

Bebauungsplan Alpenstrasse West, zwischen Alpenstrasse, Gott-
hardstrasse, Bahnlinie und Bahnhofplatz, GBP Nr. 532 (Teil),
533-536, 2146 und 2337, Plan Nr. 4444

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 4. Juni 1982

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Am 21. Januar 1964 hat der Grosse Gemeinderat dem Bauungsplan Nr. 1383a betreffend Neufestlegung der Bauhöhen an der Alpenstrasse-Westseite zugestimmt. Mit diesem Plan sollten insbesondere die Baulinien und die Bauweise auf dem Areal des Hotels Schweizerhof neu geregelt werden. Das Bauvorhaben, ein 8-geschossiges, zur Alpenstrasse quergestelltes Hochhaus, kam aus verschiedenen Gründen nicht zur Ausführung. Heute ist dort eine zu einem Parkplatz hergerichtete Baugrube.

Mit dieser Vorlage unterbreiten wir Ihnen den abgeänderten Bauungsplan. Er umfasst das ganze Strassengeviert. Die Liegenschaft GBP Nr. 535 an der Gotthardstrasse wurde miteinbezogen. Der neue Bauungsplan stützt sich auf die aktuellen Projektabsichten auf den GBP Nrn 533, 534 und 535. Diese berücksichtigen die von der Stadt gemachten Vorgaben und sind mit den Schweizerischen Bundesbahnen abgesprochen. Die übrigen Grundeigentümer wurden über den neuen Bauungsplanentwurf vororientiert.

Das Gebiet liegt gemäss Zonenplan 81 in der Kernzone Kl. Der abgeänderte Bauungsplan Nr. 1383a ist in der Bauordnung 81 als zu revidieren aufgeführt.

II.

Der vorliegende Bauungsplan sieht entlang der Westseite der Alpenstrasse neu eine Randbebauung vor, welche spiegelbildlich zur ostseitigen Strassenfassade angeordnet ist. Mit der gestalterischen Weiterführung der Dachgesimshöhe der bestehenden Bauten wird die angestrebte Symmetrie des Strassenraumes unterstützt. Durch die Berücksichtigung dieses städtebaulichen Prinzips wird vor allem auch der bestehenden Bahnhofsituation Rechnung getragen: Das Bahnhofgebäude und der Bahnhofplatz werden räumlich aufgewertet. Mit der Arkade soll einerseits die nutzbare Platzfläche vergrössert und andererseits das Kopfgebäude auf den Platz ausgerichtet werden. Der Neubau an der Gotthardstrasse übernimmt die Dachgesimshöhe des Hauses Zugerhof. Er ist freistehend angeordnet und soll als liegender Baukörper ausgebildet werden. Die Fassadenflucht ist gegenüber heute um ca 3,50 m zurückgesetzt.

Die Fahrerschliessung des Bebauungsplangebietes erfolgt von der Gotthardstrasse her. Es ist ein Einbahnsystem vorgesehen, das allen Liegenschaften dient, so dass Alpenstrasse und Bahnhofplatz anlieferfrei gestaltet werden können. Die bestehende Zufahrt des Hauses Zugerhof soll längerfristig aufgehoben werden.

Entlang der Alpenstrasse ist im Bereich der bestehenden Trottoirs eine Baumallee vorgesehen. Eine gleiche Bepflanzung ist auch auf der Ostseite projektiert. Die künftige Gestaltung des Bahnhofplatzes bleibt bewusst noch offen. Dieser Situation wird dadurch Rechnung getragen, dass im Plan einerseits der bestehende Zustand dargestellt ist und andererseits die Gestaltung des mit "V" bezeichneten Vorplatzes in einer separaten Vereinbarung zwischen der Stadt und der Firma Göhner AG, GBP Nr. 533 und 534, geregelt wird. Die Zugangsrampe zur Fussgänger-Unterführung bildet ein wesentliches Element und soll zwischen Unterniveaubaulinie und Grundstücksgrenze zu liegen kommen.

