

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: