

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 1841.3

Bebauungsplan Bundesplatz West, 2. Lesung

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 24. Oktober 2005

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen in oben erwähnter Angelegenheit gemäss den §§ 14 und 20 GSO nachfolgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan Bundesplatz West kommt in die 2. Lesung. Substanziell unterscheidet er sich nicht wesentlich von der 1. Fassung. Für die bereits in der 1. Lesung vorgebrachten Einsprachen konnte auch in der Zwischenzeit keine einvernehmliche Lösung erarbeitet werden. Die zum Bauvorhaben eingegangenen Einsprachen werden dem GGR vom Stadtrat zur Ablehnung empfohlen.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Unsere Kommission behandelte die gegenständliche Vorlage an der ordentlichen Sitzung vom 24. Oktober 2005 in Neuner-Besetzung in Anwesenheit von Stadtrat Dolfi Müller, Stadtplaner Harald Klein und dem Departementsekretär Hans Stricker.

Nach eingehender Diskussion stimmte die BPK im Rahmen der Schlussabstimmung dem Bericht und Antrag des Stadtrates mit 5 : 4 Stimmen zu.

3. Erläuterung der Vorlage

Die Neue Warenhaus AG hat bereits im September 2005 ein Baugesuch für die Sanierung und Aufstockung des damaligen Warenhauses EPA am Bundesplatz eingereicht. Das Projekt entsprach der damaligen Bauordnung und wurde durch den Stadt- und Regierungsrat bewilligt. Das Verwaltungsgericht änderte in der Zwischenzeit jedoch durch Gerichtsurteile die Praxis der Berechnung von Ausnutzungen. Zum einen werden in der Zwischenzeit Lufträume über Erschliessungen, Treppenhäuser, Schächte, usw. zur Ausnutzung gerechnet. Zum andern werden die für ein Warenhaus notwendigen hohen Raumhöhen neu als Überhöhen bezeichnet und mit einem prozentualen Ausnutzungszuschlag belegt.

Das Gebäude im vorliegenden Bebauungsplan entspricht in seinen Ausmassen (Länge, Breite, Höhe) der ordentlichen Bauordnung und bräuchte keine spezielle Bewilligung. Durch die veränderte Praxis der Berechnung der Ausnutzung, müsste jedoch auf den Ausbau des Untergeschosses zu einer Verkaufsfläche verzichtet werden.

Diese, sehr fragliche neue Berechnung der Ausnutzung durch das Verwaltungsgericht, wird, speziell bei der Berechnung von Einkaufsläden und Warenhäusern, mit den für diese Läden notwendigen grossen Geschosshöhen auch anderenorts zu Problemen führen. Künftig muss diese Praxis der Ausnutzungsberechnung bei allen bestehenden und neuen Geschäftshäusern angewendet werden und wird dazu führen, dass verschiedenste Liegenschaften plötzlich ohne bauliche Veränderungen eine sehr viel höhere Nutzung aufweisen oder gar übernutzt sind.

Als Bebauungsplan erhält das Bauvorhaben eine zusätzlich politische Komponente. Der GGR ist aufgerufen zu entscheiden, ob die Sanierung und der Ausbau des ehemaligen EPA-Gebäudes im öffentlichen Interesse sei.

Zusammenfassung

BBP Bundesplatz	Sanierung. Aufstockung und Ausbau des 1. UG zur Ladenfläche
Einsprachen	Die Einsprachen werden vom Stadtrat zur Ablehnung empfohlen
Parkierung	Für den möglichen Bau eines Parkhauses unter dem Dreispitzplatz wurden Vereinbarungen über die gemeinsame Nutzung der Einfahrt und Abgeltungszahlungen vereinbart.

4. Beratung

Eine Minderheit der BPK hält die uneingeschränkte Aussicht der hinten liegenden Attikawohnungen für schützenswert und stimmte gegen die Genehmigung des Bebauungsplans. Eine Mehrheit jedoch ist der Auffassung, dass hier die Interessen der Stadt vor die Anliegen einzelner gestellt werden müssen. Das heutige Warenhaus ist in einem heruntergekommenen Zustand. Die geplante Investition von ca. CHF 30 Mio. würde es zu einem modernen Warenhaus mit erweiterten Verkaufsflächen umwandeln. Zusammen mit dem Manor und den geplanten neuen Läden in der Überbauung Jünglingsheim würde dies zu einer Aufwertung des Bundesplatzes führen, einem Gegengewicht zum Metalli mit positiven Auswirkungen auf alle umliegenden Geschäfte am Bundesplatz bis weit in die Bahnhofstrasse.

Als Option für ein mögliches künftiges Parkhaus unter dem Dreispitzplatz wurden Abmachungen über die Benutzung der Einfahrt getroffen. Diese Vereinbarungen sind der BPK jedoch viel zu wenig klar. Mit 9 : 0 Stimmen beauftragte daher die Kommission den Stadtrat die Höhe der Entschädigungen im Vorfeld, noch vor einer allfälligen Genehmigung des Bebauungsplanes, auszuhandeln, um dem GGR an seiner Sitzung ein konkretes Ergebnis vorlegen zu können.

5. Zusammenfassung

Die BPK empfiehlt die Vorlage im Sinne des Stadtrates mit 5 : 4 Stimmen zur Annahme.

6. Antrag

Auf die Vorlage Nr. 1841.2 sei einzutreten,

- der Bebauungsplan Nr. 7057 zum Beschluss zu erheben und
- die Petition Markus Kündig und Mitunterzeichner betr. BBP Bundesplatz West von der Geschäftskontrolle zu streichen.

Zug, 12. November 2005

Für die Bau und Planungskommission
Martin Spillmann, Kommissionspräsident