

Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 18. August 1987

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Für das Gebiet zwischen Bundesplatz und Bahnviadukt hat der Stadtrat am 3. Januar 1978 einen Bebauungs-Richtplan genehmigt, welcher die ganze Gebäudezeile von der Gotthardstrasse (Restaurant Gotthardhof) bis zur Bahnhofstrasse (Foto-Grau) umfasst. Gestützt auf diesen Richtplan ist über das Teilgebiet Süd, welches die Grundstücke GBP Nr. 845 bis Nr. 849 umfasst, ein Bebauungsplan erstellt worden, welcher vom Regierungsrat am 5. März 1979 genehmigt worden ist. Ueber das Teilgebiet Nord fehlt bis heute ein entsprechender Bebauungsplan.

Aufgrund der Tatsache, dass im Bereich Gotthardhof die Kopfsituation gemäss Richtplan vollständig neu gestaltet und durch zwei Neubauten ersetzt werden soll, gilt es, den bestehenden Bebauungsplan (Plan Nr. 4452) durch den entsprechenden Bebauungsplan im nördlichen Teil zu ergänzen. Als Grundlage dient nach wie vor der vom Stadtrat genehmigte Bebauungs-Richtplan zwischen Bundesplatz und Bahnviadukt (Plan Nr. 4403.1).

II.

Die ursprüngliche Absicht, gegen den Bundesplatz eine geschlossene Bauflucht mit je einer Kopfbaute im Süden und im Norden zu erstellen, erachten wir nach wie vor als richtig.

Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Bundesplatz Ost (GBP Nrn. 850, 851 und 852) sind heute ca. 2'860 m<sup>2</sup> Bruttogeschossflächen vorhanden, was bei einer anrechenbaren Landfläche von 1'678 m<sup>2</sup> eine durchschnittliche Ausnützungsziffer von 1,7 ergibt. Gemäss dem neuen vorliegenden Bebauungsplan können neu rund 6'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche realisiert werden, was einer Ausnützungsziffer von 3,6 entspricht.

Im Bereich Gotthardhof zeigt sich ein Konflikt zwischen der Erhaltung des heutigen Gotthardhofes mit dazugehörigem Nachbarbau Gotthardstrasse Nr. 17 einerseits und einer vollständigen Neuüberbauung unter Abbruch des Gotthardhofes und dessen Nachbarbaues andererseits. Der Stadtrat und die kantonale Baudirektion haben die Frage eingehend geprüft und kommen nach Abwägen von Pro und Kontra zum Schluss, dass einem gut gestalteten Neubau an dieser städtebaulich wichtigen Lage der Vorzug zu geben ist. Mit der Schliessung der Gebäudeflucht am Bundesplatz kann die angefangene Häuserzeile zu einer städtebaulichen Einheit zusammenwachsen. Der Entscheid zu Gunsten einer Neuüberbauung wird dadurch erleichtert, da heute drei Baugesuche vorliegen (GBP Nrn. 850, 851 und Nr. 852), welche eine gute städtebauliche Lösung ermöglichen.

### III.

Bezüglich Parkierung (Pflichtparkplätze) wurden verschiedene Varianten geprüft.

Der Architekt der GBP Nrn. 850 und 851 schlägt vor, mittels einer kreisförmigen Rampe auf der GBP Nr. 851 mit Zu- und Wegfahrt über die Gotthardstrasse die unterirdischen Parkplätze der GBP Nrn. 850 und 851 zu erschliessen. Wegen der Grundstücksform der GBP Nr. 852 wäre dort eine unterirdische Parkierung unzweckmässig. Die kreisförmige Rampe hat den Vorteil, dass sie sofort und auf eigenem Grund realisiert werden kann. Der Nachteil ist, dass sie einen Teil des heutigen Gartenhofes beansprucht und die Fussgängerbeziehungen etwas beeinträchtigt. Es wurden aber auch Varianten mit einer Erschliessung vom Bundesplatz her geprüft, wobei eine solche Lösung vor allem dann in Frage käme, wenn das Parkhaus EPA in nördlicher Richtung, also unter der bestehenden Parkierungsanlage, erweitert würde. Eine solche Lösung wurde allerdings Mitte der 70er Jahre durch Urnenabstimmung abgelehnt. Es wäre aber technisch auch möglich, die Parkplätze des Bebauungsplangebietes mittels eines Stollens an das Parkhaus EPA anzuschliessen.

Bei der Beurteilung der zweckmässigsten Erschliessungsvariante ergab sich im Zusammenhang mit dem Verkehrskonzept Metallli eine neue Situation. Die Zufahrt zur Metallli-Parkierung erfolgt von der Industriestrasse her. Für die Ausfahrt wird das Linksabbiegen verboten, damit die nördliche Industriestrasse und damit das Guthirt-Quartier nicht zusätzlich belastet wird. Auf dem nördlichen Ast der Kreuzung Gotthardstrasse/Baarerstrasse wurde neu ein Fussgängerstreifen angeordnet. Um der dadurch zu erwartenden

Reduktion der Leistungsfähigkeit des Knotens, aber auch als Folge des zusätzlichen Verkehrs aus dem Metalli-Zentrum, begegnen zu können, ist auf der Gotthardstrasse, zwischen Baarerstrasse und Alpenstrasse eine Einbahnregelung mit Fahrriichtung von Osten nach Westen vorgesehen. Dieses System hätte auch Gültigkeit, wenn die Vorstadt oder die Bahnhofstrasse mittelfristig verkehrsarm würden. Da nur noch eine Fahrspur benötigt wird, kann durch eine bauliche Massnahme der Verkehr so kanalisiert werden, dass von der Gegenseite her die Zufahrt zu den Parkplätzen beim Kino und aber auch zum Bebauungsplangebiet, GBP Nrn. 850/851, möglich ist. Eine mögliche spätere Absenkung der Gotthardstrasse unter der Brücke kann bei der Parkierungsrampe technisch berücksichtigt werden. Die SBB hatten bereits vor Jahren eine neue Brücke über die Gotthardstrasse vorgesehen. Wenn diese realisiert wird, dürfte die Profilgestaltung so sein, dass für Fussgänger und Fahrverkehr bessere Verhältnisse entstehen. Es wäre auch möglich, dass auf der Gotthardstrasse zwischen Alpenstrasse und Baarerstrasse wieder einmal der Zweirichtungsverkehr eingeführt wird.

Der Stadtrat ist der Meinung, dass langfristig die planliche Möglichkeit eines Anschlusses an die Rampen des Parkhauses EPA offengelassen und die Projektierung bei einer Neuüberbauung der GBP Nrn. 850/851 entsprechend vorgenommen werden muss. Diese Zufahrtsmöglichkeit ist im Bebauungsplan mit Pfeilen dargestellt.

#### IV.

Längerfristig sollte der nördliche Bundesplatz (Dreispitz) jedoch vom ruhenden Verkehr befreit und durch einen neuen grosszügigen Fussgängerbereich mit Grünanlagen und einem gedeckten Veloabstellplatz ersetzt werden. Mit dieser Massnahme könnte ein weiterer attraktiver Fussgängerbereich im Stadtzentrum geschaffen werden, was u.a. auch den Zielsetzungen der Zentrumsplanung entspricht.

Die heute vorhandenen Parkplätze auf dem nördlichen Teil des Bundesplatzes (Dreispitzplatz) können jedoch erst aufgehoben werden, wenn Ersatz geschaffen werden kann, und als Ersatz drängt sich beinahe zwangsläufig der Raum unterhalb der bestehenden Parkierungsfläche auf. Wie gross eine solche Parkierungsanlage sein sollte, ist eine politische Frage, welche erst in einem späteren Zeitpunkt entschieden werden muss. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass mindestens die heutige Anzahl oberirdischer Parkplätze unterirdisch neu zu erstellen wären.

V.

Der Stadtrat hat ebenfalls die Frage geprüft, ob die Abgrenzung des Bebauungsplanes auch ohne Einbezug des Dreispitzplatzes erfolgen könnte (Plan Nr. 4486, Variante B). Diese Variante wird seitens der Bauherrschaften bevorzugt.

Der Stadtrat vertritt jedoch die Auffassung, dass der Bebauungsplan mit Einbezug des Dreispitzplatzes (Plan Nr. 4486, Variante A) einerseits die politische Zielsetzungen für die längerfristige fussgängerfreundliche Gestaltung des Dreispitzplatzes aufzeigt und andererseits die Anlieferung und die unterirdische Erschliessung der privaten Parzellen (GBP Nrn. 850, 851 und 852) über die Alpenstrasse rechtlich besser sicherstellt.

VI.

Die kantonale Baudirektion hat den Bebauungsplan Bundesplatz Ost vorgeprüft und für gut befunden, so dass die Genehmigung in Aussicht gestellt werden konnte. Die Baudirektion verzichtet darauf, dem Regierungsrat die Unterschutzstellung des Gotthardhofes zu beantragen.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und den Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486, gemäss Variante A, zu genehmigen.

Zug, 18. August 1987

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:  
O. Kamer

Der Stadtschreiber:  
A. Müller

Beilage:

- Beschlussesentwurf
- Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486 Variante A
- Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486 Variante B

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN BUNDESPLATZ OST, PLAN NR. 4486  
(Variante A)

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates  
Nr. 925 vom 18. August 1987

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

1. Der Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486  
(Variante A) wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referen-  
dums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sowie der Genehmigung  
durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

Der Beschluss 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:





Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 18. August 1987

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Für das Gebiet zwischen Bundesplatz und Bahnviadukt hat der Stadtrat am 3. Januar 1978 einen Bebauungs-Richtplan genehmigt, welcher die ganze Gebäudezeile von der Gotthardstrasse (Restaurant Gotthardhof) bis zur Bahnhofstrasse (Foto-Grau) umfasst. Gestützt auf diesen Richtplan ist über das Teilgebiet Süd, welches die Grundstücke GBP Nr. 845 bis Nr. 849 umfasst, ein Bebauungsplan erstellt worden, welcher vom Regierungsrat am 5. März 1979 genehmigt worden ist. Ueber das Teilgebiet Nord fehlt bis heute ein entsprechender Bebauungsplan.

Aufgrund der Tatsache, dass im Bereich Gotthardhof die Kopfsituation gemäss Richtplan vollständig neu gestaltet und durch zwei Neubauten ersetzt werden soll, gilt es, den bestehenden Bebauungsplan (Plan Nr. 4452) durch den entsprechenden Bebauungsplan im nördlichen Teil zu ergänzen. Als Grundlage dient nach wie vor der vom Stadtrat genehmigte Bebauungs-Richtplan zwischen Bundesplatz und Bahnviadukt (Plan Nr. 4403.1).

II.

Die ursprüngliche Absicht, gegen den Bundesplatz eine geschlossene Bauflucht mit je einer Kopfbaute im Süden und im Norden zu erstellen, erachten wir nach wie vor als richtig.

Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Bundesplatz Ost (GBP Nrn. 850, 851 und 852) sind heute ca. 2'860 m<sup>2</sup> Bruttogeschossflächen vorhanden, was bei einer anrechenbaren Landfläche von 1'678 m<sup>2</sup> eine durchschnittliche Ausnützungsziffer von 1,7 ergibt. Gemäss dem neuen vorliegenden Bebauungsplan können neu rund 6'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche realisiert werden, was einer Ausnützungsziffer von 3,6 entspricht.

Im Bereich Gotthardhof zeigt sich ein Konflikt zwischen der Erhaltung des heutigen Gotthardhofes mit dazugehörigem Nachbarbau Gotthardstrasse Nr. 17 einerseits und einer vollständigen Neuüberbauung unter Abbruch des Gotthardhofes und dessen Nachbarbaues andererseits. Der Stadtrat und die kantonale Baudirektion haben die Frage eingehend geprüft und kommen nach Abwägen von Pro und Kontra zum Schluss, dass einem gut gestalteten Neubau an dieser städtebaulich wichtigen Lage der Vorzug zu geben ist. Mit der Schliessung der Gebäudeflucht am Bundesplatz kann die angefangene Häuserzeile zu einer städtebaulichen Einheit zusammenwachsen. Der Entscheid zu Gunsten einer Neuüberbauung wird dadurch erleichtert, da heute drei Baugesuche vorliegen (GBP Nrn. 850, 851 und Nr. 852), welche eine gute städtebauliche Lösung ermöglichen.

### III.

Bezüglich Parkierung (Pflichtparkplätze) wurden verschiedene Varianten geprüft.

Der Architekt der GBP Nrn. 850 und 851 schlägt vor, mittels einer kreisförmigen Rampe auf der GBP Nr. 851 mit Zu- und Wegfahrt über die Gotthardstrasse die unterirdischen Parkplätze der GBP Nrn. 850 und 851 zu erschliessen. Wegen der Grundstücksform der GBP Nr. 852 wäre dort eine unterirdische Parkierung unzweckmässig. Die kreisförmige Rampe hat den Vorteil, dass sie sofort und auf eigenem Grund realisiert werden kann. Der Nachteil ist, dass sie einen Teil des heutigen Gartenhofes beansprucht und die Fussgängerbeziehungen etwas beeinträchtigt. Es wurden aber auch Varianten mit einer Erschliessung vom Bundesplatz her geprüft, wobei eine solche Lösung vor allem dann in Frage käme, wenn das Parkhaus EPA in nördlicher Richtung, also unter der bestehenden Parkierungsanlage, erweitert würde. Eine solche Lösung wurde allerdings Mitte der 70er Jahre durch Urnenabstimmung abgelehnt. Es wäre aber technisch auch möglich, die Parkplätze des Bebauungsplangebietes mittels eines Stollens an das Parkhaus EPA anzuschliessen.

Bei der Beurteilung der zweckmässigsten Erschliessungsvariante ergab sich im Zusammenhang mit dem Verkehrskonzept Metallli eine neue Situation. Die Zufahrt zur Metallli-Parkierung erfolgt von der Industriestrasse her. Für die Ausfahrt wird das Linksabbiegen verboten, damit die nördliche Industriestrasse und damit das Guthirt-Quartier nicht zusätzlich belastet wird. Auf dem nördlichen Ast der Kreuzung Gotthardstrasse/Baarerstrasse wurde neu ein Fussgängerstreifen angeordnet. Um der dadurch zu erwartenden

Reduktion der Leistungsfähigkeit des Knotens, aber auch als Folge des zusätzlichen Verkehrs aus dem Metalli-Zentrum, begegnen zu können, ist auf der Gotthardstrasse, zwischen Baarerstrasse und Alpenstrasse eine Einbahnregelung mit Fahrriichtung von Osten nach Westen vorgesehen. Dieses System hätte auch Gültigkeit, wenn die Vorstadt oder die Bahnhofstrasse mittelfristig verkehrsarm würden. Da nur noch eine Fahrspur benötigt wird, kann durch eine bauliche Massnahme der Verkehr so kanalisiert werden, dass von der Gegenseite her die Zufahrt zu den Parkplätzen beim Kino und aber auch zum Bebauungsplangebiet, GBP Nrn. 850/851, möglich ist. Eine mögliche spätere Absenkung der Gotthardstrasse unter der Brücke kann bei der Parkierungsrampe technisch berücksichtigt werden. Die SBB hatten bereits vor Jahren eine neue Brücke über die Gotthardstrasse vorgesehen. Wenn diese realisiert wird, dürfte die Profilgestaltung so sein, dass für Fussgänger und Fahrverkehr bessere Verhältnisse entstehen. Es wäre auch möglich, dass auf der Gotthardstrasse zwischen Alpenstrasse und Baarerstrasse wieder einmal der Zweirichtungsverkehr eingeführt wird.

Der Stadtrat ist der Meinung, dass langfristig die planliche Möglichkeit eines Anschlusses an die Rampen des Parkhauses EPA offengelassen und die Projektierung bei einer Neuüberbauung der GBP Nrn. 850/851 entsprechend vorgenommen werden muss. Diese Zufahrtsmöglichkeit ist im Bebauungsplan mit Pfeilen dargestellt.

#### IV.

Längerfristig sollte der nördliche Bundesplatz (Dreispietz) jedoch vom ruhenden Verkehr befreit und durch einen neuen grosszügigen Fussgängerbereich mit Grünanlagen und einem gedeckten Veloabstellplatz ersetzt werden. Mit dieser Massnahme könnte ein weiterer attraktiver Fussgängerbereich im Stadtzentrum geschaffen werden, was u.a. auch den Zielsetzungen der Zentrumsplanung entspricht.

Die heute vorhandenen Parkplätze auf dem nördlichen Teil des Bundesplatzes (Dreispietzplatz) können jedoch erst aufgehoben werden, wenn Ersatz geschaffen werden kann, und als Ersatz drängt sich beinahe zwangsläufig der Raum unterhalb der bestehenden Parkierungsfläche auf. Wie gross eine solche Parkierungsanlage sein sollte, ist eine politische Frage, welche erst in einem späteren Zeitpunkt entschieden werden muss. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass mindestens die heutige Anzahl oberirdischer Parkplätze unterirdisch neu zu erstellen wären.

V.

Der Stadtrat hat ebenfalls die Frage geprüft, ob die Abgrenzung des Bebauungsplanes auch ohne Einbezug des Dreispitzplatzes erfolgen könnte (Plan Nr. 4486, Variante B). Diese Variante wird seitens der Bauherrschaften bevorzugt.

Der Stadtrat vertritt jedoch die Auffassung, dass der Bebauungsplan mit Einbezug des Dreispitzplatzes (Plan Nr. 4486, Variante A) einerseits die politische Zielsetzungen für die längerfristige fussgängerfreundliche Gestaltung des Dreispitzplatzes aufzeigt und andererseits die Anlieferung und die unterirdische Erschliessung der privaten Parzellen (GBP Nrn. 850, 851 und 852) über die Alpenstrasse rechtlich besser sicherstellt.

VI.

Die kantonale Baudirektion hat den Bebauungsplan Bundesplatz Ost vorgeprüft und für gut befunden, so dass die Genehmigung in Aussicht gestellt werden konnte. Die Baudirektion verzichtet darauf, dem Regierungsrat die Unterschutzstellung des Gotthardhofes zu beantragen.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und den Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486, gemäss Variante A, zu genehmigen.

Zug, 18. August 1987

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:  
O. Kamer

Der Stadtschreiber:  
A. Müller

Beilage:

- Beschlussesentwurf
- Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486 Variante A
- Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486 Variante B

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN BUNDESPLATZ OST, PLAN NR. 4486  
(Variante A)

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates  
Nr. 925 vom 18. August 1987

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

1. Der Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486  
(Variante A) wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referen-  
dums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sowie der Genehmigung  
durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

Der Beschluss 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:





Variante 4486 B  
ohne Bundesplatz

# BEBAUUNGSPLAN BUNDESPLATZ OST

PLAN NR. 4486	ERSETZT PLAN NR. 4482 und 4403
VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM 11.2.87	
VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM 23.3.87	
GGP-VORLAGE NR. VOM	VOM STADTRAT GENEHMIGT AM 18.8.87
PUBLIZIERT IM AMTSBLATT NR. VOM	ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM STADTBAUAMT VOM BIS
VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM DER PRÄSIDENT	DER STADTSCHREIBER
VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM	

## LEGENDE:

- BEBAUUNGSPLANGEBIET
- RRB ——— BESTEHENDE BAULINIEN
- RRB - - - BESTEHENDE ERDGESCHOSS- UND UNTERNEVEAUBAULINIEN
- NEUE HAUPTBAULINIE
- NEUE ERDGESCHOSSBAULINIE
- RRB / — BESTEHENDE BAULINIEN AUFZUHEBEN

### BAUTEN:

- 6 GESCHOSSE, OK DACHRAND ANALOG HAUS GGP-NR. 849 (ca. 439,00m)
- 5 GESCHOSSE, OK BROSTUNG ANALOG HAUS GGP-NR. 849 (ca. 437,50m) ZUR ERSCHLIESSUNG DES 6. GESCHOSSES DARF ENTLANG DES BAHNDAMMES TEILWEISE AUF DAS 5. GESCHOSS AUFGEBAUT WERDEN.
- 2 GESCHOSSE, OK DACHRAND ca. 428,50m

GRÜNBEREICH  
VORDACHBEREICH; AUSMASS UND GESTALTUNG WERDEN IM BAUBEWILLIGUNGS-VERFAHREN FESTGELEGT.

FUSSGÄNGERBEREICH

○ ○ ○ ○ ○ FUSSGÄNGERVERBINDUNG MIT UMENTGELICHEM ÖFFENTLICHEM FUSSWEG-RECHT, MINDESTENS 300m.

BAU- u. SCHEMATISCH

RAHMBEREICH FÜR ANLEGERUNG

UNTERIRDISCHE PARKERING: MITBENÜTZUNG DER BEST. RAMPE B.A.

UNTERIRDISCHE ERSCHLIESSUNG, LAGE SCHEMATISCH

FEUERWEHRZUFUHRT

PROVISORISCHE RAMPE, LAGE SCHEMATISCH

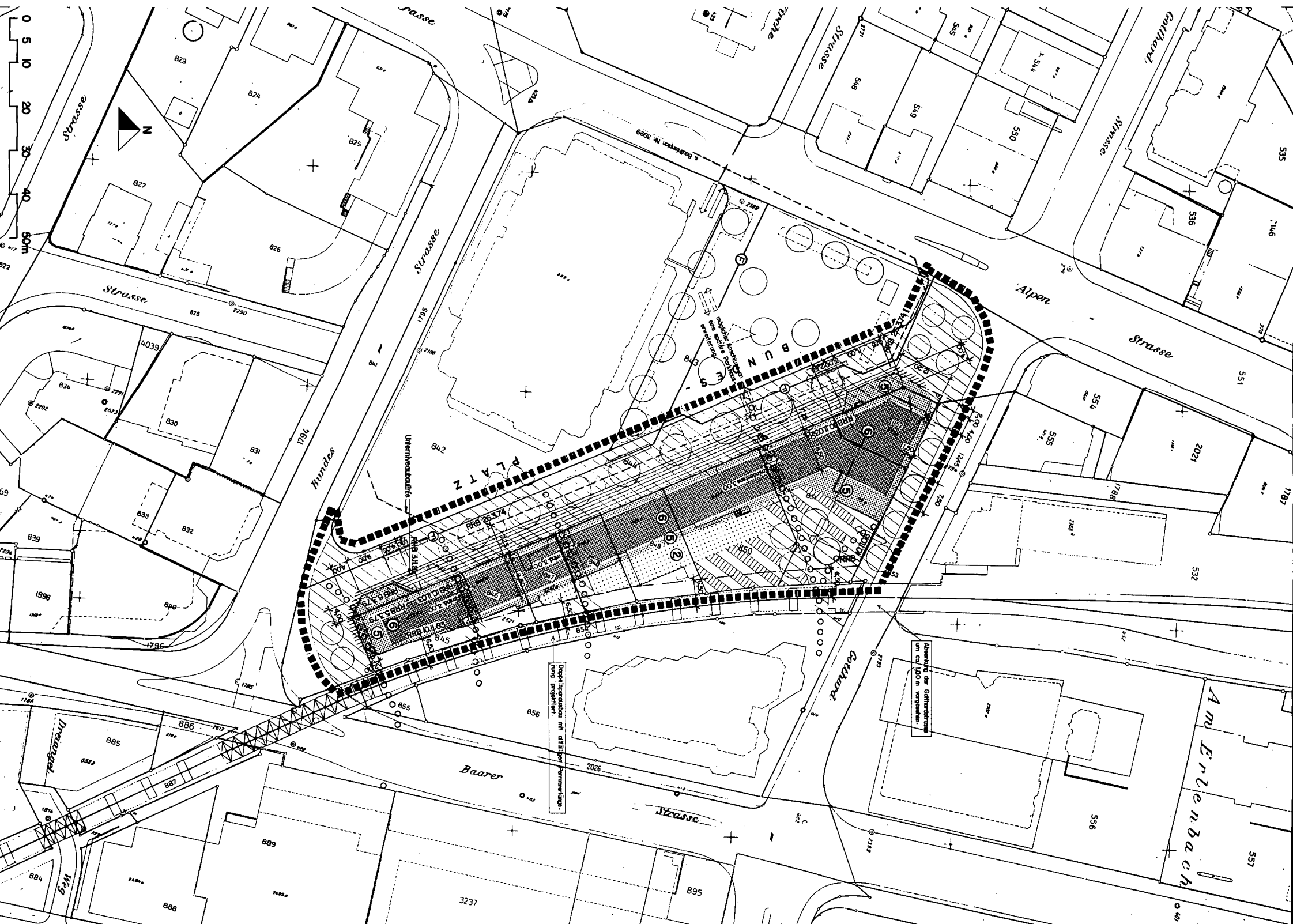
MINDESTENS IM ERDGESCHOSS SIND PUBLIKUMSORIENTIERTE NUTZUNGEN, WIE LADEN, RESTAURANTS UND DERGLEICHEN, VORZUSEHEN.  
MINDESTENS DAS 5. UND 6. GESCHOSS SIND FÜR WOHNNUTZUNGEN VORZUSEHEN.  
DER STADTRAT KANN IM RAHMEN DES AUSNAHMEPARAGRAPHEN DER BAUORDNUNG KLEINERE ABWEICHUNGEN BEWILLIGEN.

Bauamt der Stadt Zug

Zug, den 13.8.87/Deu/dt.

Der Stadtarchitekt: *W. J. J. J.*

Der Stadtingenieur: *S. S. S. S.*



Bebauungsplan Bundesplatz Ost,  
Plan Nr. 4486

---

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 1.9.87

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

### I Bericht der Kommission

Die Bau- und Planungskommission hat am 1.9.87 die Vorlage Nr. 925, Bebauungsplan Bundesplatz Ost, eingehend beraten. Vorgängig zu den Beratungen führte die Kommission eine Begehung im Gebiet des zu genehmigenden Bebauungsplanes durch. Diese Begehung fand im Beisein des Baupräsidenten, Herrn Stadtrat Hansjörg Werder und des Stadtarchitekten, Herrn Fritz Wagner, statt. Weil die bestehende Häuserzeile auf der Ostseite des Bundesplatzes einen wichtigen Schwerpunkt in der städtebaulichen Gestaltung des nördlichen Stadtzentrums darstellt und im Zusammenhang mit jetzt eingereichten Baugesuchen der Abbruch einer Altliegenschaft zur Diskussion steht, wurden für die Beratungen zwei Fachreferenten zugezogen. In den Fragen der städtebaulichen Ueberlegungen stand der Präsident des städtischen Bauausschusses, Herr Fredi Schmid, Architekt, sowie für die Fragen der Bedeutung der bestehenden Bausubstanz, Herr Dr. Horat, kant. Denkmalpfleger, der Kommission für zusätzliche Ausführungen und Fragen zur Verfügung.

Eingangs erklärte der Baupräsident die Entstehung des Bebauungsplanes. Er wies darauf hin, dass es sich beim anhängigen Geschäft um eine Erweiterung des vor sieben Jahren genehmigten Teilbebauungsplanes handelt. Dieser wurde damals notwendig, um die Bebauungsrichtlinien für die geschlossene Häuserzeile entlang des Bundesplatzes, im Zusammenhang mit dem damals eingereichten Baugesuch (Bundesplatz 2), regeln zu können. Bereits zu diesem Zeitpunkt hatte damals ein Bebauungsrichtplan bestanden, welcher bei der Ausarbeitung des heutigen, gesamten Bebauungsplanes Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486, zugrundegelegt wurde.

Zur Zeit stehen im fraglichen Gebiet drei Bauprojekte an. Für diese sind dem Stadtrat Baugesuche eingereicht worden, welche die zwischen dem Gotthardhof und der bestehenden Häuserzeile noch offen stehende Lücke schliessen wollen und die bestehende Altliegenschaft Gotthardhof durch einen Neubau ersetzen wollen. Der städtische Bauausschuss schätzte die Bedeutung der Schliessung der Häuserzeile mit einer abschliessenden Kopfbaugestaltung wichtiger ein als die Erhaltung des Altbaues an der Gotthardstrasse. Er machte diese Aussage jedoch ausdrücklich von der Qualität der Bauprojekte abhängig und hat die zuerst eingereichten Baugesuche mehrfach zurückgewiesen und Verbesserungen verlangt, um eine bessere städtebauliche Integration zu erhalten.

Der Baufachausschuss weist insbesondere auf die einmalige Situation der diagonal ausgerichteten Häuserzeile entlang des Bundesplatzes hin. Er betont die Wichtigkeit, dass für diese, das ganze Bundesplatz-Gebiet prägende und vor Jahrzehnten begonnene Häuserzeile ein städtebaulich richtiger Abschluss gefunden wird.

Dem gegenüber zeigte sich der kantonale Denkmalpfleger besorgt über die allgemeine Situation in der Stadt Zug betreffend der Erhaltung von Altbauten. Er befürchtet, dass - auf Grund des wirtschaftlichen Druckes - immer mehr für die Entwicklungsgeschichte der Stadt Zug bedeutsame Bauten verschwinden. Die kantonale Denkmalpflege verwehrt sich nicht gegen die Schliessung der Lücke in der Häuserzeile zwischen dem Gotthardhof und den bestehenden Liegenschaften, sondern lässt vielmehr die Frage offen, ob nicht mit zeitgenössischen Architekturmitteln eine Symbiose zwischen Alt- und Neubau, bzw. durch ein Neubauelement zwischen den bestehenden Bauten, eine befriedigende städtebauliche Lösung gefunden hätte werden können. Er bezweifelt, dass in dieser Frage die notwendige Sorgfalt aufgewendet wurde. Die Vertreter des Bauamtes halten jedoch ausdrücklich fest, dass die Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion bzw. durch den Regierungsrat keine Unterschutzstellung der Altliegenschaft Gotthardhof vorgesehen habe. Der entsprechende Bericht konnte der Kommission vorgelegt werden. Die Kommission nahm weiter zur Kenntnis, dass der bestehende "Gotthardhof" kein Kopfbau der Häuserzeile am Bundesplatz darstellt, sondern als Haus an der Gotthardstrasse gebaut wurde und auch heute noch als so empfunden werden muss. Die beratenden Fachorgane stellen nicht in Abrede, dass es Fälle gibt, in denen eine geeignete Symbiose zwischen Altbauten und neueren Bauten mit zeitgenössischer Architektur, ohne unecht zu wirken, möglich ist. In diesem Fall, gestützt auf die vorhandene geometrische Ausrichtung sowie auf die Unterschiedlichkeiten der Baustile und Gebäudehöhen, kam der Stadtrat jedoch zum Schluss, dass für den nördlichen Teil dieser Häuserzeile eine Neubebauung zu gestatten sei.

Eintreten auf die Vorlage wurde einstimmig beschlossen.

Auf Grund der vorangegangenen Diskussion schlug ein Kommissionsmitglied vor, das Geschäft auszusetzen. Mit der Aussetzung soll erreicht werden, dass auch "sensiblere Lösungen" geprüft werden können, d.h. dass der bestehende Gotthardhof zumindest teilweise erhalten werden kann. Die Diskussion zeigte aber auch, dass bei einem solchen Vorgehen eine erhebliche Verzögerung bei der Genehmigung des Bebauungsplanes eintritt, bzw. die bauwilligen Liegenschaftseigentümer erhebliche finanzielle Verluste erleiden könnten und allenfalls entsprechende Forderungen an die Stadt zu erwarten wären. Die Frage ist offen, wie weit hier das Prinzip von Treu und Glauben verletzt würde, nachdem die nächst höhere Instanz für ein Vorgehen in Richtung Neubebauung plädiert hat. Der gestellte Antrag wurde mit 5:4 Stimmen angenommen.

Im weitem diskutierten die Kommission über die beiden Varianten A und B des Bebauungsplanes. Diese unterscheiden sich in der Gebietsgrösse, d.h. in der Variante A wird zusätzlich die heutige Parkierungsfläche des Bundesplatzes in das Bebauungsgebiet miteinbezogen. Beide Varianten beinhalten für die Erschliessung der Parkplätze der Liegenschaften, GBP 851 und 852, zwei Möglichkeiten. Einerseits ist eine provisorische Erschliessung von der Gotthardstrasse her vorgesehen, andererseits ist längerfristig eine Erschliessung über die bestehende Parkhauszufahrt EPA möglich. Mit der Begründung, dass mit einer Streichung der provisorischen Ein- und Ausfahrt von Seiten der Gotthardstrasse eine bessere Gestaltung des verbleibenden Innenhofes, eine idealere Verkehrsführung für die Fussgänger entlang der Gotthardstrasse und Vermeidung von bautechnischen Problemen zufolge Höhendifferenzen (Gotthardstrasse wird um einen Meter abgesenkt) stellt ein Kommissionsmitglied den Antrag auf Streichung der Markierungen im Plan für die provisorische Rampe bei der Gotthardstrasse. Dieser Antrag wird von der Kommission mit sechs zu einer Stimme, bei einer Enthaltung, angenommen. Falls jedoch das Trottoir entlang der Gotthardstrasse mitabgesenkt würde, müsste der Entscheid in dieser Angelegenheit überdacht werden.

Im weitem kommt in der Kommissionsmeinung zum Ausdruck, dass eine freundlichere Gestaltung des nördlichen Bundesplatzes dringend notwendig sei. Ferner begrüsst die Kommission die im Bebauungsplan vorgesehene zusätzliche Fussgängerachse entlang der Parzellengrenze, GBP 850, von der Gotthardstrasse zum Bundesplatz.

## II Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten. Im weitem stellt sie folgende Anträge:

1. Das Geschäft Nr. 925 sei zur Ueberarbeitung des Bebauungsplanes, im Sinne einer neuen Variante C und mit dem Ziel die Erhaltung möglichst vieler alter Bausubstanz, auszusetzen.
2. Die im Plan Nr. 4486 A und B markierten Pfeile für die provisorische Rampe bei der Gotthardstrasse, GBP 851, seien zu streichen.

Für die Bau- und Planungskommission des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug

Der Präsident: Hans Abicht

Bebauungsplan Bundesplatz Ost,  
Plan Nr. 4486

---

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 1.9.87

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

### I Bericht der Kommission

Die Bau- und Planungskommission hat am 1.9.87 die Vorlage Nr. 925, Bauungsplan Bundesplatz Ost, eingehend beraten. Vorgängig zu den Beratungen führte die Kommission eine Begehung im Gebiet des zu genehmigenden Bauungsplanes durch. Diese Begehung fand im Beisein des Baupräsidenten, Herrn Stadtrat Hansjörg Werder und des Stadtarchitekten, Herrn Fritz Wagner, statt. Weil die bestehende Häuserzeile auf der Ostseite des Bundesplatzes einen wichtigen Schwerpunkt in der städtebaulichen Gestaltung des nördlichen Stadtzentrums darstellt und im Zusammenhang mit jetzt eingereichten Baugesuchen der Abbruch einer Altliegenschaft zur Diskussion steht, wurden für die Beratungen zwei Fachreferenten zugezogen. In den Fragen der städtebaulichen Ueberlegungen stand der Präsident des städtischen Bauausschusses, Herr Fredi Schmid, Architekt, sowie für die Fragen der Bedeutung der bestehenden Bausubstanz, Herr Dr. Horat, kant. Denkmalpfleger, der Kommission für zusätzliche Ausführungen und Fragen zur Verfügung.

Eingangs erklärte der Baupräsident die Entstehung des Bauungsplanes. Er wies darauf hin, dass es sich beim anhängigen Geschäft um eine Erweiterung des vor sieben Jahren genehmigten Teilbauungsplanes handelt. Dieser wurde damals notwendig, um die Bauungsrichtlinien für die geschlossene Häuserzeile entlang des Bundesplatzes, im Zusammenhang mit dem damals eingereichten Baugesuch (Bundesplatz 2), regeln zu können. Bereits zu diesem Zeitpunkt hatte damals ein Bauungsrichtplan bestanden, welcher bei der Ausarbeitung des heutigen, gesamten Bauungsplanes Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486, zugrundegelegt wurde.

Zur Zeit stehen im fraglichen Gebiet drei Bauprojekte an. Für diese sind dem Stadtrat Baugesuche eingereicht worden, welche die zwischen dem Gotthardhof und der bestehenden Häuserzeile noch offen stehende Lücke schliessen wollen und die bestehende Altliegenschaft Gotthardhof durch einen Neubau ersetzen wollen. Der städtische Bauausschuss schätzte die Bedeutung der Schliessung der Häuserzeile mit einer abschliessenden Kopfbaugestaltung wichtiger ein als die Erhaltung des Altbaues an der Gotthardstrasse. Er machte diese Aussage jedoch ausdrücklich von der Qualität der Bauprojekte abhängig und hat die zuerst eingereichten Baugesuche mehrfach zurückgewiesen und Verbesserungen verlangt, um eine bessere städtebauliche Integration zu erhalten.

Der Baufachausschuss weist insbesondere auf die einmalige Situation der diagonal ausgerichteten Häuserzeile entlang des Bundesplatzes hin. Er betont die Wichtigkeit, dass für diese, das ganze Bundesplatz-Gebiet prägende und vor Jahrzehnten begonnene Häuserzeile ein städtebaulich richtiger Abschluss gefunden wird.

Dem gegenüber zeigte sich der kantonale Denkmalpfleger besorgt über die allgemeine Situation in der Stadt Zug betreffend der Erhaltung von Altbauten. Er befürchtet, dass - auf Grund des wirtschaftlichen Druckes - immer mehr für die Entwicklungsgeschichte der Stadt Zug bedeutsame Bauten verschwinden. Die kantonale Denkmalpflege verwehrt sich nicht gegen die Schliessung der Lücke in der Häuserzeile zwischen dem Gotthardhof und den bestehenden Liegenschaften, sondern lässt vielmehr die Frage offen, ob nicht mit zeitgenössischen Architekturmitteln eine Symbiose zwischen Alt- und Neubau, bzw. durch ein Neubauelement zwischen den bestehenden Bauten, eine befriedigende städtebauliche Lösung gefunden hätte werden können. Er bezweifelt, dass in dieser Frage die notwendige Sorgfalt aufgewendet wurde. Die Vertreter des Bauamtes halten jedoch ausdrücklich fest, dass die Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion bzw. durch den Regierungsrat keine Unterschutzstellung der Altliegenschaft Gotthardhof vorgesehen habe. Der entsprechende Bericht konnte der Kommission vorgelegt werden. Die Kommission nahm weiter zur Kenntnis, dass der bestehende "Gotthardhof" kein Kopfbau der Häuserzeile am Bundesplatz darstellt, sondern als Haus an der Gotthardstrasse gebaut wurde und auch heute noch als so empfunden werden muss. Die beratenden Fachorgane stellen nicht in Abrede, dass es Fälle gibt, in denen eine geeignete Symbiose zwischen Altbauten und neueren Bauten mit zeitgenössischer Architektur, ohne unecht zu wirken, möglich ist. In diesem Fall, gestützt auf die vorhandene geometrische Ausrichtung sowie auf die Unterschiedlichkeiten der Baustile und Gebäudehöhen, kam der Stadtrat jedoch zum Schluss, dass für den nördlichen Teil dieser Häuserzeile eine Neubebauung zu gestatten sei.

Eintreten auf die Vorlage wurde einstimmig beschlossen.

Auf Grund der vorangegangenen Diskussion schlug ein Kommissionsmitglied vor, das Geschäft auszusetzen. Mit der Aussetzung soll erreicht werden, dass auch "sensiblere Lösungen" geprüft werden können, d.h. dass der bestehende Gotthardhof zumindest teilweise erhalten werden kann. Die Diskussion zeigte aber auch, dass bei einem solchen Vorgehen eine erhebliche Verzögerung bei der Genehmigung des Bebauungsplanes eintritt, bzw. die bauwilligen Liegenschaftseigentümer erhebliche finanzielle Verluste erleiden könnten und allenfalls entsprechende Forderungen an die Stadt zu erwarten wären. Die Frage ist offen, wie weit hier das Prinzip von Treu und Glauben verletzt würde, nachdem die nächst höhere Instanz für ein Vorgehen in Richtung Neubebauung plädiert hat. Der gestellte Antrag wurde mit 5:4 Stimmen angenommen.

Im weitem diskutierten die Kommission über die beiden Varianten A und B des Bebauungsplanes. Diese unterscheiden sich in der Gebietsgrösse, d.h. in der Variante A wird zusätzlich die heutige Parkierungsfläche des Bundesplatzes in das Bebauungsgebiet miteinbezogen. Beide Varianten beinhalten für die Erschliessung der Parkplätze der Liegenschaften, GBP 851 und 852, zwei Möglichkeiten. Einerseits ist eine provisorische Erschliessung von der Gotthardstrasse her vorgesehen, andererseits ist längerfristig eine Erschliessung über die bestehende Parkhauszufahrt EPA möglich. Mit der Begründung, dass mit einer Streichung der provisorischen Ein- und Ausfahrt von Seiten der Gotthardstrasse eine bessere Gestaltung des verbleibenden Innenhofes, eine idealere Verkehrsführung für die Fussgänger entlang der Gotthardstrasse und Vermeidung von bautechnischen Problemen zufolge Höhendifferenzen (Gotthardstrasse wird um einen Meter abgesenkt) stellt ein Kommissionsmitglied den Antrag auf Streichung der Markierungen im Plan für die provisorische Rampe bei der Gotthardstrasse. Dieser Antrag wird von der Kommission mit sechs zu einer Stimme, bei einer Enthaltung, angenommen. Falls jedoch das Trottoir entlang der Gotthardstrasse mitabgesenkt würde, müsste der Entscheid in dieser Angelegenheit überdacht werden.

Im weitem kommt in der Kommissionsmeinung zum Ausdruck, dass eine freundlichere Gestaltung des nördlichen Bundesplatzes dringend notwendig sei. Ferner begrüsst die Kommission die im Bebauungsplan vorgesehene zusätzliche Fussgängerachse entlang der Parzellengrenze, GBP 850, von der Gotthardstrasse zum Bundesplatz.

## II Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten. Im weitem stellt sie folgende Anträge:

1. Das Geschäft Nr. 925 sei zur Ueberarbeitung des Bebauungsplanes, im Sinne einer neuen Variante C und mit dem Ziel die Erhaltung möglichst vieler alter Bausubstanz, auszusetzen.
2. Die im Plan Nr. 4486 A und B markierten Pfeile für die provisorische Rampe bei der Gotthardstrasse, GBP 851, seien zu streichen.

Für die Bau- und Planungskommission des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug

Der Präsident: Hans Abicht

Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486  
Ergänzungsbericht und Antrag des Stadtrates Nr. 925.2  
1. Lesung

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 1. März 1988

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Der Grosse Gemeinderat hat am 8. September 1987 zwar Eintreten auf die Vorlage beschlossen, aber auch dem Hauptantrag zugestimmt, das Geschäft auszusetzen und aufgrund der heiklen Frage "Erhalt oder Neubau" des Gotthardhofes festgelegt, dass ein alternatives Projekt (Variante C) auszuarbeiten sei, welches erlauben würde, den Gotthardhof in seiner heutigen Bausubstanz zu erhalten und trotzdem die Gebäudezeile am Bundesplatz zu schliessen. Der Stadtrat hat sofort durch das Architekturbüro Stöckli eine entsprechende Studie ausarbeiten lassen, deren Ergebnis bereits Ende 1987 abgeliefert werden konnte. Zur Beurteilung liegen heute ein Bericht mit Plänen, ein Modell 1:500 sowie ein Bebauungsplanentwurf (Variante C) vor, so dass für die Frage "Neubau" oder "Erhaltung des Altbaus" gute Entscheidungsgrundlagen vorhanden sind.

II.

Der Baufachausschuss hat sich am 7. Januar 1988 nochmals mit der Frage "Erhaltung" oder "Neubau" des Gotthardhofes auseinandergesetzt; er attestiert der Studie zur Erhaltung des Gotthardhofes eine sorgfältige fachliche Bearbeitung. Das Fachgremium kommt jedoch zum Schluss, dass an dieser speziellen Lage einem gut gestalteten Neubau der Vorzug zu geben ist. Da die heutige Baulücke am Bundesplatz auch bei Erhalt des Gotthardhofes geschlossen würde, verliert das bestehende Gebäude seine Hauptorientierung nach Süden; die Südfassade würde nämlich zugebaut. Die bisherigen Wohnhäuser können mit Ausnahme des Daches nur noch als Bürogebäude genutzt werden. Zudem sind im Erdgeschoss, Kellergeschoss und Dachgeschoss vollständige Umdispositionen nötig; die

Treppenanlage muss neu erstellt und durch einen Lift ergänzt werden, so dass voraussichtlich vom ursprünglichen Altbau nur noch die Nord- und Westfassaden stehen bleiben würden, was mit den Anliegen zeitgemässer Denkmalpflege kaum mehr vereinbar ist.

Nach nochmaliger Prüfung kommt der Stadtrat zum Schluss, dass die ursprüngliche Absicht, gegen den Bundesplatz eine geschlossene Bauflucht mit je einer Kopfbaute im Süden (Foto Grau) und im Norden (Gotthardhof), nach wie vor richtig ist. Nach Abwägen von Pro und Kontra ist er der Ansicht, dass an dieser wichtigen städtebaulichen Lage einem gut gestalteten Neubau der Vorzug zu geben ist. Der Stadtrat wird in seiner Ansicht bestärkt, da die kantonale Baudirektion auf eine Unterschützstellung des Gotthardhofes ausdrücklich verzichtet hat.

Mit der Schliessung der Gebäudeflucht am Bundesplatz kann die angefangene Häuserzeile zu einer städtebaulichen Einheit zusammenwachsen. Zudem wird der Entscheid zu Gunsten einer Neuüberbauung dadurch erleichtert, weil heute drei Baugesuche vorliegen (GBP Nrn. 850, 851 und 852), welche eine gute städtebauliche Lösung ermöglichen.

### III.

Die beiden direkt betroffenen Grundeigentümer der GBP Nrn. 851 und 852 haben zur Projektstudie Stöckli (Erhaltung des Gotthardhofes) schriftlich ihre Meinung geäußert. Beide sind der Ansicht, dass aus städtebaulicher Sicht die Häuserzeile am Bundesplatz nur mit einem eindeutigen neuen Kopfbau abgeschlossen werden kann. Zudem werden durch den Besitzer des Gotthardhofes gewichtige wirtschaftliche und juristische Vorbehalte angebracht. Die Grundeigentümerin behält sich das Recht vor, gegen die Stadt die notwendigen rechtlichen Schritte mit einer entsprechenden Schadenersatzforderung in die Wege zu leiten.

### IV.

Bezüglich der Frage, ob der nördliche Teil des Bundesplatzes in den Perimeter des Bebauungsplanes miteinbezogen werden soll oder nicht, hat der Grosse Gemeinderat am 8. September 1987 mit 15 zu 14 Stimmen beschlossen, dass die Variante A unter Einbezug des nördlichen Bundesplatzes weiterzuerfolgen sei.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und den Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486, gemäss Variante A (Neubau des Gotthardhofes und Miteinbezug des Bundesplatzes) zu genehmigen.

Zug, 1. März 1988

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:  
O. Kamer

Der Stadtschreiber:  
A. Müller

Beilage:

- Beschlussesentwurf
- Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486, Variante A
- Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486, Variante C
- Fotos mit Vergleich Variante A und C

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN BUNDESPLATZ OST, PLAN NR. 4486  
(Variante A)

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnissnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates  
Nr. 925 vom 18. August 1987 sowie dem Ergänzungs-Bericht und  
Antrag vom 1. März 1988

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

1. Der Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486 (Variante A) wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

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

Der Stadtrat wird dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist:

Vom Regierungsrat genehmigt am:





VARIANTE C  
ERHALTUNG GOTTHARDHOF

# BEBAUUNGSPLAN BUNDESPLATZ OST

## 1 : 500

PLAN NR. 4486	ERSETZT PLAN NR. 4482 und 4403
VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM	
VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM	
GGR-VORLAGE NR. VOM	VOM STADTRAT GENEHMIGT AM
PUBLIZIERT IM AMTSBLATT NR. VOM	ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM STADTBAUAMT VOM ZIFERER BIS
VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM	DER STAATSCHEIBEER
VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM	

### LEGENDE:

- BEBAUUNGSPLANGEBIET
- RRB — BESTEHENDE BAULINIEN
- - - - - RRB - - - - - BESTEHENDE ERDGESCHOSS UND UNTERWEIßBAULINIEN

### BAUTEN:

- 6 GESCHOSS, OK DACHRAND ANALOG HAUS GBP NR. 849 (ca. 439.00 m)
  - 5 GESCHOSS, OK BRÜSTUNG ANALOG HAUS GBP NR. 849 (ca. 437.50 m) ZUR ERSCHLIESSUNG DES 6. GESCHOSSES DARF ENTLANG DES BAHNDÄMMERS TEILWEISE AUF DAS 5. GESCHOSS AUFGEBAUT WERDEN. HAUSER GBP NR. 851/852 OK FIRST ANALOG BEST. HAUSER GOTTHARDSTRASSE 19 + 17 GLEICHE HOHE ODER TIEFER.
  - 4 GESCHOSS, HAUSER GBP NR. 851/852 OK TRAUFE BZW. BRÜSTUNG ANALOG BEST. HAUSER GOTTHARDSTRASSE 19 + 17.
  - 2 GESCHOSS OK DACHRAND ca. 428.50 m
- GRÜNBEREICH  
VORDACHBEREICH, AUSMASS UND GESTALTUNG WERDEN IM BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN FESTGELEGT.
- FUSSGÄNGERBEREICH  
FUSSGÄNGERVERBINDUNG MIT UNENTGELTlichem ÖFFENTLICHEM FUSSWEGRECHT, MINDESTENS 3.00 m BÄUWE, SCHEMATISCH
- FAHRBEREICH FÜR ANUEFERUNG  
UNTERIRDISCHE PARKIERUNG: MITBENÜTZUNG DER BEST. RAMPE EPA UNTERIRDISCHE ERSCHLIESSUNG, LAGE SCHEMATISCH  
FEUERWEHRZUFUHR

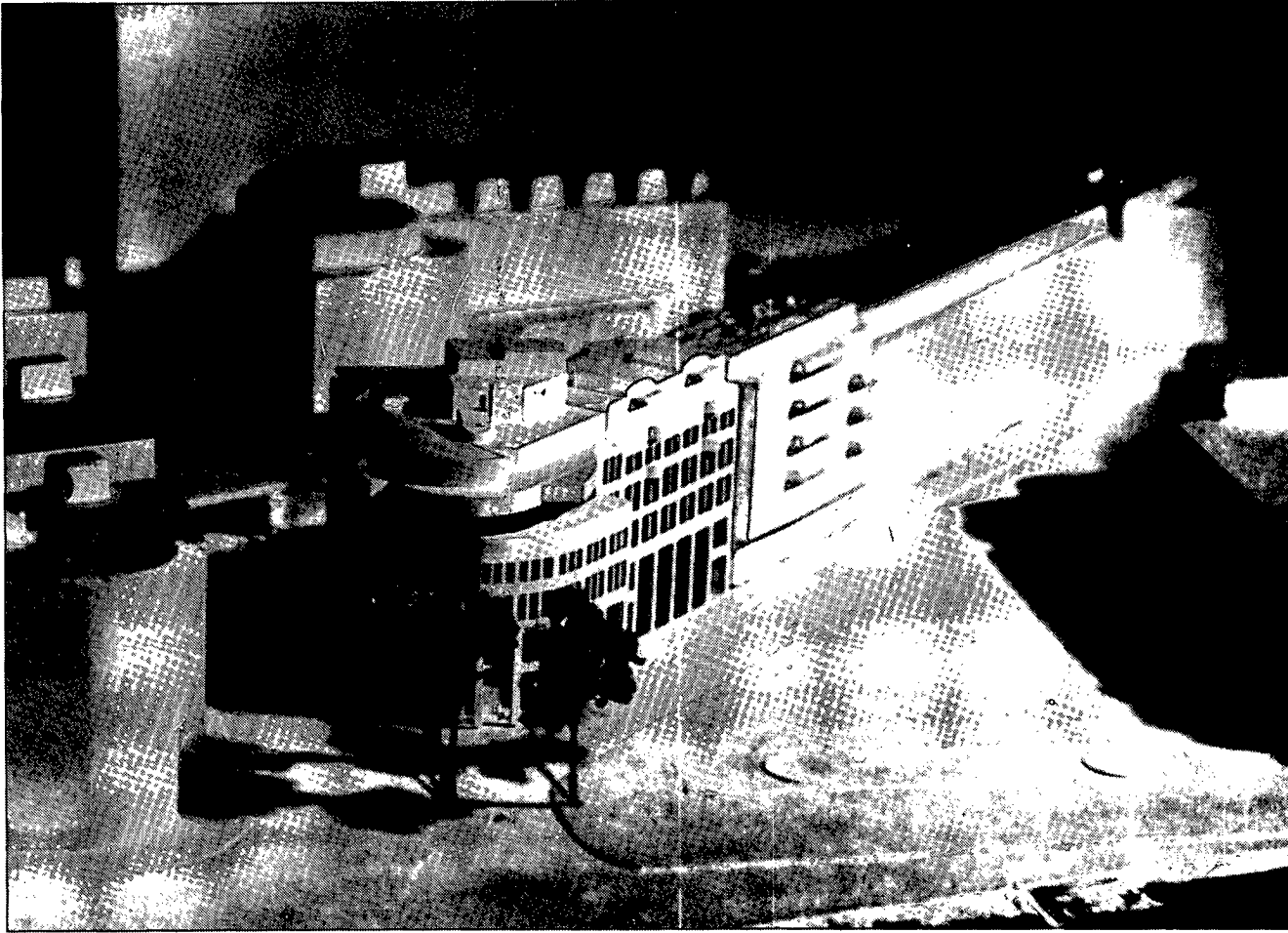
MINDESTENS IM ERDGESCHOSS SIND PUBLIKUMSORIENTIERTE NUTZUNGEN, WIE LÄDEN, RESTAURANTS UND DERGLEICHEN VORZUSEHEN.  
MINDESTENS DAS 5. UND 6. GESCHOSS SIND FÜR WOHNNUTZUNGEN VORZUSEHEN.  
GBP NR. 851/852 TEILWEISE DAS 4. GESCHOSS.  
DER STADTRAT KANN IM RAHMEN DES AUSNAHMEPARAGRAPHEN DER BAUORDNUNG KLEINERE ABWEICHUNGEN BEWILLIGEN.

0 1 5 10 20 30 40 50 m

DER STADTARCHITEXT: *De gust*  
DER STÄDTINGENIEUR: *Stamminger*

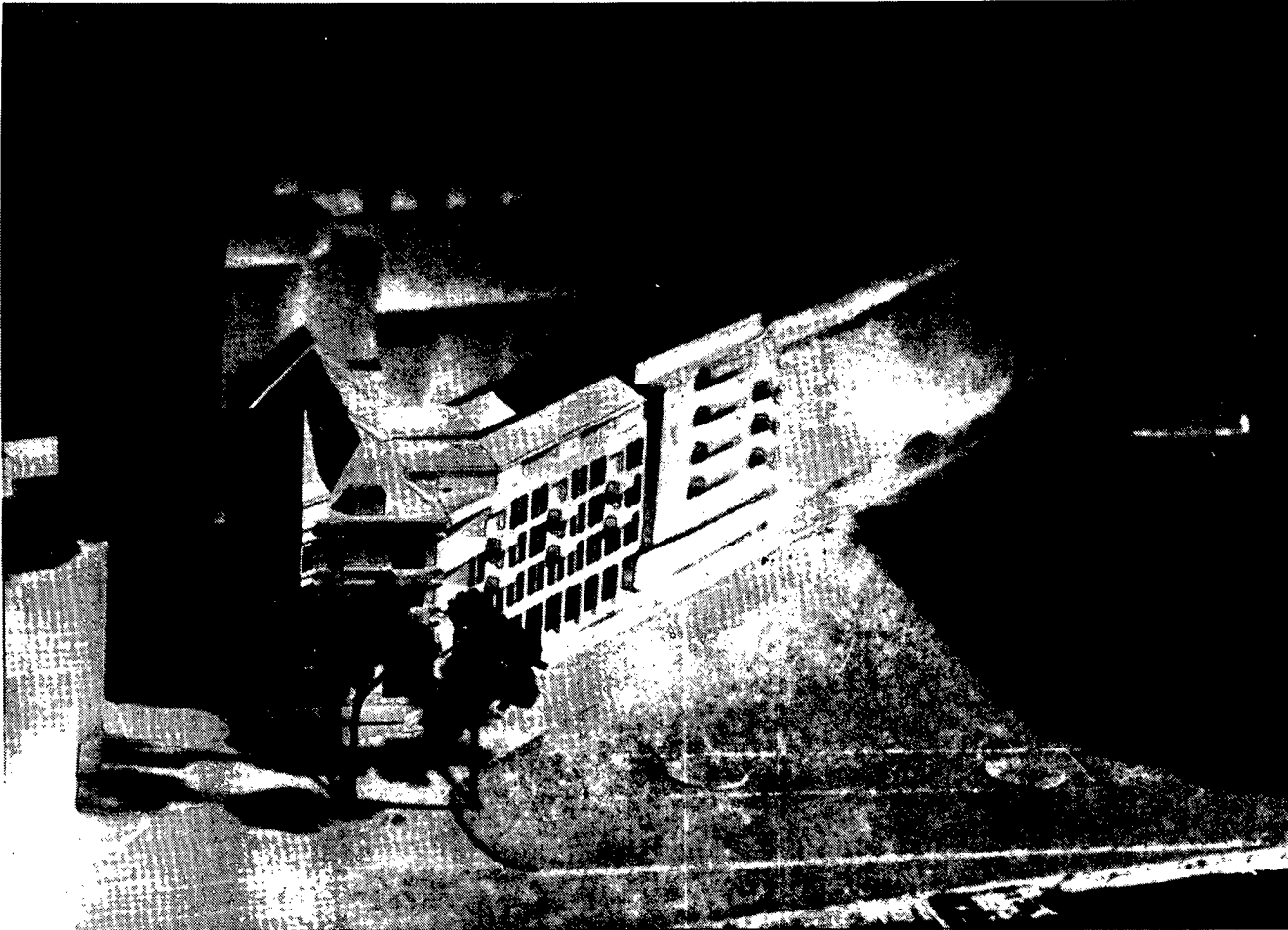


Kopf-  
situation



Projekt unter Erhaltung des Gotthardhofes (Variante C)

Kopf-  
situation



Fassade am  
Bundesplatz



Projekt unter Erhaltung des Gotthardhofes (Variante C)

Fassade am  
Bundesplatz



Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486  
Ergänzungsbericht und Antrag des Stadtrates Nr. 925.2  
1. Lesung

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 1. März 1988

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Der Grosse Gemeinderat hat am 8. September 1987 zwar Eintreten auf die Vorlage beschlossen, aber auch dem Hauptantrag zugestimmt, das Geschäft auszusetzen und aufgrund der heiklen Frage "Erhalt oder Neubau" des Gotthardhofes festgelegt, dass ein alternatives Projekt (Variante C) auszuarbeiten sei, welches erlauben würde, den Gotthardhof in seiner heutigen Bausubstanz zu erhalten und trotzdem die Gebäudezeile am Bundesplatz zu schliessen. Der Stadtrat hat sofort durch das Architekturbüro Stöckli eine entsprechende Studie ausarbeiten lassen, deren Ergebnis bereits Ende 1987 abgeliefert werden konnte. Zur Beurteilung liegen heute ein Bericht mit Plänen, ein Modell 1:500 sowie ein Bebauungsplanentwurf (Variante C) vor, so dass für die Frage "Neubau" oder "Erhaltung des Altbaus" gute Entscheidungsgrundlagen vorhanden sind.

II.

Der Baufachausschuss hat sich am 7. Januar 1988 nochmals mit der Frage "Erhaltung" oder "Neubau" des Gotthardhofes auseinandergesetzt; er attestiert der Studie zur Erhaltung des Gotthardhofes eine sorgfältige fachliche Bearbeitung. Das Fachgremium kommt jedoch zum Schluss, dass an dieser speziellen Lage einem gut gestalteten Neubau der Vorzug zu geben ist. Da die heutige Baulücke am Bundesplatz auch bei Erhalt des Gotthardhofes geschlossen würde, verliert das bestehende Gebäude seine Hauptorientierung nach Süden; die Südfassade würde nämlich zugebaut. Die bisherigen Wohnhäuser können mit Ausnahme des Daches nur noch als Bürogebäude genutzt werden. Zudem sind im Erdgeschoss, Kellergeschoss und Dachgeschoss vollständige Umdispositionen nötig; die

Treppenanlage muss neu erstellt und durch einen Lift ergänzt werden, so dass voraussichtlich vom ursprünglichen Altbau nur noch die Nord- und Westfassaden stehen bleiben würden, was mit den Anliegen zeitgemässer Denkmalpflege kaum mehr vereinbar ist.

Nach nochmaliger Prüfung kommt der Stadtrat zum Schluss, dass die ursprüngliche Absicht, gegen den Bundesplatz eine geschlossene Bauflucht mit je einer Kopfbaute im Süden (Foto Grau) und im Norden (Gotthardhof), nach wie vor richtig ist. Nach Abwägen von Pro und Kontra ist er der Ansicht, dass an dieser wichtigen städtebaulichen Lage einem gut gestalteten Neubau der Vorzug zu geben ist. Der Stadtrat wird in seiner Ansicht bestärkt, da die kantonale Baudirektion auf eine Unterschützstellung des Gotthardhofes ausdrücklich verzichtet hat.

Mit der Schliessung der Gebäudeflucht am Bundesplatz kann die angefangene Häuserzeile zu einer städtebaulichen Einheit zusammenwachsen. Zudem wird der Entscheid zu Gunsten einer Neuüberbauung dadurch erleichtert, weil heute drei Baugesuche vorliegen (GBP Nrn. 850, 851 und 852), welche eine gute städtebauliche Lösung ermöglichen.

### III.

Die beiden direkt betroffenen Grundeigentümer der GBP Nrn. 851 und 852 haben zur Projektstudie Stöckli (Erhaltung des Gotthardhofes) schriftlich ihre Meinung geäußert. Beide sind der Ansicht, dass aus städtebaulicher Sicht die Häuserzeile am Bundesplatz nur mit einem eindeutigen neuen Kopfbau abgeschlossen werden kann. Zudem werden durch den Besitzer des Gotthardhofes gewichtige wirtschaftliche und juristische Vorbehalte angebracht. Die Grundeigentümerin behält sich das Recht vor, gegen die Stadt die notwendigen rechtlichen Schritte mit einer entsprechenden Schadenersatzforderung in die Wege zu leiten.

### IV.

Bezüglich der Frage, ob der nördliche Teil des Bundesplatzes in den Perimeter des Bebauungsplanes miteinbezogen werden soll oder nicht, hat der Grosse Gemeinderat am 8. September 1987 mit 15 zu 14 Stimmen beschlossen, dass die Variante A unter Einbezug des nördlichen Bundesplatzes weiterzuvorführen sei.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und den Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486, gemäss Variante A (Neubau des Gotthardhofes und Miteinbezug des Bundesplatzes) zu genehmigen.

Zug, 1. März 1988.

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:  
O. Kamer

Der Stadtschreiber:  
A. Müller

Beilage:

- Beschlussesentwurf
- Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486, Variante A
- Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486, Variante C
- Fotos mit Vergleich Variante A und C

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN BUNDESPLATZ OST, PLAN NR. 4486  
(Variante A)

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnissnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates  
Nr. 925 vom 18. August 1987 sowie dem Ergänzungs-Bericht und  
Antrag vom 1. März 1988

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

1. Der Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486 (Variante A) wird genehmigt.

2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

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

Der Stadtrat wird dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist:

Vom Regierungsrat genehmigt am:



Variante 4486 A  
mit Bundesplatz

# BEBAUUNGSPLAN BUNDESPLATZ OST

## 1:500

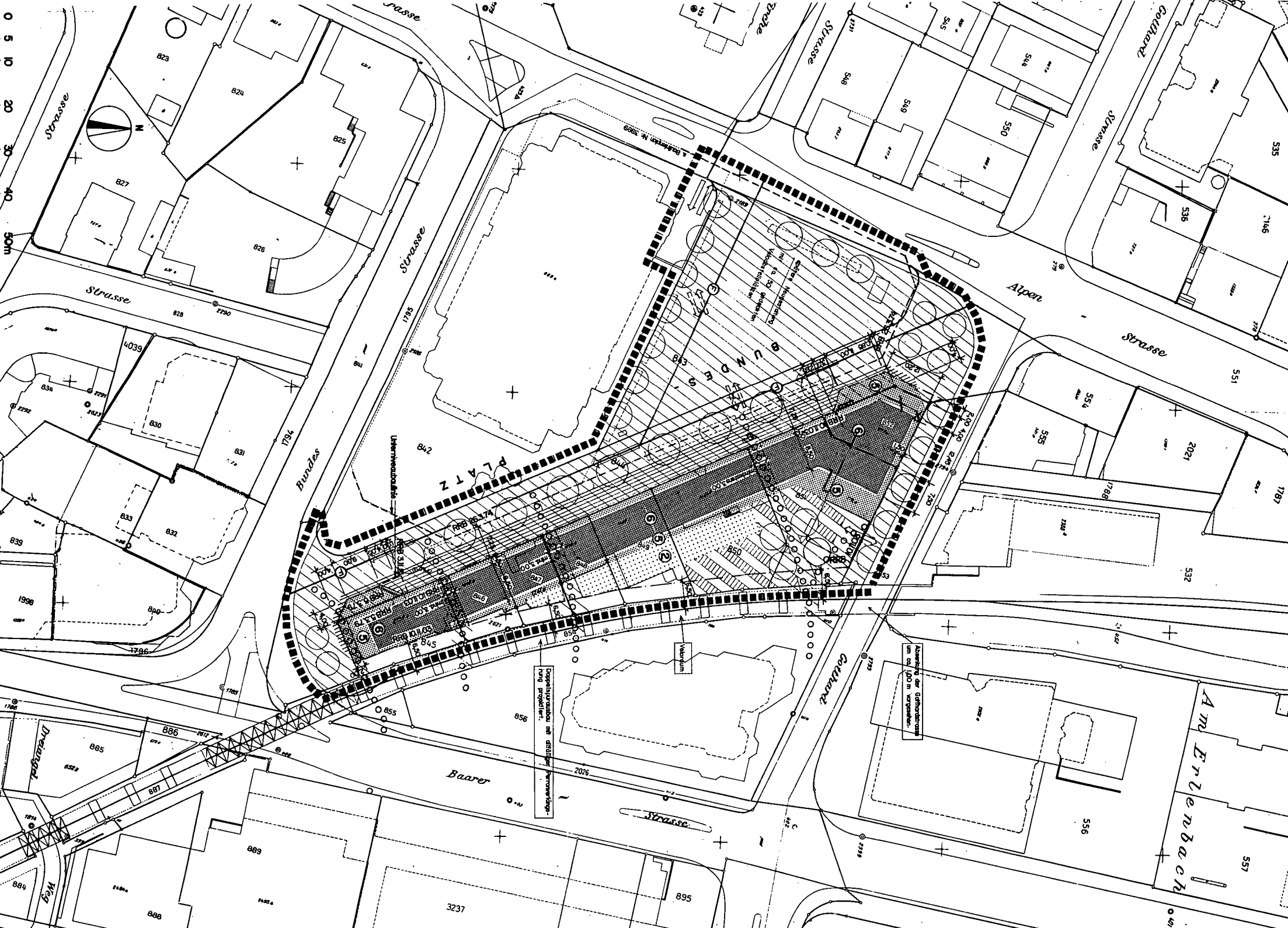
PLAN NR 4486	ERSETZT PLAN NR 4482 und 4403
VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM 11.2.87	
VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM 23.3.87	
GGR-VORLAGE NR. VOM	VOM STADTRAT GENEHMIGT AM 18.8.87
PUBLIZIERT IM AMTSBLATT NR. VOM	OFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM STADTBUAANT ZIFFER BIS
VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM	DER STADTSCHREIBER
VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM	

### LEGENDE:

- BEBAUUNGSPLANEBCBET
  - RRR BESTEHENDE BAULINIEN
  - RRR BESTEHENDE ERDGESCHOSS- UND UNTERNEUBAULINIEN
  - NEUE HAUPTBAULINIE
  - NEUE ERDGESCHOSSBAULINIE
  - RRR BESTEHENDE BAULINIEN AUFZUHEBEN
- BAUTEN:
- 6 GESCHOSSE, OK DACHRAND ANALOG HAUS GGP-NR 849 (ca. 439,00m)
  - 5 GESCHOSSE, OK BRÜSTUNG ANALOG HAUS GGP-NR 849 (ca. 437,50m) ZUR ERSCHLIESSUNG DES 6. GESCHOSSES DARF ENTLANG DES BAHNDAMMES TEILWEISE AUF DAS 5. GESCHOSS AUFGEBAUT WERDEN
  - 2 GESCHOSSE, OK DACHRAND ca. 42,850 m
- GRUNDBEREICH  
VORDACHBEREICH: AUSMASS UND GESTALTUNG WERDEN IM BAUEWILLIGUNGS-VERFAHREN FESTGELEGT.
- FLUSSÄNGERBEREICH  
FLUSSÄNGERBEREICHUNG MIT UNENTGELTlichem OFFENTLICHEM FLUSSWEG-RECHT, MINDESTENS 3,00m.
- BAÜME, SCHEMATISCH  
FAHRRBEREICH FÜR ANLETERUNG  
UNTERIRDISCHE PARKIERUNG: MITBENUTZUNG DER BEST. RAMPE BR.  
UNTERIRDISCHE ERSCHLIESSUNG, LAGE SCHEMATISCH:  
FEUERWEHRZUFUHRT  
PROVISORISCHE RAMPE, LAGE SCHEMATISCH:

MINDESTENS IM ERDGESCHOSS SIND PUBLIKUMSORIENTIERTE NUTZUNGEN, WIE LUDEN, RESTAURANTS UND DERGLEICHEN, VORZUZIEHEN.  
MINDESTENS DAS 5. UND 6. GESCHOSS SIND FÜR WOHNUNGEN VORZUZIEHEN.  
DER STADTRAT KANN IM RAHMEN DES AUSNAHMEPARAGRAPHEN DER BAUORDNUNG KLEINERE ABWEICHUNGEN BEWILLIGEN.

Baumt der Stadt Zug  
Zug, den 13.8.87/Dav/d.



Der Stadtrichter: *U. J. J. J.*  
Der Stadttingenieur: *Stammhuber*



STADT ZUG

ERHALTUNG GOTTHARDHOF

VARIANTE C

# BEBAUUNGSPLAN BUNDESPLATZ OST

## 1 : 500

PLAN NR. 4486	ERSETZT PLAN NR.4482 und 4403
VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM	
VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM	
GGR-VORLAGE NR. VOM	VOM STADTRAT GENEHMIGT AM
PUBLIZIERT IM AMTSBLATT NR. VOM	ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM STADTBAUAMT VOM BIS ZIFTER
VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM	DER STAATSCHEIBEER
VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM	

### LEGENDE:

- BEBAUUNGSPLANGEBIET
- RRB ——— BESTEHENDE BAULINIEN
- --- BESTEHENDE EROSGESCHOSS UND UNTERNEUBAULINIEN

### BAUTEN:

- ⑥ 6 GESCHOSSE, OK DACHRAND ANALOG HAUS GPP NR. 849 (ca. 439,00 m)
- ⑤ 5 GESCHOSSE, OK BRÜSTUNG ANALOG HAUS GPP NR. 849 (ca. 437,50 m) ZUR ERSCHLIESSUNG DES 6. GESCHOSSES DARF ENTLANG DES BAHNDÄMMERS TEILWEISE AUF DAS 5. GESCHOSS AUFGEBAUT WERDEN. HAUSER GPP NR. 851/852 OK FIRST ANALOG BEST HAUSER GOTTHARDSTRASSE 19.17 GLEICHE HÖHE ODER TIEFER.
- ④ 4 GESCHOSSE, HAUSER GPP NR. 851/852 OK TRAUFE BZW. BRÜSTUNG ANALOG BEST. HAUSER GOTTHARDSTRASSE 19.17.
- ② 2 GESCHOSSE OK DACHRAND ca.428,50 m
- GRÜNBEREICH
- VORDACHBEREICH, AUSMASS UND GESTALTUNG WERDEN IM BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN FESTGELEGT.
- FUSSGÄNGERBEREICH
- FUSSGÄNGERVERBINDUNG MIT UNENTGELTlichem ÖFFENTLICHEM FUSSWEGRECHT, MINDESTENS 3,00 m
- BÄUME, SCHEMATISCH
- FAHRBEREICH FÜR ANLIEFERUNG
- UNTERIRDISCHE PARKIERUNG, NUTZUNG DER BEST. RAMPE EPA
- UNTERIRDISCHE ERSCHLIESSUNG, LAGE SCHEMATISCH
- FEUERWEHRZUFUHRT

MINDESTENS IM EROSGESCHOSS SIND PUBLIKUMSORIENTIERTE NUTZUNGEN, WIE LÄDEN, RESTAURANTS UND DERGLEICHEN VORZUSEHEN.

MINDESTENS DAS 5. UND 6. GESCHOSS SIND FÜR WOHNNUTZUNGEN VORZUSEHEN, GPP NR. 851/852 TEILWEISE DAS 4. GESCHOSS.

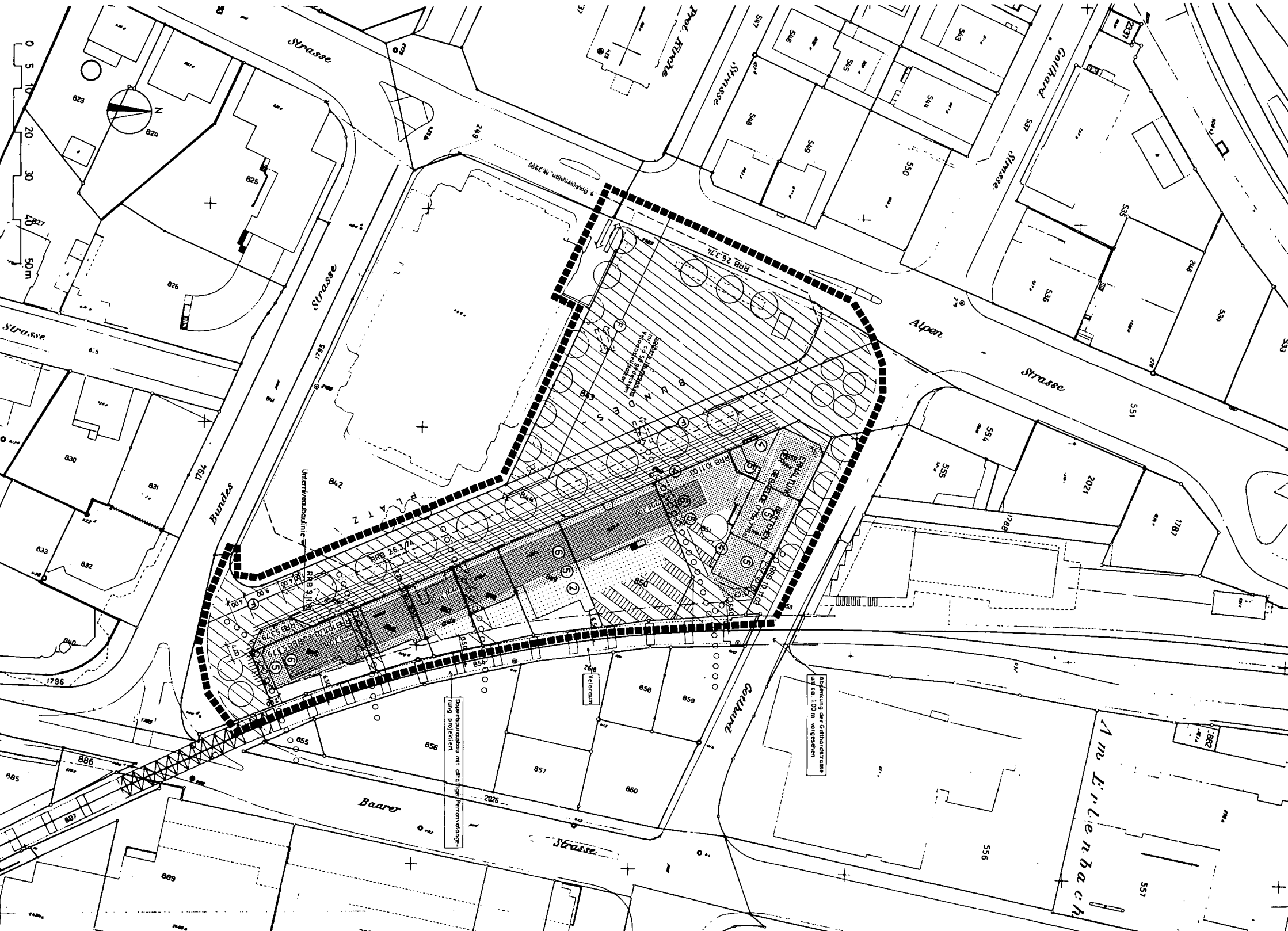
DER STADTRAT KANN IM RAHMEN DES AUSNAHMEPARAGRAPHEN DER BAUORDNUNG KLEINERE ABWEICHUNGEN BEWILLIGEN.

0 5 10 20 30 40 50 m

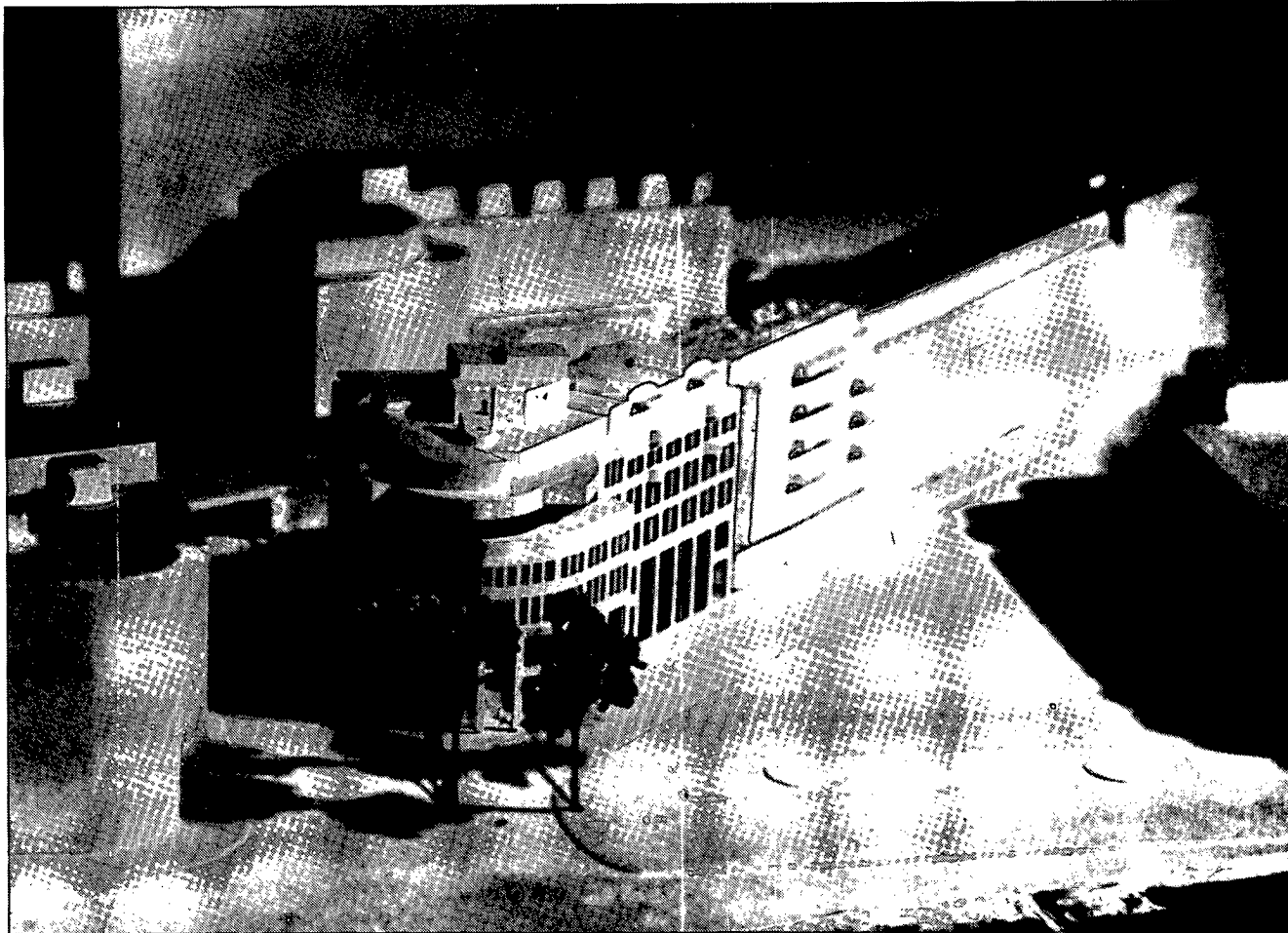
DER STADTARCHITECT: *Dejmet*

DER STADTINGENIEUR: *Samuel Eggen*

ZUG, 28. JANUAR 1988

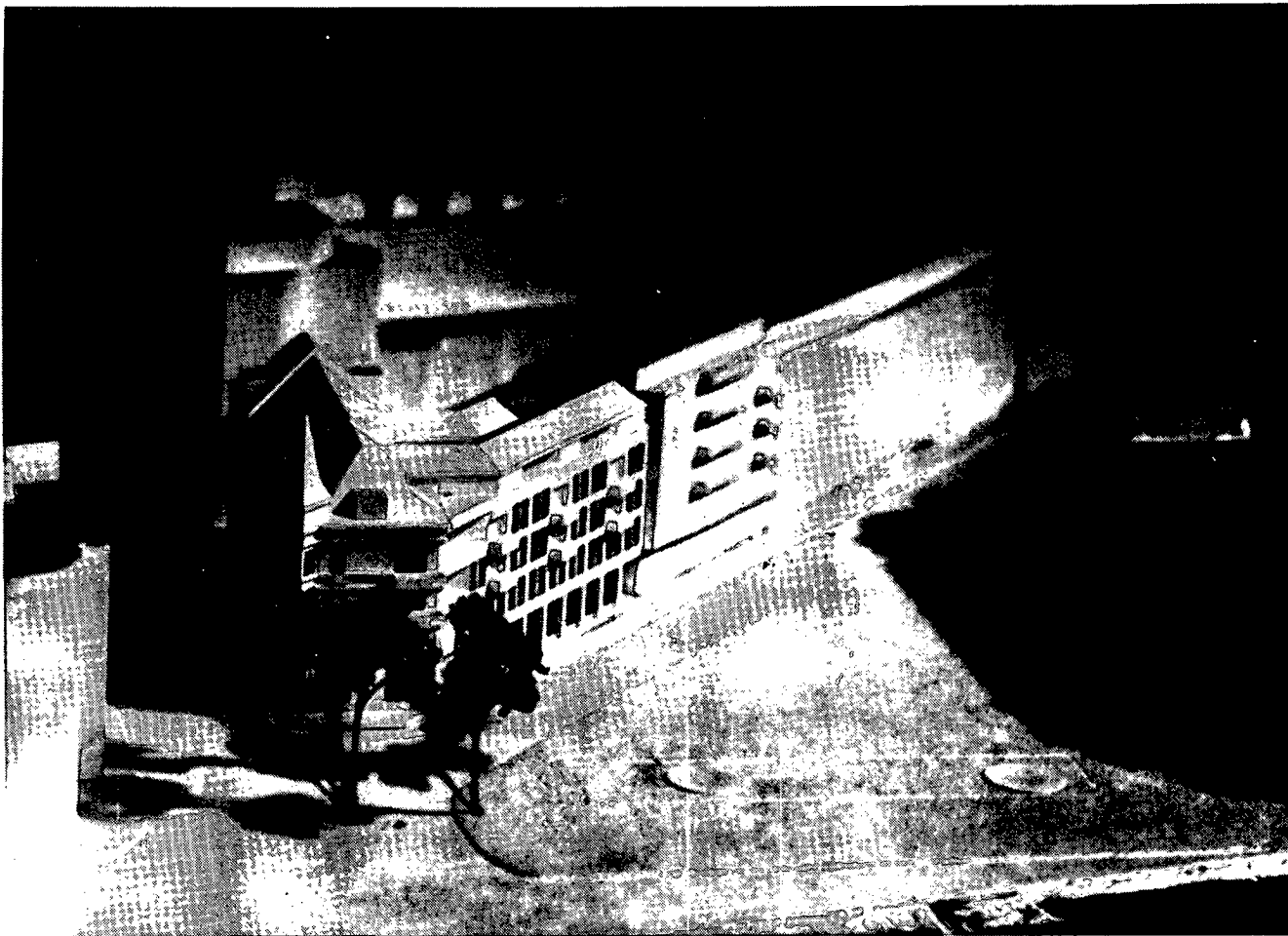


Kopf-  
situation

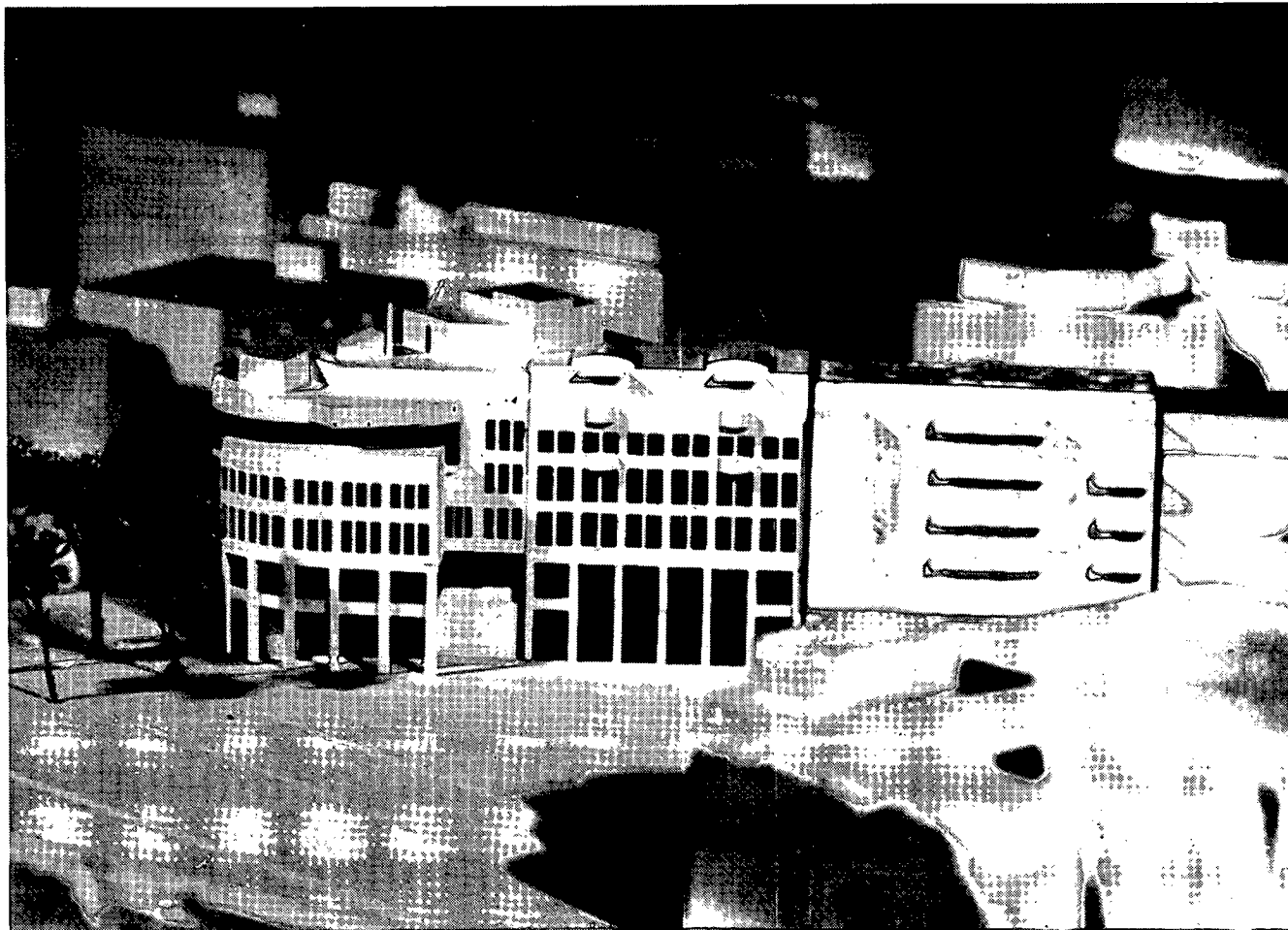


Projekt unter Erhaltung des Gotthardhofes (Variante C)

Kopf-  
situation

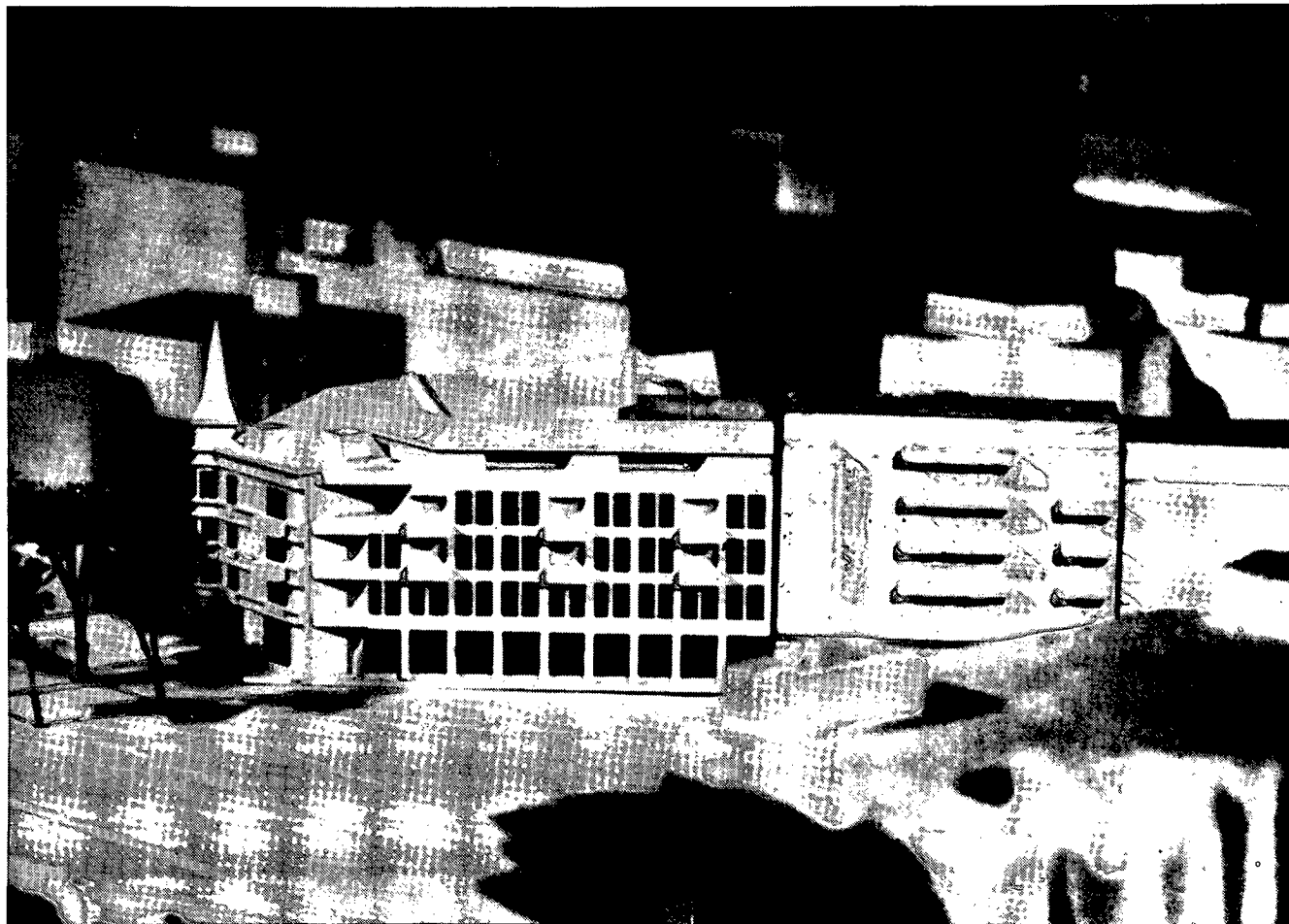


Fassade am  
Bundesplatz



Projekt unter Erhaltung des Gotthardhofes (Variante C)

Fassade am  
Bundesplatz



Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486  
Ergänzungsbericht und Antrag des Stadtrates Nr. 925.2  
1. Lesung

---

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 12.4.88

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

### I. Bericht der Kommission

Die Bau- und Planungskommission hat am 12.4.88 den Ergänzungsbericht und Antrag des Stadtrates ausgiebig beraten. Vorgängig zu den Beratungen führte die Kommission eine Begehung im Gebiet des zugenehmigenden Bebauungsplanes durch. Diese Begehung fand im Beisein des Stadtarchitekten, Herr Fritz Wagner sowie des Stadtplaners, Herr Peter Deuber statt.

Der Stadtarchitekt erläuterte an Ort die zwei zur Diskussion stehenden Varianten A (Neubau) und C (Erhalt Gotthardhof). Er wies besonders darauf hin, dass in beiden Fällen die jetzt bestehende Lücke zwischen den Bauten am Bundesplatz und dem Gotthardhof vollständig geschlossen wird. Ferner machte er die Kommission darauf aufmerksam, dass das Bauvorhaben auch im Rahmen der gesamten Umgebung um den Bundesplatz beurteilt werden muss. Die bestehenden, umliegenden, zum Teil neuen Gebäude, sind durchwegs höher und weisen eine Geschosshzahl von 5 - 6 Geschosse auf. Die Lösung nach Variante A würde sich in der Geschosshzahl den umgebenden Häusern angleichen, die Lösung nach Variante C (Erhalt) würde die Geschosshzahl beibehalten. Aus diesem Grunde dürfte es zukünftig hin für den Gotthardhof schwierig werden, sich zu behaupten und der Rolle als Abschlussbau der Häuserzeile entlang dem Bundesplatz gerecht zu werden. Im weitem erläuterte er die erforderliche Umnutzung in den heutigen Wohngeschossen aus Gründen der fehlenden Besonnung.

Die Kommission diskutierte anlässlich des Augenscheins ebenfalls über die Möglichkeit, in Zukunft entlang der Alpenstrasse, auf dem heutigen Bundesplatz (Bebauungsplangebiet) ein Gebäude vorzusehen. Sie nimmt zur Kenntnis, dass die jetzt vorliegenden Bebauungsvarianten A oder C diesbezüglich keine Hindernisse beinhalten.

Bei der Fortsetzung der Diskussionen über die Vorlage bzw. über die zwei zur Behandlung stehenden Bebauungsplan-Varianten A oder C, versuchte sich die Kommission, anhand der nachstehenden Kriterien eine Uebersicht über die Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten zu verschaffen.

Ausnützung:

Die zwei Varianten können zahlenmässig wie folgt verglichen werden:

GBP	851	852 (Gotthardhof)
Variante A	2'425 m <sup>2</sup> BGF WA 20.95 % = 481 m <sup>2</sup>  AZ = 3.2	1'782.6 m <sup>2</sup> BGF WA 27.1 % = 509 m <sup>2</sup>  AZ = 7.0 *) (5.8)
Variante C	2'517 m <sup>2</sup> BGF WA 24.1 % = 608 m <sup>2</sup>  AZ = 3.2	1'015 m <sup>2</sup> BGF WA 36.7 % = 372 m <sup>2</sup>  AZ = 4.1

BGF = Bruttogeschossfläche

WA = Wohnanteil

\*) bezogen auf die Grundstücksfläche, bzw. ohne öffentlichen Grund  
Wert in Klammer mit Einbezug des öffentlichen Grundes

Die einzelnen Kriterien können wie folgt beurteilt werden:

- Bei der Liegenschaft 852 ergeben sich zwischen den beiden Varianten A und C erhebliche Bruttogeschossflächen-Differenzen.
- In der Variante C wird in der GBP 851 eine zusätzliche Wohnfläche von 127 m<sup>2</sup> ermöglicht. Umgekehrt wird bei der Variante A auf der GBP 852 eine zusätzliche Wohnfläche von 137 m<sup>2</sup> ermöglicht. Gesamthaft gesehen ergibt dies eine Verbesserung von 10 m<sup>2</sup> Wohnfläche zugunsten der Variante A.
- Die Variante A würde auf den beiden GBP 851 und 852 ein Geschoss mehr zulassen.
- Von seiten der Liegenschaftseigentümer GBP 852 wird angeführt, dass bei der Variante C zukünftig der Restaurantbetrieb nicht mehr mit vernünftigen Kosten weiterführbar wäre, weil die nach heutigen Vorschriften erforderlichen Nebenräume für den Restaurationsbetrieb nicht im erforderlichen Umfang vorhanden wären.
- Die in der Tabelle, bei Variante A GBP 852 aufgeführte AZ von 7.0 ist ohne Einbezug des zukünftig zu benützenden öffentlichen Grundes berechnet. Werden die ca. 60 m<sup>2</sup> der vorgesehenen Benutzung öffentlichen Grundes zur effektiven Grundfläche zugezählt, ergibt sich daraus eine Ausnützungsziffer von ca. 5.8.

Die Kommission ist der Meinung, dass die Vergleiche der Zahlen nicht allzu sehr bewertet werden sollten.

### Benützung öffentlichen Grundes:

Die Kommission diskutierte die Modalitäten, nach welchen für private Bauten, welche öffentlichen Grund benützen, die Bewertung des Bodenpreises (ähnlich Baurecht) vorgenommen wird. Nach den Angaben der Vertreter des Bauamtes werden bei der Berechnung jeweils die Geschoszahl und der lageübliche Verkehrswert des Bodens der Berechnung zugrunde gelegt. Eine Indexierung des Landpreises, ähnlich wie bei Baurechtslösungen, wurde bis anhin nicht praktiziert.

Die Meinungen der Kommission können in dieser Frage wie folgt zusammengefasst werden:

- Sofern eine echte Verbesserung, welche auch im Interesse der Bevölkerung ist, entsteht, erachtet die Kommission die zur Verfügungstellung öffentlichen Grundes als sinnvoll.
- Bei der Variante A, welche öffentlichen Grund benützen würde, wird lediglich der Luftraum beansprucht, die Bodenfläche für Fussgänger bleibt verfügbar.
- Die Variante C (heutige Lösung) benützt ebenfalls für die Gartenwirtschaft öffentlichen Grund.

### Erhaltungswürdigkeit:

In dieser wohl schwierigsten Frage konnte sich die Kommission keine einheitliche Meinung bilden. Von den Befürwortern der Variante C wurde ins Feld geführt, dass es sich beim Erhalt des heutigen Gotthardhofes letztendlich um eine rein politische Frage "Soll in Zug alles dem Fortschritt geopfert werden?" handelt. Von den Befürwortern der Variante A hingegen wurde argumentiert, dass von der heutigen Bausubstanz ehrlicherweise nur noch die West- und Nordfassade erhalten bleiben und ein wesentlicher Teil des übrigen Gebäudes verändert würde.

### Rechtliche Fragen:

Die Frage der Rechtssicherheit und der allfälligen Entschädigungspflicht wurde von mehreren Kommissionsmitgliedern angeführt. Betreffend Rechtssicherheit wurde von den Vertretern des Bauamtes festgehalten, dass der Gotthardhof nicht im Verzeichnis der erhaltenswürdigen Bauten enthalten ist. An diesem Register wurde jedoch kritisiert, dass es noch unvollständig und erst im Aufbau begriffen sei. Betreffend der allfälligen Entschädigungspflicht bestehen Bundesgerichtsentscheide, welche sich wesentlich an der Vorhersehbarkeit einer Veränderung orientieren.

In der Schlussdiskussion wurde ebenfalls das Bebauungsplangebiet Ecke Gotthardstrasse/Alpenstrasse diskutiert. Die Bau- und Planungskommission erachtet es als sinnvoll, dass in diesem Gebiet keine Präzisierungen vorgenommen werden sollten, bevor nicht das Ergebnis des Bahnhofwettbewerbes feststeht. Ein Teil des Bebauungsplangebietes überschneidet sich mit dem Gebiet des Ideenwettbewerbes.

Im Bericht der Bau- und Planungskommission vom 1.9.87 unterbreitete die Kommission dem Gemeinderat einen Antrag, die vorgesehene Rampe bei der GBP 851 zu streichen und die Erschliessung von Anfang an von der Seite des Bundesplatzes her vorzusehen. In dieser Frage kam die Kommission nicht zu einer anderen Meinung und wiederholt daher den, aus Gründen der Aussetzung des Geschäftes noch nicht behandelten Antrag in diesem Bericht.

In der Abstimmung über die zwei Varianten A und C unterlag die Variante A einem Stimmenverhältnis von 3 zu 4. Die Bau- und Planungskommission spricht sich also für die Weiterführung der Variante C (Erhalt Gotthardhof) aus. (Keine Enthaltungen).

## II. Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten. Im weitern stellt sie folgende Anträge:

1. Den Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486 gemäss Variante C (Erhalt des Gotthardhofes) und mit Einbezug des Bundesplatzes zu genehmigen.
2. Die im Plan Nr. 4486 A markierten Pfeile für die Rampe bei der Gotthardstrasse, GBP 851, seien zu streichen (nur Variante A).

Für die Bau- und Planungskommission des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug.

6300 Zug, 14.4.88

Der Präsident: Hans Abicht

Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486  
Ergänzungsbericht und Antrag des Stadtrates Nr. 925.2  
1. Lesung

---

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 12.4.88

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

### I. Bericht der Kommission

Die Bau- und Planungskommission hat am 12.4.88 den Ergänzungsbericht und Antrag des Stadtrates ausgiebig beraten. Vorgängig zu den Beratungen führte die Kommission eine Begehung im Gebiet des zugenehmigenden Bebauungsplanes durch. Diese Begehung fand im Beisein des Stadtarchitekten, Herr Fritz Wagner sowie des Stadtplaners, Herr Peter Deuber statt.

Der Stadtarchitekt erläuterte an Ort die zwei zur Diskussion stehenden Varianten A (Neubau) und C (Erhalt Gotthardhof). Er wies besonders darauf hin, dass in beiden Fällen die jetzt bestehende Lücke zwischen den Bauten am Bundesplatz und dem Gotthardhof vollständig geschlossen wird. Ferner machte er die Kommission darauf aufmerksam, dass das Bauvorhaben auch im Rahmen der gesamten Umgebung um den Bundesplatz beurteilt werden muss. Die bestehenden, umliegenden, zum Teil neuen Gebäude, sind durchwegs höher und weisen eine Geschosshzahl von 5 - 6 Geschosse auf. Die Lösung nach Variante A würde sich in der Geschosshzahl den umgebenden Häusern angleichen, die Lösung nach Variante C (Erhalt) würde die Geschosshzahl beibehalten. Aus diesem Grunde dürfte es zukünftig hin für den Gotthardhof schwierig werden, sich zu behaupten und der Rolle als Abschlussbau der Häuserzeile entlang dem Bundesplatz gerecht zu werden. Im weitem erläuterte er die erforderliche Umnutzung in den heutigen Wohngeschossen aus Gründen der fehlenden Besonnung.

Die Kommission diskutierte anlässlich des Augenscheins ebenfalls über die Möglichkeit, in Zukunft entlang der Alpenstrasse, auf dem heutigen Bundesplatz (Bebauungsplangebiet) ein Gebäude vorzusehen. Sie nimmt zur Kenntnis, dass die jetzt vorliegenden Bebauungsvarianten A oder C diesbezüglich keine Hindernisse beinhalten.

Bei der Fortsetzung der Diskussionen über die Vorlage bzw. über die zwei zur Behandlung stehenden Bebauungsplan-Varianten A oder C, versuchte sich die Kommission, anhand der nachstehenden Kriterien eine Uebersicht über die Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten zu verschaffen.

Ausnützung:

Die zwei Varianten können zahlenmässig wie folgt verglichen werden:

GBP	851	852 (Gotthardhof)
Variante A	2'425 m <sup>2</sup> BGF WA 20.95 % = 481 m <sup>2</sup>  AZ = 3.2	1'782.6 m <sup>2</sup> BGF WA 27.1 % = 509 m <sup>2</sup>  AZ = 7.0 *) (5.8)
Variante C	2'517 m <sup>2</sup> BGF WA 24.1 % = 608 m <sup>2</sup>  AZ = 3.2	1'015 m <sup>2</sup> BGF WA 36.7 % = 372 m <sup>2</sup>  AZ = 4.1

BGF = Bruttogeschossfläche  
WA = Wohnanteil

\*) bezogen auf die Grundstücksfläche, bzw. ohne öffentlichen Grund  
Wert in Klammer mit Einbezug des öffentlichen Grundes

Die einzelnen Kriterien können wie folgt beurteilt werden:

- Bei der Liegenschaft 852 ergeben sich zwischen den beiden Varianten A und C erhebliche Bruttogeschossflächen-Differenzen.
- In der Variante C wird in der GBP 851 eine zusätzliche Wohnfläche von 127 m<sup>2</sup> ermöglicht. Umgekehrt wird bei der Variante A auf der GBP 852 eine zusätzliche Wohnfläche von 137 m<sup>2</sup> ermöglicht. Gesamthaft gesehen ergibt dies eine Verbesserung von 10 m<sup>2</sup> Wohnfläche zugunsten der Variante A.
- Die Variante A würde auf den beiden GBP 851 und 852 ein Geschoss mehr zulassen.
- Von seiten der Liegenschaftseigentümer GBP 852 wird angeführt, dass bei der Variante C zukünftig der Restaurantbetrieb nicht mehr mit vernünftigen Kosten weiterführbar wäre, weil die nach heutigen Vorschriften erforderlichen Nebenräume für den Restaurationsbetrieb nicht im erforderlichen Umfang vorhanden wären.
- Die in der Tabelle, bei Variante A GBP 852 aufgeführte AZ von 7.0 ist ohne Einbezug des zukünftig zu benützenden öffentlichen Grundes berechnet. Werden die ca. 60 m<sup>2</sup> der vorgesehenen Benutzung öffentlichen Grundes zur effektiven Grundfläche zugezählt, ergibt sich daraus eine Ausnützungsziffer von ca. 5.8.

Die Kommission ist der Meinung, dass die Vergleiche der Zahlen nicht allzu sehr bewertet werden sollten.

### Benützung öffentlichen Grundes:

Die Kommission diskutierte die Modalitäten, nach welchen für private Bauten, welche öffentlichen Grund benützen, die Bewertung des Bodenpreises (ähnlich Baurecht) vorgenommen wird. Nach den Angaben der Vertreter des Bauamtes werden bei der Berechnung jeweils die Geschoszahl und der lageübliche Verkehrswert des Bodens der Berechnung zugrunde gelegt. Eine Indexierung des Landpreises, ähnlich wie bei Baurechtslösungen, wurde bis anhin nicht praktiziert.

Die Meinungen der Kommission können in dieser Frage wie folgt zusammengefasst werden:

- Sofern eine echte Verbesserung, welche auch im Interesse der Bevölkerung ist, entsteht, erachtet die Kommission die zur Verfügungstellung öffentlichen Grundes als sinnvoll.
- Bei der Variante A, welche öffentlichen Grund benützen würde, wird lediglich der Luftraum beansprucht, die Bodenfläche für Fussgänger bleibt verfügbar.
- Die Variante C (heutige Lösung) benützt ebenfalls für die Gartenwirtschaft öffentlichen Grund.

### Erhaltungswürdigkeit:

In dieser wohl schwierigsten Frage konnte sich die Kommission keine einheitliche Meinung bilden. Von den Befürwortern der Variante C wurde ins Feld geführt, dass es sich beim Erhalt des heutigen Gotthardhofes letztendlich um eine rein politische Frage "Soll in Zug alles dem Fortschritt geopfert werden?" handelt. Von den Befürwortern der Variante A hingegen wurde argumentiert, dass von der heutigen Bausubstanz ehrlicherweise nur noch die West- und Nordfassade erhalten bleiben und ein wesentlicher Teil des übrigen Gebäudes verändert würde.

### Rechtliche Fragen:

Die Frage der Rechtssicherheit und der allfälligen Entschädigungspflicht wurde von mehreren Kommissionsmitgliedern angeführt. Betreffend Rechtssicherheit wurde von den Vertretern des Bauamtes festgehalten, dass der Gotthardhof nicht im Verzeichnis der erhaltenswürdigen Bauten enthalten ist. An diesem Register wurde jedoch kritisiert, dass es noch unvollständig und erst im Aufbau begriffen sei. Betreffend der allfälligen Entschädigungspflicht bestehen Bundesgerichtsentscheide, welche sich wesentlich an der Vorhersehbarkeit einer Veränderung orientieren.

In der Schlussdiskussion wurde ebenfalls das Bebauungsplangebiet Ecke Gotthardstrasse/Alpenstrasse diskutiert. Die Bau- und Planungskommission erachtet es als sinnvoll, dass in diesem Gebiet keine Präzisierungen vorgenommen werden sollten, bevor nicht das Ergebnis des Bahnhofswettbewerbes feststeht. Ein Teil des Bebauungsplangebietes überschneidet sich mit dem Gebiet des Ideenwettbewerbes.

Im Bericht der Bau- und Planungskommission vom 1.9.87 unterbreitete die Kommission dem Gemeinderat einen Antrag, die vorgesehene Rampe bei der GBP 851 zu streichen und die Erschliessung von Anfang an von der Seite des Bundesplatzes her vorzusehen. In dieser Frage kam die Kommission nicht zu einer anderen Meinung und wiederholt daher den, aus Gründen der Aussetzung des Geschäftes noch nicht behandelten Antrag in diesem Bericht.

In der Abstimmung über die zwei Varianten A und C unterlag die Variante A einem Stimmenverhältnis von 3 zu 4. Die Bau- und Planungskommission spricht sich also für die Weiterführung der Variante C (Erhalt Gotthardhof) aus. (Keine Enthaltungen).

## II. Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten. Im weitern stellt sie folgende Anträge:

1. Den Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486 gemäss Variante C (Erhalt des Gotthardhofes) und mit Einbezug des Bundesplatzes zu genehmigen.
2. Die im Plan Nr. 4486 A markierten Pfeile für die Rampe bei der Gotthardstrasse, GBP 851, seien zu streichen (nur Variante A).

Für die Bau- und Planungskommission des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug.

6300 Zug, 14.4.88

Der Präsident: Hans Abicht

Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486  
Wiedererwägungsantrag des Stadtrates Nr. 925.4

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 16. August 1988

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Der Grosse Gemeinderat hat am 8. September 1987 zwar Eintreten auf die Vorlage beschlossen, aber auch dem Antrag zugestimmt, das Geschäft auszusetzen; aufgrund der Frage "Erhalt oder Neubau" des Gotthardhofes wurde festgelegt, dass ein alternatives Projekt (Variante C) auszuarbeiten sei, welches erlauben würde, das Erscheinungsbild des Gotthardhofes zu erhalten und trotzdem die Gebäudezeile am Bundesplatz zu schliessen. Der Stadtrat hat durch ein Architekturbüro eine entsprechende Studie ausarbeiten lassen, deren Ergebnis Ende 1987 vorlag.

Am 19. April 1988 hat sich der Grosse Gemeinderat mit 16 gegen 13 Stimmen für die Variante C, welche die Erhaltung des heutigen Gotthardhofes vorsieht, entschieden. Hierauf wurde der Bebauungsplan, Variante C, vom 25. April 1988 bis zum 26. Mai 1988 öffentlich aufgelegt. Insgesamt gingen 3 Eingaben gegen den Bebauungsplan ein. Es sind dies die vom Bebauungsplan betroffenen beiden Grundeigentümer, die SBB und Herr Heinz Rösli, auch im Namen der FDP-Fraktion des Grossen Gemeinderates.

II.

Die Grundeigentümer der GBP Nrn. 851 und 852 und Besitzer der Häuser Gotthardstrasse 17 und 19 wehren sich in ihrer Eingabe gegen die Variante C und haben dies auch ausführlich begründet sowie mit Fotomontagen und Ansichtsplänen dokumentiert. Sie beantragen:

1. Es sei der Bebauungsplan Bundesplatz Ost nicht gemäss Variante C zu beschliessen.
2. Vielmehr sei auf die Sache zurückzukommen, und es sei der Bebauungsplan Bundesplatz Ost gemäss Variante A zu erlassen.

Hauptargument ist das unbefriedigende städtebauliche Ergebnis der Variante C. Der Gotthardhof würde, da er wesentlich kleiner ist als die Nachbarbauten und eine andere Dachform und Gliederung aufweist, wie ein Fremdkörper wirken. Das Ziel eines Kopfbauens als Abschluss der Häuserzeile werde nicht erreicht. Grosse Schwierigkeiten erwarten die Gebäudeeigentümer bei der Umgestaltung der Gebäude, da gemäss Variante C die heutige Hauptwohnseite gegen Süden zugebaut würde, so dass die bestehenden Wohnungen nicht mehr verwendet werden könnten. Zudem wäre es nicht mehr möglich, das bestehende Restaurant in dieser Form und wirtschaftlich sinnvoll weiter zu nutzen. Es wurden auch noch bautechnische, finanzielle, erschliessungsmässige und juristische Aspekte vorgebracht.

Die SBB machen geltend, dass im Hinblick auf den Ausbau der Strecke Zug - Oberwil die Baulinien und der Baukörper gemäss Variante C entlang des SBB-Geleises modifiziert werden müssten. Hingegen begrüessen die SBB die in allen Varianten vorgeschlagenen Fussgängerverbindungen unter dem Viadukt, machen aber darauf aufmerksam, dass allenfalls einzuräumende Fusswegrechte entschädigt werden müssten.

Namens der FDP-Fraktion des Grossen Gemeinderates und im eigenen Namen stellt Herr Heinz Rösli den Antrag, es sei der Bebauungsplan Variante A dem Grossen Gemeinderat noch einmal zur Behandlung vorzulegen. Er ist der Ansicht, dass die Variante C mit Erhaltung des Gotthardhofes einen schwerwiegenden Eingriff in die Eigentumsfreiheit darstellt und das öffentliche Interesse an einer Erhaltung nicht überwiegt. Zudem sei bei der Variante C die Weiterexistenz des Restaurants gefährdet.

### III.

Der Stadtrat hat die Eingaben eingehend studiert und kommt nach Abwägen der juristischen, der städtebaulichen und nicht zuletzt der politischen Fragen erneut zum Schluss, dass die Variante C des Bebauungsplanes nicht richtig ist. Der Stadtrat ersucht den Grossen Gemeinderat, auf seinen Beschluss vom 19. April 1988 zurückzukommen und die Vorlage nochmals zu beraten und die Variante A mit der Neugestaltung der Gebäudezeile gutzuheissen sowie die Baulinie entlang der SBB zu ändern.

Rechtlich liegt die Unterschutzstellung in der Kompetenz des Kantons. Sollte die Variante C gewählt werden, so hätte die Stadt nach Ablauf eines allfälligen Referendums dem Regierungsrat die Unterschutzstellung zu beantragen. Der Regierungsrat hätte nochmals die Grundeigentümer anzuhören und nach Abwägung der Interessen zu entscheiden. Die zu erwartenden Entschädigungsforderungen wären von der Stadt Zug als gebundene Ausgabe wesentlich mitzutragen.

Städtebaulich ist die Variante C eine unbefriedigende Lösung, weil das bei der Liegenschaft Grau begonnene Gestaltungsprinzip nicht weitergeführt wird. Die Zeile würde beim Gotthardhof mit einem eher komisch wirkenden Gebäude enden, das sich nicht in die bestehende Umgebung einordnet. Der Stadtrat ist der Meinung, dass ein Erhalt von nur zwei Fassaden eine Farce darstellt und solche "Potemkinschen Häuser" nicht gefördert werden sollten. Die Baudirektion des Kantons Zug hat keine Einwände gegen die Variante A vorgebracht.

Falls der Grosse Gemeinderat an der Variante C festhält, müssten, entsprechend den berechtigten Forderungen der SBB, die Baulinien entlang der Grundstücksgrenze der SBB wie folgt geändert werden:

- entlang der GBP Nrn. 850 und 851 auf 6 m
- entlang der GBP Nrn. 847, 848 und 849 auf 3,5 m

Dadurch muss in Variante C auch das Bauvolumen des Anbaus an die Gotthardstrasse 17 um 2,5 m gekürzt werden. In Variante A ergibt sich keine Korrektur des Bauvolumens.

Bei Annahme der Variante A durch den Grossen Gemeinderat muss diese öffentlich aufgelegt (1. Lesung) werden. Allfällige Eingaben werden dem Grossen Gemeinderat in einer weiteren Lesung nochmals unterbreitet. Bereits berücksichtigt wird jetzt schon die Baulinienänderung gemäss Eingabe der SBB.

#### Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf den Wiederwägungsantrag einzutreten, die in der Sitzung vom 19. April 1988 mit 16 gegen 13 Stimmen getroffene Wahl für die Variante C (Erhaltung Gotthardhof) in Wiedererwägung zu ziehen und unter Berücksichtigung der Eingaben die Variante C abzulehnen und die Variante A mit der Neugestaltung der Gebäudezeile gutzuheissen sowie die Baulinie entlang der SBB zu ändern.

Zug, 16. August 1988

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:  
O. Kamer

Der Stadtschreiber:  
A. Müller

Beilage:

- Beschlussesentwurf (für Variante A)
- Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486, Variante A  
(mit abgeänderter Baulinie)
- Bebauungsplan Bundesplatz ost, Plan Nr. 4486, Variante C  
(mit abgeänderter Baulinie)

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.  
BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN BUNDESPLATZ OST, PLAN NR. 4486  
(Variante A)

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 925 vom 18. August 1987 sowie dem Wiedererwägungsantrag Nr. 925.4 vom 16. August 1988

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

1. Der Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486 (Variante A) wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

Der Beschluss 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  
ERHALTUNG GOTTHARDHOF

VARIANTE C

# BEBAUUNGSPLAN BUNDESPLATZ OST

## 1:500

PLAN NR. 4486	ERSETZT PLAN NR.4452 und 4403
VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM 11. 2. 87	
VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM 23. 3. 1987	
GGR-VORLAGE NR. 925.2 VOM 19. 4. 1988	VOM STADTRAT GENEHMIGT AM 1.3.1988
PUBLIZIERT IM AMTSBLATT NR. 6 /17 VOM 22./29. 4. 88	ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM STADTBAUAMT ZIFFER VOM 25. 4. 88 BIS 26. 5. 1988
VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM DER PRASIDENT	DER STADTSCHREIBER
VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM	

### LEGENDE:

- BEBAUUNGSPLANGEBIET
- RRB — BESTEHENDE BAULINIEN
- - - RRB - - - BESTEHENDE ERDGESCHOSS UND UNTERNEUBAULINIEN
- RRB — BESTEHENDE BAULINIEN AUFZUBEHEBEN

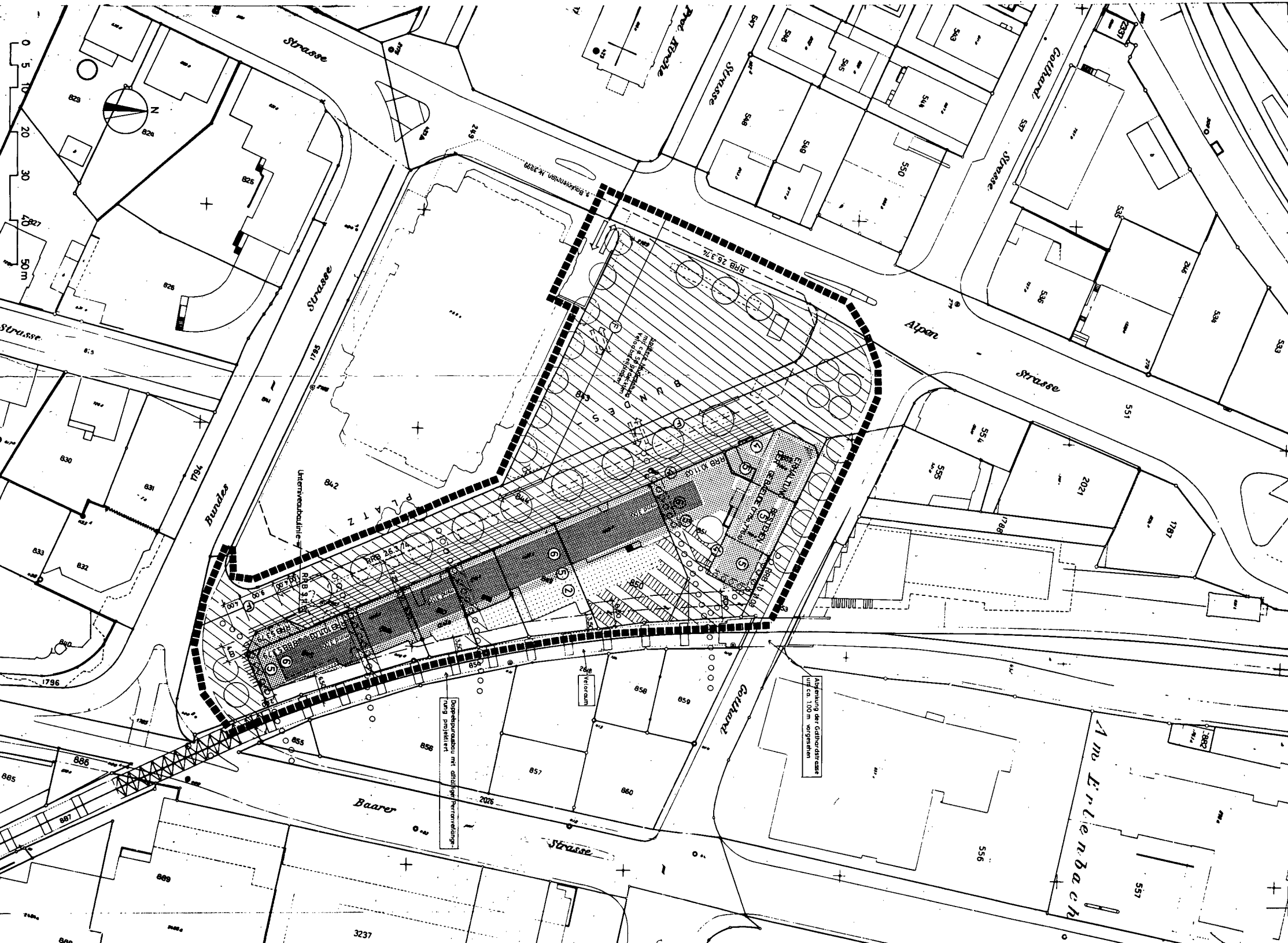
### BAUTEN:

- 6 GESCHOSSE, OK DACHRAND ANALOG HALS GGP NR. 849 (ca. 439,00m)
- 5 GESCHOSSE, OK BRÜSTUNG ANALOG HAUS GGP NR. 849 (ca. 437,50m)  
ZUR ERSCHLIESSUNG DES 6 GESCHOSSES DARF ENTLANG DES BAHN-  
DAMMES TEILWEISE AUF DAS 5. GESCHOSS AUFGEBAUT WERDEN.  
HÄUSER GGP NR. 851/852 OK FIRST ANALOG BEST. HÄUSER GOTTHARD-  
STRASSE 19 \* 17 GLEICHE HOHE ODER TIEFER.
- 4 GESCHOSSE, HÄUSER GGP NR. 851/852 OK TRAUFE BZW. BRÜSTUNG  
ANALOG BEST. HÄUSER GOTTHARDSTRASSE 19 \* 17.
- 2 GESCHOSSE OK DACHRAND ca. 428,50 m

- GRÜNBEREICH
- VORDACHBEREICH AUSMASS UND GESTALTUNG WERDEN IM BAUBEWILLIGUNGS-  
VERFAHREN FESTGELEGT.
- FUSSGÄNGERBEREICH
- FUSSGÄNGERVERBINDUNG MIT UENIGTEILICHEM ÖFFENTLICHEM  
FUSSWEGRECHT, MINDESTENS 3,00 m
- BÄUME, SCHEMATISCH
- FAHRRBEREICH FÜR ANLIEFERUNG
- UNTERIRDISCHE PARKIERUNG: MITBENÜTZUNG DER BEST. RAMPE EPA
- UNTERIRDISCHE ERSCHLIESSUNG, LAGE SCHEMATISCH
- FEUERWEHRZUFAHRT

MINDESTENS IM ERDGESCHOSS SIND PUBLIKUMSORIENTIERTE NUTZUNGEN, WIE LÄDEN,  
RESTAURANTS UND DERGLEICHEN VORZUSEHEN  
MINDESTENS DAS 5. UND 6. GESCHOSS SIND FÜR WOHNUNGEN VORZUSEHEN,  
GGP NR. 851/852 TEILWEISE DAS 4. GESCHOSS.  
DER STADTRAT KANN IM RAHMEN DES AUSNAHMEPARAGRAPHEN DER BAUORDNUNG  
KLEINERE ABWEICHUNGEN BEWILLIGEN.

DER STADTRATTEXT: *Leys*  
REV. 17 AUGUST 1989  
ZUG, 28. JANUAR 1988  
DER STADTINGENIEUR: *Kunz*



Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486  
Wiedererwägungsantrag des Stadtrates Nr. 925.4

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 16. August 1988

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Der Grosse Gemeinderat hat am 8. September 1987 zwar Eintreten auf die Vorlage beschlossen, ~~aber auch dem Antrag zugestimmt~~, das Geschäft auszusetzen; aufgrund der Frage "Erhalt oder Neubau" des Gotthardhofes wurde festgelegt, dass ein alternatives Projekt (Variante C) auszuarbeiten sei, welches erlauben würde, das Erscheinungsbild des Gotthardhofes zu erhalten und trotzdem die Gebäudezeile am Bundesplatz zu schliessen. Der Stadtrat hat durch ein Architekturbüro eine entsprechende Studie ausarbeiten lassen, deren Ergebnis Ende 1987 vorlag.

Am 19. April 1988 hat sich der Grosse Gemeinderat mit 16 gegen ~~13 Stimmen für~~ die Variante C, welche die Erhaltung des heutigen Gotthardhofes vorsieht, entschieden. Hierauf wurde der Bebauungsplan, Variante C, vom 25. April 1988 bis zum 26. Mai 1988 öffentlich aufgelegt. Insgesamt gingen 3 Eingaben gegen den Bebauungsplan ein. Es sind dies die vom Bebauungsplan betroffenen beiden Grundeigentümer, die SBB und Herr Heinz Rösli, auch im Namen der FDP-Fraktion des Grossen Gemeinderates.

II.

Die Grundeigentümer der GBP Nrn. 851 und 852 und Besitzer der Häuser Gotthardstrasse 17 und 19 wehren sich in ihrer Eingabe gegen die Variante C und haben dies auch ausführlich begründet sowie mit Fotomontagen und Ansichtsplänen dokumentiert. Sie beantragen:

1. Es sei der Bebauungsplan Bundesplatz Ost nicht gemäss Variante C zu beschliessen.
2. Vielmehr sei auf die Sache zurückzukommen, und es sei der Bebauungsplan Bundesplatz Ost gemäss Variante A zu erlassen.

Hauptargument ist das unbefriedigende städtebauliche Ergebnis der Variante C. Der Gotthardhof würde, da er wesentlich kleiner ist als die Nachbarbauten und eine andere Dachform und Gliederung aufweist, wie ein Fremdkörper wirken. Das Ziel eines Kopfbaues als Abschluss der Häuserzeile werde nicht erreicht. Grosse Schwierigkeiten erwarten die Gebäudeeigentümer bei der Umgestaltung der Gebäude, da gemäss Variante C die heutige Hauptwohnseite gegen Süden zugebaut würde, so dass die bestehenden Wohnungen nicht mehr verwendet werden könnten. Zudem wäre es nicht mehr möglich, das bestehende Restaurant in dieser Form und wirtschaftlich sinnvoll weiter zu nutzen. Es wurden auch noch bautechnische, finanzielle, erschliessungsmässige und juristische Aspekte vorgebracht.

Die SBB machen geltend, dass im Hinblick auf den Ausbau der Strecke Zug - Oberwil die Baulinien und der Baukörper gemäss Variante C entlang des SBB-Geleises modifiziert werden müssten. Hingegen begrüssen die SBB die in allen Varianten vorgeschlagenen Fussgängerverbindungen unter dem Viadukt, machen aber darauf aufmerksam, dass allenfalls einzuräumende Fusswegrechte entschädigt werden müssten.

Namens der FdP-Fraktion des Grossen Gemeinderates und im eigenen Namen stellt Herr Heinz Rösli den Antrag, es sei der Bebauungsplan Variante A dem Grossen Gemeinderat noch einmal zur Behandlung vorzulegen. Er ist der Ansicht, dass die Variante C mit Erhaltung des Gotthardhofes einen schwerwiegenden Eingriff in die Eigentumsfreiheit darstellt und das öffentliche Interesse an einer Erhaltung nicht überwiegt. Zudem sei bei der Variante C die Weiterexistenz des Restaurants gefährdet.

### III.

Der Stadtrat hat die Eingaben eingehend studiert und kommt nach Abwägen der juristischen, der städtebaulichen und nicht zuletzt der politischen Fragen erneut zum Schluss, dass die Variante C des Bebauungsplanes nicht richtig ist. Der Stadtrat ersucht den Grossen Gemeinderat, auf seinen Beschluss vom 19. April 1988 zurückzukommen und die Vorlage nochmals zu beraten und die Variante A mit der Neugestaltung der Gebäudezeile gutzuheissen sowie die Baulinie entlang der SBB zu ändern.

Rechtlich liegt die Unterschutzstellung in der Kompetenz des Kantons. Sollte die Variante C gewählt werden, so hätte die Stadt nach Ablauf eines allfälligen Referendums dem Regierungsrat die Unterschutzstellung zu beantragen. Der Regierungsrat hätte nochmals die Grundeigentümer anzuhören und nach Abwägung der Interessen zu entscheiden. Die zu erwartenden Entschädigungsforderungen wären von der Stadt Zug als gebundene Ausgabe wesentlich mitzutragen.

Städtebaulich ist die Variante C eine unbefriedigende Lösung, weil das bei der Liegenschaft Grau begonnene Gestaltungsprinzip nicht weitergeführt wird. Die Zeile würde beim Gotthardhof mit einem eher komisch wirkenden Gebäude enden, das sich nicht in die bestehende Umgebung einordnet. Der Stadtrat ist der Meinung, dass ein Erhalt von nur zwei Fassaden eine Farce darstellt und solche "Potemkinschen Häuser" nicht gefördert werden sollten. Die Baudirektion des Kantons Zug hat keine Einwände gegen die Variante A vorgebracht.

Falls der Grosse Gemeinderat an der Variante C festhält, müssten, entsprechend den berechtigten Forderungen der SBB, die Baulinien entlang der Grundstücksgrenze der SBB wie folgt geändert werden:

- entlang der GBP Nrn. 850 und 851 auf 6 m
- entlang der GBP Nrn. 847, 848 und 849 auf 3,5 m

Dadurch muss in Variante C auch das Bauvolumen des Anbaus an die Gotthardstrasse 17 um 2,5 m gekürzt werden. In Variante A ergibt sich keine Korrektur des Bauvolumens.

Bei Annahme der Variante A durch den Grossen Gemeinderat muss diese öffentlich aufgelegt (1. Lesung) werden. Allfällige Eingaben werden dem Grossen Gemeinderat in einer weiteren Lesung nochmals unterbreitet. Bereits berücksichtigt wird jetzt schon die Baulinienänderung gemäss Eingabe der SBB.

#### Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf den Wiederwägungsantrag einzutreten, die in der Sitzung vom 19. April 1988 mit 16 gegen 13 Stimmen getroffene Wahl für die Variante C (Erhaltung Gotthardhof) in Wiedererwägung zu ziehen und unter Berücksichtigung der Eingaben die Variante C abzulehnen und die Variante A mit der Neugestaltung der Gebäudezeile gutzuheissen sowie die Baulinie entlang der SBB zu ändern.

Zug, 16. August 1988

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:  
O. Kamer

Der Stadtschreiber:  
A. Müller

Beilage:

- Beschlussesentwurf (für Variante A)
- Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486, Variante A  
(mit abgeänderter Baulinie)
- Bebauungsplan Bundesplatz ost, Plan Nr. 4486, Variante C  
(mit abgeänderter Baulinie)

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.  
BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN BUNDESPLATZ OST, PLAN NR. 4486  
(Variante A)

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 925 vom 18. August 1987 sowie dem Wiedererwägungsantrag Nr. 925.4 vom 16. August 1988

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

1. Der Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486 (Variante A) wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

Der Beschluss 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:



Variante 4486 A  
mit Bundesplatz

# BEBAUUNGSPLAN BUNDESPLATZ OST

## 1:500

PLAN NR. 4486 A	ERSETZT PLAN NR. 4452 und 4403
VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM 11.2.87	
VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM 23.3.87	
GGR-VORLAGE NR. VOM	VOM STADTRAT GENEHMIGT AM 18.9.87
PUBLIZIERT IM AMTSBLATT NR. VOM	ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM STADTBAUAMT VOM BIS
VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM DER PRÄSIDENT	DER STADTSCHREIBER
VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM	

### LEGENDE:

- BEBAUUNGSPLANGEBIET
- RRB ——— BESTEHENDE BAULINIEN
- RRB + ——— BESTEHENDE ERGESCHOSS- UND UNTERVENNEUBAULINIEN
- NEUE HALPBAULINE
- NEUE ERGESCHOSSBAULINE
- RRB / ——— BESTEHENDE BAULINIEN AUFZUBEHEBEN

### BAUTEN:

- 6 GESCHOSSE, OK DACHRAND ANALOG HAUS GEP-NR 849 (ca 439,00m)
- 5 GESCHOSSE, OK BRÜSTUNG ANALOG HAUS GEP-NR 849 (ca 437,50m) ZUR ERSCHLIESSUNG DES 6. GESCHOSSES DARF ENTLANG DES BANNDAMES TEILWEISE AUF DAS 5. GESCHOSSE AUFGEBAUT WERDEN.
- 2 GESCHOSSE, OK DACHRAND ca 428,50m

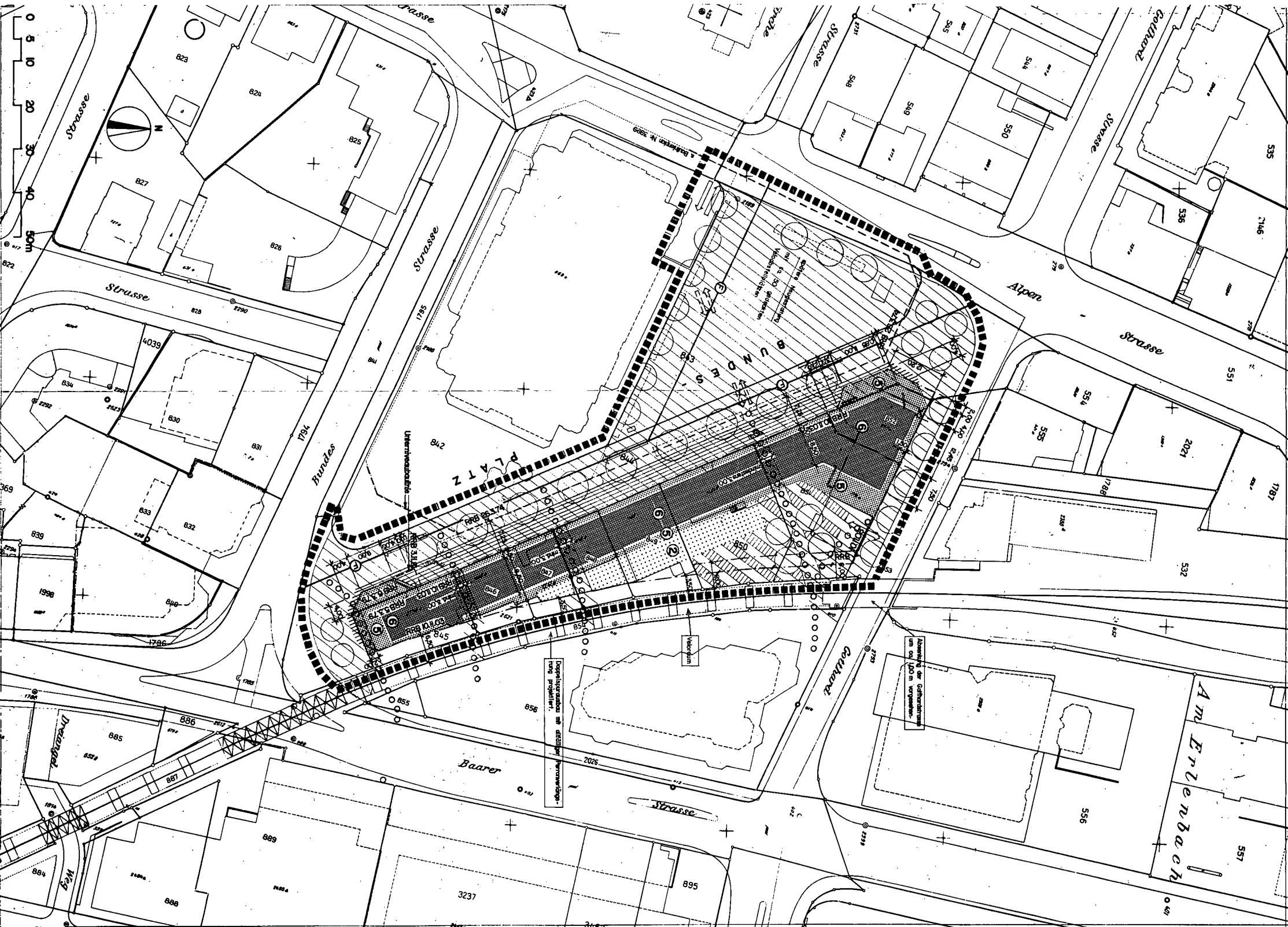
GRÜNBEREICH  
VORDACHBEREICH; AUSWASS UND GESTALTUNG WERDEN IM BAUEWILLIGKEITS-VERFAHREN FESTBELEGT.

FLUSSÄNGERBEREICH  
FLUSSÄNGERBEREICH MIT UNENTGELTlichem ÖFFENTLICHEM FLUSSWEG-RECHT, MINDESTENS 3,00m.

BÄUME, SCHEMATISCH  
PARKBEREICH FÜR ANLEITERUNG  
UNTERIRDISCHE PARKIERUNG; MITNUTZUNG DER BEST. RAMPE BKA.  
UNTERIRDISCHE ERSCHLIESSUNG, LAGE SCHEMATISCH.  
FEUERWEHRZUFAHRT  
PROVISORISCHE RAMPE, LAGE SCHEMATISCH.

MINDESTENS IM ERGESCHOSS SIND PUBLIKUMSORIENTIERTE NUTZUNGEN, WIE LÖBEN, RESTAURANTS UND DERGLEICHEN, VORZUSEHEN.  
MINDESTENS DAS 5. UND 6. GESCHOSS SIND FÜR WOHNNUTZUNGEN VORZUSEHEN.  
DER STADTRAT KANN IM RAHMEN DES AUSNAHMEPARAGRAFEN DER BAURUNDUNG KLEINERE ABWEICHUNGEN BEWILLIGEN.

Bauamt der Stadt Zug	Der Stadtarchitekt: <i>W. J. J. J.</i>
Zug, den 13.8.87/Deu/zh rev. 17.8.88/Deu/Fl	Der Stadtinspektor: <i>Stamminger</i>





VARIANTE C  
ERHALTUNG GOTTHARDHOF  
STADT ZUG

# BEBAUUNGSPLAN BUNDESPLATZ OST

## 1:500

PLAN NR 4486

ERSETZT PLAN NR.4452 UND 4405

VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM 11. 2. 87

VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM 23. 3. 1987

GGR-VORLAGE NR. 925.2  
VOM 19. 4. 1988

VOM STADTRAT GENEHMIGT AM 1.3.1988

PUBLIZIERT IM AMTSBLATT  
NR.16 /17 VOM 22/29. 4. 88

ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM STADTBAUAMT  
VOM 25. 4. 88 BIS 26. 5. 1988

VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM  
DER PRÄSIDENT

DER STADTSCHREIBER

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM

### LEGENDE:

- BEBAUUNGSPLANGEBIET
- ▨▨▨▨▨▨▨▨ BESTEHENDE BAULINIEN
- ▨▨▨▨▨▨▨▨ BESTEHENDE ERODESCHOSS UND UNTERNIVEAUBAULINIEN
- ▨▨▨▨▨▨▨▨ BESTEHENDE BAULINIEN AUFZUEHEBEN

### BAUTEN:

- ⑥ 6 GESCHOSSE, OK DACHRAND ANALOG HAUS GBP NR. 849 (ca. 439.00m)
- ⑤ 5 GESCHOSSE, OK BRÜSTUNG ANALOG HAUS GBP NR. 849 (ca. 437.50m)  
ZUR ERSCHLIESSUNG DES 6 GESCHOSSES DARF ENTLANG DES BAHN-  
DAHMES TEILWEISE AUF DAS 5. GESCHOSS AUFGEBAUT WERDEN.  
HÄUSER GBP NR. 851/852 OK FIRST ANALOG BEST. HÄUSER GOTTHARD-  
STRASSE 19 \* 17 GLEICHE HOHE ODER TIEFER.
- ④ 4 GESCHOSSE, HÄUSER GBP NR. 851/852 OK TRAUFE BZW. BRÜSTUNG  
ANALOG BEST. HÄUSER GOTTHARDSTRASSE 19 \* 17.
- ② 2 GESCHOSSE OK DACHRAND ca.428.50 m

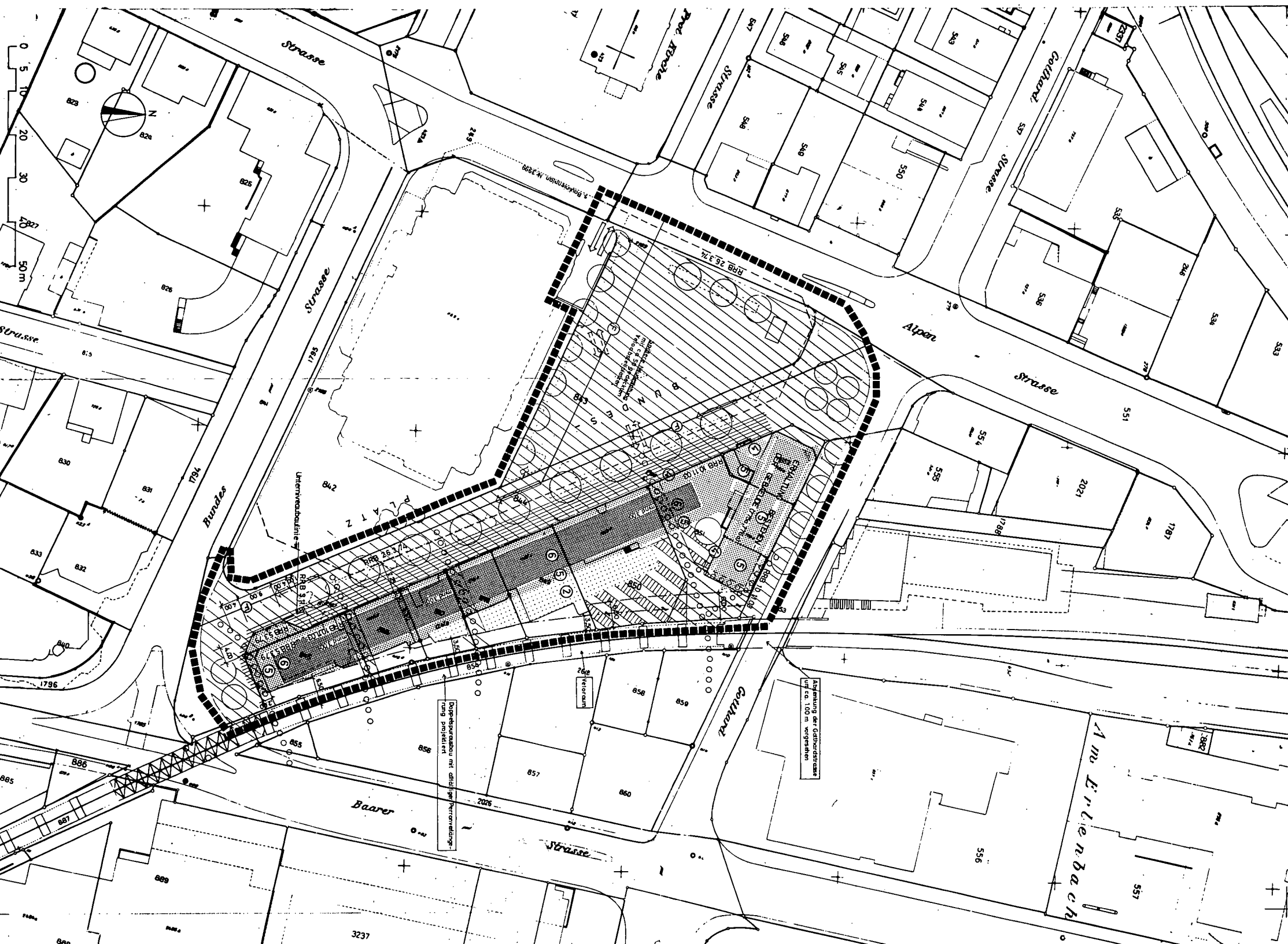
- GRÜBEREICH
- VORDACHBEREICH AUSMASS UND GESTALTUNG WERDEN IM BAUBEWILLIGUNGS-  
VERFAHREN FESTGELEGT.
- FUSSGÄNGERBEREICH
- FUSSGÄNGERVERBINDUNG MIT UNENTGETLICHEM ÖFFENTLICHEM  
FUSSWEGRECHT, MINDESTENS 300m
- BÄUME, SCHEMATISCH
- FAHRRERBEICH FÜR ANLIEFERUNG
- UNTERIRDISCHE PARKIERUNG, MITBENÜTZUNG DER BEST. RAMPE EPA
- UNTERIRDISCHE ERSCHLIESSUNG, LAGE SCHEMATISCH
- FEUERWEHRZUFUHR

MINDESTENS IM ERODESCHOSS SIND PUBLIKUMSORIENTIERTE NUTZUNGEN, WIE LÄDEN,  
RESTAURANTS UND DERGLEICHEN VORZUSIEHEN  
MINDESTENS DAS 5. UND 6. GESCHOSS SIND FÜR WOHNNUTZUNGEN VORZUSIEHEN,  
GBP NR. 851/852 TEILWEISE DAS 4. GESCHOSS.  
DER STADTRAT KANN IM RAHMEN DES AUSNAHMEPARAGRAPHEN DER BAUDORONUNG  
KLEINERE ABWEICHUNGEN BEWILLIGEN.

DER STADTARCHITEXT: *Dejus*

REV. 17 AUGUST 1989  
ZUG, 28. JANUAR 1988

DER STADTINGENIEUR: *Kunz*



Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486  
Wiedererwägungsantrag des Stadtrates Nr. 925.4

---

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 30.08.88

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

### I. Bericht der Kommission

In Anwesenheit des Baupräsidenten, Herrn Stadtrat Hansjörg Werder und des Stadtarchitekten, Herrn Fritz Wagner, hat die Bau- und Planungskommission am 30.8.88 die Vorlage Nr. 925.4 beraten.

Einleitend erläuterte der Baupräsident die Beweggründe, welche den Stadtrat dazu führten, entgegen dem Beschluss des Grossen Gemeinderates der ersten Lesung, erneut die Variante A vorzuschlagen. Diese Variante ermöglicht auf der Liegenschaft Gotthardhof eine Neubebauung. Insbesondere die Tatsache, dass der Bebauungsplan nach Variante C die Liegenschaftseigentümer dazu zwingt, ein Geschoss tiefer als alle umstehenden Bauten zu bauen sowie die Erkenntnisse einer Studie über die Probleme, den Gastwirtschaftsbetrieb unter den neuen gesetzlichen Auflagen weiterzuführen, haben den Stadtrat zu dieser Stellungnahme bewogen. Im weitem befürchtet der Stadtrat, dass die Auflagen gemäss Variante C (Erhalt des Altbaus) bei einer Beschwerdeführung vor Verwaltungsgericht nicht standhalten könnten. Im weitem machte der Baupräsident darauf aufmerksam, dass bei Annahme der Vorlage des Stadtrates eine neue Auflagefrist erforderlich würde.

Ansonsten wurden der Kommission keine neuen Gesichtspunkte mehr vorgelegt.

Zu Beginn einer wortreichen Eintretensdebatte wurde ein Antrag auf Nicht Eintreten mit 6:5 Stimmen abgelehnt.

Verschiedene Redner-Innen führten nochmals die Argumentation an, dass nur noch zwei Fassaden sichtbar erhalten bleiben und alles andere durch die angrenzenden Neubauten verdeckt würde. Anhand der Studie Stöckli wurde ersichtlich, dass das Projekt an der übrigen Bausubstanz erhebliche Änderungen vorsieht. Die Vertreter des Bauamtes halten jedoch fest, dass es sich bei dieser Studie um eine unverbindliche Möglichkeit handelt. Es ist also keineswegs sichergestellt, dass die heute in verschiedenen Unterlagen und Berichten abgebildeten Erscheinungsbilder eines erhaltenen Gotthardhofes tatsächlich zutreffen würden.

Im weitem diskutierte die Kommission gründlich über einen Vorschlag, den Satz "Erhaltung bestehender Gebäude" im Sinne eines Kompromisses zu streichen. Grundsätzlich würde diese Streichung einen Neubau ermöglichen, wäre jedoch aus städtebaulichen Gründen absolut unbefriedigend und würde unweigerlich als Ungerechtigkeit empfunden werden. Ein Antrag auf Streichung des Satzes "Erhaltung bestehender Gebäude" und auf Unterschutzstellung wurde mit 6:5 Stimmen abgelehnt.

Trotz intensiver Diskussion vermochte sich die Bau- und Planungskommission keine einheitliche Meinung zu bilden. In der Schlussabstimmung wurde der Antrag des Stadtrates mit 5:6 Stimmen abgelehnt.

II. Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen, den vorgeschlagenen Wiedererwägungsantrag nicht gutzuheissen.

Für die Bau- und Planungskommission des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug

6300 Zug, 5.9.88

Der Präsident: Hans Abicht

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 750  
BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN BUNDESPLATZ OST, PLAN NR. 4486  
(Variante C)

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 925 vom 18. August 1987 sowie nach Ablehnung des Wiedererwägungsantrages des Stadtrates Nr. 925.4 vom 16. August 1988

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

1. Der Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486 (Variante C) wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

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

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug, 13. September 1988

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

P. Rupper

Der Stadtschreiber:

A. Müller

Referendumsfrist: 17. September - 17. Oktober 1988

Vom Regierungsrat genehmigt am: