

Bebauungsplan Eichstätte, Teil Süd, zwischen Gubelstrasse, Baarerstrasse, innere Güterstrasse und Bahnlinie, Plan Nr. 4431

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 19. Januar 1982

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Am 25. Februar 1961 wurde von der Einwohnergemeindeversammlung für das Gebiet "westseits der Baarerstrasse, von der Gubelstrasse bis zur inneren Güterstrasse" der Bebauungsplan Nr. 2195 beschlossen, der sowohl die Baulinien als auch die Bauweise neu regelte. Mit den neuen Bauvorschriften sollte gemäss damaliger Weisung eine "differenzierte, den Bedürfnissen der Grundeigentümer und Öffentlichkeit besser Rechnung tragende neuzeitliche Ueberbauung" ermöglicht werden, als dies der Quartierplan Göbli zulies. Im südlichen Teil sah der Bebauungsplan ein 18- bis 20-geschossiges Hochhaus vor. Im Rahmen der neuen Stadtplanung zeigte es sich, dass dieser Bebauungsplan wohl grundsätzlich weiterhin in Rechtskraft verbleiben sollte, dass er jedoch zu revidieren sei. Dabei sollte vor allem eine Lösung mit einer zeitgemässen Bauweise ohne Hochhaus gefunden sowie die Erschliessung, Anlieferung, Parkierung und Fussgängerführung neu festgelegt werden.

Mit dieser Vorlage unterbreiten wir Ihnen den abgeänderten Bebauungsplan für den südlichen Teil. Von der gleichzeitigen Revision der nördlichen Teile ist abgesehen worden, da dieses Verfahren unabhängig vom Südteil durchgeführt werden kann; zwischen den beiden Kopfbauten bestehen, was die bauliche Ausgestaltung betrifft, keine direkten Abhängigkeiten. Der alte Bebauungsplan Nr. 2195 bleibt für den Nordteil bis zu dessen Revision weiterhin gültig.

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäss neuer Bau- und Zonenordnung in der Wohn- und Gewerbezone WG 5 1/2. Da die Bauten die Höhe von 18 m überschreiten, setzen sie einen gültigen Bebauungsplan voraus.

II.

Der vorliegende Bebauungsplan übernimmt auf GBP Nr. 492 die bestehende Ueberbauung. Anstelle des südlich davon gelegenen Hochhauses sieht es nurmehr ein 7- bis 9-geschossiges Gebäude vor. Mit dieser Doppelformulierung soll einerseits dem künftigen Projektverfasser ein gewisser Gestaltungsspielraum

belassen werden, andererseits aber in Anlehnung an die Nachbarbauten die 7-Geschossigkeit des Baukörpers und die durchgehende Trauflinie sichergestellt werden. Es wird Sache des Baubewilligungsverfahrens sein, die definitive Gestaltung und architektonische Ausbildung abschliessend zu beurteilen und festzulegen.

Entlang der Baarerstrasse wird die bestehende Baulinie und damit die Arkadensituation beibehalten. Zusammen mit der Baumallee und der gegenüber der Fahrbahn angestrebten räumlichen Abgrenzung sollen für den Fussgänger einladende Verhältnisse geschaffen werden. Gegenüber der Gubelstrasse werden die Baulinien dagegen neu festgelegt. Die vorgesehene Regelung ermöglicht die Errichtung eines vorspringenden Sockelgeschosses mit platzartiger Gestaltung auf der Ebene der Baarerstrasse. Für eine allfällige Fussgängerunterführung mit Rampe aus Richtung West und Treppenabgang aus Richtung Nord, wird der erforderliche Raum freigehalten. Auf die öffentliche Fussgänger Verbindung im Inneren der Grundstücke wird verzichtet, da das Bedürfnis fehlt.

Die Fahrerschliessung (Zu- und Wegfahrt, Anlieferung, öffentliche Dienste) erfolgt ausschliesslich von der parallel zur Bahnlinie verlaufenden Erschliessungsstrasse. Diese wird im Endzustand bis zur inneren Güterstrasse führen. Da die Liegenschaften so anzuschliessen sind, dass der Verkehr in beiden Richtungen geführt werden kann, entsteht ein flexibles Erschliessungskonzept, das eine etappenweise Realisierung zulässt.

Die zulässige Bruttogeschossfläche der GBP Nr. 493 bis 496 ist auf 11'500 m² begrenzt. Im Gegensatz zu den Bau- und Zonenvorschriften der WG 5 1/2-Zone sind Wohnnutzungen mindestens im obersten Geschoss verlangt.

Im Zusammenhang mit der Festlegung des Bebauungsplanes Nr. 2195 und dem Ausbau der Gubelstrasse wurden zwischen den privaten Grundeigentümern und der Einwohnergemeinde verschiedene Vereinbarungen getroffen. Diese betreffen Nutzungsumlagerungen, Landabtretungen und finanzielle Beiträge und Entschädigungen. Sie sollen auf den Grundlagen des revidierten Bebauungsplanes neu geregelt werden. Die Verhandlungen sind materiell abgeschlossen und wir werden Ihnen den entsprechenden Vertrag mit separater Vorlage zustellen.

III.

Zusammenfassend stellt der Stadtrat fest, dass der vorliegende Bebauungsplan geeignet ist, den ersten Teil des alten Bebauungsplanes abzulösen und damit im Vergleich zum bisherigen Hochhaus zu einer städtebaulich guten Ueberbauung führen wird. Die Baudirektion des Kantons Zug hat den Bebauungsplan geprüft und als zweckmässig befunden. Die erforderlichen Aenderungen und Bereinigungen sind in der vorliegenden Fassung berücksichtigt.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und den Bebauungsplan Eichstätte, Teil Süd, zwischen Gubelstrasse, Baarerstrasse, innere Güterstrasse und Bahnlinie, Plan Nr. 4431, zum Beschluss zu erheben.

Zug, 19. Januar 1982

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

W.A. Hegglin

Dr. A. Müller

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Bebauungsplanskizze

Originalplan und Modell können auf dem Bauamt eingesehen werden

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN EICHSTAETTE, TEIL SUED, ZWISCHEN
GUBELSTRASSE, BAARERSTRASSE, INNERE GUETERSTRASSE UND BAHN-
LINIE, PLAN NR. 4431

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 624 vom 19. Januar 1982

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

1. Der Bebauungsplan Eichstätte, Teil Süd, zwischen Gubelstrasse, Baarerstrasse, innere Güterstrasse und Bahnlinie, Plan Nr. 4431, wird zum Beschluss erhoben.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

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

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist:

Vom Regierungsrat genehmigt am:

Bebauungsplan Eichstätte, Teil Süd, zwischen Gubelstrasse,
Baarerstrasse, innerer Güterstrasse und Bahnlinie, Plan Nr. 4431

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 16. Februar 1982

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht

Die Bau- und Planungskommission behandelte an ihrer Sitzung vom 16. Februar 1982 im Beisein von Baupräsident, Stadtarchitekt und Planungsassistent den Bebauungsplan Eichstätte, Teil Süd, Plan Nr. 4431.

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt gemäss der neuen Stadtplanung in der Zone WG 5 1/2, welche heute eine Ausnützung von 1,5 und eine Geschoszahl von 5 vorsieht. Ein Mindestwohnanteil ist nicht vorgeschrieben.

Der Bebauungsplan vom 25. Februar 1961, Nr. 2195, über das gleiche Gebiet wurde im südlichen Teil, wo einst das höchste Hochhaus der Stadt vorgesehen war, in Ueberarbeitung gezogen mit dem Ziel, eine städtebaulich bessere Eingliederung des Bauvolumens zu finden und die Bebauungsvorschriften gemäss der neuen Bauordnung zu revidieren. Der nördliche Teil des Bebauungsplanes bleibt unverändert, ebenso das Prinzip von Erschliessung, Fussgängerführung und Parkierung.

Grundsätzlich geht der neue Bebauungsplan davon aus, die frühere recht hohe Ausnützung von ca. 3,6 beizubehalten. Als längst überfällig muss die Regulierung der nicht den Nutzungen entsprechenden Grundeigentümergegenstände im Bereich Gubelstrasse bezeichnet werden. Obwohl Landkaufs-, bzw. Abtauschverhandlungen zwischen der Stadt und den Grundeigentümern seit langem im Gang sind und in der Vorlage des Stadtrates als "materiell abgeschlossen" umschrieben werden, konnte die Kommission hierzu wenig Konkretes in Erfahrung bringen. Die fehlende Information über die Abmachungen zwischen der Stadt und den Grundeigentümern werden als gravierender Informationsmangel der Vorlage gewertet.

Ein Antrag auf Rückstellung der Vorlage bis zum Abschluss der Landverhandlung wurde nur mit Stichentscheid des Vorsitzenden abgelehnt. Dieser Stichentscheid erfolgte in der Meinung, der Stadtrat werde die fehlenden Informationen bis zur nächsten Sitzung des grossen Gemeinderates nachliefern können - wie versichert wurde - sowie in der Meinung, dass hängige Bebauungsplanverfahren seitens der Bau- und Planungskommission nicht ohne zwingenden Grund weiter in die Länge gezogen werden sollten.

Die Kommission verlangt daher anlässlich der Behandlung des vorliegenden Bebauungsplanes im Grossen Gemeinderat über die zwischen der Stadt und den Grundeigentümern getroffenen Vereinbarungen sowie über die Ausnützung der neu zu überbauenden Grundstücke nach deren Flächenarrondierung eine ausführliche Orientierung, wenn möglich in schriftlicher Form.

Bezüglich der jetzt bestehenden Parkplätze, welche heute mehrheitlich der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, war zu erfahren, dass die Stadt gewisse Möglichkeiten habe, im Bereich Dammstrasse teilweise Ersatz zu schaffen. Im Bereich des Bebauungsplanes Eichstätte selber sollen ca. 2/3 der nach Parkplatzreglementes geforderten Anzahl Parkplätze untergebracht werden können.

Die dem Bebauungsplan entsprechende kubische Gliederung des beachtlichen Bauvolumens wird im Vergleich zum früheren Hochhaus als Verbesserung empfunden, wenngleich immer noch der Eindruck von Massigkeit des vorgesehenen Baukörpers besteht. Die Erweiterung und Begrünung des Strassenraumes wird positiv gewürdigt. Obwohl in der Zone WG 5 1/2 keine Mindestwohnanteile vorgesehen sind, wird die Erstellung von einigen Wohnungen begrüsst.

II. Antrag

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen mit 4 Ja zu 3 Nein bei 2 Enthaltungen auf den Bebauungsplan Eichstätte, Plan Nr. 4431 einzutreten und - unter Berücksichtigung der vom Stadtrat verlangten Orientierung - diesem zuzustimmen.

Für die Bau- und Planungskommission

Der Vizepräsident:

Peter Kamm

Zug, 23. Februar 1982 pk/wa

Bebauungsplan Eichstätte, Teil Süd, zwischen Gubelstrasse,
Baarerstrasse, innere Güterstrasse und Bahnlinie, Plan Nr. 4431

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 27. April 1982

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 19. Januar 1982 unterbreiteten wir Ihnen mit Bericht und Antrag Nr. 624 den Bebauungsplan für den südlichen Teil des Gebietes zwischen Gubelstrasse, Baarerstrasse, innere Güterstrasse und Bahnlinie. An der Sitzung vom 2. März 1982 haben Sie dieses Geschäft in erster Lesung behandelt. Die von Ihnen verlangte Erhöhung des Wohnanteiles wurde in der Legende wie folgt neu formuliert: "Mindestens in den beiden obersten Geschossen der mehr als 6-geschossigen Bauten sind Wohnungen vorzusehen." Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften wurde hierauf der Bebauungsplan öffentlich aufgelegt. Während der Auflagezeit, die vom 15. März bis 15. April 1982 dauerte, sind keine Eingaben eingereicht worden.

Mit der Vorlage Nr. 636 vom 13. April 1982 unterbreitete der Stadtrat Ihnen die Vereinbarung zwischen der Firma Lauried AG und den Herren L. Hafner und A. Wiederkehr einerseits und der Einwohnergemeinde Zug andererseits über die Abtretung und den Tausch von Land an der Gubelstrasse/Baarerstrasse und über die Begründung von Dienstbarkeiten zur Genehmigung.

Damit können nun die zweite Lesung und die Schlussabstimmung vorgenommen werden.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, den Bebauungsplan Eichstätte, Teil Süd, zwischen Gubelstrasse, Baarerstrasse, innere Güterstrasse und Bahnlinie, Plan Nr. 4431, zum Beschluss zu erheben.

Zug, 27. April 1982

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

W.A. Hegglin

Dr. A. Müller

Beilage:

- Beschlussesentwurf

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN EICHSTAETTE, TEIL SUED, ZWISCHEN GUBEL-
STRASSE, BAARERSTRASSE, INNERE GUETERSTRASSE UND BAHNLINIE,
PLAN NR. 4431

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 624.2 vom 27. April 1982

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

1. Dem Bebauungsplan Eichstätte, Teil Süd, zwischen Gubelstrasse
Baarerstrasse, innere Güterstrasse und Bahnlinie, Plan
Nr. 4431, wird zugestimmt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums
gemäss § 6 der Gemeindeordnung sowie der Genehmigung durch
den Regierungsrat sofort in Kraft.

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

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist:

Vom Regierungsrat genehmigt am

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 478

BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN EICHSTAETTE, TEIL SUED, ZWISCHEN GUBEL-
STRASSE, BAARERSTRASSE, INNERE GUETERSTRASSE UND BAHNLINIE,
PLAN NR. 4431

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 624.2 vom 27. April 1982

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

1. Dem Bebauungsplan Eichstätte, Teil Süd, zwischen Gubelstrasse, Baarerstrasse, innere Güterstrasse und Bahnlinie, Plan Nr. 4431, wird zugestimmt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

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

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug, 11. Mai 1982

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident: A. Schärer

Der Stadtschreiber: Dr. A. Müller

Referendumsfrist: 15. Mai - 14. Juni 1982

Vom Regierungsrat genehmigt am

Bebauungsplan Eichstätte, Teil Süd, zwischen Gubelstrasse, Baarerstrasse, innere Güterstrasse und Bahnlinie, Plan Nr. 4431

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 19. Januar 1982

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren.

I.

Am 25. Februar 1961 wurde von der Einwohnergemeindeversammlung für das Gebiet "westseits der Baarerstrasse, von der Gubelstrasse bis zur inneren Güterstrasse" der Bebauungsplan Nr. 2195 beschlossen, der sowohl die Baulinien als auch die Bauweise neu regelte. Mit den neuen Bauvorschriften sollte gemäss damaliger Weisung eine "differenzierte, den Bedürfnissen der Grundeigentümer und Oeffentlichkeit besser Rechnung tragende neuzeitliche Ueberbauung" ermöglicht werden, als dies der Quartierplan Göbli zulies. Im südlichen Teil sah der Bebauungsplan ein 18- bis 20-geschossiges Hochhaus vor. Im Rahmen der neuen Stadtplanung zeigte es sich, dass dieser Bebauungsplan wohl grundsätzlich weiterhin in Rechtskraft verbleiben sollte, dass er jedoch zu revidieren sei. Dabei sollte vor allem eine Lösung mit einer zeitgemässen Bauweise ohne Hochhaus gefunden sowie die Erschliessung, Anlieferung, Parkierung und Fussgängerführung neu festgelegt werden.

Mit dieser Vorlage unterbreiten wir Ihnen den abgeänderten Bebauungsplan für den südlichen Teil. Von der gleichzeitigen Revision der nördlichen Teile ist abgesehen worden, da dieses Verfahren unabhängig vom Südteil durchgeführt werden kann; zwischen den beiden Kopfbauten bestehen, was die bauliche Ausgestaltung betrifft, keine direkten Abhängigkeiten. Der alte Bebauungsplan Nr. 2195 bleibt für den Nordteil bis zu dessen Revision weiterhin gültig.

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäss neuer Bau- und Zonenordnung in der Wohn- und Gewerbezone WG 5 1/2. Da die Bauten die Höhe von 18 m überschreiten, setzen sie einen gültigen Bebauungsplan voraus.

II.

Der vorliegende Bebauungsplan übernimmt auf GBP Nr. 492 die bestehende Ueberbauung. Anstelle des südlich davon gelegenen Hochhauses sieht es nurmehr ein 7- bis 9-geschossiges Gebäude vor. Mit dieser Doppelformulierung soll einerseits dem künftigen Projektverfasser ein gewisser Gestaltungsspielraum

belassen werden, andererseits aber in Anlehnung an die Nachbarbauten die 7-Geschossigkeit des Baukörpers und die durchgehende Trauflinie sichergestellt werden. Es wird Sache des Baubewilligungsverfahrens sein, die definitive Gestaltung und architektonische Ausbildung abschliessend zu beurteilen und festzulegen.

Entlang der Baarerstrasse wird die bestehende Baulinie und damit die Arkadensituation beibehalten. Zusammen mit der Baumallee und der gegenüber der Fahrbahn angestrebten räumlichen Abgrenzung sollen für den Fussgänger einladende Verhältnisse geschaffen werden. Gegenüber der Gubelstrasse werden die Baulinien dagegen neu festgelegt. Die vorgesehene Regelung ermöglicht die Errichtung eines vorspringenden Sockelgeschosses mit platzartiger Gestaltung auf der Ebene der Baarerstrasse. Für eine allfällige Fussgängerunterführung mit Rampe aus Richtung West und Treppenabgang aus Richtung Nord, wird der erforderliche Raum freigehalten. Auf die öffentliche Fussgänger Verbindung im Inneren der Grundstücke wird verzichtet, da das Bedürfnis fehlt.

Die Fahrerschliessung (Zu- und Wegfahrt, Anlieferung, öffentliche Dienste) erfolgt ausschliesslich von der parallel zur Bahnlinie verlaufenden Erschliessungsstrasse. Diese wird im Endzustand bis zur inneren Güterstrasse führen. Da die Liegenschaften so anzuschliessen sind, dass der Verkehr in beiden Richtungen geführt werden kann, entsteht ein flexibles Erschliessungskonzept, das eine etappenweise Realisierung zulässt.

Die zulässige Bruttogeschossfläche der GBP Nr. 493 bis 496 ist auf 11'500 m² begrenzt. Im Gegensatz zu den Bau- und Zonenvorschriften der WG 5 1/2-Zone sind Wohnnutzungen mindestens im obersten Geschoss verlangt.

Im Zusammenhang mit der Festlegung des Bebauungsplanes Nr. 2195 und dem Ausbau der Gubelstrasse wurden zwischen den privaten Grundeigentümern und der Einwohnergemeinde verschiedene Vereinbarungen getroffen. Diese betreffen Nutzungsumlagerungen, Landabtretungen und finanzielle Beiträge und Entschädigungen. Sie sollen auf den Grundlagen des revidierten Bebauungsplanes neu geregelt werden. Die Verhandlungen sind materiell abgeschlossen und wir werden Ihnen den entsprechenden Vertrag mit separater Vorlage zustellen.

III.

Zusammenfassend stellt der Stadtrat fest, dass der vorliegende Bebauungsplan geeignet ist, den ersten Teil des alten Bebauungsplanes abzulösen und damit im Vergleich zum bisherigen Hochhaus zu einer städtebaulich guten Ueberbauung führen wird. Die Baudirektion des Kantons Zug hat den Bebauungsplan geprüft und als zweckmässig befunden. Die erforderlichen Änderungen und Bereinigungen sind in der vorliegenden Fassung berücksichtigt.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und den Bebauungsplan Eichstätte, Teil Süd, zwischen Gubelstrasse, Baarerstrasse, innere Güterstrasse und Bahnlinie, Plan Nr. 4431, zum Beschluss zu erheben.

Zug, 19. Januar 1982

DER STADTRAT VON ZUG

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

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Bebauungsplanskizze

Originalplan und Modell können auf dem Bauamt eingesehen werden

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN EICHSTAETTE, TEIL SUED, ZWISCHEN
GUBELSTRASSE, BAARERSTRASSE, INNERE GUETERSTRASSE UND BAHN-
LINIE, PLAN NR. 4431

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 624 vom 19. Januar 1982

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

1. Der Bebauungsplan Eichstätte, Teil Süd, zwischen Gubelstrasse, Baarerstrasse, innere Güterstrasse und Bahnlinie, Plan Nr. 4431, wird zum Beschluss erhoben.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

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

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist:

Vom Regierungsrat genehmigt am:



STADT ZUG

BEBAUUNGSPLAN EICHSTÄTTE, TEIL SÜD

zwischen Gubelstrasse - Baarerstrasse -
innere Güterstrasse und Bahnlinie, Teil Süd

PLAN NR. 4431

ERSETZT PLAN NR. 2195, Teil Süd

Bebauungsplangebiet

Baulinien aufgehoben; die übrigen Baulinien im Inneren
des Ueberbauungsbereiches (Gestaltungs-
baulinien) sind ebenfalls aufgehoben.

Hauptbaulinie bestehend/neu

Arkadenbaulinie bestehend/neu; lichte Arkadenhöhe min. 3,00m

Sockel- bzw. Untergeschossbaulinie neu; gilt ab Niveau Baarerstrasse

Erschliessungsstrasse: Bauungsplangebiet; unentgeltliches, beschränktes öffentliches
Fahrwegrecht zugunsten GBP Nr. 489 bis 496 und öffentliche Dienste; unentgeltliches,
öffentliches Fusswegrecht; Ausführung nach Massgabe Stadtbauamt.

Unentgeltliches, öffentliches Fusswegrecht

Beschränkter Güterumschlag (gilt als Hinweis)

Ein- und Ausfahrt Parkierung (gilt als Hinweis)

1- und 2-geschossige Bauten mit begrüntem Flachdächern;

7- bis 9-geschossige Bauten; das 8.Geschoss ist so auszubilden, dass ein gutgestellter
Übergang zum zurückgesetzten 9.Geschoss entsteht. Dabei können Geschosseinheiten bis auf
die Fassade hin gestellt werden, sofern das Dachgesims - auf ca. 4,46.00m -
über dem 7. Geschoss erkennbar bleibt.

8-geschossige Bauten mit 1/3 Attikageschoss; wie bestehend

Bereich für Auskragungen vom 2. bis zum 7. Geschoss

Bereich für Sockel- bzw. Untergeschossbauten

Vorplatz; bauliche Vorkehrungen zur Erzielung einer guten Platzgestaltung (Stützmauer,
Brüstung, Treppen u. d.) sind gestattet!

Das Ausnutzungsmass wird durch die dargestellten Bauvolumen bestimmt. Auf den
GBP Nr. 493 bis 496 darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche 11 500 m²
nicht überschreiten
Mindestens im obersten Geschoss sind Wohnungen vorzusehen.

Bäume; Anordnung schematisch

Soweit dieser Bebauungsplan keine abweichenden Vorschriften enthält, gilt die jeweilige
Bauordnung.

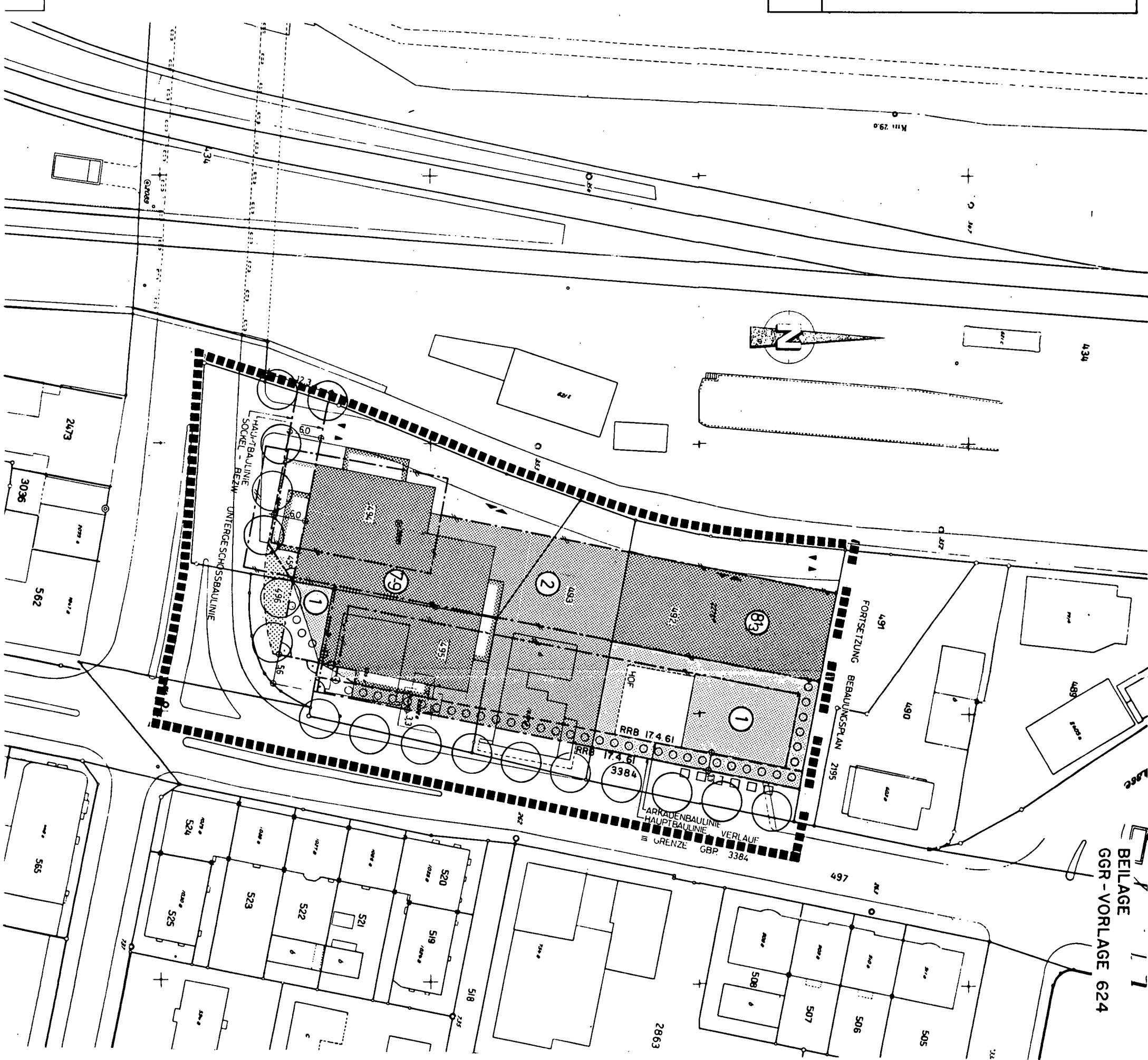
Der Stadtrat kann im Rahmen des Ausnahmeparagraphen der Bauordnung kleinere
Abweichungen bewilligen.



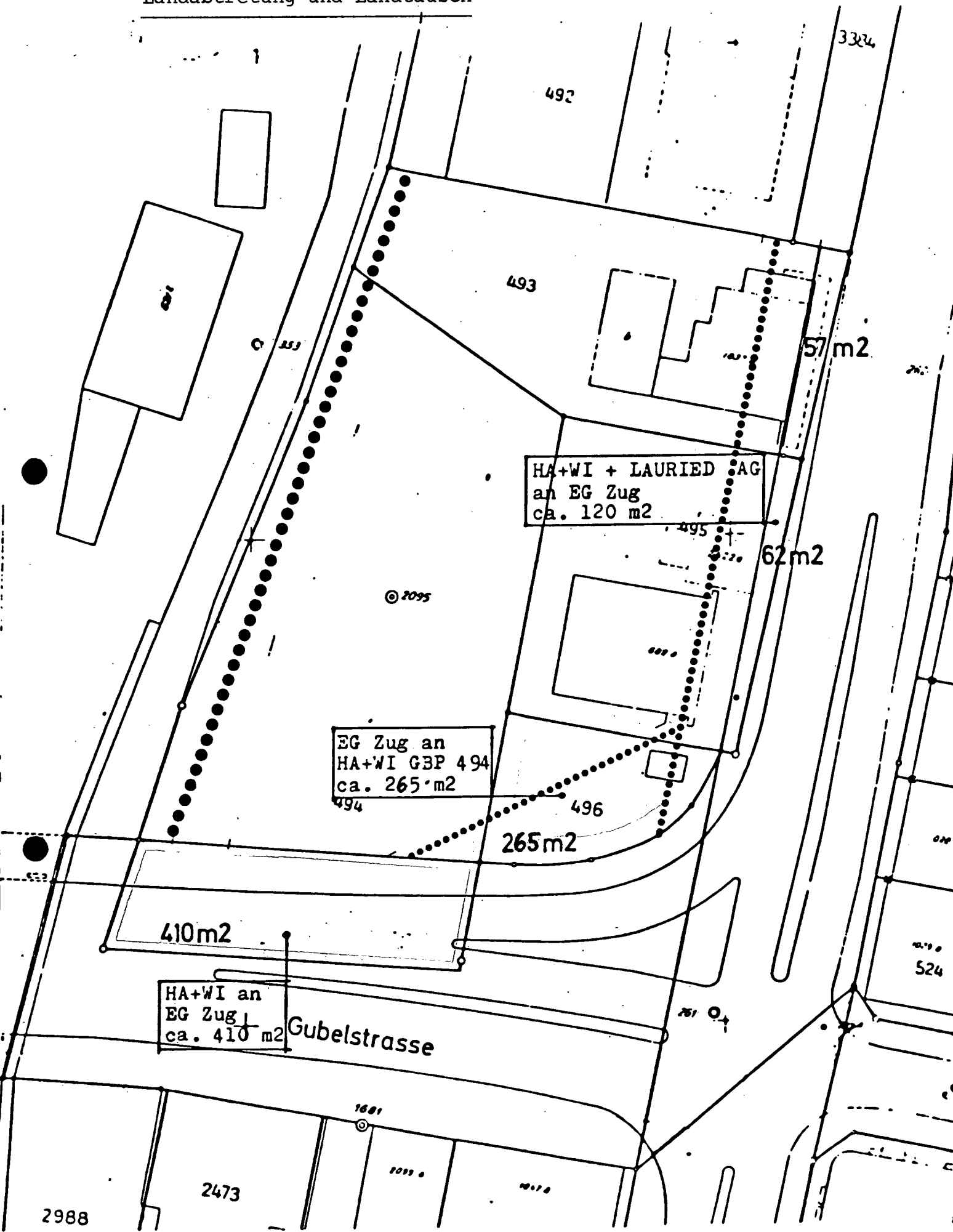
Bauamt der Stadt Zug
Zug, den 23. Juli 1991

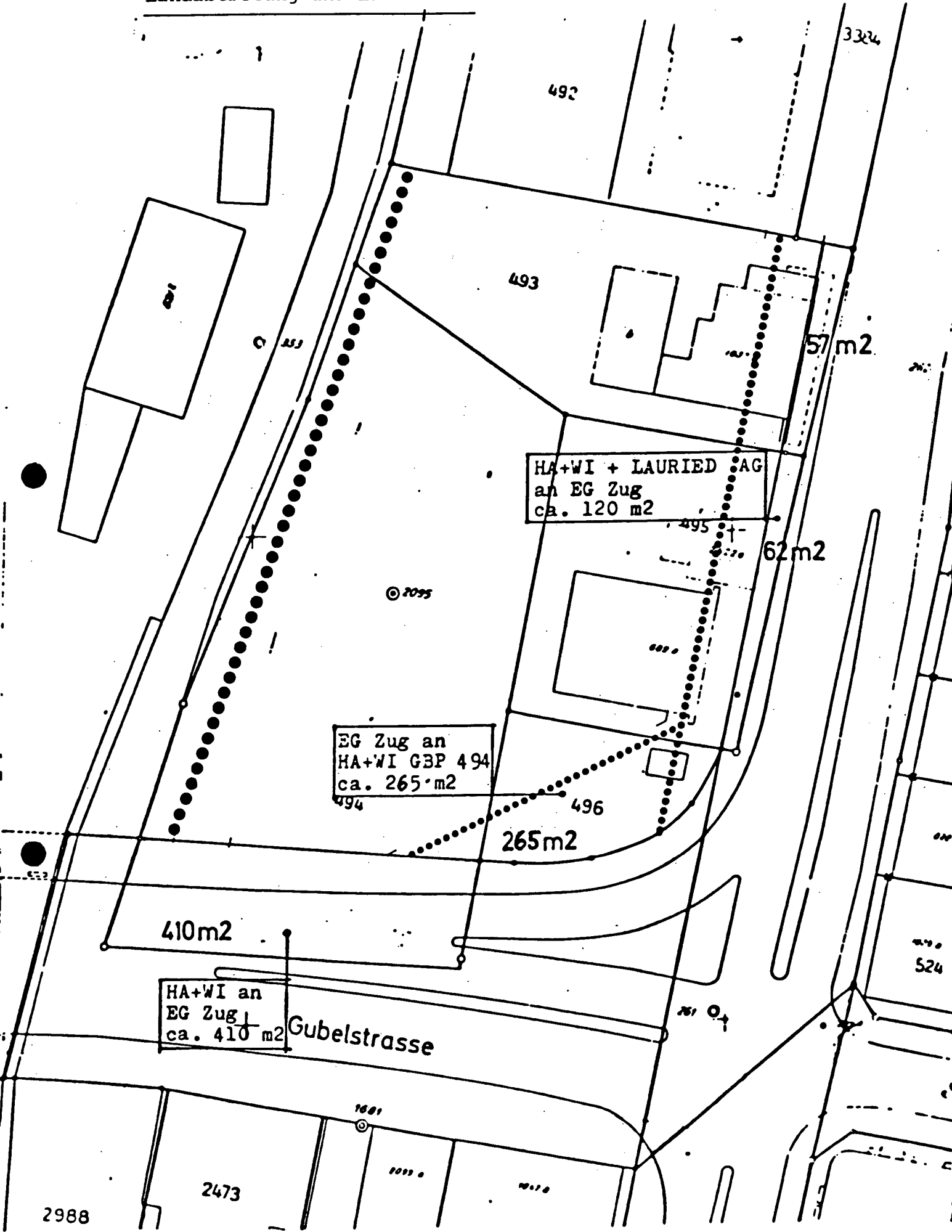
Der Stadtarchitekt:
Har Städtinamieur

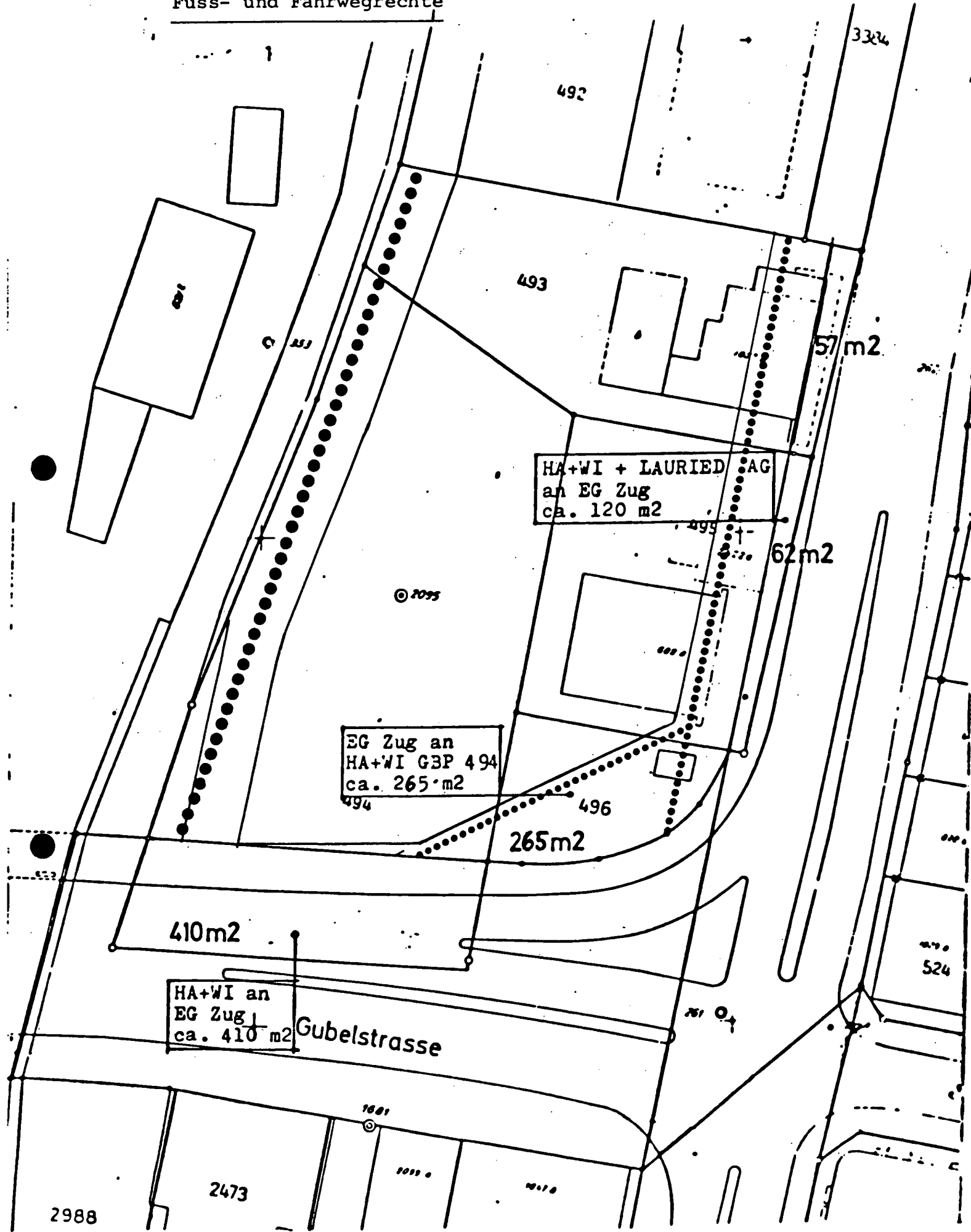
W. Schuster

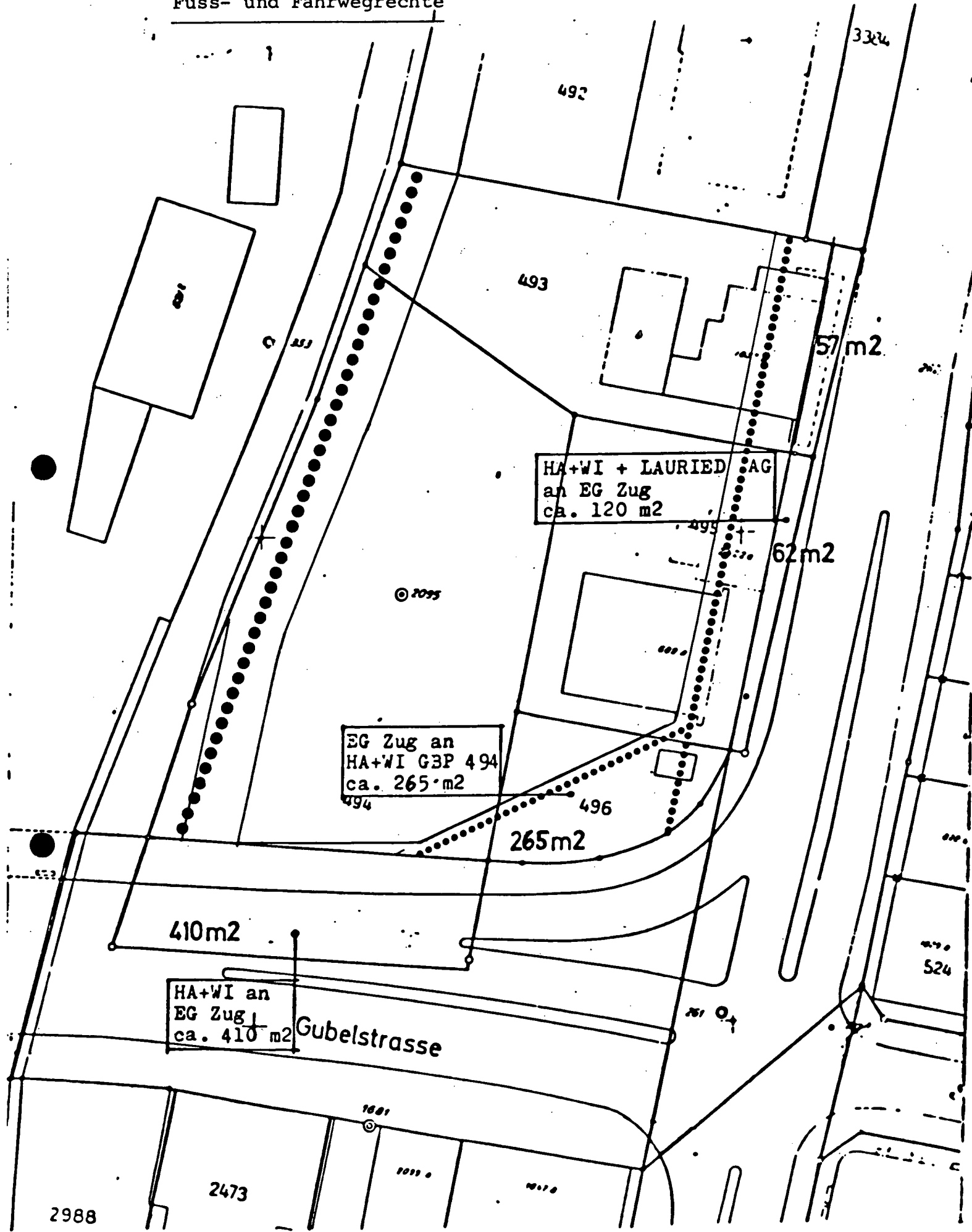


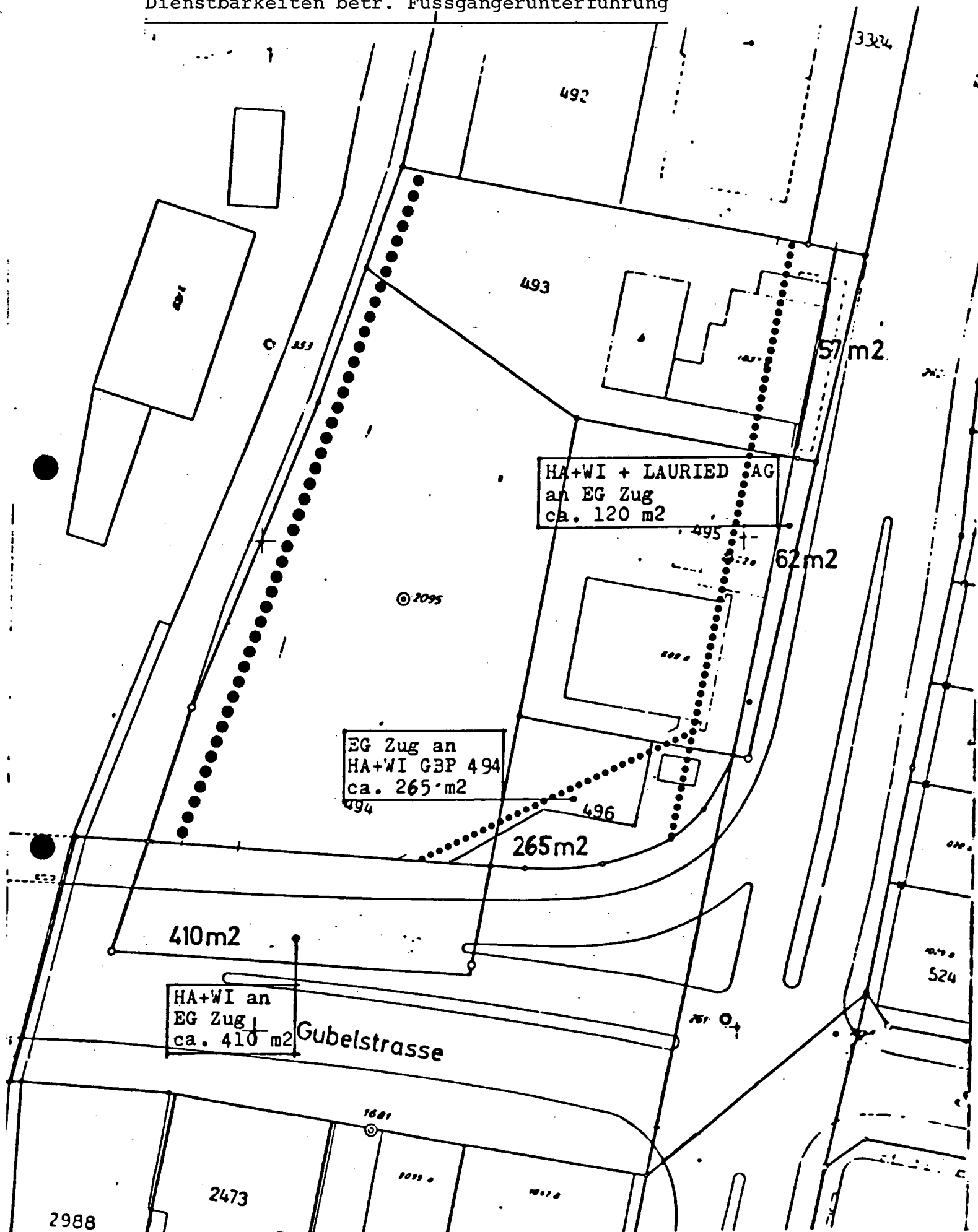
BEILAGE
GGR-VORLAGE 624

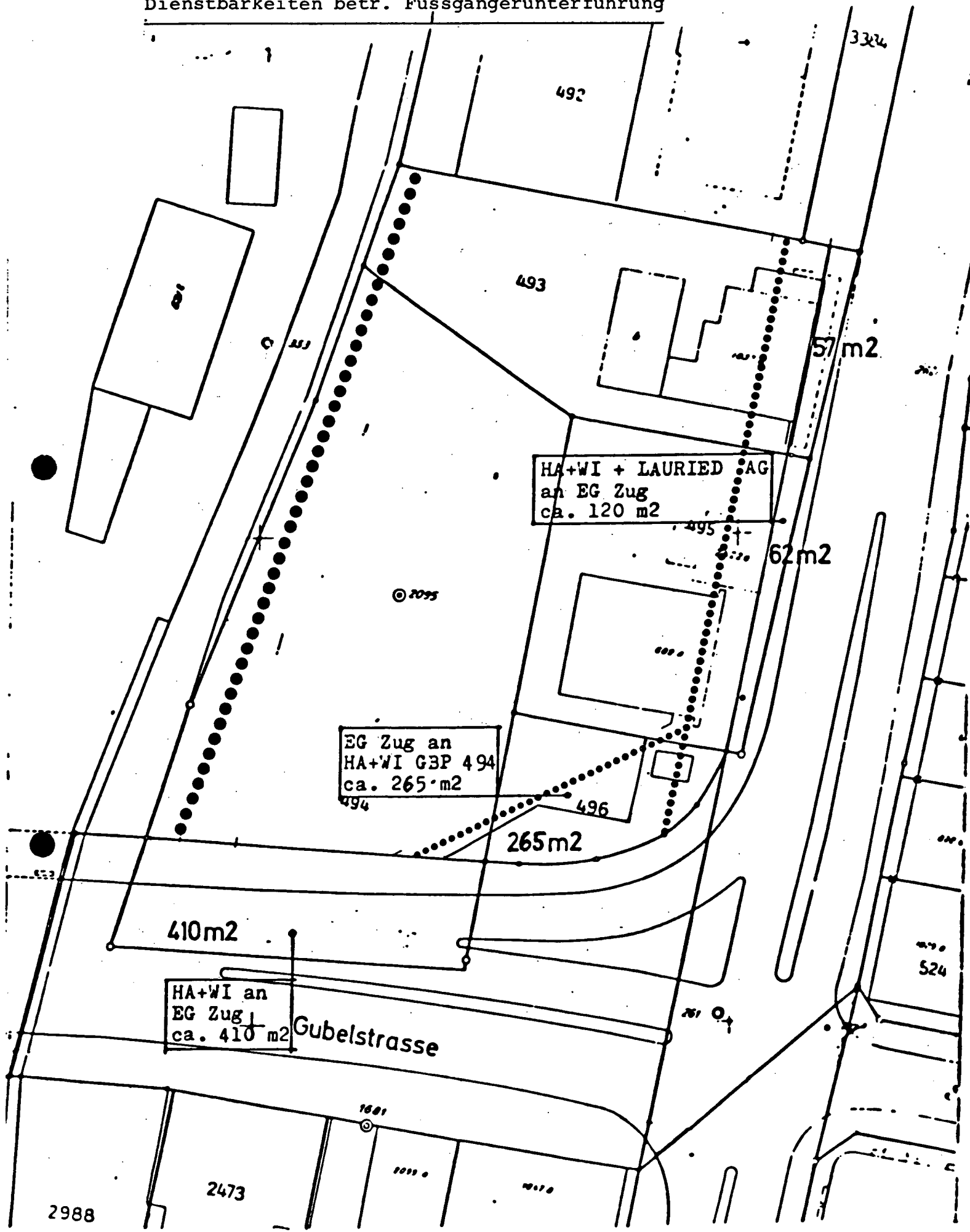


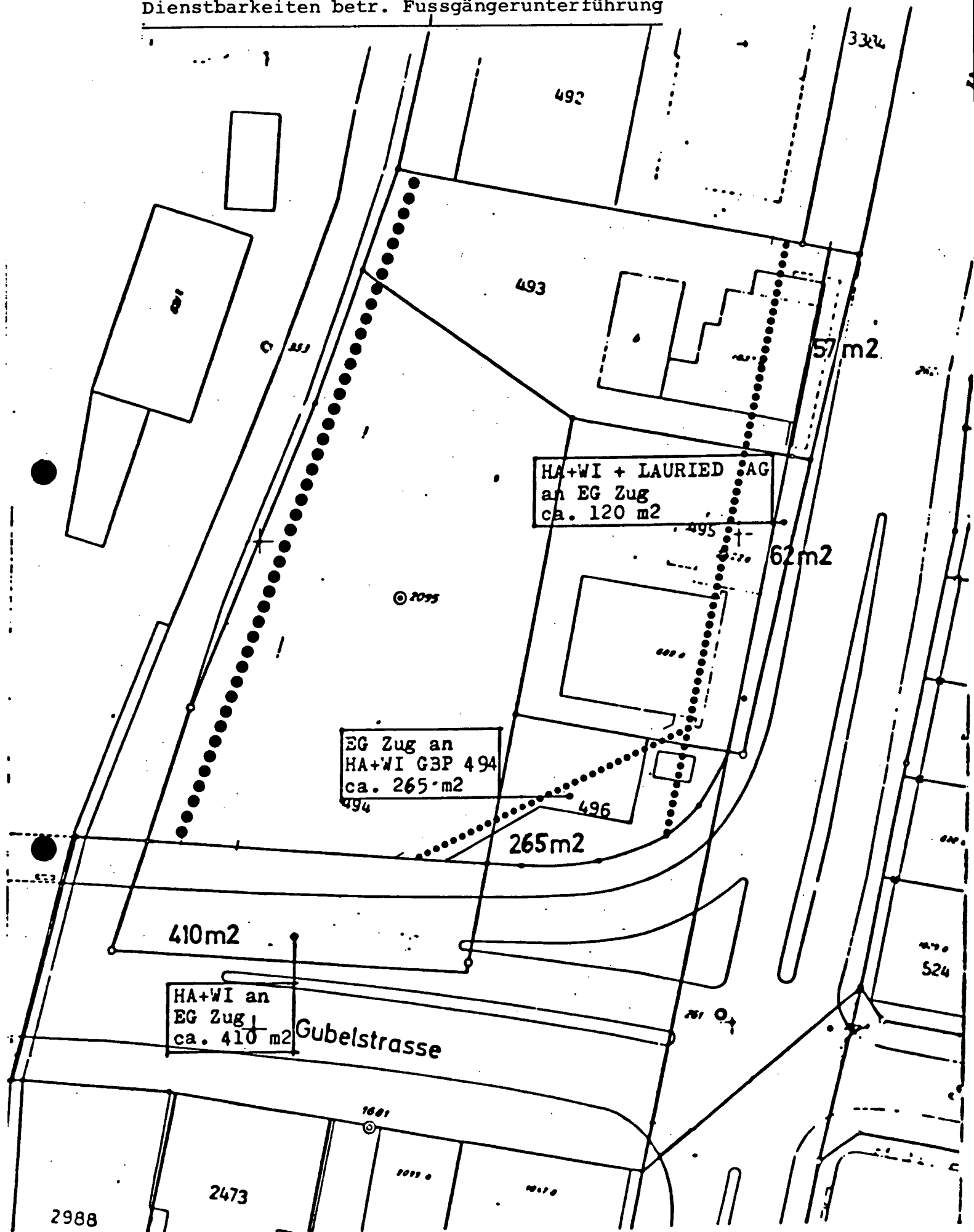


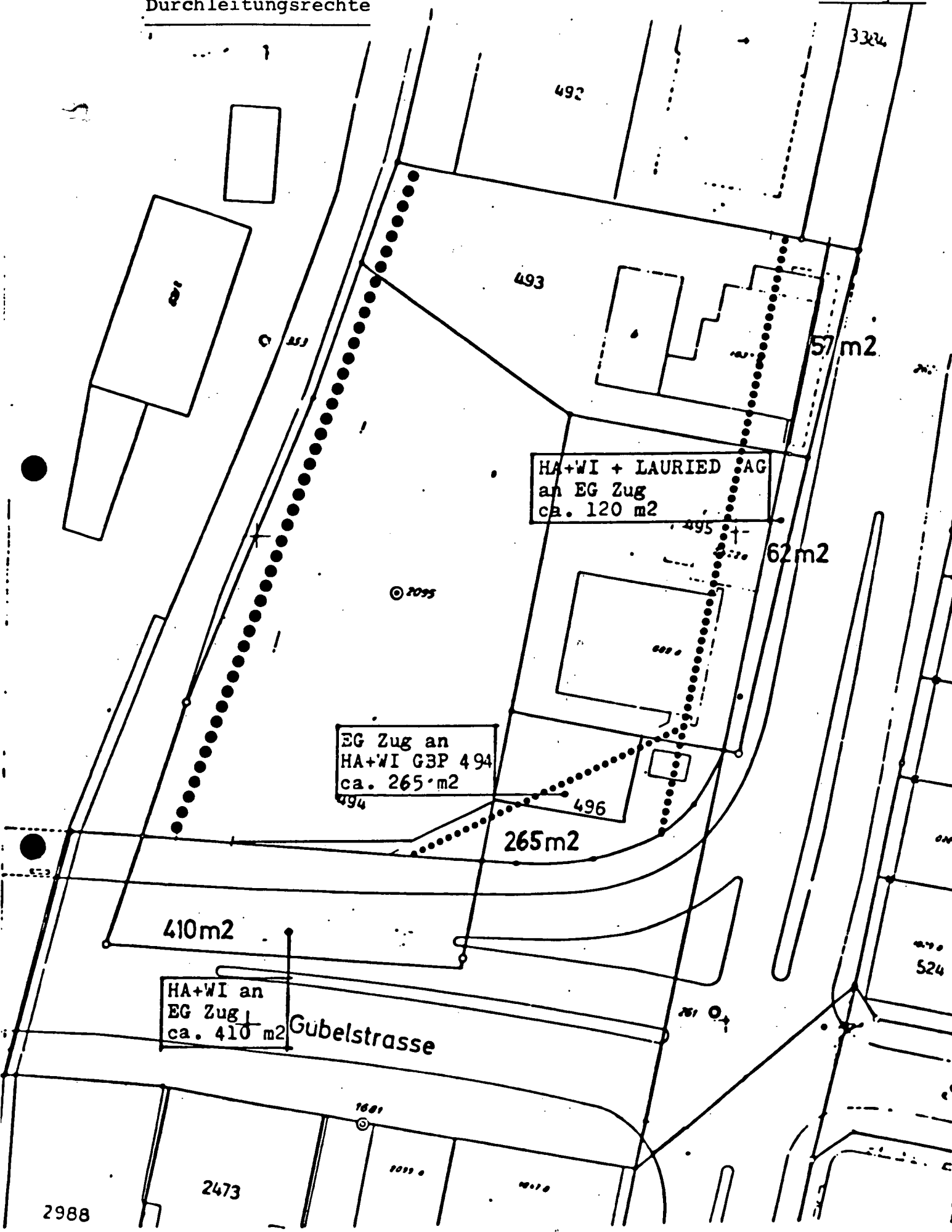


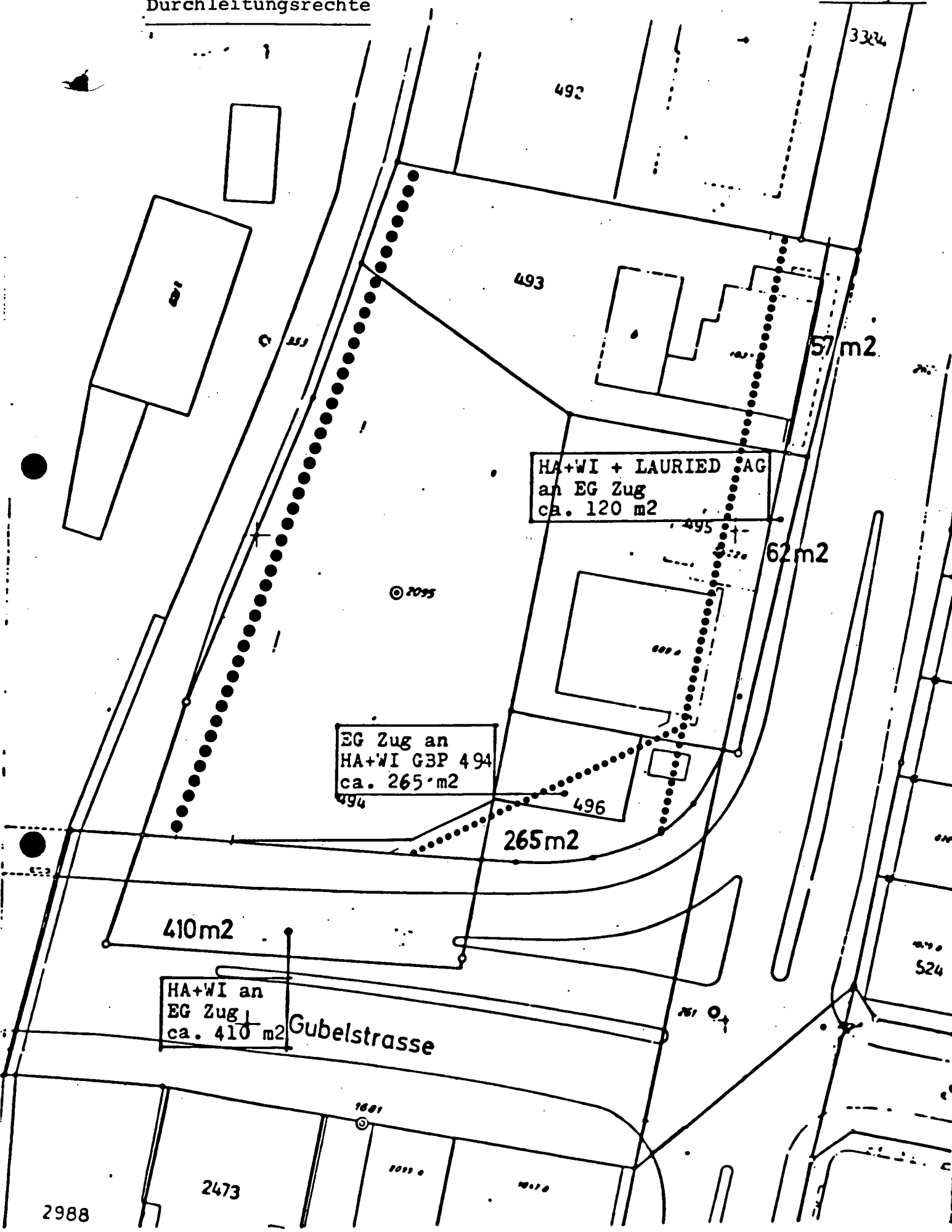


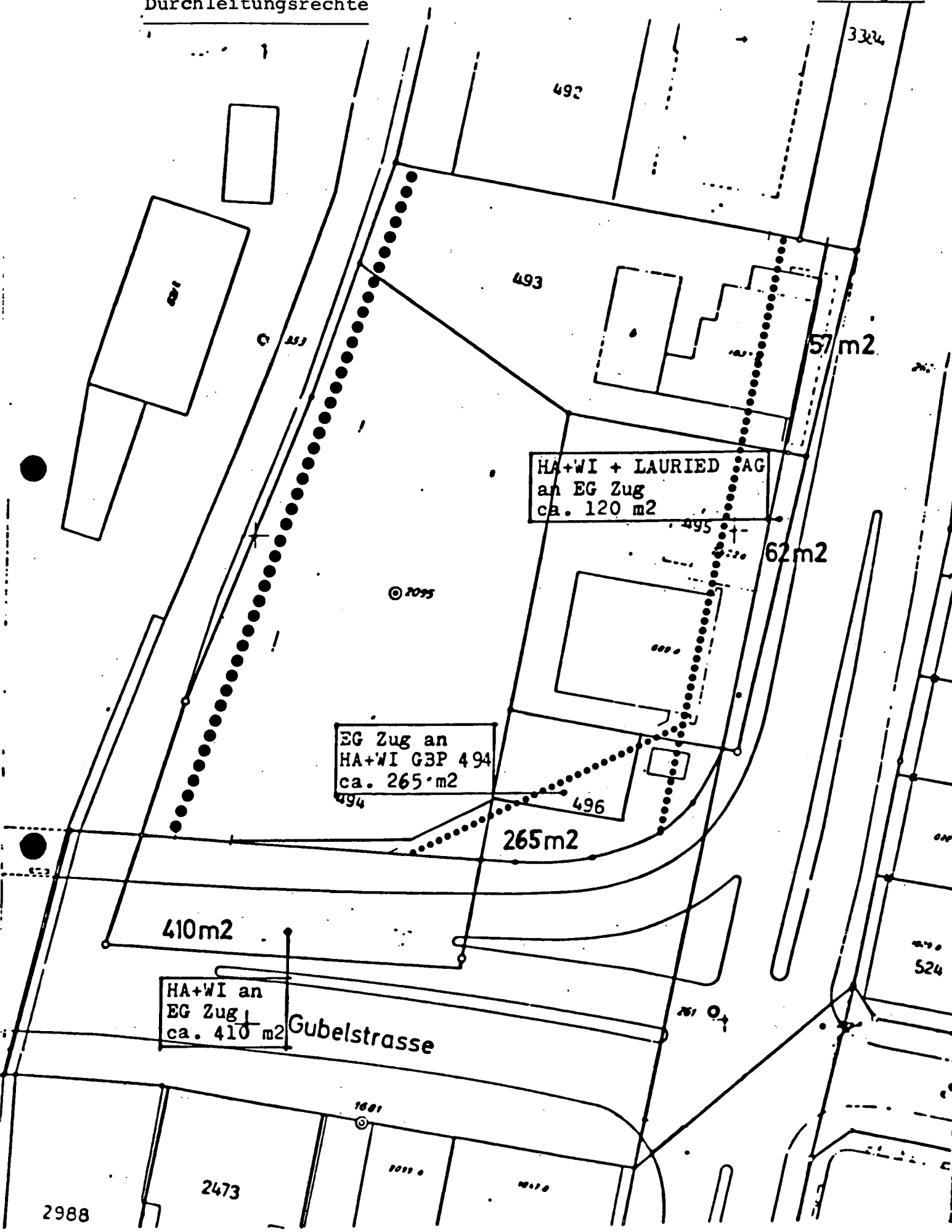












Bebauungsplan Eichstätte, Teil Süd, zwischen Gubelstrasse,
Baarerstrasse, innerer Güterstrasse und Bahnlinie, Plan Nr. 4431

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 16. Februar 1982

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht

Die Bau- und Planungskommission behandelte an ihrer Sitzung vom 16. Februar 1982 im Beisein von Baupräsident, Stadtarchitekt und Planungsassistent den Bebauungsplan Eichstätte, Teil Süd, Plan Nr. 4431.

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt gemäss der neuen Stadtplanung in der Zone WG 5 1/2, welche heute eine Ausnützung von 1,5 und eine Geschoszahl von 5 vorsieht. Ein Mindestwohnanteil ist nicht vorgeschrieben.

Der Bebauungsplan vom 25. Februar 1961, Nr. 2195, über das gleiche Gebiet wurde im südlichen Teil, wo einst das höchste Hochhaus der Stadt vorgesehen war, in Ueberarbeitung gezogen mit dem Ziel, eine städtebaulich bessere Eingliederung des Bauvolumens zu finden und die Bebauungsvorschriften gemäss der neuen Bauordnung zu revidieren. Der nördliche Teil des Bebauungsplanes bleibt unverändert, ebenso das Prinzip von Erschliessung, Fussgängerführung und Parkierung.

Grundsätzlich geht der neue Bebauungsplan davon aus, die frühere recht hohe Ausnützung von ca. 3,6 beizubehalten. Als längst überfällig muss die Regulierung der nicht den Nutzungen entsprechenden Grundeigentümerverhältnisse im Bereich Gubelstrasse bezeichnet werden. Obwohl Landkaufs-, bzw. Abtauschverhandlungen zwischen der Stadt und den Grundeigentümern seit langem im Gang sind und in der Vorlage des Stadtrates als "materiell abgeschlossen" umschrieben werden, konnte die Kommission hierzu wenig Konkretes in Erfahrung bringen. Die fehlende Information über die Abmachungen zwischen der Stadt und den Grundeigentümern werden als gravierender Informationsmangel der Vorlage gewertet.

Ein Antrag auf Rückstellung der Vorlage bis zum Abschluss der Landverhandlung wurde nur mit Stichentscheid des Vorsitzenden abgelehnt. Dieser Stichentscheid erfolgte in der Meinung, der Stadtrat werde die fehlenden Informationen bis zur nächsten Sitzung des grossen Gemeinderates nachliefern können - wie versichert wurde - sowie in der Meinung, dass hängige Bebauungsplanverfahren seitens der Bau- und Planungskommission nicht ohne zwingenden Grund weiter in die Länge gezogen werden sollten.

Die Kommission verlangt daher anlässlich der Behandlung des vorliegenden Bebauungsplanes im Grossen Gemeinderat über die zwischen der Stadt und den Grundeigentümern getroffenen Vereinbarungen sowie über die Ausnützung der neu zu überbauenden Grundstücke nach deren Flächenarrondierung eine ausführliche Orientierung, wenn möglich in schriftlicher Form.

Bezüglich der jetzt bestehenden Parkplätze, welche heute mehrheitlich der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, war zu erfahren, dass die Stadt gewisse Möglichkeiten habe, im Bereich Dammstrasse teilweise Ersatz zu schaffen. Im Bereich des Bebauungsplanes Eichstätte selber sollen ca. 2/3 der nach Parkplatzreglementes geforderten Anzahl Parkplätze untergebracht werden können.

Die dem Bebauungsplan entsprechende kubische Gliederung des beachtlichen Bauvolumens wird im Vergleich zum früheren Hochhaus als Verbesserung empfunden, wenngleich immer noch der Eindruck von Massigkeit des vorgesehenen Baukörpers besteht. Die Erweiterung und Begrünung des Strassenraumes wird positiv gewürdigt. Obwohl in der Zone WG 5 1/2 keine Mindestwohnanteile vorgesehen sind, wird die Erstellung von einigen Wohnungen begrüsst.

II. Antrag

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen mit 4 Ja zu 3 Nein bei 2 Enthaltungen auf den Bebauungsplan Eichstätte, Plan Nr. 4431 einzutreten und - unter Berücksichtigung der vom Stadtrat verlangten Orientierung - diesem zuzustimmen.

Für die Bau- und Planungskommission

Der Vizepräsident:

Peter Kamm

Zug, 23. Februar 1982 pk/wa

Bebauungsplan Eichstätte, Teil Süd, zwischen Gubelstrasse,
Baarerstrasse, innere Güterstrasse und Bahnlinie, Plan Nr. 4431

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 27. April 1982

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 19. Januar 1982 unterbreiteten wir Ihnen mit Bericht und Antrag Nr. 624 den Bebauungsplan für den südlichen Teil des Gebietes zwischen Gubelstrasse, Baarerstrasse, innere Güterstrasse und Bahnlinie. An der Sitzung vom 2. März 1982 haben Sie dieses Geschäft in erster Lesung behandelt. Die von Ihnen verlangte Erhöhung des Wohnanteiles wurde in der Legende wie folgt neu formuliert: "Mindestens in den beiden obersten Geschossen der mehr als 6-geschossigen Bauten sind Wohnungen vorzusehen." Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften wurde hierauf der Bebauungsplan öffentlich aufgelegt. Während der Auflagezeit, die vom 15. März bis 15. April 1982 dauerte, sind keine Eingaben eingereicht worden.

Mit der Vorlage Nr. 636 vom 13. April 1982 unterbreitete der Stadtrat Ihnen die Vereinbarung zwischen der Firma Lauried AG und den Herren L. Hafner und A. Wiederkehr einerseits und der Einwohnergemeinde Zug andererseits über die Abtretung und den Tausch von Land an der Gubelstrasse/Baarerstrasse und über die Begründung von Dienstbarkeiten zur Genehmigung.

Damit können nun die zweite Lesung und die Schlussabstimmung vorgenommen werden.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, den Bebauungsplan Eichstätte, Teil Süd, zwischen Gubelstrasse, Baarerstrasse, innere Güterstrasse und Bahnlinie, Plan Nr. 4431, zum Beschluss zu erheben.

Zug, 27. April 1982

DER STADTRAT VON ZUG

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

Beilage:

- Beschlussesentwurf

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN EICHSTAETTE, TEIL SUED, ZWISCHEN GUBEL-
STRASSE, BAARERSTRASSE, INNERE GUETERSTRASSE UND BAHNLINIE,
PLAN NR. 4431

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 624.2 vom 27. April 1982

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

1. Dem Bebauungsplan Eichstätte, Teil Süd, zwischen Gubelstrasse, Baarerstrasse, innere Güterstrasse und Bahnlinie, Plan Nr. 4431, wird zugestimmt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

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

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist:

Vom Regierungsrat genehmigt am