zug

Zug, 5. Juli 2007

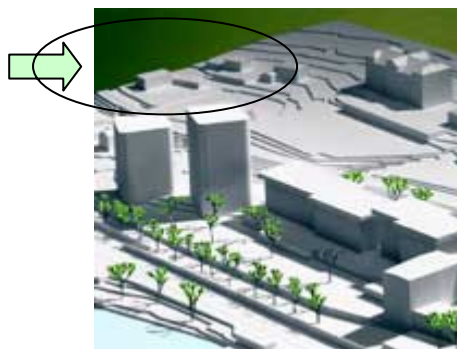
Einschreiben
Stadtverwaltung Zug
Stadtrat
Postfach
6301 Zug

Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für die Möglichkeit, beim Bauprojekt Belvedere mit unserer Meinung mitzuwirken, wovon wir gerne Gebrauch machen.

Wir äussern uns als Interessengemeinschaft von Nachbarn, die im Hofmattquartier und Zurlaubenhof ansässig sind.



Wir stehen zu Elementen von Belvedere positiv, so zur Tatsache, dass Park und Seeufer öffentlich zugänglich bleiben sollen. Allerdings ist die vorgesehene Bauverdichtung und -höhe im Nordteil des Areals sehr nachteilig für unser Quartier. Diese Auswirkungen wurden bislang nicht formuliert. Sie wirken sich v.a. für das nordöstlich gelegene Siedlungsgebiet negativ aus.

A. Erwägungen im Einzelnen

- 1. Keine Vorteile für das umgebende nördliche Siedlungsbild:** Die geplanten Sondervorschriften des Bebauungsplanes weichen von den ordentlichen Bauvorschriften der Bauordnung ab. Das setzt voraus, dass nachweisliche Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung erzielt werden. Diese Bedingung wird durch die beiden Hochhäuser krass missachtet. Für die Umgebung und das Siedlungsbild ergeben sich nur Nachteile (Verlust an Aussicht, Emissionen, Abwertung der Lage, Beschattung). Damit fehlt die zentrale Voraussetzung für die Erstellung von Hochhäusern mittels Bebauungsplan.
- 2. Widerspruch zu Planungsinstrumenten:** Der Bebauungsplan widerspricht den Zielen des Grundsatzpapiers ‚Hochhäuser im Kanton Zug‘ von 2002 und dem ‚Leitplan Hochhausstandorte‘. Diese Studien wurden professionell erstellt, und wir bedauern, wie schnell und wirkungslos diese Grundlagen obsolet sein sollen. Auf Grund dieser Studien und Leitbilder ist Belvedere kein ‚Gebiet möglicher Standorte für Hochhäuser‘, und Gebäude dürften deshalb eine Höhe von 25 Metern gar nicht übersteigen.

Schliesslich verpflichtet sich die Stadt in ihrer Ortsplanung, dass harte Übergänge in der Ausnützung des Bodens von Quartier zu Quartier vermieden werden sollen.

3. **Unpräzise GGR Information:** Die städtischen Unterlagen machen verharmlosende Aussagen wie „die Gebäude zeichnen im Wesentlichen die Figur des Spitals-Ensembles nach“, und bagatellisieren auch die Massivität der Hochhäuser („... Punkthäuser“).
Wir können nachvollziehen, dass der Besitzstand des Personalhauses gewahrt werden will. Geplant sind aber neu zwei Hochhäuser. Nicht nur rücken diese näher an uns heran. Sie werden durch umlaufende Balkone auch breiter, und bis zu 11 Meter höher. Dies und die resultierende Beeinträchtigung der nördlichen und nordöstlichen Nachbarschaft bleiben unerwähnt.
Unverständlicherweise muss der Bebauungsplan nicht vor der Behandlung im GGR ausprofiliert werden. Dies erschwert zusätzlich eine objektive Entscheidungsfindung. Zudem fehlt in der Vorlage die im Wettbewerb verlangte Seeansicht und die vergleichende Silhouette der bestehenden Gebäude zur Neubebauung (in der Seefassade oder im Längsschnitt).
4. **Rechtungleichheit bezüglich der Ausnützung:** Die vorgesehene Ausnützung von 0.95 übersteigt bereits das Maximum der vorgesehenen Zonierung WG3 (0.90 mit Arealbaubonus). Dies wiegt besonders schwer angesichts der sehr einseitigen Verteilung auf dem Areal. Während der südliche Arealdrittel praktisch unberührt bleibt, wird der Hauptteil der Ausnützung im nördlichen Arealdrittel platziert. Dies führt zu einer massiven Benachteiligung und damit zu einer Rechtungleichheit für die nördlich und nordöstlich gelegenen Nachbarliegenschaften.
5. **Inanspruchnahme von Raum ausserhalb des Perimeters:** Hochhäuser stehen immer im Kontext mit ihrer Umgebung. Sie brauchen Raum und Abstand, um zu wirken. Wenn wie hier zwei Hochhäuser dicht an dicht in den äussersten Nordzipfel des Geländes gesetzt werden, so beanspruchen sie Raum von der Nachbarschaft. Die umliegenden Flächen werden - ungefragt - miteinbezogen. Die GGR Vorlage thematisiert diesen Aspekt gerade im Nordareal nicht.
6. **Schwer verträglich mit der Masstäblichkeit der umliegenden Quartiere:** Die Doppeltürme bewirken einen harten Nutzungsübergang gegenüber der Bebauung im Norden und Osten. Das Hofmattquartier wird optisch erdrückt und in gewisser Weise zum ‚Hinterhof der Residenz‘. Als Argument für Hochhäuser wird ja ins Feld geführt, eine vertikale Nutzung erlaube mehr offene Räume. Wir vermissen gerade diese im uns zugewandten stadtseitigen Teil des Areals. Mit anderen Worten, wir fühlen uns von den südseitigen Grünräumen ausgesperrt.
7. **Zu aggressive Gebäudehöhe:** Ein umsichtiges Projekt würde sich an der Silhouette des bestehenden Spital-Ensembles orientieren. Dies ist – trotz Behauptung in der GGR Vorlage – nicht der Fall. Nicht nur erscheint ein zweites massiges Hochhaus, dieses soll auch noch die Höhe des bisherigen Personalhauses um 11 Meter übersteigen.
8. **Unbefriedigende Zwischenräume:** Alle Bauten auf dem Areal stehen extrem dicht. Allfällige Durchblicke sind minimal. Dies ist negativ für die Umgebung, und wohl auch nicht ideal für die Bewohner. Je nach Sichtwinkel verschmelzen die massiven und hohen Gebäudekörper optisch zu einem bis zu 13 Geschosse hohen Komplex, der in der Summe bedrohlich und bedrückend wirkt. Zwischenräume, die diesen Namen verdienen, würden auflockern und die rückseitige Ansicht erträglicher machen. Bekanntlich regte die Wettbewerbskommission an, die engen Abstände zu überprüfen. Wir vermissen substantielle Korrekturen.
9. **Zu nahe am Mänibach:** Die bestehende Baulinie soll aufgehoben, und (noch) näher an den Mänibach verschoben werden. Damit rücken die extrem hohen Hochhäuser näher ans Quartier Hofmatt. Dies, obschon die Wettbewerbsjury den Investoren nahe legte, den Abstand zum Bach nochmals zu überdenken. Auch hier wurde nicht entsprechend korrigiert.

10. **Vorbehalt Kulturobjekt:** Geschützte Bauten wie die Athene und der Zurlaubenhof befinden sich in naher Umgebung. Gerade im Seeuferbereich muss diesen ‚Landmarks‘ angemessener Respekt entgegengebracht werden.
11. **Übermäßige Beeinträchtigung der Aussicht:** Bei der ersten Präsentation von Belvedere wurde behauptet (jedenfalls so in der Presse wiedergegeben), dass die Bauten vor der Athene stehen, und folglich keine Wohnhäuser beeinträchtigen, denn die Sicht der Wohnquartiere auf das Seebecken bleibe gewahrt. Dies trifft so nicht zu. Das ganze nordöstlich gelegene Quartier orientiert sich nach Südwesten, gegen See und Berge und hätte die beiden Hochhäuser direkt im Blickfeld.

Anträge

1. **Verzicht auf das Hochhaus A2:** Das zusätzliche Hochhaus A2 mit einer Höhe von 44 Metern (11 Meter höher als das Personalhaus) dient einzig der Gewinnmaximierung und kann städtebaulich nicht begründet werden. Es ist auf Grund der in Punkt 1, 2 und 3 aufgeführten Argumente abzulehnen. Einzig der Neubau von A1 in der Dimension des heutigen Personalhauses ist unter dem Titel Bestandesgarantie als Ersatzbaute zulässig.
2. **Reduktion der Gebäudehöhe A1:** Das Hochhaus A1 mit einer Dachkote von 457.00 ist auf die bestehende Dachkote des Personalhauses von 455.47 zu reduzieren (Bestandesgarantie).
3. **Ausnützung:** Um die stadtnahe Wohnzone am Hangfuss zwischen Hofstrasse und Bahnlinie (Zone W2a) vor einer Abriegelung vom See besser zu schützen, müssen krasse Ausnützungsdifferenzen vermieden werden. Die Ausnützung ist deshalb auf die WG3-konforme 0.90 (inkl. Arealbebauungsbonus) zu reduzieren.
4. **Ausnützungsverteilung:** Die Ausnützung auf dem Areal soll ausgeglichener verteilt werden, insbesondere muss der nördliche Arealdrittel entlastet werden.
5. **Abstand zum Mänibach:** Die bestehende Baulinie soll beibehalten werden.
6. **Durchblicke:** In jedem Fall sollen zwischen den Gebäuden bessere Durchblicke geschaffen werden. Die Anregungen der Wettbewerbskommission sind einzufordern.
7. **Keine Balkonverglasungen beim verbleibenden Hochhaus A1:** Den künftigen Stockwerkeigentümern soll rechtsverbindlich untersagt werden, die umlaufenden Balkone teilweise oder ganz zu verglasen, weil der Gebäudekörper durch die zusätzliche Verglasungsebene noch massiger würde.
8. **Farbe:** Das verbleibende Hochhaus A1 soll möglichst hell und mit leicht wirkenden Farben und Materialien gestaltet werden, um die schattige Wirkung der Rückseiten zu mildern.
9. **Profilierung:** Die Stadt soll – im Sinne von Transparenz und Bürgernähe – veranlassen, dass vor der zweiten Lesung im GGR Bauprofile aufgestellt werden. Die Dimensionen der Bauvorhaben und ihre Auswirkungen halten dazu an, auch ohne gesetzlichen Zwang.
10. **Ortstermin:** Wer uns besucht hat, versteht uns. Wir fordern alle Beteiligten auf, (nach der Profilierung) die Situation von den Häusern und Quartiergärten des Hofmattquartiers aus zu betrachten. Uns ist nicht bekannt, dass dies je erfolgt ist, und wir laden alle Beteiligten ein, es nachzuholen.

Wir hoffen auf eingehende Prüfung und Berücksichtigung dieser Punkte, und bleiben selbstverständlich gesprächsbereit. Für die Gelegenheit, unsere Anliegen vorzubringen, danken wir bestens.

Mit freundlichen Grüßen
(zahlreiche Unterzeichner aus dem Quartier St. Michael)