Entlang der Gotthardstrasse ist ebenfalls eine alleeartige Baumreihe vorgesehen. Durch die Zurückversetzung der Hausfassade wird der Trottoirbereich wesentlich ausgeweitet. Ein Erwerb des Vorgeländes durch die Stadt ist nicht vorgesehen. Hingegen soll ein öffentliches Fusswegrecht eingeräumt werden. Möglicherweise werden auf GBP Nr. 533 und 534 Posträumlichkeiten mit direktem Geleiseanschluss eingerichtet.

Die Gestaltung und Nutzung des SBB-Bereiches bei den Perrons sind daher teilweise noch offen. Der Bebauungsplan trägt dieser Situation Rechnung, indem allfällige PTT-bezogene Nutzungen (PTT-Geleise, Ueberdachungen der Perrons, Verladeanlagen etc.) mit Zustimmung der SBB und unter Vorbehalt der entsprechenden nachbarlichen Zustimmung realisiert werden können.

GBP Nr.	Landfläche	anrechenbare Landfläche ca	Ausnützungsziffer ca	Wohnanteil
535	1'318 m ²	1'550 m ² (inkl. Baurechtsparzelle SBB)	3,0	40 %
536	509 m ²	509 m ²	5,8	20 %
2146	596 m ²	596 m ²	3,6	20 %
533/534	1'069 m ²	1'062 m ² (inkl. Baurechtsparzelle SBB)	4,0	20 %
532		SBB		

III.

Der vorliegende Bebauungsplan darf als eine städtebaulich befriedigende Lösung betrachtet werden. Er ist eine geeignete Grundlage für die Verwirklichung der beiden aktuellen Bauvorhaben. Der Stadtrat hofft, dass damit der heute unbefriedigende Zustand auf dem Areal Schweizerhof bald abgelöst werden kann.

Die Baudirektion des Kantons Zug hat den Bebauungsplan vorgeprüft und als zweckmässig befunden.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und den Bebauungsplan Alpenstrasse West, zwischen Alpenstrasse, Gotthardstrasse, Bahnlinie und Bahnhofplatz, Plan Nr. 4444, zu genehmigen.

Zug, 4. Juni 1982

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:	Der Stadtschreiber:
W.A. Hegglin	Dr. A. Müller

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Bebauungsplanskizze

Originalplan und Modell können auf dem Bauamt eingesehen werden.

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.
BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN ALPENSTRASSE WEST, ZWISCHEN ALPEN-
STRASSE, GOTTHARDSTRASSE, BAHNLINIE UND BAHNHOFPLATZ, GBP
NR. 532 (Teil), 533-536, 2146 und 2337, PLAN NR. 4444

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 654 vom 4. Juni 1982

b e s c h l i e s s t :

1. Dem Bebauungsplan Alpenstrasse West, zwischen Alpenstrasse, Gotthardstrasse, Bahnlinie und Bahnhofplatz, GBP Nr. 532 (Teil), 533-536, 2146 und 2337, Plan Nr. 4444, wird zugestimmt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist:

Vom Regierungsrat genehmigt am



STADT ZUG

BEBAUUNGSPLAN ALPENSTRASSE WEST

Zwischen

Alpenstrasse, Gotthardstrasse, Bahnlinie und Bahnhofplatz

GBP-NR 532 (Teil) bis 536, 2146 und 2337

PLAN NR. 4444

ERSETZT PLAN NR. 1383a

Bebauungsplangebiet

Bestehende Hauptbaulinie, neu definiert: identisch mit bestehender Fassadenflucht

Neue Hauptbaulinie

Neue Unterebene - Baulinie, bis 0,50 m unter Strassenniveau

Neue Arkadenbaulinie, lichte Arkadenbreite 3,00 m

Aufgehobene Baulinie

1- und 2-geschossige Bauten mit begrüntem Flachdach, ohne Dachaufbauten

6- und 7-geschossige Bauten inkl. Zwischengeschoss. OK - Dachfläche 7. Geschoss ca. 442,80 Dachgesimshöhe 6. Geschoss wie GBP-Nr. 2146

7- und 8-geschossige Bauten. OK - Dachfläche 8. Geschoss auf ca. 443,00 Dachgesimshöhe 7. Geschoss wie GBP-Nr. 536

Bauten wie bestehend

Mögliche Bauten unter Perronebene bzw. 1-geschossige Bauten für PTT-bezogene Nutzungen und Perronüberdachungen, privatrechtlich zu regeln

Das AZ-Mass wird durch die dargestellten Bauvolumen bestimmt. Auf GBP-Nr. 535 darf die anrechenbare BGF 4706 m² nicht über- und der Mindestwohnanteil 40% nicht unterschreiten. Die Geschossangaben gelten für GBP-Nr. 533 und 534 ab Alpenstrasse, für die übrigen ab Gotthardstrasse

Gemeinsame Erschliessung für Parkierung und Anlieferung mit unentgeltlichem beschränktem, öffentlichem Fuss- und Fahrwegrecht für Anstösser und öffentliche Dienste. Fahrrichtung gilt als Hinweis, nach Massgabe Stadtbauamt

Rampe zum Untergeschoss, Anordnung schematisch

Baulich sicherzustellende Durchfahrten im Untergeschoss auf ca. 416,20, lichte Höhe 2,30 m, lichte Breite 5,00 m, Anordnung schematisch

Unentgeltliches, öffentliches Fusswegrecht

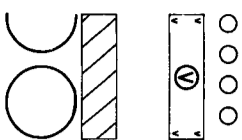
Vorplatz mit Zugang zu bestehender Bahnunterführung gemäss separater Vereinbarung mit der Einwohnergemeinde. Der Vorplatz dient ausschliesslich für Fussgänger. Die Gestaltung und Möblierung ist mit dem Stadtbauamt abzusprechen

Grünfläche, zu bepflanzten

Bäume, Anordnung schematisch

Soweit dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die jeweilige Bauordnung

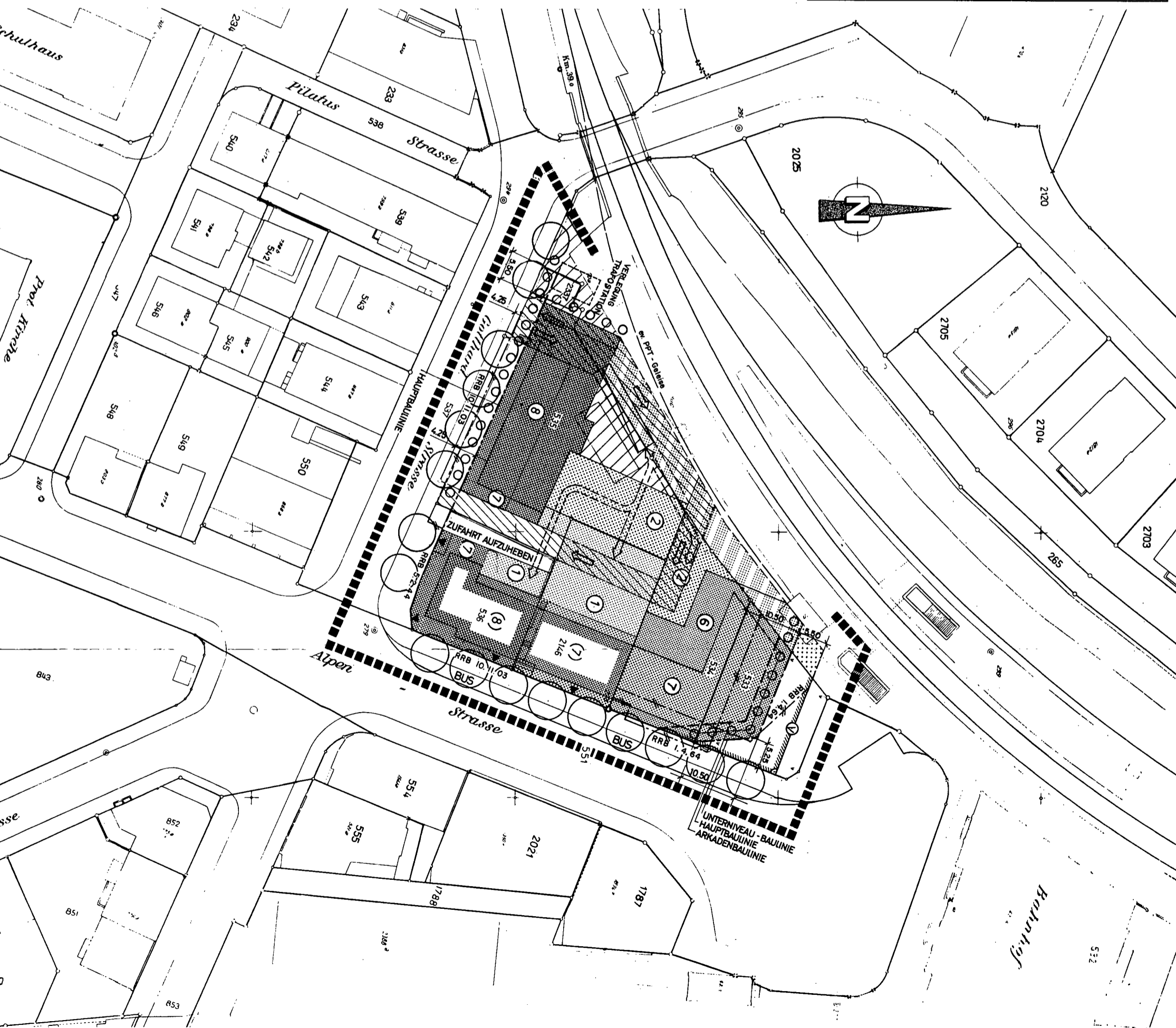
Der Stadtrat kann im Rahmen der Ausnahmeregelung der Bauordnung kleinere Abweichungen bewilligen



Bauamt der Stadt Zug
Zug, den 12. Jan. 1982

Der Stadtingenieur:
Der Stadtarchitekt:

Stummli
Logos



Bebauungsplan Alpenstrasse West, zwischen Alpenstrasse, Gotthardstrasse, Bahnlinie und Bahnhofplatz, GBP 532 (Teil), 533-536, 2146 und 2337, Plan Nr. 4444

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 15. Juni 1982

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Die Bau- und Planungskommission behandelte an ihrer Sitzung vom 15. Juni 1982 im Beisein von Baupräsident, Stadtarchitekt, Stadttingenieur und Planer den Bebauungsplan Alpenstrasse West, Nr.4444.

Die Ueberbaumöglichkeiten des heute in der Kernzone K1 liegenden Gebietes sahen 1964 ein 8-geschossiges Hochhaus am Bahnhofplatz vor (ehemals "Schweizerhof"); heute sind 7 Geschosse vorgesehen. Positiv ist zu werten, dass längs der Alpenstrasse nach kubischer Ueberarbeitung nun eine städtebauliche Symmetrie des Strassenraumes und eine ruhige Weiterführung des Dachgesimses erreicht werden konnte. Die seinerzeit zugestandenen recht hohen Ausnützungen wurden nicht reduziert. Sie sind denn auch Gegenstand etwelchen Unbehagens der Kommission, welcher die daraus resultierenden Probleme wie auch die heterogene Gestaltung des Bebauungsplanes nicht verborgen blieben.

Immerhin wurde positiv vermerkt, dass die Optionen für eine künftige Gestaltung des Bahnhofplatzes offen gehalten wurden und dass die Erschliessung des Bebauungsplangebietes voll und ganz von der Gotthardstrasse aus erfolgt. Der Bahnhofplatz kann dereinst städtebaulich geschlossener und eventuell sogar verkehrsfrei gestaltet werden und gewinnt etwas an Dimension. Eine Fussgängerunterführung zwischen Alpenstrasse und Dammstrasse ist gewährleistet. Die ev. mögliche spätere Parkierung von ca. 70 Autos (Kurzparkierer) unter dem Bahnhofplatz samt Ein- und Ausfahrt in die Alpenstrasse wird durch den Bebauungsplan nicht tangiert. Längs der Gotthard- und Alpenstrasse sind Baumreihen vorgesehen, die den Strassenraum auflockern werden.

Es wurde Eintreten beschlossen.

Die Detailberatung gab insbesondere zur Kritik an der Situierung und Anordnung der nach B0 vorgeschriebenen Kinderspielplätze Anlass. Dem Bauamt wird empfohlen, für sinnvoll gestaltete Kinderspielplätze im Rahmen der Baubewilligung besorgt zu sein und mit Nachdruck einen möglichst hohen Wohnwert zu fordern. Infolge der geringen Freiräume und infolge Schattenwurfs der längs der Gotthardstrasse immerhin 8-geschossigen Baukörper entstehen Probleme, die eine besonders sorgfältige Detailprojektierung und gebührende Aufmerksamkeit erfordern.

Ohne Begeisterung stimmt die Kommission dem Bebauungsplan schliesslich mit 6:2 Stimmen zu.

II. Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen, auf den Bebauungsplan Alpenstrasse West einzutreten und diesem zuzustimmen. Das Bauamt wird ersucht, den Empfehlungen der Kommission im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Rechnung zu tragen.

Für die Bau- und Planungskommission des
Grossen Gemeinderats
Der Vizepräsident: Peter Kamm

Bebauungsplan Alpenstrasse West, zwischen Alpenstrasse,
Gotthardstrasse, Bahnlinie und Bahnhofplatz, GBP Nr. 532
(Teil), 533-536, 2146 und 2337, Plan Nr. 4444

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 7. September 1982

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Am 4. Juni 1982 haben wir Ihnen mit Bericht und Antrag Nr. 654 den Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Alpenstrasse, Gotthardstrasse, Bahnlinie und Bahnhofplatz unterbreitet. An der Sitzung vom 29. Juni 1982 haben Sie dieses Geschäft in 1. Lesung behandelt. Der Bebauungsplan ist hierauf, den Ergebnissen Ihrer Beratungen entsprechend, auf GBP Nr. 535 abgeändert worden:

- Reduktion der Geschossezahlen auf 6 und 7 Geschosse (bisher 7 und 8 Geschosse)
- Reduktion der Bruttogeschossfläche auf 4'115 m² (bisher 4'706 m²)

Gestützt auf die gesetzlichen Vorschriften ist der bereinigte Bebauungsplan öffentlich aufgelegt worden. Während der Auflagezeit vom 26. Juli bis 26. August 1982 sind keine Eingaben eingereicht worden. Nach der Durchführung des Auflageverfahrens können damit die 2. Lesung und die Schlussabstimmung vorgenommen werden.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, den Bebauungsplan Alpenstrasse West, zwischen Alpenstrasse, Gotthardstrasse, Bahnlinie und Bahnhofplatz, GBP Nr. 532 (Teil), 533-536, 2146 und 2337, Plan Nr. 4444 zum Beschluss zu erheben.

Zug, 7. September 1982

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:
W.A. Hegglin A. Müller

Beilage:

- Beschlussesentwurf

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.
BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN ALPENSTRASSE WEST, ZWISCHEN ALPEN-
STRASSE, GOTTHARDSTRASSE, BAHNLINIE UND BAHNHOFPLATZ, GBP
NR. 532 (Teil), 533-536, 2146 und 2337, PLAN NR. 4444

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 654.2 vom 7. September 1982

b e s c h l i e s s t :

1. Dem Bebauungsplan Alpenstrasse West, zwischen Alpenstrasse, Gotthardstrasse, Bahnlinie und Bahnhofplatz, GBP Nr. 532 (Teil), 533-536, 2146 und 2337, Plan Nr. 4444, wird zugestimmt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist:

Vom Regierungsrat genehmigt am

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 500
BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN ALPENSTRASSE WEST, ZWISCHEN ALPEN-
STRASSE, GOTTHARDSTRASSE, BAHNLINIE UND BAHNHOFPLATZ, GBP
Nr. 532 (Teil), 533-536, 2146 und 2337, PLAN NR. 4444

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 654.2 vom 7. September 1982

b e s c h l i e s s t :

1. Dem Bebauungsplan Alpenstrasse West, zwischen Alpenstrasse, Gotthardstrasse, Bahnlinie und Bahnhofplatz, GBP Nr. 532 (Teil), 533-536, 2146 und 2337, Plan Nr. 4444, wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 1383a (Neufestlegung der Bauhöhen an der Alpenstrasse-Westseite) wird aufgehoben.
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug, 19. Oktober 1982

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident: A. Schärer

Der Stadtschreiber: A. Müller

Referendumsfrist: 23. Oktober - 22. November 1982

Vom Regierungsrat genehmigt am: