

Bebauungsplan Metalli-Bergli, zwischen Baarerstrasse - Gotthardstrasse - Treppenweg und Metallstrasse auf GBP Nr. 577 und 580 (Teil), Plan Nr. 4417

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 1. Juni 1982

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Die Verlegung der ehemaligen Metallwarenfabrik (Werk 2) auf das Fabrikareal der Verzinkerei Zug (Werk 1) steht kurz vor dem Abschluss. Das Metalli- und Bergliareal werden damit für andere Nutzungen frei. Die MZ-Immobilien AG, als Eigentümerin der GBP Nr. 577 und 580, unterbreitet nun mit dem vorliegenden Bebauungsplan einen Vorschlag für die künftige Nutzung und Ueberbauung dieser Gebiete. Er wurde in enger Zusammenarbeit mit den städtischen und kantonalen Baubehörden zu der parallel laufenden Stadtplanung erarbeitet; er stützt sich auf die neue Bau- und Zonenordnung vom 30. Juni 1981. Das östliche Gebiet des Bergli wurde von der Einwohnergemeinde Zug erworben; die entsprechende Vorlage kommt demnächst vor den Grossen Gemeinderat. In dieser Zone des öffentlichen Interesses sollen Altersbauten und Grünanlagen errichtet werden. Der Bebauungsplan ist das Ergebnis mehrerer Studien, die bis zurück in die Sechzigerjahre reichen, jedoch seit 1976 besonders intensiv vorangetrieben wurden. Kernstück dieser Abklärungen stellen dar:

1. Der im Auftrage der MZ-Immobilien AG durchgeführte Ideen-Projektierungsauftrag und
2. die von der Stadt zusammen mit dem Kanton veranlassten Verkehrsuntersuchungen.

Diese Ergebnisse der verschiedenen städtebaulichen und verkehrstechnischen Studien führten dazu, dass der Stadtrat am 20. März 1979 die Randbedingungen an den künftigen Bebauungsplan festlegte.

Der Grosse Gemeinderat hat sich bereits im Rahmen der Beratungen über die Initiative für mehr Wohnungen im "Stadtzentrum" einerseits und über die neue Stadtplanung andererseits mit Fragen über die künftige Nutzung des Metalli- und Bergliareals auseinandergesetzt. Nachdem der Gegenvorschlag zur Initiative, trotz des Rückzuges des Volksbegehrens, beim Souverän keine Zustimmung fand, wurde dem Bebauungsplan die Nutzungsdurchmischung gemäss neuer Stadtplanung zugrunde gelegt.

Wir unterbreiten Ihnen den Bebauungsplan Nr. 4417 zur Beschlussfassung. Das Planungsmittel ist auf die Projektabsichten der MZ-Immobilien AG abgestimmt und berücksichtigt zugleich die öffentlichen Interessen. Die Realisierung des Ueberbauungskonzeptes setzt einen gültigen Bebauungsplan voraus.

II.

Der Bebauungsplan sieht eine massive Erweiterung des heutigen Stadtzentrums nach Norden vor. Die vorgesehene Ueberbauung wird das Gesicht unserer Stadt massgebend mitprägen. Die Realisierung des gesamten Bauvorhabens wird sich über Jahre erstrecken. Als erste Etappe soll der nördliche Teil des Metalliareals mit der gedeckten Piazza erstellt werden. Die Projektierungsarbeiten sind für diesen Teil recht weit vorangeschritten. Die übrigen Bauetappen sollen je nach Bedarf verwirklicht werden.

Die vorgeschlagene Ueberbauung ist als Randbebauung konzipiert. Dadurch werden die bestehenden Strassenräume und -fronten strukturell beibehalten. Auf die Höhe der umliegenden Bauten wurde weitgehend Rücksicht genommen. Nach aussen öffnet sich die Ueberbauung mit Arkadensituationen und verschiedenen Quergängen. Die Hauptfussgängerachse und die Piazza im Innern sind mit einer lichtdurchlässigen Ueberdachung bedeckt, so dass attraktive Einkaufsverhältnisse entstehen. Nebst der Piazza im Nordteil ist im Südteil ein offener Platz vorgesehen, der verschiedenen Aktivitäten dienen soll.

Die Erschliessung der beiden Areale erfolgt von der Industrie- strasse bzw. Metallstrasse her. Die Ein- und Ausfahrten für Parkierung und Anlieferung sind zugunsten der Fussgängerverhältnisse stark konzentriert. Das gewählte Anschlusskonzept lässt den wünschbaren Spielraum für die künftigen Verkehrsorganisationen auf den öffentlichen Strassen offen.

Die Parkierung ist gänzlich in den Untergeschossen angeordnet. Die eine Hälfte der Parkplätze im Metalliareal, es handelt sich um ca 500 Parkplätze, soll gestützt auf den Verkehrsrichtplan als öffentlich zugänglicher Parkplatz erstellt werden. Damit keine Ueberbelastung des Strassennetzes entsteht, wird die im Richtprojekt ausgewiesene Anzahl Parkplätze als obere Begrenzung festgelegt.

Der Bebauungsplan ist stark auf die Fussgänger ausgerichtet. Die beiden Hauptfussgängerachsen, die Längsachse parallel zur Baarerstrasse und die Querachse Bergliweg-Bahnhofplatz, bestimmen im hohen Mass die Grundstruktur der Ueberbauung. Es ist vorgesehen, die äusseren öffentlichen Fussgängerflächen in das Stadteigentum überzuführen. Die inneren Fussgängerverbindungen werden mit entsprechenden Dienstbarkeiten sichergestellt.

Auf eine zweckmässige und das Erscheinungsbild prägende Bepflanzung der Ueberbauung wurde grossen Wert gelegt. Entlang der äusseren Strassen soll eine Vielfalt von Bäumen diese alleeartig begleiten. Im Bereich Bergli werden diese durch Vorgärten, Spielplätze und Grünanlagen ergänzt.

Tabelle 1: Kenndaten

	Metalliareal (GBP Nr. 577)	Bergliareal (GBP Nr. 580/Teil)	Total
Landfläche	24'882 m2	9'020 m2	33'902 m2
Strassenanteil (an Stadt)	1'430 m2	660 m2	2'090 m2
Bruttogeschossfläche	57'000 m2	11'750 m2	68'750 m2
Ausnützungsziffer	2,3	1,3	
Parkplätze (Richtprojekt)	1'020	180	1'200

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Richtprojekt weist die Nutzungen im Detail sektorenweise aus. Nutzungsumlagerungen vom Metalliareal zum Bergliareal sind keine vorgesehen.

Tabelle 2: Nutzungsanteile

Nutzungsart	Metalliareal GBP Nr. 577	Bergliareal (GBP Nr. 580/Teil)	Total
Läden und Gewerbe	23'370 m2/41%	—	23'370 m2
Büros und Gewerbe	21'590 m2/38%	5'800 m2/49,5%	27'390 m2
Wohnen	12'040 m2/21%	5'950 m2/50,5%	17'990 m2

III.

Zusammenfassend stellt der Stadtrat fest, dass der vorliegende Bebauungsplan eine ausgewogene Lösung darstellt. Er ist auf die neue Bau- und Zonenordnung 81 abgestimmt und berücksichtigt die öffentlichen Interessen. Er stellt zudem eine geeignete Grundlage dar, um eine auf die Bedürfnisse der Stadt ausgerichtete, etappenweise Realisierung der Bauvorhaben sicherzustellen. Die Baudirektion des Kantons Zug hat den Bebauungsplan vorgeprüft 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 dem Bebauungsplan Metall-Bergli zwischen Baarerstrasse - Gott-hartstrasse - Treppenweg und Metallstrasse, Plan Nr. 4417, zu-zustimmen.

Zug, 1. Juni 1982

DER STADTRAT VON ZUG

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

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Bebauungsplanskizze

Originalplan und Modell können auf dem Bauamt eingesehen werden.

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.
BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN METALLI-BERGLI, ZWISCHEN BAARER-
STRASSE - GOTTHARDSTRASSE - TREPPENWEG UND METALLSTRASSE
AUF GBP NR. 577 UND 580 (TEIL), PLAN NR. 4417

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnissnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 651 vom 1. Juni 1982

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

1. Dem Bebauungsplan Metalli-Bergli, zwischen Baarerstrasse - Gotthardstrasse - Treppenweg und Metallstrasse, Plan Nr. 4417, 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



BEBAUUNGSPLAN METALLI - BERGLI

ZWISCHEN
BAARERSTRASSE - GOTTHARDSTRASSE/TREPPENWEG
UND METALLSTRASSE INCL. GUGGINWÄLDLI
AUF GBP 577 UND 580 (TEIL)

PLAN NR. 4417	
VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM 13.10.1981	
VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM 27.4.1982	
GER.-VORLAGE NR. VOM STADTRAT GENEHMIGT AM	
PRÄLIZIERT IM AUFSATZ VOM	ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM STADTBUAUT
ZEFER NR. VOM	BIS
VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM	DER STADTSCHREIBER
VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM	

BEBAUUNGSPLANBEZIEHT
AUFGEBOHNE BAULINIE
BESTEHENDE BAULINIE, NEU VERMISST
NEUE HAUPTBULINIE
NEUE ARKADENBAULINIE
NEUE UNTERNEU-BAULINIE, GALT AB 100 UNTER RAHMBAHNNIVEAU
BEI DEN DARGESTELLTEN BAUTEN HANDELT ES SICH UM SCHEMATISCHE
BAUVOLUMEN-ANGABEN

1 - GESCHOSSGEBAUEN
2 - MIT BEGRIFFENEM UND
3 - BEGRÜNTEM FLACHDACH
4 - ÜBER DEM OBERSTEN GESCHOSS
5 - SIND DACHGARTEN MÖGLICH
DACHGARTEN: WOHNGÄUERE FÜR DARUNTERLIEGENDE WOHNUNGEN BIS ZU
MAX. 50% DES DARGESTELLTEN DACHGARTENS SIND ZULÄSSIG, SOWIE
BAUTEILE, DIE ZUR NUTZUNG DER DACHGARTEN SINNVOLL SIND
LICHTSCHLUSSEL: ÜBERDACHUNG DER PLATZ- UND DER
FISCHANGEBEREICHES, LICHTE HOHE CA. 100 M

ZUR BRUTTOGESAMTFLÄCHE MIT WOHNEINHEITEN PRO SEKTOR, VERSCHIEDEN
GESCHOSSGESAMTFLÄCHEN, METALLAREAL 57.000 M², BERGLIAREAL 11.750 M²,
STATTHALT
RAHMEN MIT ZU- UND WEGABEREICHEN FÜR PARKIERUNG UND
ES SIND MAX. 1200 PP. GESAMT FÜR METALLAREAL 50% DER PP. AUF
DEM METALLAREAL SIND ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICH ZU HALTEN
BEREICH FÜR ANLEGERUNG AUF NIVEAU EG MIT FELDWECHSELFAHRT
FAHRRICHTUNG, GALT ALS HINWEIS

HORIZONTALE UND VERTIKALE FISSURANGEBOTEN MIT UNENT-
GELICHEN ÖFFENTLICHEN FISSURANGEBOTEN
ÖFFENTLICH FISSURANGEBOTEN MIT GRÜNELEMENTEN, GESTALTUNG UND
AUSFÜHRUNG IN ABSPRACHE MIT STADTBUAUT
VORGARTENARTIG GESTALTETE RÄUMEN, GÄRTEN,
SPIELPLATZ UND GRÜNLÄNDEN
WALD

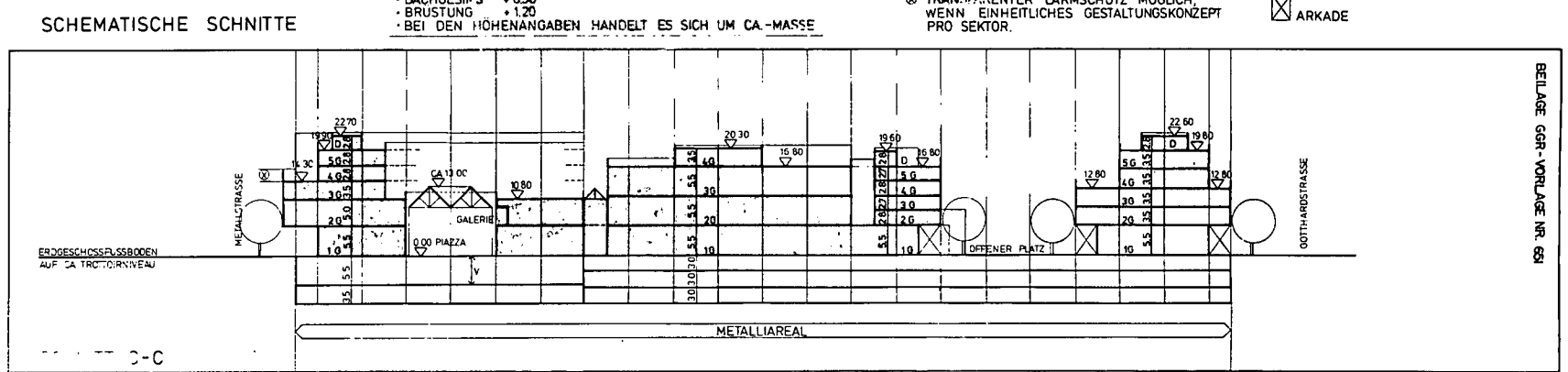
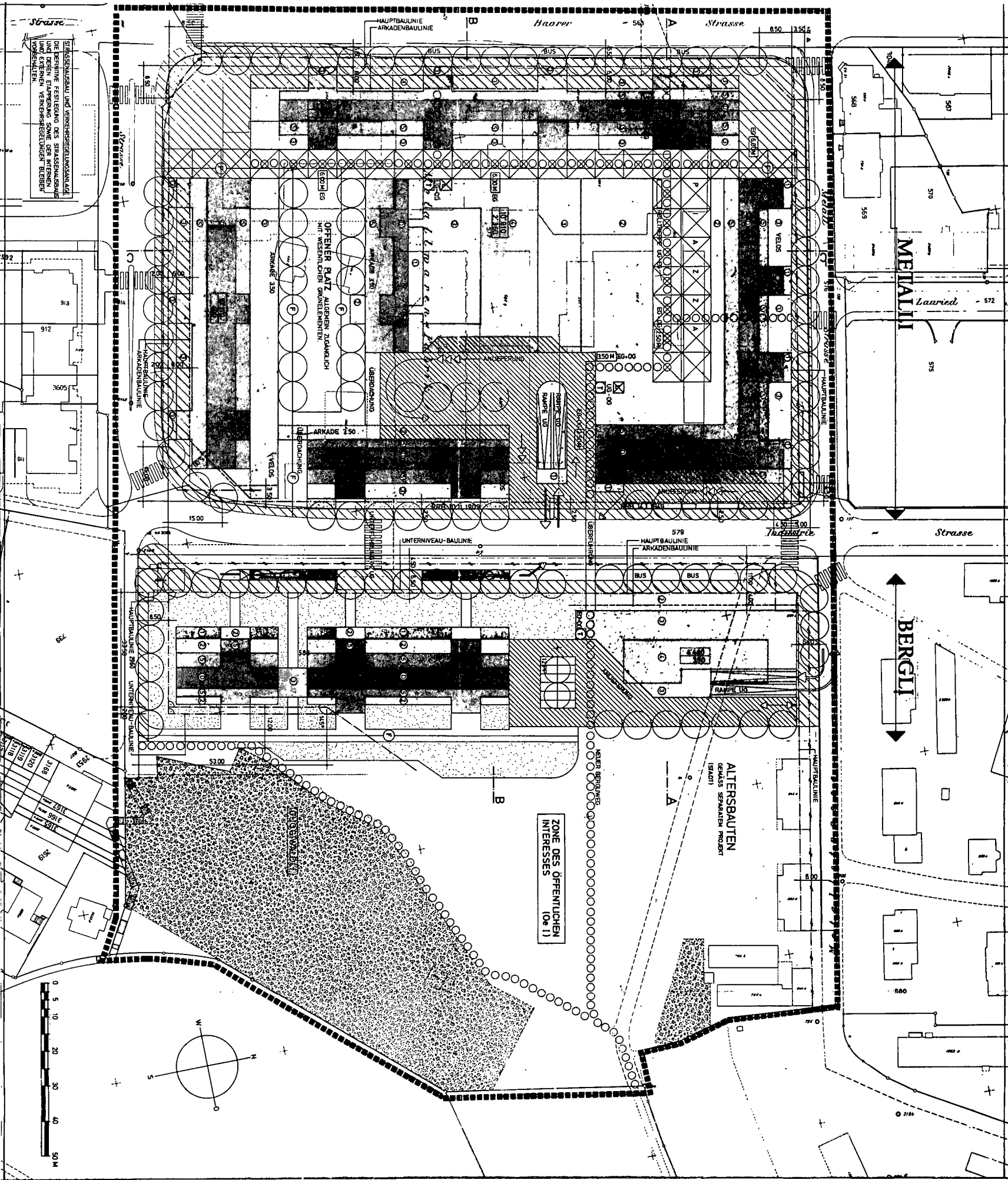
HOCHSTÄMMIGE BÄUME, ANORDNUNG SCHEMATISCH
SOWEI DIESER BEBAUUNGSPLAN KEINE ABWEICHENDEN BESTIMMUNGEN ENTHÄLT,
GELTEN DIE VORSCHRIFTEN DER JEWEILIGEN BAUDORDNUNG.
DEIN STADTRAT KANN IM RAHMEN DES AUSNAHMERAHMAREN DER BAUDORDNUNG
KLEINERE ABWEICHUNGEN VORSEHEN

Baum der Stadt Zug
Zug, den 5.10.82
Der Stadtschreiber
Der Stadtschreiber

ERDGESCHOSSBOODEN
AUF CA. TROTTOIRNIVEAU
UNTERERHUNG

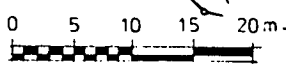
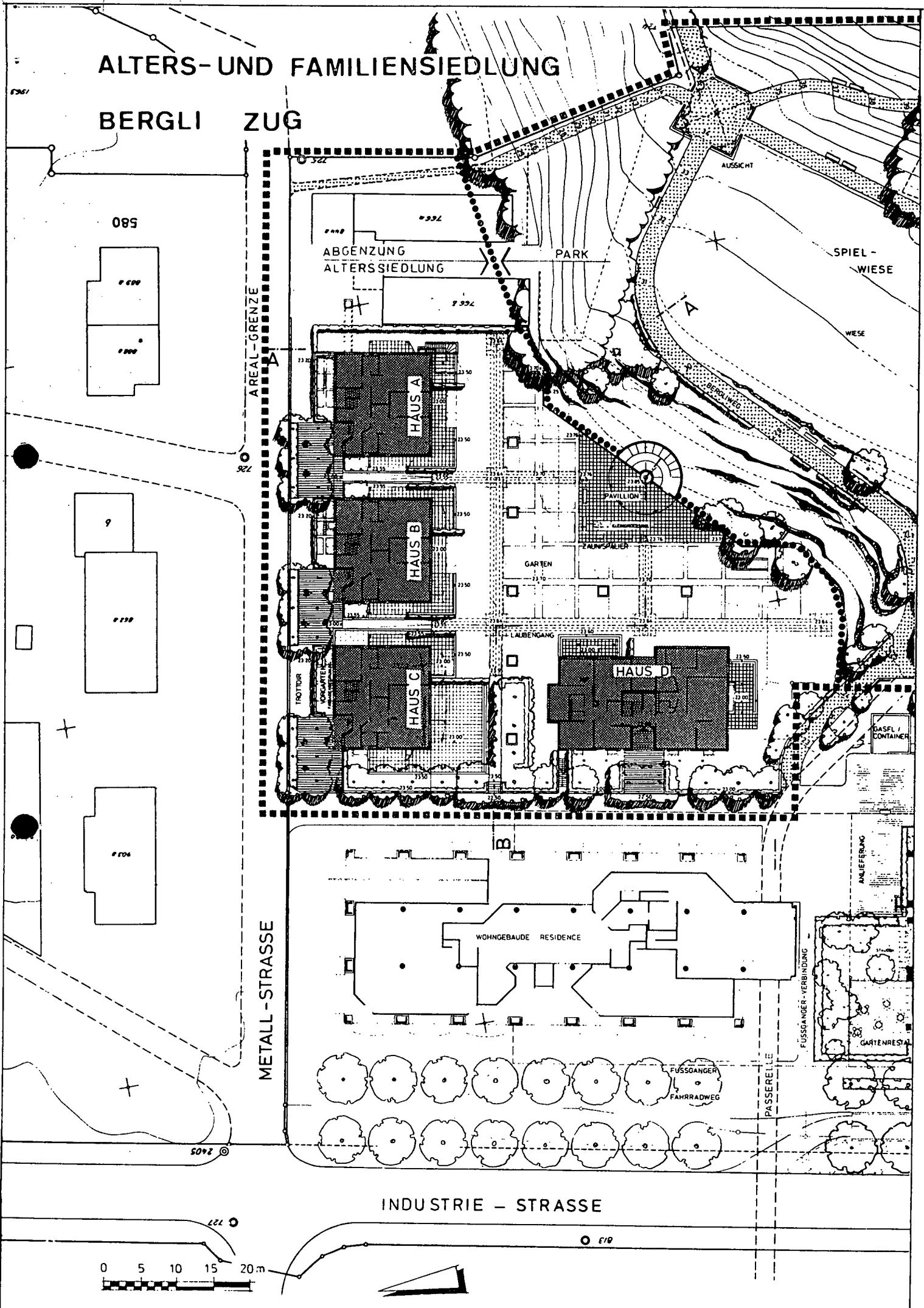
BAARERSTR.
INDUSTRIESTR.
METALLAREAL
BERGLIAREAL

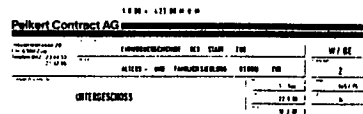
SCHEMATISCHE SCHNITT A-A

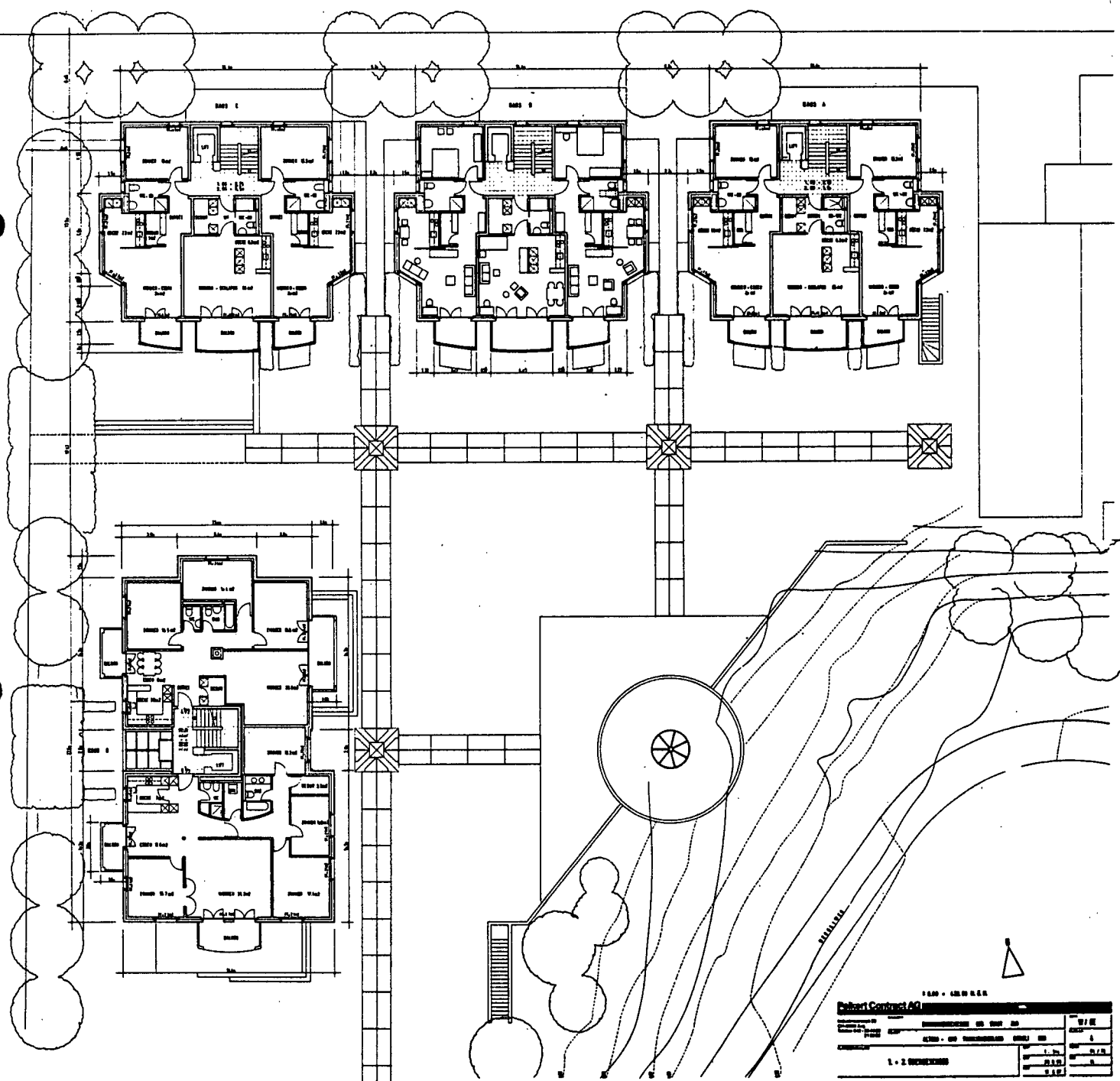


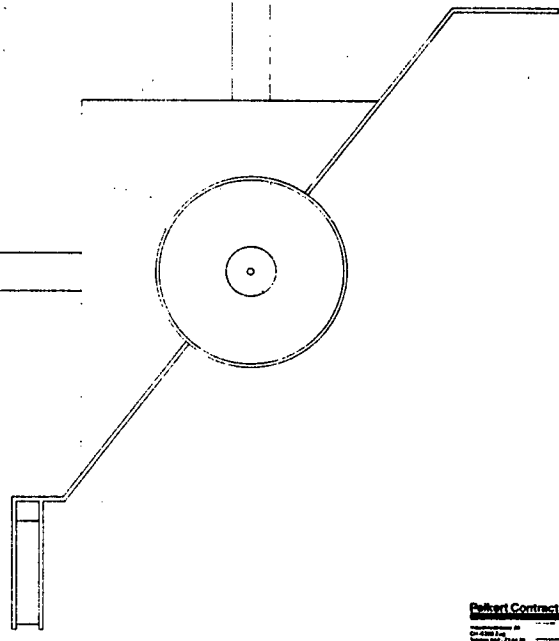
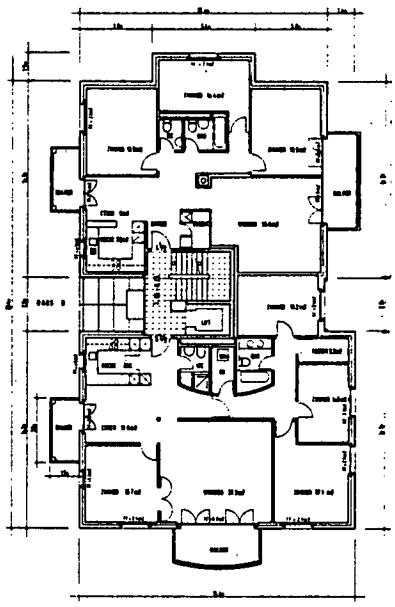
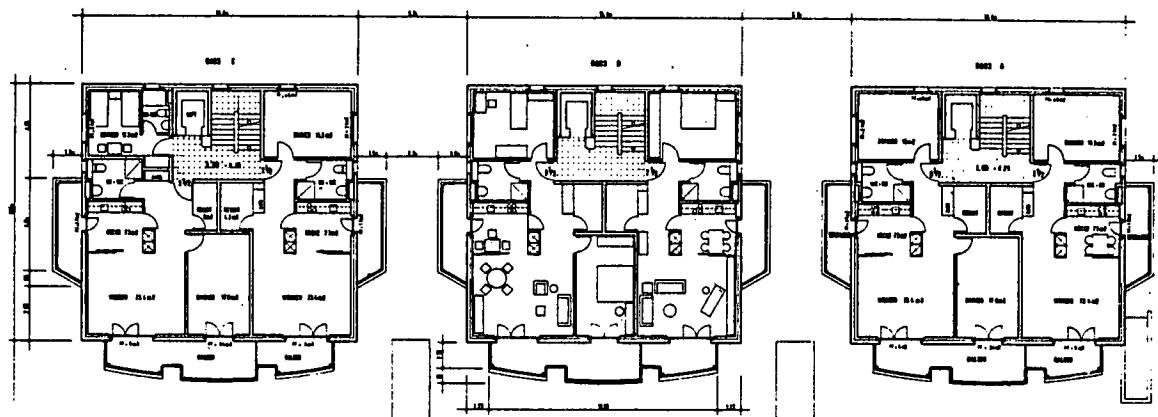
ALTERS-UND FAMILIENSIEDLUNG

BERGLI ZUG





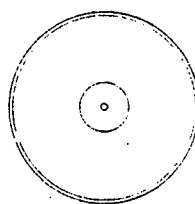
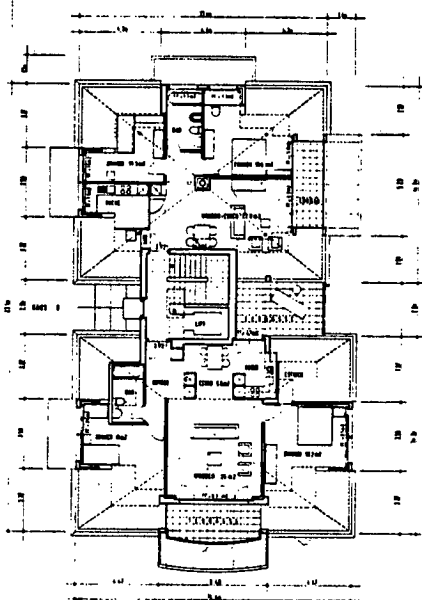
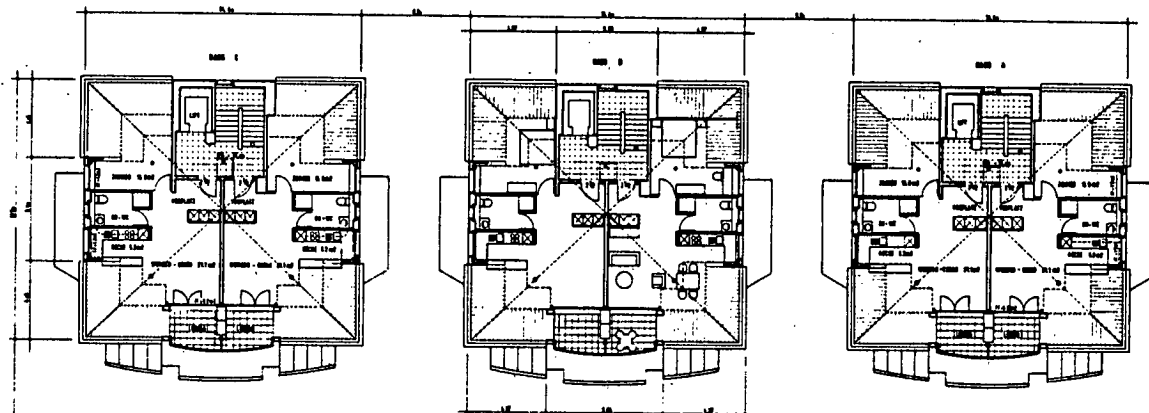




1:1000 - 1:10000

Polart Contract AG

Gezeichnet von	Gezeichnet am	Gezeichnet für	W/B
1:1000	1:1000	1:1000	5
ALSO - 00 FACHZEICHNUNG			5
1. ÜBERZEICHNUNG			5
27			5.10.1



1:500 - 1:250 000

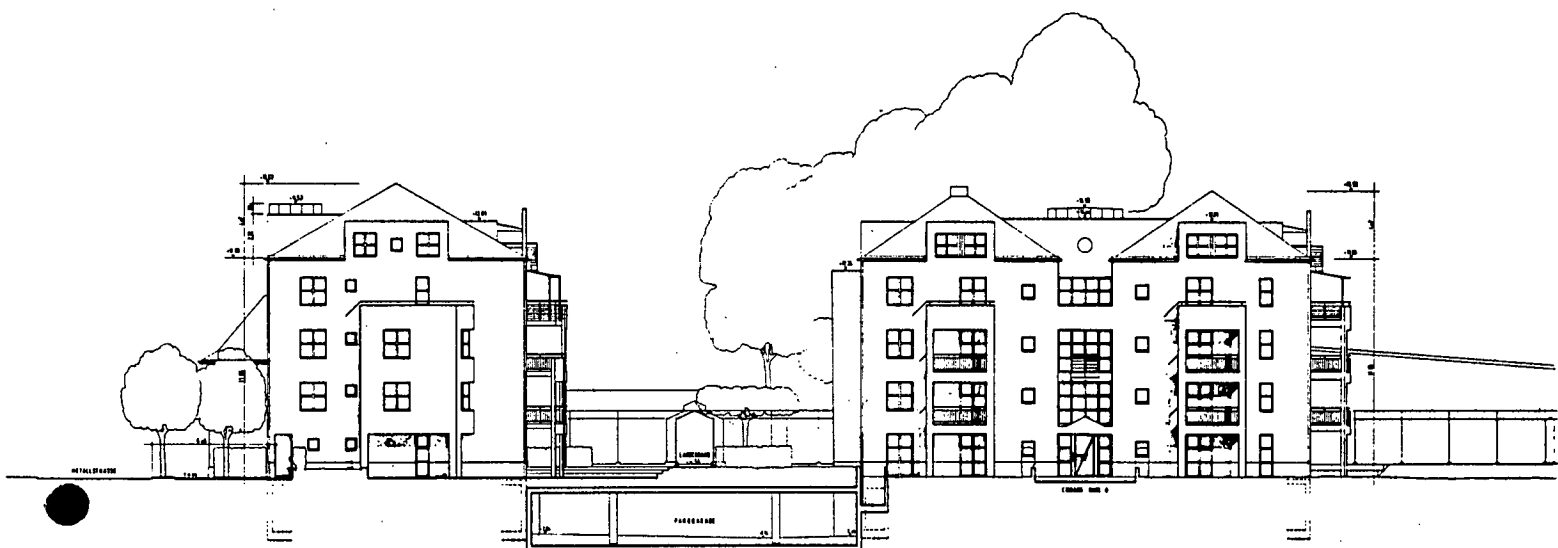
Reibart Control AG

PROJEKTANT	VERMESSUNG UND PLAN	W/BE
PROJEKT	ALTE - UND FAHRSCHULEN	REIBART
PROJEKTLEITER	BAUSCHLOSS	REIBART

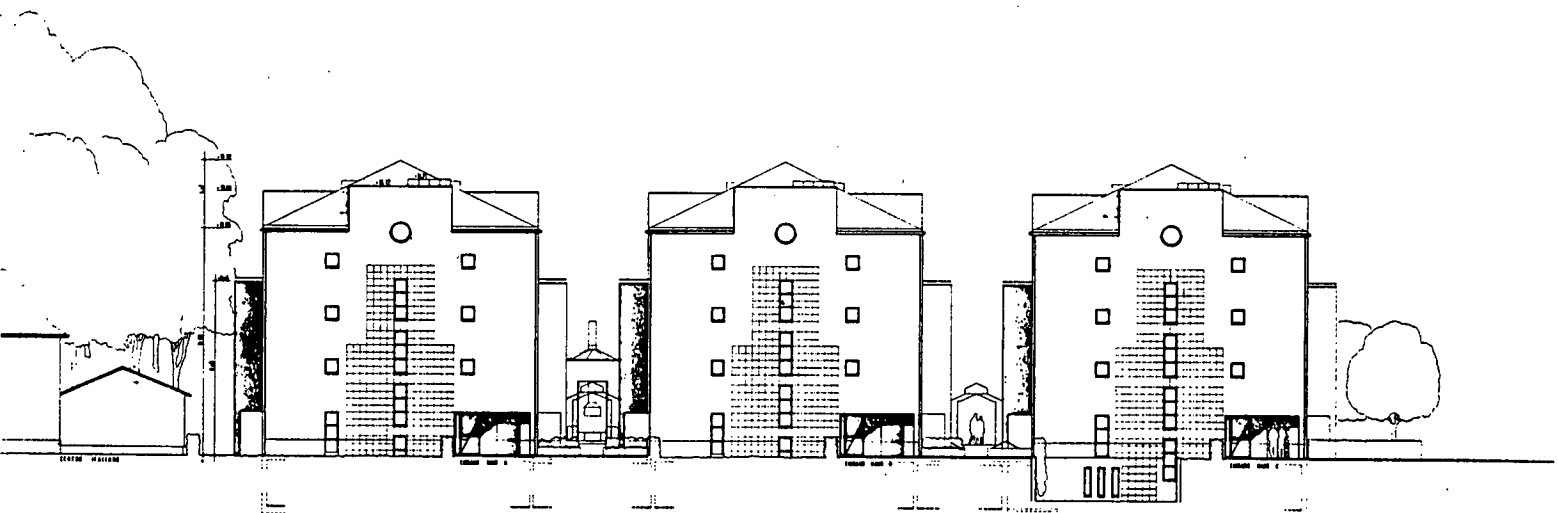
Projekt Contract A0		
Objektname	ENTWURFSWEISE DES STIFT. ZUS.	W 10
Projekt Nr.	2007	
Standort	ALTES - UND FACHWERKHAUS STADT. ZUS.	W 10
Architekt		
Ansicht von Süden, Westen und Osten		



ANSICHT VON SÜDEN



ANSICHT VON WESTEN



ANSICHT VON NORDEN 1



Bebauungsplan Metalli-Bergli zwischen Baarerstrasse - Gotthardstrasse - Treppenweg und Metallstrasse auf GBP 577 und 580 (Teil), Plan Nr.4417

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

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Im Beisein von Baupräsident, Stadtarchitekt, Stadttingenieur und Planer behandelte die Bau- und Planungskommission an ihrer langen Sitzung vom 15. Juni 1982 eines der wichtigsten Geschäfte seit längerer Zeit: den Bebauungsplan Metalli-Bergli.

Ca. 3,4 Hektaren Landfläche, an das bisherige gewachsene Zentrums Zugs nördlich angrenzend, wurden im Laufe der Stadtplanung und in 2 Volksabstimmungen als Kernzone K1 festgelegt mit einer Grund-AZ von 2,0 und mit einem Mindestwohnanteil von 20% das Metalli-Areal betreffend sowie als Kernzone K3 mit einer Grund-AZ von 1,0 und mit einem Mindestwohnanteil von 50% das Bergli-Areal betreffend. Gewährte Bonus-Zuschläge von jeweils 0,3 erhöhen die maximalen Ausnutzungen auf 2,3 bzw. 1,3. Daraus folgen insgesamt gegen 70'000 m² maximal mögliche Bruttogeschossflächen für Wohnen, Büros, Läden und Gewerbe. Dies sind Dimensionen, die schwer zu erfassen und zu beurteilen sind und deren Auswirkungen - auch bei Realisierungszeiträumen von 10 bis 15 Jahren - zurzeit weitgehend unbekannt bleiben. Sicher ist indes, dass "eine massive Erweiterung des heutigen Stadtzentrums nach Norden" stattfindet, welche "das Gesicht unserer Stadt massgebend mitprägen" wird, wie der Stadtrat in seiner Vorlage wörtlich ausführt, und dass damit die Stadtplanungsphase endgültig in die Realisierungsphase tritt. Die Kommission bemühte sich angesichts der Tragweite des vorliegenden Geschäftes, auch die allfälligen entwicklungspolitischen und infrastrukturellen Folgen des Bebauungsplanes zu beurteilen. Mangels aussagekräftiger Untersuchungen und mangels Belegen und Zahlenmaterials zu dieser Thematik musste sich die Kommission jedoch mit der Feststellung begnügen, dass immerhin seit Jahren von Stadt, Kanton und Privaten erfolgreiche Bemühungen unternommen wurden, das angestammte Stadtzentrum aufzuwerten und mit zusätzlichen Schwerpunkten auszustatten (zB Theater Casino, neue Stadt-/Kantonsbibliothek, Parkgarage Casino, Stadthaus und Verwaltungsbauten am Kolinplatz, Museum in der Burg, Kunsthaus, Aufwertung der Altstadt, Neugestaltung Landsgemeindeplatz, Aktivierung der Neugasse, Bebauungsplan Bahnhofstrasse - Vorstadt, geplante Fussgängerzone Bahnhofstrasse, usw.). Gemeinderat und Verwaltung werden indes wachsam zu bleiben haben, damit sich die bevorstehende Akzentverschiebung nach Norden ohne Schaden vollzieht; eventuell werden sie zu gegebener Zeit auch die zur Verfügung stehenden politischen Mittel zu Korrekturen einsetzen müssen. Denn mit dem Inkraftsetzen noch so guter Bebauungspläne (als sehr geeignetes Mittel zur Beeinflussung von Entwicklungen) kann es nicht einfach sein Bewenden haben; dies sei sowohl den politisch Verantwortlichen, der Verwaltung, aber auch den betreffenden Landeigentümern in Erinnerung gerufen.

Es stellt sich zudem die Frage, ob man bei Bebauungsplänen heute mit dem Detaillierungsgrad nicht etwas zu weit geht und auf diese Weise allfällig nötige Anpassungen später erschwert.

Die Randbedingungen, die vom Stadtrat für den Bebauungsplan Metalli-Bergli formuliert wurden, umfassten im wesentlichen: Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklung sowie der öffentlichen Interessen, kubische Ausgewogenheit, Gestaltung des Bebauungsrandes (Arkaden, Fussgängerunterführung, Strassenräume), Beschränkung der Verkehrsbelastung, ausgewogene Nutzungsverteilung, Mindestwohnnutzung, Anordnung der Wohnungen an möglichst guter Lage, Ausscheiden von Frei- und Grünräumen, Ausscheiden des Landes für Altersbauten, usw.

Die Kommission beschliesst Eintreten. Aus der Detailberatung lassen sich folgende Bemerkungen zum Bebauungsplan zusammenfassen:

- Der Einbezug der Zone OeI und insbesondere des Guggiwäldlis in den Bebauungsplan wird als richtig beurteilt. Damit wird eine Park- und Grünzone von beachtlicher Grösse in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums sichergestellt. Gleichzeitig wird auf jede Raumfreihaltung der bereits aus dem Verkehrsrichtplan eliminierten Berglistrasse gänzlich verzichtet.
- Die Situierung der von der Stadt geplanten Altersbauten wird nur im Prinzip bestimmt. Deren Projektierung und Gestaltung wird Gegenstand eines Wettbewerbes sein. Eine Lücke gewährt den Durchblick zwischen den Baukörpern auf dem Bergli-Areal von Ost nach West.
- Die kubische Anordnung der Baumassen im ganzen Plangebiet wird im Grossen und Ganzen als ausgewogen empfunden. Angesichts des eher introvertierten Gesamtkonzeptes soll jedoch darauf geachtet werden, dass die Baukuben dem "öffentlichen Strassenraum" nicht einfach ihre "Kehrseite" zuwenden; insbesondere betrifft dies den Nordrand der Ueberbauung, welche dort ca. 23 m hoch und geschlossen in Erscheinung tritt und 4 Treppenhäuser dem Strassenraum zukehrt. Es ist auch zu befürchten, dass die Besonnung der geplanten stadteigenen Bebauung auf dem alten Werkhofareal beeinträchtigt wird. Die Ausnützung innerhalb des Metalli-Areals ist im nördlichen Bereich, welcher die erste Bauetappe bilden soll, etwas höher als im Durchschnitt. Der nördliche Teil des Bergli-Areals ist mit 4 Geschossen hingegen kubisch niedriger gehalten und nimmt gebührend Rücksicht auf die geplanten Altersbauten. Der höhere West-Ost verlaufende, immissionsgeschützte Baukörper inmitten des Metalli-Areals sowie die südlich liegenden Bauten des Bergligebietes sind hauptsächlich dem Wohnen reserviert.

Die wichtigste Front längs der Baarerstrasse weist eine niedrigere Traufhöhe und zurückgestaffelte Obergeschosse auf. Sie vermeidet damit eine lange und hohe Wandbildung.

- Die um das Areal herumgeführten und meist mit Arkaden geschützten Fussgängerwege sowie die Nord-Süd laufende wettergeschützte Fussgängerpassage, welcher beidseits Platzräume vorgelagert sind, werden positiv beurteilt. Anlass zu breiter Diskussion gab hingegen die Führung des neuen Bergliweges in west-östlicher Richtung durch das Metalli-Areal. Die Kommission verlangt, dass die Haupt-Fusswegverbindungen wie bisher um das Metalli-Areal herumführen sollen und zudem velo- und kinderwagengängig sind. Insbesondere soll der Fussgänger seine unbehinderte Ost-West-Hauptachse wie bisher vom Bergliweg durchs Bergli-Areal längs der Metallstrasse zum Bären behalten. Im Bereich der Alterswohnungen hat es die Stadt in der Hand, für entsprechende

Wegführung zu sorgen. Der heutige Fussgängerübergang beim Bären muss à Niveau erhalten bleiben und den direkten Weg zum Bahnhof sicherstellen. Daneben sollen die im Bebauungsplan vorgesehenen Fusswegachsen samt Ueberführung über die Industriestrasse sowie die Unterführung unter der Baarerstrasse auf der Höhe des Neubaus der Marc Rich beibehalten werden. Dies obwohl gerade letztere den Beginn des "Maulwurfsystems" für Fussgänger in Zug darstellen könnte, was die Kommission jedoch nicht wünscht. So weit wie irgendmöglich ist dem Fussgänger - gemäss den Grundsätzen der Stadtplanung - Priorität einzuräumen und der gewachsene Boden zuzugestehen. Eine Möglichkeit, bessere Fussgängervoraussetzungen auf der Baarerstrasse zu erreichen, bestünde darin, den Verkehrsfluss Zürich-Luzern so zu beeinflussen, dass der Verkehr auf der Baarerstrasse reduziert werden kann.

Generell ist festzustellen, dass die Fussgängerdurchlässigkeit bei der Randbebauung verbesserungswürdig ist.

Namhafte Fusswegflächen im äusseren Bereich werden ins Eigentum der Stadt übergeführt, weitere werden durch Dienstbarkeiten sichergestellt.

- Die Wohnnutzung im Bereich Metalli beträgt mindestens 21%, diejenige für den Bereich Bergli mindestens 50,5%. Auf die gesamte Bruttogeschossfläche des Bebauungsplanes bezogen, werden insgesamt ca. 26% dem Wohnen gewidmet. Ein Antrag auf Erhöhung des Mindestwohnanteils auf 25% innerhalb des Bereiches Metalli fand keine Zustimmung innerhalb der Kommission.
- Kinderspielflächen befinden sich im südlich gelegenen "offenen Platz", auf einem der nördlich gelegenen Dächer sowie gegen das Guggiwäldli hin.
- Dem Konzept der Erschliessung des Bebauungsplangebietes hauptsächlich von der Industriestrasse her kann sich die Kommission anschliessen. Der nördliche Bau im Berglibereich wird von der Metallstrasse her erschlossen. Die 4 von der Industriestrasse ausgehenden Autoabfahrtsrampen bilden gemeinsam ein zusammenhängendes System mit den Parkflächen auf bis zu 3 Ebenen.
- Die Zahl der vorgesehenen Autoparkplätze beträgt 1200 und entspricht ungefähr der maximalen Verkehrskapazität der umliegenden Strassen und Kreuzungen. Die Kommission stellt Ihnen jedoch mit 6 Ja zu 1 Nein bei einer Enthaltung den Antrag, die Zahl der max. gestatteten Parkplätze auf 1000 herabzusetzen. Damit wird gleichzeitig dem entsprechenden Abänderungsantrag der Kommission das Parkplatzreglement betreffend Rechnung getragen.

Die Diskussion hat der Kommission die Komplexität dieses grossen und wichtigen Bebauungsplanes vor Augen geführt. Der Termindruck verlangte abschliessende Behandlung des Geschäftes. Ein gewisses Unbehagen bleibt, weil etwelche Gesichtspunkte nur gestreift und nicht wirklich ausdiskutiert werden konnten.

Die Schlussabstimmung ergibt 6 Stimmen für den Bebauungsplan Metalli-Bergli bei einer Enthaltung.

Rückschauend bleibt noch zu bedauern, dass weder vom Stadtrat, noch von den Eigentümern oder den Projektverfassern der Versuch ernsthaft unternommen wurde, den alten gut erhaltenen Metalltrakt längs der Baarerstrasse als bauhistorisch bedeutenden Zeugen industrieller Architektur ganz oder teilweise zu erhalten und in das neue Konzept zu integrieren.

II. Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen, auf den Bebauungsplan Metalli-Bergli, Plan Nr.4417 einzutreten und - unter Berücksichtigung des Änderungsantrages der Kommission - diesem zuzustimmen.

Das Bauamt wird ersucht, den Empfehlungen der Kommission in geeigneter Form Rechnung zu tragen.

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

Bebauungsplan Metalli-Bergli, Plan Nr. 4417

**Die Auswirkungen auf die strukturelle Entwicklung des Stadt-
zentrums**

Zusatzbericht des Stadtrates vom 3. August 1982

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

In der Eintretensdebatte zum Bebauungsplan Metalli-Bergli vom 29. Juni 1982 haben Sie einen Zusatzbericht verlangt, den wir hiemit vorlegen. Im wesentlichen werden hier die Zusammenhänge zwischen der geplanten Metalli-Bergli Ueberbauung und der Entwicklung des Stadtzentrums behandelt. Ergänzend wird auch noch auf einzelne Detailpunkte, die ebenfalls in der Beratung vorgebracht wurden, eingegangen. Im ersten Abschnitt wird gezeigt, wie sich die Stadt Zug immer wieder schubweise weiterentwickelt und ihre Struktur verändert hat:

I.

Entwicklung der Stadt

- Um 1235 wurde im Zusammenhang mit der Eröffnung des Gotthardpasses von den Kyburgern die Stadt Zug geplant und gebaut. Die Stadtmauer verlief von der Seeliken (alemannisches Fischerdorf) entlang der heutigen Grabenstrasse und zwischen Fischmarkt und Goldgasse. Wohnen, Handwerk und Handel fanden innerhalb der Mauern statt.
- 1435 versank ca 1/4 der damaligen Stadt im See. Die mangelnden Wohn- und Arbeitsräume wurden zunächst durch Verdichtung und Aufstockung innerhalb der bestehenden Mauern wiederhergestellt; dann aber wurde gegen Ende des 15. Jahrhunderts die innere Altstadt nach aussen (äussere Altstadt) erweitert.
- Handel, Kriegsbeute und Reisläuferei ermöglichten zwischen 1476 (Burgunderkrieg) und 1530 (Kappelerkrieg) die grosse Erweiterung bis zur äusseren Ringmauer. Die Fläche der inneren Altstadt von ca 20'000 m² wurde auf ca 120'000 m² zur heutigen Gesamtaltstadt erweitert, die vom Postplatz bis zur Zugerbergstrasse und vom See bis zu den Stadttürmen (Kapuzinerturm, Knopfliturm, Huwilerturm und Pulverturm) reicht. Neues Zentrum wurde der Kolinplatz. Nebst vielen privaten Bauten wurden in dieser Zeit die Kirche St. Oswald, das Rathaus, das Spital (heutiges Burghachschulhaus) und das Kornhaus (Kaserne) gebaut.
- Der Landtwingplan von 1770 und der Weissplan von 1867 zeigen, dass sich das Baugebiet der Stadt Zug im 18. und 19. Jahrhundert nur unwesentlich über die Stadtmauern von 1520 hinaus vergrössert hat. Abgesehen von einzelnen Bauten, angrenzend an die Stadttore, kam vor allem die Vorstadt mit ca 20'000 m² hinzu, wovon die Hälfte 1887 das Opfer der zweiten Seekatastrophe wurde. Fast 400 Jahre lang bildete der Kolinplatz das eindeutige Zentrum der Stadt.

- Für Zug begann 1864 mit der Eröffnung der Bahnlinie Zürich - Zug via Affoltern das Industriezeitalter: 1881 Eröffnung des Gotthardtunnels, 1897 neuer Bahnhof Zug und Gotthardlinie nach Arth. Der Keiserplan von 1904 zeigt, dass sich die Stadt innert 4 Jahrzehnten stark ausgedehnt hat. Sie erstreckt sich nun vom Bürgerspital bis zur Gubelstrasse und entlang der Chamerstrasse bis zum Schutzengel. Dies entspricht einer Fläche von ca 500'000 m². Um die Jahrhundertwende beginnt der Postplatz dem Kolinplatz den Rang abzulaufen. Dies wird durch einige bedeutende Neubauten noch betont, nämlich Regierungsgebäude, Hauptpost und "alte Kantonalbank". Zur gleichen Zeit werden die neue Michaelskirche, die reformierte Kirche, das Bürgerspital, das Casino und das Neustadtschulhaus gebaut. Ebenfalls aus dieser Zeit stammt die Metallwarenfabrik, das damals bedeutendste Industrieunternehmen der Stadt Zug. Zu beachten ist, dass in Baar und Cham ebenfalls grosse Industrieunternehmen entstehen.
- 1925 wird mit dem generellen Bebauungsplan der Stadt Zug der nächste Entwicklungsschritt eingeleitet. Er enthält die systematische Erschliessung des Guthirtquartiers und der Schleife. Die Besiedlung der Stadt erfolgt fast ausschliesslich nach Norden, da dort grosse Flächen zur Verfügung stehen. Erstmals findet eine Nutzungsaufteilung statt, indem in der Schleife (Landis & Gyr) und im Göbli Industriegebiete vorgesehen werden, während das Guthirtquartier vorwiegend dem Wohnen dienen soll und das Zentrum entlang der Achse vom Kolinplatz zum Bahnhof ausgebildet wird. Das Baugebiet umfasst nun ca 1'750'000 m².
- Ab 1950 werden für die einzelnen Stadtteile Quartierbauordnungen und Bebauungspläne geschaffen, die die Grundlage für das grösste Wachstum der Stadt Zug bilden. Neue Bau- bzw. Wohngebiete entstehen in der Herti, in der Riedmatt, im Röteli, in Oberwil und Richtung Schönegg. Fast alle Arbeitsplätze und Dienstleistungen befinden sich im Stadtzentrum. Zug wird zu einem bedeutenden Handels- und Wirtschaftszentrum. Die Bahnhofstrasse wird Zentrumsschwerpunkt, indem die alten Bauten durch Bürogebäude ersetzt werden. Der Drang nach Norden und Westen wird durch die beiden Industriebetriebe Metallwarenfabrik und Landis & Gyr unterbrochen. Dennoch entwickelt sich im Gebiet Gubelstrasse eine Zentrumserweiterung. Das gesamte Baugebiet umfasst nun ca 3'500'000 m². An öffentlichen Bauten werden vor allem Schulhäuser und Sportanlagen erstellt.
- Ab 1970 wird die Stadtplanung bearbeitet. Sie soll die Entwicklung in geordnete Bahnen lenken. Die Bevölkerungszahl stagniert, während die Arbeitsplätze im Zentrum weiter zunehmen. Der Durchgangsverkehr zum Gotthard und nach Luzern wird dank der Autobahn entlastet, dafür füllen die Pendler die Strassen. Zug wird zu einem attraktiven Regionalzentrum. Das gesamte eingezonte Siedlungsgebiet umfasst nun ca 6'000'000 m². Ein grosses Wachstum verzeichnen auch die Nachbargemeinden Baar, Steinhausen und Cham. Das Zentrum der Stadt Zug entspricht ungefähr der Gesamtstadt von 1900 und misst ca 500'000 m². Der Schwerpunkt verschiebt sich in die Gegend Bundesplatz, mit den Warenhäusern und Grossverteilern. Bei den öffentlichen Aufgaben herrschen die kulturellen Bauten vor, z.B. Kunsthaus, Theater-Casino, Musikschule, Burg, Stadt-

bibliothek. Die Stadt beteiligt sich aktiv an der Erneuerung der Altstadt, wozu auch das erste Parkhaus und die Erneuerung der Stadthäuser beitragen.

Die Betrachtungen der Stadtentwicklung von Zug über die Jahrhunderte hinweg zeigen, dass sich Zug immer wieder wandelte. Diese Entwicklung wurde privat und öffentlich zu allen Zeiten gelenkt und geordnet.

II.

Zentrumsplanung

Das Stadtzentrum und das Metalliareal sind seit 1964 Gegenstand von umfangreichen Untersuchungen, Diskussionen und Beschlüssen. 1964 wird eine City-Planung durchgeführt. 1970 untersucht die Abteilung für Regional- und Ortsplanung der Baudirektion das Zentrum der Stadt Zug, und im Rahmen der eben angelaufenen Stadtplanung macht das Planungsbüro Burkardt eine Erhebung über den Detailhandel. In der ersten Planungsphase der Stadtplanung Zug entstehen drei Berichte, die klare Aussage zur Zentrumsentwicklung machen:

- 1) Grundsätze zur Beurteilung des Gesamtkonzeptes (Dokumentation Nr. 12 vom 28. Juni 1972)
- 2) Kernplanung (Dokumentation Nr. 13 vom 31. Oktober 1973)
- 3) Siedlungskonzept (Dokumentation Nr. 14 vom 5. Dezember 1973)

Das Ergebnis dieser Studien bildeten die Stadtplanungsvorlage 1974 und hierauf der Ersatzzonenplan der Stadt Zug vom 1. Juli 1975. Danach besteht das Stadtzentrum aus der Altstadt und der Cityzone und erstreckt sich vom Casino bis zur Gubelstrasse. Die Metalli liegt somit innerhalb des Zentrums.

Die Kernplanung von 1973 ist auch die Basis von 15 neuen oder revidierten Bebauungsplänen. In der Cityzone ist der Bebauungsplan zwingend notwendig und die Ausnützungsziffer gilt nur als Richtwert. Erstmals werden Wohnanteile vorgeschrieben. Auch die MZ-Immobilien AG lässt ab 1976 für ihre Areale von mehreren Architekten unter Konkurrenz Bebauungspläne entwerfen. Gleichzeitig beginnen die Landverhandlungen zwischen der MZ-Immobilien AG und der Verzinkerei Zug AG einerseits und der Stadt Zug anderseits.

Ebenfalls ab 1976 wird die zweite Phase der Stadtplanung in Angriff genommen. Die Grundlagen von 1972/73 werden nochmals überprüft und öffentlich diskutiert. Das Leitbild von 1977 gibt auf Seite 12 folgende Leitidee:

- Stadtzentrum: Die überörtliche Bedeutung des Stadtzentrums als Zentrum für Kultur, Verwaltung, Einkauf und Geschäftssitze ist zu stärken, dementsprechend sind Erweiterungsmöglichkeiten vorzusehen. Die Lebensqualität im Stadtzentrum ist durch geeignete Massnahmen, besonders im Bereich des Verkehrs, stark zu verbessern.
- Quartierkerne: Alle Quartiere sollen entsprechend der wirtschaftlichen Tragfähigkeit für den täglichen Bedarf Quartierkerne aufweisen.

Das Stadtzentrum muss daher vielseitig und entwicklungsfähig bleiben; zu verbessern ist es in der Wohnqualität. Hierzu dienen verkehrsorganisatorische und gestalterische Massnahmen sowie der in der Bauordnung festgelegte Wohnanteil. Es stellt sich auch die Frage der Konkurrenz zu andern Zentren, wobei folgende Zielsetzungen angenommen werden:

- Das Zentrum Zug soll mithelfen, die Eigenständigkeit der Region Zug gegenüber den Hauptzentren Zürich und Luzern zu bewahren.
- Die angestammten Ortszentren der Nachbargemeinden, insbesondere von Baar, Steinhausen, Cham und Walchwil, sollen sich entsprechend den Bedürfnissen in der Gemeinde entwickeln können. Unerwünscht sind jedoch rein kommerzielle Verkaufsanlagen, z. B. in Industriezonen oder reinen Wohngebieten, die der Siedlungsstruktur entgegenlaufen.
- In den Quartierzentren der Stadt Zug sollen die nachbarlichen und kulturellen Aktivitäten gefördert und die wohnungsnahe tägliche Versorgung ermöglicht werden.
- Innerhalb des Stadtzentrums ist eine kontinuierliche Entwicklung anzustreben. Damit keine Qualitätseinbussen entstehen, ist negativen Tendenzen mit Förderungsmassnahmen entgegenzusteuern.
- Die Altstadt, als historisch, kulturell und gestalterisch wertvollster Stadtteil, ist besonders zu pflegen und deren Vielfalt zu fördern.

Angewendet auf den Metalli-Bergli Bebauungsplan sind diese Zielsetzungen beachtet worden.

1. Es werden viele Nutzungsmöglichkeiten und verschiedenartige Bauvolumen angeboten, die eine Weiterentwicklung eines lebendigen Stadtzentrums erwarten lassen. Es können auch Betriebe von überörtlicher Bedeutung, wie Warenhäuser, grosse Handelsfirmen oder Verwaltungen untergebracht werden.
2. Die Metalli-Bergli Ueberbauung wird in mehreren Etappen und über lange Zeit verwirklicht.
3. Die Altstadt, die durch die Nordwärtsverlagerung des Zentrums noch am ehesten beeinträchtigt werden könnte, wird privat und öffentlich stark gefördert. Die Altstadt besitzt innerhalb der Stadt einen ganz andern Stellenwert als die zukünftige Metalliüberbauung. Die einmalige Atmosphäre der Altstadt kann nicht konkurrenziert werden.

Der Grosse Gemeinderat hat der Stadtplanung am 30. Juni 1981 zugestimmt und die Stimmbürger haben die Bauordnung und den Zonenplan der Stadt Zug am 27. September 1981 gutgeheissen. Die regierungsrätliche Genehmigung erfolgte am 20. April 1982. Bauordnung und Zonenplan sind somit rechtsgültig. Der Bebauungsplan Metalli-Bergli stimmt mit den Richtplänen der Stadtplanung, der Bauordnung und dem Zonenplan überein.

III.

In diesem Kapitel werden der Planungsbeitrag der MZI, Planungsablauf, Bebauungsplan und erste Bauetappe erläutert. Der Bericht wurde von den Sachbearbeitern der MZI zur Verfügung gestellt:

"1. Der Planungsbeitrag der MZI und Planungsablauf

Die Lage der Metallwarenfabrik an der Baarerstrasse hemmte über lange Zeit die natürliche Entwicklung des Stadtkernes von Zug in Richtung Nord. Die Situierung des Bahnhofes, die Entwicklung der L & G, die Ausweitung des Guthirtquartieres hätten, ohne den Fabrikbetrieb, längst die sukzessive Ueberbauung des Metalliareals nach sich gezogen.

Erst Mitte der sechziger Jahre zeichnete sich infolge der aus Rationalisierungsgründen in Aussicht genommenen Fabrikverlegung und später auf Grund der vorgesehenen Fusionierung mit der Verzinkerei die reale Möglichkeit ab, die bisherige unnatürliche Stadtlücke endlich einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen und etappenweise auszubauen.

Der schrittweise, den jeweiligen Bedürfnissen folgende Ausbau des Areals, wäre früher als selbstverständlicher Prozess hingenommen worden. Heute kann es als grosse Chance bezeichnet werden, wenn nun eine ebenso schrittweise Ueberbauung auf Grund einer gutdurchdachten, verantwortungsbewussten und weitsichtigen Planung nachvollzogen werden kann.

Für diese zukünftige Planung und des über Jahre oder Jahrzehnte sich erstreckenden Bauablaufes auf dem Fabrik- und Bergliareal standen der MZI (Metall-Zug-Immobilien) grundsätzlich zwei Wege offen:

Einerseits das naheliegende Aufteilen des Landes in verschiedene Parzellen und der sukzessive Verkauf derselben. Planung und Realisation wären dann Sache der jeweiligen Grundstückbesitzer gewesen. Dieses zeitmässig verschobene und stückweise Vorgehen hätte am Schluss städtebaulich bedeutend weniger ein einheitliches Konzept erkennen lassen, politische Schwierigkeiten aber wären trotz der Nachteile dieser üblichen Vorgehensweise wohl kaum entstanden.

Andererseits konnte die einmalige Gelegenheit des einheitlichen Grundbesitzes optimal genutzt werden, um eine umfassende, zukunftsgerichtete Planung zu wagen, öffentliche und städtebauliche neue Anliegen vollumfänglich zu integrieren. Gleichzeitig bestand die seltene Gelegenheit, dem Stadtquartier Nord endlich die fehlende quartier- und städtebauliche Mitte zu geben.

Es war zu erwarten, dass die Grösse des Planungsgebietes vermehrt die Aufmerksamkeit der Oeffentlichkeit auf sich ziehen und ein ganzheitliches Projekt - entgegen aller Logik - eher ins Kreuzfeuer der Kritik geraten würde.

Die MZI wählte trotzdem den zweiten Weg, im Bestreben, für die weitere Entwicklung unserer Stadt einen wesentlichen Beitrag leisten zu können. Insbesondere aber auch deshalb, weil sie sich auf konkrete Resultate der Stadtplanung und rechtsgültige Fakten abstützen konnte.

Es war immer das Anliegen der MZI, ihre umfangreichen Planungsarbeiten vollumfänglich mit den laufenden Stadtplanungen zu koordinieren, sich innerhalb der im Gesetz aufgezeigten Möglichkeiten zu bewegen und mit der Stadt und ihren Spezialgremien kooperativ zusammen zu arbeiten. Trotz erheblichen Schwierigkeiten, den verschiedensten Wünschen aller Art gerecht werden zu können, hat die MZI unentwegt versucht, ein fussgängerfreundliches, wohn technisch vorbildliches Konzept und eine städtebaulich gute Lösung vorzulegen.

Es würde zu weit führen, den Planungsablauf detailliert aufzuführen. Es sollen hier die wesentlichsten Phasen rekapituliert werden:

Die MZI befasst sich seit Mitte der 60er Jahre mit konkreten Bauabsichten im Bergligebiet und reicht verschiedene Bebauungskonzepte ein.

Auf Grund der sich abzeichnenden Fabrikverlegung, später der möglichen Fusionierung mit der Verzinkerei, werden die Baugesuche zu Gunsten einer einzuleitenden Gesamtplanung über das Fabrik- und Bergliareal zurückgestellt. 1972 gibt die MZI, als erste Grundlagenbeschaffung, eine Verkehrsstudie durch ein Spezialbüro in Zürich in Auftrag, welche auch der Stadtplanung zur Verfügung gestellt wird. 1973, konkrete Resultate der Stadtplanung, insbesondere zum Kernkonzept und die Zoneneinteilung müssen abgewartet werden. 1974 lässt die MZI durch die Realconsult, Zürich, eine detaillierte Verwertungsstudie mit verschiedenen Erhebungen (160 Seiten) ausarbeiten und wird in ihren Planungsabsichten bestärkt. 1976 erteilt sie an vier zugerische Architekturbüros je einen Gesamt-Projektierungsauftrag. Stadt und Kanton sind in der beurteilenden Expertenkommission vertreten. Das Projekt des Büros L. Hafner und A. Wiederkehr wird zur weiteren Bearbeitung empfohlen, die Planungsarbeiten werden intensiviert und auf konkrete Mieter-Interessen abgestimmt. 1978 beteiligt sich die MZI, zusammen mit der Stadt, an einer weiteren Verkehrsstudie. Unter Zuzug einer Spezialfirma für Marketing- und Baustrukturfragen werden die Projekte weiter konkretisiert und die weiteren Vorschläge 1-3 entwickelt. 1979 erlässt der Stadtrat die verbindlichen Randbedingungen für den Bebauungsplan. 1980 wird das überarbeitete und darauf angepasste Projekt 4 sowie der Bebauungsplanentwurf dem städtischen Baufachausschuss (BFA) unterbreitet. Es müssen in der Folge beide entscheidend abgeändert werden und zu Gunsten einer kleineren Höhenentwicklung unter anderem ein Grossverteiler ins erste UG verlegt werden. 1981, das revidierte Projekt 5 und der neue Bebauungsplan werden vom Baufachausschuss im positiven Sinn verabschiedet. Ende 1981 kann der definitive, vom Bauamt nochmals korrigierte und von den Verfassern anschliessend bereinigte Bebauungsplan Nr. 4417, samt Kontrollunterlagen (Berechnungen, Modell, Grundrisse) eingegeben werden.

Während der 14-jährigen Entstehungsgeschichte des Bebauungskonzeptes und des Bebauungsplanes hat die MZI für die Abklärung allgemein zugerischer Stadtplanungsfragen sehr viel beigetragen.

Aber auch ihre eigenen Belange, wie Standortanalysen, Recherchen aller Art, Projektauswahl und Projektüberarbeitungen, den aus allem resultierenden Bebauungsplan hat sie sehr gründlich vorbereitet und ausführen lassen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist das Resultat aus den überaus zahlreichen Verhandlungen auf allen Ebenen, aber auch das Ergebnis eines fähigen Planungsteams, welches verstand, die vielfältigen Meinungen, Beschlüsse und sonstigen Anforderungen immer wieder straff zu ordnen und in ein organisatorisch und städtebaulich optimales Konzept umzuformen.

2. Der Bebauungsplan

Im vorliegenden Fall war es nur möglich den Bebauungsplan auf Grund präziser Grundrissstudien über alle Geschosse, teils 1:500, teils 1:200, zu entwickeln. Sie entsprechen in weiten Teilen den Anforderungen konkreter Mieter-Interessenten, welche - wenn immer möglich - durch Vorverträge in die Planung integriert sind.

Die Komplexität der verschieden genutzten Geschosse (Nutzungsmischung), vor allem die damit verbundenen grossen Probleme der richtigen Anordnung der Vertikalverbindungen, der Zwang zur systematischen Platzierung dieser Verkehrsstränge ausserhalb der Fahrspuren in den Parkierungsgeschossen und abseits der technischen Räume, ihre gute und übersichtliche Erreichbarkeit in den Parkierungsgeschossen und im Erdgeschoss für die Benutzer der Wohnungen, der Büros und der Läden, ohne letztere unverhältnismässig stark zu zerschneiden, war eines der grossen Hauptprobleme der Planung (Beilage 1: Schemagrundriss EG).

Die gute Lösung und möglichst immissionsfreie Platzierung aller übrigen Erschliessungsanlagen, wie diejenigen der An- und Ablieferungs-, der Ver- und Entsorgungsstrukturen, der gesamten Parkierung und ausserdem die zweckmässige Integration der übergeordneten Fussgängerverbindungen (Nord-Süd-Passage und Bergli-Bahnhof) sowie im Detail die Fussgängerunterführung an der Baarerstrasse und die öffentlichen Aufgänge aus den Parkgeschossen stellten gleichfalls grosse Anforderungen.

Das wohl anspruchsvollste Planungsziel war, im Erdgeschoss zu Gunsten der Öffentlichkeit, respektive des Fussgängers, möglichst grosszügige Platzverhältnisse (Passagen, offene und geschlossene Plätze, Arkaden) und damit ausgesprochen freundliche, übersichtliche und auch räumlich schön erlebbare Fussgängerzonen sowie eine grosse Durchlässigkeit der ganzen Anlage zu schaffen. Eindrücklich sind dabei die folgenden beiden Zahlen:

Genutzte Bruttogeschossfläche im EG	10'700 m ² (43 %)
Wege und Plätze im EG	14'182 m ² (57 %)

Das Hauptelement dieser grosszügigen Fussgängerstruktur ist die grosse Passage von der Gotthard- bis zur Metallstrasse, wo sie je in einen kleineren Auffangplatz einmündet. Sie ist 185 m lang, 6 m breit und ca 8 m hoch, nach oben transparent überdacht, um so den Eindruck eines innerstädtischen Strassenraumes zu vermitteln. Verschiedene Querpässen verbinden sie mit den Läden entlang der Baarerstrasse und

mit den Bushaltestellen. Zur andern Seite hin liegen an ihr im Süden ein grosser offener und begrünter Platz (25x70 m) – und im Nordteil eine gedeckte Piazza (17x50 m).

Dieses Konzept stellt einen wesentlichen städtebaulichen Beitrag dar, erhält doch der Stadtbereich vom Neustadtcenter bis und mit Guthirt die adäquate und wünschenswerte Fortsetzung der Reihe Kolin-Post-Bundesplatz. Damit erhält das Stadtquartier Nord endlich die quartiermässige und städtebauliche Mitte.

Ausserdem ist dem Schema-Grundriss zu entnehmen, dass längs der attraktiven Fussgängerpassage und der Piazza fast ausnahmslos Detailgeschäfte vorgesehen sind, frei unterteilbar in kleinere, mittlere und grössere. Damit erhält nicht nur das zugerische Gewerbe an bester Lage eine gute Chance der Einmietung; mit dieser Verkaufsstruktur wird das spezifische Einkaufsgefüge unserer übrigen Stadt sinnvoll übernommen und weitergeführt.

Grosse Sorgfalt wurde allen Wohnbereichen gewidmet. Die grundsätzliche, breitgestreute Verteilung im Planungsgebiet, die Anordnung der Wohnungen im besonderen in den oberen Stockwerkzonen sind derart, dass durchwegs ruhige, gute Wohnlagen mit hohem Wohnwert entstehen. Die Ausbildung der Gebäudequerschnitte mit ihren gut bepflanzbaren Abtreppungen ist dermassen, dass Schallimmissionen vom Verkehr weitgehend eliminiert werden können (siehe Schnitte im Bebauungsplan). Der vorgesehene Gebäude- und Erschliessungsraster erlaubt überdies, dass jederzeit kleine, mittlere und grosse Wohneinheiten, je nach Wahl und Bedürfnis, eingeplant werden können.

Nicht nur innerhalb des Gesamtprojektes, sondern weitgehend für jede einzelne Etappe können die verlangten Wohnanteile eingehalten werden.

Die abgetreppten Gebäude-Querschnitte haben eine weitere Funktion: sie deuten auf halber Gebäudehöhe einen dachgimsartigen Abschluss an, der die Gebäudehöhe optisch ganz erheblich reduziert. Für das Strassenbild ergibt sich eine spürbare Feinmassstäblichkeit, welche die Qualität der Ueberbauung zusätzlich erhöht.

Anhand des Modelles (Beilage 2: Modellansicht) ist das städtebauliche Gestaltungskonzept deutlich ablesbar: eine gleichmässighohe Ueberbauung, den Strassenzügen folgend. Die Gebäudefluchten sind belebt durch rhythmisch angeordnete erkerartige Ausbauten, die allseitige Zurückstaffelung der Bauten im oberen Bereich erlaubt daselbst eine durchgehende und markante Begrünung. Genügend weite Trottoirräume und geräumige Freiflächen ermöglichen die gewünschte Bepflanzung und Auflockerung der Erdgeschossebene in reichem Masse.

Einem sinnvollen Uebergang der Neuüberbauung im Norden zur bestehenden und vorgesehenen Bausubstanz wurde insofern besonders Rechnung getragen, als zusätzlich von der in den Randbedingungen festgelegten Baulinie abgerückt wurde und zwischen den nicht anders platzierbaren Vertikalelementen der Treppenhäuser zusätzlich eine massive Zurückstaffelung

der Obergeschosse gegen Süden vorgenommen wurde. Gute Besonnung und Belichtung sind damit für die Nachbarschaft gewährleistet. (Bebauungsplan Schnitt C-C links)

Die ganze Anlage, in sich lebendig, im gesamten eher formal zurückhaltend, ermöglicht es, die geschlossenen Strassenzüge des bestehenden Stadtkonzeptes zu übernehmen. Sie wird massgebend zur Beruhigung des Stadtbildes beitragen.

Der ganze Bauablauf auf dem Planungsgebiet der MZI ist abhängig von der Nachfrage und der wirtschaftlichen Prosperität der Stadt Zug, er wird sich über lange Zeit, wahrscheinlich über das Jahr 2000 hinaus, erstrecken.

Die ganze Bau- und Infrastruktur muss deshalb zeitlich verschoben in Sektoren oder Etappen realisierbar sein. Die verschiedenen Ueberbauungsabschnitte sind so vorzusehen, dass weitere Etappen ohne wesentliche Behinderung und Immissionen für die bereits erstellten Bauten ausgeführt werden können. Es war die spezielle Aufgabe der Projektverfasser, diesem Umstand besonders Rechnung zu tragen. Der Entwurf ermöglicht es, dass die einzelnen Sektoren organisatorisch, erschliessungsmässig und formal je ein in sich geschlossenes Ganzes ergeben und alle Teile zusammen - über Jahre hinweg - zu einer überzeugenden, einheitlichen Stadtstruktur zusammengefügt werden können.

Auf dem Fabrikareal sind je nach Entwicklung mindestens fünf Unterteilungen, im Bergliareal deren zwei bis drei möglich. Angebot und Nachfrage auf den einzelnen Nutzungsgebieten werden nicht nur den Bauablauf regulieren, sondern auch aufzeigen, welche Nutzungsart jeweils zu bevorzugen ist.

Die MZI wird sich im eigenen Interesse hüten, innerhalb der gesamtstädtischen Bauentwicklung ein nicht abdeckbares Ueberangebot an Raum zu realisieren. Sie hat kein Interesse an einer spekulativen Realisierungspolitik, nicht vermietbare Räume wären eine wohl kaum verkraftbare Fehlinvestition.

Die MZI ist überzeugt, dass auf Grund der langen und intensiven planerischen Bemühungen, mit dem eingereichten Bebauungsplan ein geeignetes Instrument für eine überzeugende städtebauliche Entwicklung erarbeitet worden ist, und dass die MZI mit dem vorgelegten Etappenkonzept in der Lage ist, den jeweiligen Entwicklungskapazitäten der Stadt und der Region Rechnung tragen zu können. Analog dem stadtplanerischen Leitbild wird dieses Bauvorhaben der Stadt Zug es ermöglichen, auch in Zukunft ihre Stellung als regionales Hauptzentrum zu behaupten und festigen zu können. (Beilage 3: Uebersicht Arbeitsplätze und Einwohner)

3. Die erste Bauetappe

Für die Auslegung der ersten Etappe sind folgende Faktoren bestimmend: Lage, Art der Mischung der Mieter, Attraktivität, sinnvolle Grösse.

Aus städtebaulichen Gründen wird mit der ersten Etappe im Nordteil begonnen. Dadurch werden die bereits bestehenden Läden im Bereich Gubelstrasse in die Stadt- und Geschäftsstruktur integriert und gleichzeitig besser an den Stadtkern angeschlossen. Das südlich zwischen der ersten Etappe

und dem bestehenden Stadtkern verbleibende Gelände wird sich mit der Zeit zu einer guten Geschäftslage entwickeln und je nach Bedürfnis mit Geschäften aller Art sukzessive auffüllen. Voraussetzung für eine gute, derartige Entwicklung ist jedoch, dass die erste Bauetappe zu einem erfolgreichen Start für die Gesamtüberbauung wird, ausschlaggebend ist die anhaltende Attraktivität dieses ersten Teiles.

Es ist nicht zufällig, dass die gedeckte Piazza - auch im Mittelpunkt der Achse Bergli-Bahnhof und in unmittelbarer Nähe der Bushaltestellen - im ersten Bauabschnitt realisiert wird, sie ist nicht nur die Attraktion dieser Bauphase und gleichzeitig ein erster städtebaulicher Akzent, von diesem Schwerpunkt aus werden sich die Detailläden, längs der grossen, im Ansatz bereits vorhandenen Passage, in Richtung Süd gut weiterentwickeln können, bis dereinst der Zusammenschluss mit dem bestehenden Kern hergestellt sein wird.

Durchmischungsmässig setzt sich die erste Bauetappe ungefähr wie folgt zusammen: Grossverteiler 4800 m² und Nebenräume 2000 m² im 1. UG (zum kl. Teil im 1. OG), Detailgeschäfte 3700 m² im Erdgeschoss (zum kl. Teil im 1. OG), Schulungsräume 2000 m² im 1. OG, Büros 4000 m² im 1. + 2. OG, Wohnen 5000 m² im 3. + 4. OG (zum kl. Teil auf dem Dachgeschoss). Dieses Verteilungskonzept darf als ausgewogen und gut bezeichnet werden. (Beilage 4: Uebersicht 1. Bauetappe)

Bezüglich den vorgesehenen Ladenflächen zeigt sich bei der Durchsicht der Interessenten und der Art der Geschäfte, dass eine ins Gewicht fallende Verlagerung von Geschäften aus dem Südteil der Stadt nach Norden kaum stattfinden wird. Es sind Umstrukturierungen und Verbesserungen der Geschäftsanlagen von Unternehmungen aus der unmittelbaren Nachbarschaft Gotthard-Gubelstrasse vorherrschend (ca 85 % des ersten Bauabschnittes).

Den Hauptanteil bildet ein bereits ansässiger Grossverteiler, dessen Lokalitäten zur Zeit ungenügend sind. Seine neue Lage im 1. UG, er ist auch über einen kleinen Auffangbereich an der Piazza zugänglich, ermöglicht es, dass im Erdgeschoss am gedeckten Hauptplatz attraktive Lagen ausschliesslich für 8-10 Detailgeschäfte angeboten werden können. Diese können massgeblich vom darunterliegenden Frequenzträger und Magneten profitieren. Einem Platzangebot für Detaillisten um die Piazza herum von ca 2500 m² stehen aus insgesamt 60 Interessenten, allein deren 10 mit ca 2000 m² Bedarfsfläche aus der unmittelbaren Nachbarschaft gegenüber. Gemessen an der konkreten Nachfrage wird deshalb die angebotene Ladenfläche der ersten Phase eher knapp bemessen sein.

Es ist selbstverständlich, dass die angegebenen Werte dem derzeitigen Planungsstand entsprechen und mit der Ausführung allenfalls leichte Verschiebungen eintreten können.

Gesamthaft kann gesagt werden, dass die erste Bauetappe dieses für die gesamte Stadtentwicklung entscheidenden Bauvorganges sowohl städtebaulich, als auch vom Verkaufskonzept her und bezüglich der vielfältigen Nutzungsarten für den Benutzer sehr attraktiv sein wird. Sie stellt ausserdem eine wertvolle Bereicherung des bis heute noch nicht sehr profitierten Stadtteils Zug Nord dar."

IV.

In der Diskussion des Grossen Gemeinderates vom 29. Juni 1982 kamen noch einige spezielle Probleme zur Sprache, auf die hier eingegangen wird:

Der Wohnanteil wurde erneut in Frage gestellt, obwohl dieses Thema im Zusammenhang mit der Initiative für mehr Wohnungen im Stadtzentrum 1979 (GGR-Vorlage Nr. 503) sehr ausführlich behandelt wurde und der Gegenvorschlag des Grossen Gemeinderates vom Volke am 20. Mai 1979 verworfen wurde. Da die Initiative zurückgezogen wurde und der Gegenvorschlag, der gegenüber der Bauordnung einen erhöhten Anteil von 26 % anstatt 20 % vorschlug, verworfen wurde, ging der Stadtrat davon aus, dass nun der Richtwert der Bauordnung und die damals mehrfach erläuterte Bruttogeschossfläche von ca 57'000 m² dem Bebauungsplan Metalli zugrunde gelegt werden muss. Diese entspricht einem Ausnutzungsmass von 2,3, bezogen auf die heutige Grundstücksfläche von 24'882 m². Das Ausnutzungsmass von 2,3 setzt sich zusammen aus dem Richtwert von 2,0 für Einzelbauweise und dem Zuschlag von 0,3 (= 15 %) für Bebauungspläne in der Kernzone 1. Die anrechenbare Landfläche wurde dem Grundstück gemäss Grundbuch mit der Bedingung gleichgesetzt, dass die für die Trottoirs und Bushaltestellen an die Stadt abzutretenden Flächen zu einem stark reduzierten Preis abgegeben werden. Analog war das Vorgehen beim Bergliareal.

Gemeinderat A. Oswald schlug eine andere Berechnungsmethode vor und beantragte, die daraus resultierende Mehrnutzung ausschliesslich dem Wohnen zuzuteilen. In Beilage 5 wurde versucht, den Vorschlag Oswald darzustellen. Der Stadtrat kann sich diesem Vorschlag nicht anschliessen, da damit die Berechnungspraxis abgeändert würde, und der Wohnanteil zu einer Art Manipulermasse würde, was zu Rechtsunsicherheiten führt.

Die Verkehrsbelastung der umgebenden Strassen und die Parkplatzzahl wurden zusammen mit dem Kanton und den Verkehrsspezialisten genau untersucht. 1'200 Parkplätze können vom Strassennetz verkraftet werden. In Anbetracht der guten Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, Bahn) und im Hinblick auf das im Entwurf vorliegende Parkplatzreglement kann der Stadtrat dem Antrag der Bau- und Planungskommission auf Begrenzung der Parkplätze auf 1'000 zustimmen (siehe Beilage 6). Die Verkehrsauswirkungen der Metalli-Bergliüberbauung werden zu Ausbauten der Strasse rund um das Areal führen. Hierzu gehören nicht nur Vortortierspuren und Rampen, sondern auch Trottoirs, Fussgängerunter- und Ueberführungen. Im Sinne des Verursacherprinzips sollen diese Kosten teilweise von den Bauherrschaften der Ueberbauung getragen werden.

Zur Fussgängerführung ist zu erläutern, dass quer durch das Areal, aber auch auf umgebenden Trottoirs, vielfältige Verbindungen hergestellt werden. Vom Bergli-Loretogebiet her führen drei Fussgängerverbindungen nach Westen:

1. Im Süden entlang dem Guggiwäldli, der Gotthardstrasse und über einen neuen Fussgängerstreifen über die Baarerstrasse.
2. In der Mitte über eine Ueberführung durch die zentrale Piazza zur Unterführung Baarerstrasse. Die Höhenunterschiede können mit Lifts und teilweise Rolltreppen überwunden werden. Diese

Verbindung ist in bezug auf den Strassenverkehr vom Bergli bis zum Bahnhof kreuzungsfrei.

3. Im Norden soll vom Bergliweg im Rahmen des Wettbewerbes Alterssiedlung eine Verbindung zur Metallstrasse geschaffen werden. Die Achse folgt der Metallstrasse und überquert die Baarerstrasse mit dem bestehenden Fussgängerstreifen beim Restaurant Bären, um dann in die bestehende Bahnunterführung zu münden.

Im Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. 651.1 werden verschiedene grundsätzliche Ueberlegungen gemacht. Einige beziehen sich auf die städtebauliche Gestaltung, so die Auswirkungen der Bauten auf die Nachbargrundstücke und das Stadtbild. Bereits im Rahmen der Studien zum Bebauungsplan setzten sich die Architekten Hafner und Wiederkehr mit den Baubehörden in Verbindung, und es konnten durch einige wesentliche Aenderungen, wie Gebäudeabstand etc. Verbesserungen erreicht werden. Insbesondere werden die Bauten gegen die Strasse in der Höhe zurückgestaffelt, so dass sie massstäblich gut in Erscheinung treten. Zudem ist die gesamte Ueberbauung mit Bäumen umgeben. Die Details können erst im Rahmen der Baugesuche geregelt werden.

Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder sind in recht grosser Zahl vorhanden. Sie dürfen jedoch nicht mit den Vorstellungen eines Wohnblockes auf der grünen Wiese verglichen werden, da wir uns mitten im Stadtzentrum befinden. Im Metalliareal gibt es einen grossen offenen Fussgängerplatz von ca 70 x 25 m, eine gedeckte Piazza von 50 x 15 m, die Dächer sind teilweise begrünt und begehbar. Im Bergliareal sind die Wohnhäuser mit Gärten umgeben. Die beiden Waldparzellen im Bergli sind für die gesamte Ueberbauung erreichbar und werden mit den umgebenden Grünanlagen als parkartiges Erholungsgebiet für Gross und Klein zur Verfügung stehen.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, von diesem Zusatzbericht zum Bebauungsplan Metalli-Bergli, Plan Nr. 4417, betreffend die strukturelle Entwicklung des Stadtzentrums Kenntnis zu nehmen.

Zug, 3. August 1982

DER STADTRAT VON ZUG

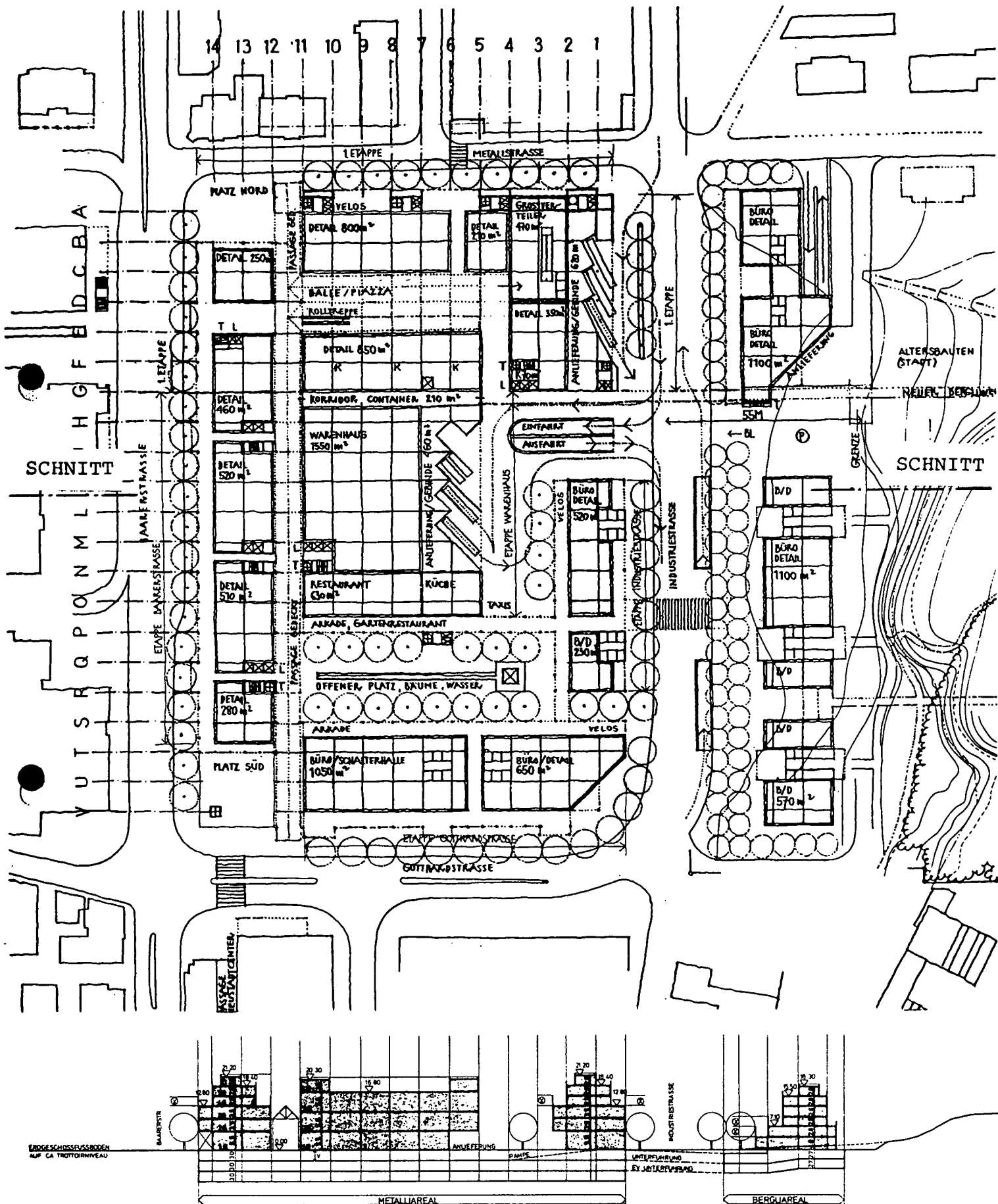
Der Vizepräsident: Der Stadtschreiber:

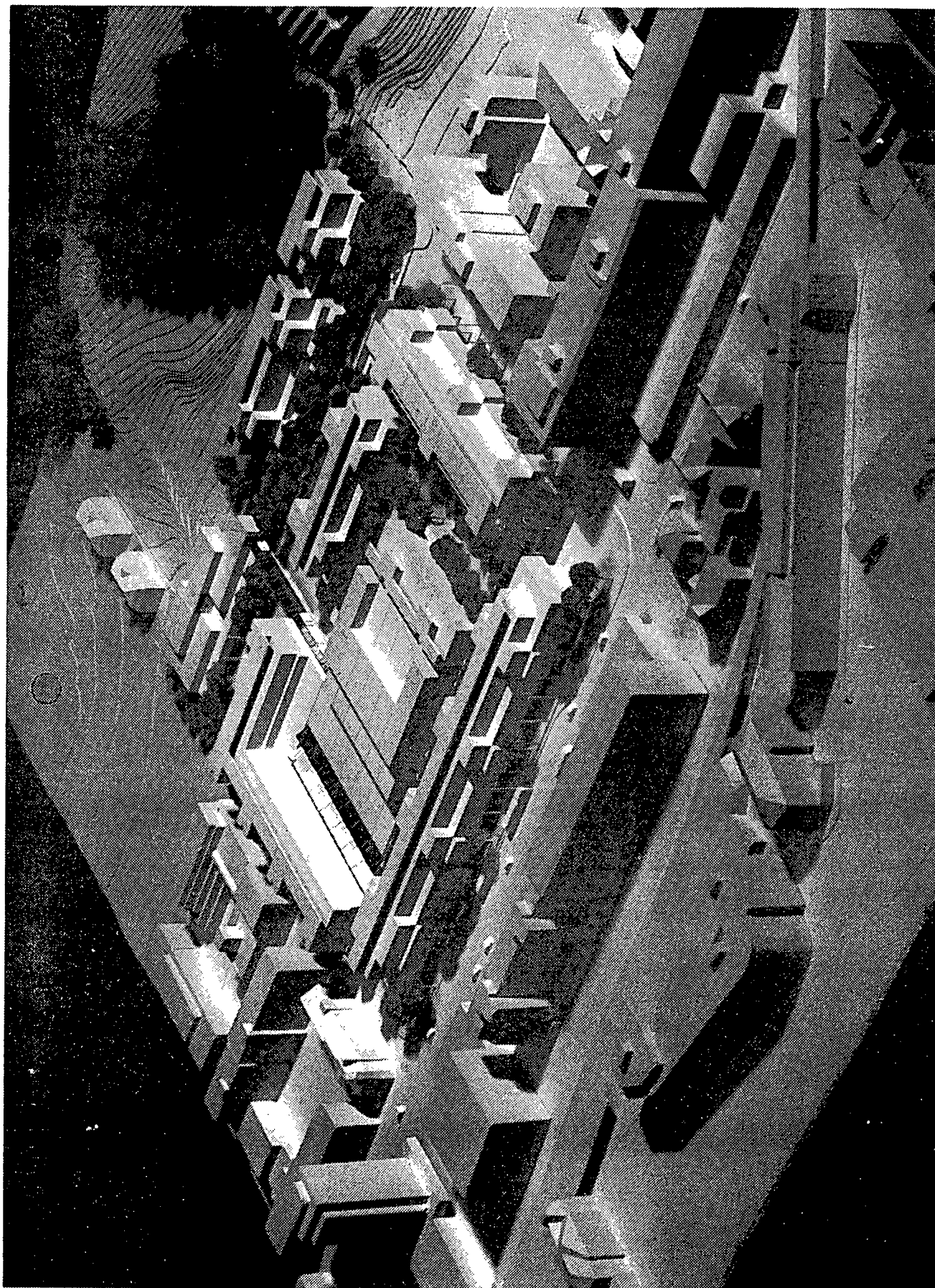
Markus Frigo

Albert Müller

Beilagen:

- 1: Schema-Grundriss
- 2: Modellansicht aus Südwest
- 3: Uebersicht Arbeitsplätze und Einwohner
- 4: Uebersicht 1. Bauetappe
- 5: Uebersicht Ausnützung
- 6: Uebersicht Parkplatzberechnung





MODELLANSICHT AUS SÜDWEST

Bebauungsplan Metalli-Bergli

Beilage 3

Uebersicht Arbeitsplätze und Einwohner

1. Anzahl Arbeitsplätze im Bebauungsplangebiet

	BGF Metalli	BGF Bergli (ohne Zone Oe I)	Arbeits- plätze Metalli	Arbeits- plätze Bergli	Flächenbedarf pro Arbeitsplatz gem. Angaben Eidg. stat. Amt
Grossverteiler/Kleinwarenhaus	12'500 m2	-	137	-	91 m2
Detailhandel/Einzelhandel	10'870 m2	5'800 m2	165	88	66 m2
Handelbetriebe/Banken/Ver- sicherungen etc. (Allg. Büro)	21'590 m2	-	337	-	64 m2
TOTAL Arbeitsplätze			639	88	ø 69 m2
im Fabrikbetrieb vorhanden			ca. -500		
Bilanz		neu	ca. +227		
in der 1. Bauetappe			199		

2. Anzahl Einwohner im Bebauungsplangebiet

	BGF Metalli	BGF Bergli (ohne Zone Oe I)	Einwohner Metalli	Einwohner Bergli	BGF pro Einwohner
Wohnfläche	12'040 m2	5'950 m2	ca 301	ca 149	40 m2
TOTAL Einwohner			301	149	
heute vorhanden			-	ca. 27	
Bilanz		neu	ca. + 423		
in der 1. Bauetappe			124		

Uebersicht 1. Bauetappe

1. Bruttogeschossfläche und Nutzungsanteil 1. Bauetappe

	Läden/ Gewerbe	Schulungs- räume	Büro	Wohnen	Total
1. Untergeschoss	5'000 m2				5'000 m2
Erdgeschoss	3'900 m2				3'900 m2
1. Obergeschoss	1'850 m2	1'850 m2	1'140 m2		4'840 m2
2. Obergeschoss			3'040 m2		3'040 m2
3. Obergeschoss				2'265 m2	2'265 m2
4. Obergeschoss				2'265 m2	2'265 m2
Dachgeschoss				420 m2	420 m2
Total Bruttogeschossfläche	10'750 m2	1'850 m2	4'180 m2	4'950 m2	21'730 m2
Nutzungsanteil	49.5 %	8.5 %	19.2 %	22.8 %	100.0 %

2. Interessenten 1. Bauetappe aus unmittelbarer Nachbarschaft

	Läden/ Gewerbe	Schulungs- räume	Büro	Wohnen	Total
Grossverteiler inkl. Neben- räume aus unmittelbarer Nach- barschaft	6'950 m2	1'850 m2			8'800 m2
10 Interessenten aus unmit- telbarer Nachbarschaft	2'050 m2		750 m2	1'040 m2	3'840 m2
Total Bruttogeschossfläche	9'000 m2	1'850 m2	750 m2	1'040 m2	12'640 m2
in % der BGF der 1. Bauetappe	83.7 %		17.9 %	21.0 %	58.2 %
Restfläche	1'750 m2	-	3'430 m2	3'910 m2	9'090 m2
in % der BGF der 1. Bauetappe	16.3 %		82.1 %	79.0 %	41.8 %

Zur Zeit sind mehr als 60
Interessenten registriert.

Übersicht Ausnützung

I. Ausnützungsberechnung gemäss Bebauungsplan

	Metalli	Bergli (ohne Zone OeI)
Grundstücksfläche (Grundbuch)	24'882 m ²	9'020 m ²
Bruttogeschossfläche	57'000 m ²	11'750 m ²
Ausnützungsziffer	2,30	1,30

II. Ausnützungsberechnung Einzelbauweise

	Metalli	Bergli (ohne Zone OeI)
Grundstücksfläche	24'882 m ²	9'020 m ²
Abzug Trottoir- und Strassenfläche	1'232 m ²	1'060 m ²
anrechenbare Landfläche	23'650 m ²	8'360 m ²
Bruttogeschossfläche	57'000 m ²	11'750 m ²
Ausnützungsziffer	2,41	1,41

III. Grösse und Wohnanteil bei Beanspruchung der Mehrausnützung durch Wohnungen

Metalli

	Bruttogeschoss- fläche	Wohnanteil
gemäss Bebauungsplan mit AZ 2,2	57'000 m ² 52'030 m ²	- 10'406 m ² (20 %)
Mehrausnützung	4'970 m ²	4'970 m ²
Total		15'376 m ² (27 %)

Bergli (ohne Zone OeI)

	Bruttogeschoss- fläche	Wohnanteil
gemäss Bebauungsplan mit AZ 1,15	11'750 m ² 9'614 m ²	- 4'807 m ² (50 %)
Mehrausnützung	2'136 m ²	2'136 m ²
Total		6'943 m ² (59 %)

Übersicht Parkplatzberechnungen

1. Parkplatzberechnung gemäss Reglement 67

	Bruttogeschossfläche	1 Parkplatz pro	Anzahl Parkplätze
<u>Metalli</u>			
Läden und Gewerbe	23'370 m ²	50 m ²	467
Büros	21'590 m ²	50 m ²	432
Wohnen	12'040 m ²	100 m ²	<u>120</u>
Total			1'019
<u>Bergli</u>			
Büro und Gewerbe	5'800 m ²	50 m ²	116
Wohnen	5'950 m ²	100 m ²	<u>60</u>
Total			176
Total Metalli und Bergli			1'195

2. Parkplatzberechnung gemäss Entwurf Parkplatzreglement 82

	Bruttogeschossfläche	1 Parkplatz pro	Anzahl Parkplätze
<u>Metalli</u>			
Läden (70 %)	16'359 m ²	50 m ²	327
Gewerbe (30 %)	7'011 m ²	150 m ²	47
Büros	21'590 m ²	60 m ²	360
Wohnen	12'040 m ²	100 m ²	<u>120</u>
Total			854
<u>Bergli</u>			
Gewerbe (30 %)	1'740 m ²	150 m ²	12
Büro (70 %)	4'060 m ²	60 m ²	68
Wohnen	5'950 m ²	100 m ²	<u>60</u>
Total			140
Total Metalli und Bergli			994

Bebauungsplan Metalli-Bergli, Plan Nr. 4417
Die Auswirkungen auf die strukturelle Entwicklung des
Stadtzentrums

Bericht der Bau- und Planungskommission vom 17. August 1982

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Die Bau- und Planungskommission behandelte an ihrer Sitzung vom 17. August 1982 im Beisein von Baupräsident, Stadtarchitekt, Stadtingenieur und Planer den Zusatzbericht des Stadtrates vom 3. August 1982 hinsichtlich den Auswirkungen auf die strukturelle Entwicklung des Stadtzentrums bei Bewilligung des Bebauungsplanes Metalli-Bergli.

Wie erinnerlich beantragte Ihnen die Bau- und Planungskommission in ihrem Bericht vom 15. Juni 1982 (Vorlage Nr. 651.1) - unter Berücksichtigung des Änderungsantrages Parkplatzanzahl - zuzustimmen. Dieser beantragten Reduktion der Parkplatzanzahl von 1'200 auf 1'000 kommt der Stadtrat nun nach, im übrigen beinahe haargenau dem Entwurf des neuen Parkplatzreglementes entsprechend.

Der Zusatzbericht des Stadtrates vom 3. August gibt einen interessanten historischen Ueberblick über die Entwicklung der Stadt, einen ausführlichen Beschrieb des Planungsablaufes sowie eine Darlegung architektonischer Gestaltungselemente. Hingegen konnte verständlicherweise in dieser kurzen Zeit nichts über die Auswirkungen auf die strukturelle Entwicklung des Stadtzentrums erarbeitet und damit konkreteres dazu ausgesagt werden, so z.B. hinsichtlich Verhältnis neuer Büro- und Verkaufsflächen zu vorhandenen, oder wieviel m² Detailhandelsflächen benötigt die Region Zug überhaupt, oder verträgt es ein weiteres Gross-Einkaufszentrum von über 10'000 m² Bruttogeschossfläche allein in der 1. Etappe (Herti 3'000 m²).

Nach eingehender Beurteilung der Situation kam die Mehrheit der Bau- und Planungskommission zum Schluss vor allem das Schwergewicht auf die Gegenmassnahmen zu legen, um zu garantieren, dass innerhalb des Stadtzentrums nach wie vor eine kontinuierliche Entwicklung angestrebt und die Qualität der bestehenden Zentren Altstadt/Kolinplatz/Neugasse und Bahnhofstrasse ausgebaut

wird, z.B. durch Stadtführung, verkehrsfreie Bahnhofstrasse, Arkaden in der Neugasse usw. In dieser Richtung erwartet die Kommission vom Stadtrat, was er letztlich ja auch offeriert, möglichst bald konkrete Vorschläge und einen diesbezüglichen Terminplan.

Im übrigen verlangt die Bau- und Planungskommission vom Stadtrat im Rahmen von § 78 Abs. 2 Bauordnung (rollende Planung) jeweils in der 2. Hälfte einer Amtsperiode einen speziellen Bericht über die strukturellen Auswirkungen der Realisierung der Metalli-Bergli-Bebauung auf das bestehende Stadtzentrum.

II. Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen, vom Zusatzbericht Bebauungsplan Metalli-Bergli, Plan Nr. 4417 Kenntnis zu nehmen.

Bau- und Planungskommission des
GROSSEN GEMEINDERATES

Der Präsident: P. Rupper

Bebauungsplan Metalli-Bergli, zwischen Baarerstrasse-Gotthardstrasse-Treppenweg und Metallstrasse, auf GBP Nr. 577 und 580 (Teil), Plan Nr. 4417

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 2. November 1982

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Am 1. Juni 1982 haben wir Ihnen mit Bericht und Antrag Nr. 651 den Bebauungsplan Metalli-Bergli, Plan Nr. 4417, unterbreitet. In der Eintretensdebatte vom 29. Juni 1982 haben Sie das Geschäft ausgesetzt und einen Zusatzbericht verlangt. Dieser Bericht Nr. 651.3 ist Ihnen am 3. August 1982 vorgelegt worden. An der Sitzung vom 14. September 1982 haben Sie den Bebauungsplan in erster Lesung behandelt.

Nach der Bereinigung des Bebauungsplanes (Anzahl Parkplätze, Fussweg "Bergli-Metallstrasse") ist der Plan entsprechend den gesetzlichen Vorschriften öffentlich aufgelegt worden. Während der Auflagezeit, die vom 27. September 1982 bis 28. Oktober 1982 gedauert hat, sind auf dem Bauamt 2 Eingaben eingegangen. In der nachstehenden Tabelle sind die Begehren und deren Begründung zusammengefasst. Diesen gegenübergestellt ist die Stellungnahme des Stadtrates.

Nr.	Antrag	Begründung	Antrag des Stadtrates
1	Es sei die Anzahl Parkplätze auf max. 800 zu begrenzen (Sozialdemokratische Partei der Stadt Zug)	- das Gebiet ist durch den öffentlichen Verkehr hervorragend erschlossen. - Bei der im Zusatzbericht des Stadtrates (GGR-Vorlage Nr. 651.3) ausgewiesenen Anzahl Parkplätze von 994 ist der Reduktionsfaktor von 20 % nicht angewendet worden. - Auf dem Stadthofareal sollen eigene Parkplätze erstellt werden, so dass nicht mehr auf das Metallareal ausgewichen werden muss.	In der im Zusatzbericht ausgewiesenen Berechnung sind Durchschnittswerte zur Anwendung gelangt. Da abzusehen ist, dass die effektive Anzahl Parkplätze infolge von - Verpflegungsstätten (Restaurants, Cafés etc.) und - Kleinwohnungen höher ausfallen wird, ist davon auszugehen, dass der Reduktionsfaktor als weitgehend kompensiert gelten kann. Im kürzlich beschlossenen Bebauungsplan Stadthof, Plan Nr. 4418, sind keine Parkplätze auf dem Stadthofareal vorgesehen. Die Besitzer sind jedoch bereit, Parkplätze zu erstellen; wie weit jedoch die vorgeschriebene Zahl der zu erstellenden Parkplätze erreicht wird, ist offen. Privatrechtliche Absprachen bleiben vorbehalten.

1.2 Das Bebauungsplangebiet sei in folgende drei Teile zu unterteilen

- 1) Gebiet Nord (1. Bauetappe)
 - 2) Gebiet östlich der Industriest.
 - 3) Gebiet westliche Insel
- Die Bebauungspläne 1) und 2) seien sofort zu behandeln und in Kraft zu setzen. Der Bebauungsplan 3) sei solange aussetzen, bis die Auswirkungen der ersten Bauetappe auf Detailhandelsstruktur und Stadtentwicklung abgeschätzt werden können. (Sozialdemokratische Partei der Stadt Zug)

ablehnen

siehe Erklärung der MZ-Immobilien AG

Die Ausnützungsziffern im Bebauungsplangebiet und in den angrenzenden Gebieten seien einander anzugleichen (Überprüfen des Zonenplanes) (Erbengemeinschaft X. Jenny-Weber, Guthirtstr.)

- Der Ausnützungsunterschied ist ungerecht:
 - Mittelstandquartier 0,4, bzw. 0,6
 - Grosskapital 1,5, bzw. 2,3
- sachliche Gründe für die Rückzonung sind nicht ersichtlich
- Es wird die gleiche AZ gewünscht wie früher (City-Zone 2)
- Man ist nur bereit, die Immisionen der "Metallüberbauung" zu dulden, wenn die Ausnützungsreduktion rückgängig gemacht wird.
- die Öffentlichkeit soll auf die Schwächung des Grundeigentums aufmerksam gemacht werden.

ablehnen

- Die Zonierung des Guthirtgebietes ist im Rahmen der Stadtplanung abgeklärt und festgelegt worden. Die jetzige Zonierung wird als zweckmässig erachtet.
- Eine Revision des Zonenplanes ist im jetzigen Zeitpunkt sachlich nicht gerechtfertigt.

II.

Das Problem der Etappierung der Ueberbauung Metalli-Bergli ist in der ersten Lesung ausgiebig diskutiert worden. Dabei hat der Grosse Gemeinderat den Stadtrat beauftragt, mit der MZ-Immobilien AG Verhandlungen aufzunehmen, mit dem Ziel, vom Bauherrn eine verbindliche Zusage hinsichtlich der frühesten Realisierungszeitpunkte der fünf Metalli-Etappen zu erhalten."

Der Stadtrat ist dieser Aufforderung nachgekommen und hat der MZ-Immobilien AG die Forderung des Grossen Gemeinderates unterbreitet. Diese hat die nachfolgend aufgeführte schriftliche Erklärung abgegeben:

- "1. Die Fertigstellung und Eröffnung einer ersten Etappe mit Ladennutzungen wird frühestens im Jahre 1986 erfolgen.
2. Eine zweite Etappe mit Ladenflächen kommt frühestens gegen Ende der Achtzigerjahre zur Eröffnung, je nach wirtschaftlicher Situation drei bis fünf Jahre später.
3. Weitere Etappen mit Ladennutzungen werden zeitlich so terminiert, dass deren Fertigstellung frühestens Mitte der Neunzigerjahre erfolgen.
4. Die vorstehend erwähnten Termine können sich - je nach der bevölkerungsmässigen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Zug - weiter verschieben, und es ist sehr wahrscheinlich, dass die Realisierung der letzten Gebäulichkeiten innerhalb des Bebauungsplangebietes Metalli im nächsten Jahrhundert beendet sein wird."

Eine Kopie des Schreibens der MZ-Immobilien AG vom 26.10.1982 mit den Erwägungen und Erklärungen liegt dieser Vorlage bei.

Nach der Durchführung des Auflageverfahrens können nun die zweite Lesung und die Schlussabstimmung durchgeführt werden.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und den Bebauungsplan Metalli-Bergli, Plan Nr. 4417, zum Beschluss zu erheben.

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:
W.A. Hegglin

Der Stadtschreiber:
A. Müller

Beilage:

- Beschlussesentwurf
- Kopie der Erklärung der MZ-Immobilien AG vom 26.10.82

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.
BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN METALLI-BERGLI, ZWISCHEN BAARER-
STRASSE - GOTTHARDSTRASSE - TREPPENWEG UND METALLSTRASSE AUF
GBP NR. 577 und 580 (TEIL), PLAN NR. 4417

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr.
651.5 vom 2. November 1982

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

1. Von der Erklärung der MZ-Immobilien AG, Zug, vom 26.
10.1982 wird Kenntnis genommen.
2. Dem Bebauungsplan Metalli-Bergli, zwischen Baarerstrasse
- Gotthardstrasse - Treppenweg und Metallstrasse,
Plan Nr. 4417, wird zugestimmt.
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referen-
dums 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

CH-6301 Zug
Baarerstrasse 28
Telefon 042.21 33 43

An den
Stadtrat der Stadt Zug

6300 Z u g

6301 Zug, 26.10.1982

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident,
sehr geehrte Herren Stadträte,

in der Angelegenheit "Bebauungsplan Metalli-Bergli" beziehen wir uns auf die mit Ihnen geführten Besprechungen, anlässlich welcher Sie uns - gestützt auf einen Beschluss des Grossen Gemeinderates - ersucht haben, eine Erklärung hinsichtlich der zeitlichen Realisierung der im Bebauungsplangebiet "Metalli" vorgesehenen Bauten abzugeben. Wir gehen davon aus, dass die gewünschte Erklärung sich nur auf Gebäulichkeiten, in denen Ladennutzungen vorgesehen sind, zu beziehen hat. Es wäre angesichts der derzeitigen Wohnungssituation ja auch wenig sinnvoll, von uns Beschränkungen in der zeitlichen Realisierung von Büro- und Wohnraum zu verlangen, wobei diesbezüglich erklärend zu bemerken ist, dass die Nutzungen "Wohnen und Büro" in den in Frage kommenden Etappen jeweils gemischt sind.

Vorerst erlauben wir uns den Hinweis, dass die von uns zu treffenden Entscheidungen hinsichtlich der Etappierung der auf dem Bebauungsplangebiet Metalli vorgesehenen Bauten komplex sind und von Faktoren abhängen, die heute nur in einem beschränkten Umfange überblickt werden könnten. Im Sinne von Erwägungen verweisen wir diesbezüglich auf folgendes:

1. Es ist die klare und eindeutige Meinung der MZ-IMMOBILIEN AG, Gebäulichkeiten, in denen Ladennutzungen vorgesehen sind, nur dann zu erstellen, wenn ein Bedarf hierfür ausgewiesen ist. Diese Bedarfsfrage hängt nun aber wesentlich von der zukünftigen wirtschaftlichen und bevölkerungsmässigen Entwicklung der Stadt Zug ab, und wir werden bei der Prüfung dieser Bedarfsfrage selbstverständlich auch die schon heute in Zug ansässigen Geschäfte in unsere Ueberlegungen miteinbeziehen.

Insbesondere werden wir weitestmöglich zu vermeiden versuchen, dass bestehende Strukturen gefährdet werden.

./.

- 2 -

2. Im Gebiete entlang der Baarer Strasse bestehen noch weitere Möglichkeiten, Gebäude mit Ladennutzungen zu erstellen. Dies könnte zur Folge haben, dass wir in einem bestimmten Zeitpunkt zusehen müssten, wie potentielle Kunden unserer Ueberbauung auf Nachbargrundstücke abwandern und dort realisieren würden, währenddem uns mit der Abgabe einer allzu einschränkenden Erklärung die Möglichkeit genommen wäre, in einer bestimmten Situation sachlich und wirtschaftlich richtig zu reagieren.
3. Die MZ-IMMOBILIEN AG und die V-ZUG AG, mit zusammen über 1.000 Arbeitnehmern, sind Tochterunternehmen der METALLWAREN-HOLDING AG. Gerade die heutige Wirtschaftslage zeigt immer deutlicher, dass für die Sicherung von Arbeitsplätzen und für konjunkturgerechte Investitionen bedeutende Mittel nötig werden können. Eine solche Möglichkeit, allfälligen konjunkturellen Situationen zeitgerecht zu begegnen, bestünde für uns mit der Realisierung von Bauten innerhalb des Bebauungsplanes Metalli. Es wäre auch unter diesem Aspekt problematisch, unsere Entscheidungsmöglichkeiten durch Bindungen, wie sie die Abgabe von allzu stark einschränkenden Erklärungen Ihnen gegenüber darstellen würden, zu blockieren.
4. Nach unserem Dafürhalten wird die erste im Rahmen des Bebauungsplanes Metalli zu realisierende Etappe - Verlegung eines bereits am Platze ansässigen Grossverteilers und ca. 10 kleinere Läden - auf die bestehenden Strukturen keine oder doch nur unwesentliche Auswirkungen haben. Zwar wird die Ladenfläche des Grossverteilers grösser als diejenige, die bereits heute zur Verfügung steht. Deswegen entsteht jedoch keine wesentlich stärkere Konkurrenzierung der bestehenden Zuger Geschäfte; vielmehr dürfte dadurch Kaufkraft von bestehenden auswärtigen Einkaufszentren nach Zug zurückgeholt werden können. Die bisherigen Ladenflächen des Grossverteilers werden zwar einer neuen Nutzung zugeführt, doch kann schon heute mit einiger Wahrscheinlichkeit gesagt werden, dass dadurch bisher im Raume Zug ansässige Geschäfte nicht wesentlich konkurrenziert werden.

Trotz der vorstehenden Ueberlegungen und Erwägungen und trotz des Umstandes, dass eine der Stadt gegenüber eingegangene Beschränkung hinsichtlich des Zeitpunktes der Realisierung von Gebäulichkeiten rechtliche Bedenken aufwirft und in jedem Fall an die Grenzen der Unvorhersehbarkeit zukünftiger Entwicklungen stösst, ist die MZ-IMMOBILIEN AG bereit, nachstehend eine vom Gemeinderat gewünschte Erklärung abzugeben. Wir hoffen jedoch, dass dann, wenn eine gegenüber heute wesentlich veränderte Situation eintreten sollte, Sie, sehr geehrter Herr Stadtpräsident, sehr geehrte Herren Stadträte, bereit sind, einer allfälligen Modifikation dieser unserer Erklärung zuzustimmen.

- 3 -

In diesem Sinne erklären wir nun, was folgt:

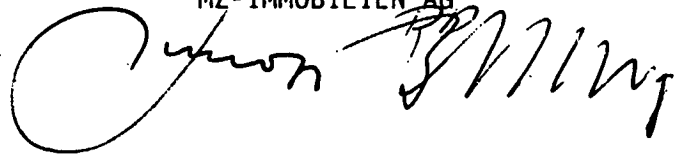
1. Die Fertigstellung und Eröffnung einer ersten Etappe mit Ladennutzungen wird frühestens im Jahre 1986 erfolgen.
2. Eine zweite Etappe mit Ladenflächen kommt frühestens gegen Ende der Achtzigerjahre zur Eröffnung, je nach wirtschaftlicher Situation drei bis fünf Jahre später.
3. Weitere Etappen mit Ladennutzungen werden zeitlich so terminiert, dass deren Fertigstellung frühestens Mitte der Neunzigerjahre erfolgen.
4. Die vorstehend erwähnten Termine können sich - je nach der bevölkerungsmässigen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Zug - weiter verschieben, und es ist sehr wahrscheinlich, dass die Realisierung der letzten Gebäulichkeiten innerhalb des Bebauungsplangebietes Metalli im nächsten Jahrhundert beendet sein wird.

Wir hoffen, Ihnen mit der Abgabe dieser Erklärung gedient zu haben, und wir ermächtigen Sie, diese unsere Erklärung dem Grossen Gemeinderat zur Kenntnis zu bringen.

Wir verbleiben, sehr geehrter Herr Stadtpräsident, sehr geehrte Herren Stadträte,

mit vorzüglicher Hochachtung.

MZ-IMMOBILIEN AG



Bebauungsplan Metalli-Bergli, zwischen Baarerstrasse-Gotthardstrasse-Treppenweg und Metallstrasse, auf GBP Nr. 577 und 580 (Teil), Plan Nr. 4417

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 22.11.82

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Die Bau- und Planungskommission behandelte an ihrer Sitzung vom 22. November 1982 im Besein von Baupräsident und Stadtarchitekt den Bebauungsplan Metalli-Bergli, Plan Nr. 4417 in 2. Lesung.

Zu ausgiebiger Diskussion Anlass gaben im wesentlichen nohmals die selben Begehren, welche bereits in der 1. Lesung innerhalb des Gemeinderates ausgiebig diskutiert wurden, zusammengefasst auch in den Eingaben Nr. 1 und 1.2 der Sozialdemokratischen Partei der Stadt Zug.

So wurde der Antrag gestellt, die Anzahl Parkplätze im Bebauungsplan nicht auf 1'000 sondern auf 800 festzulegen. Begründung siehe Vorlage Nr. 651.5. So wurde einerseits argumentiert, nur mit der Einschränkung des Parkplatzangebotes könne das Verkehrsproblem gelöst werden und anderseits wurde angeführt, man wisse noch gar nicht genau, wieviele Parkplätze nach definitiver Nutzungsfestlegung tatsächlich notwendig seien, eventuell sogar mehr als 800, was dann die Stadt dazu verpflichten würde, die abgeholten Parkplätze selber zu erstellen, was per Saldo für den Steuerzahler teurer zu stehen kommt. Nur mit Stichentscheid des Präsidenten wurde schlussendlich dem Antrag des Stadtrates auf 1'000 Parkplätze zugestimmt.

Der zweite Hauptdiskussionspunkt war die Etappisierung. Es wurde wiederum der Antrag gemäss Einsprachebegehren Nr. 1.2 gestellt. Verwirrend, und für die Behandlung der Materie gar nicht förderlich, war die Einschränkung der MZ-Immobilien, dass die offerierte Etappisierung sich nur auf die Ladenfläche und nicht auch auf die Büroflächen beziehe, wie auch die Bemerkung, dass die Vereinbarung sowieso rechtlich fraglich sei. So wurde vor allem immer angeführt, man solle doch nicht bereits zum heutigen Zeitpunkt den gesamten Bebauungsplan genehmigen, um später auf die restlichen Teile noch gebührend Einfluss nehmen zu können. Bei 7 : 2 Stimmen, bei einer Enthaltung wurde der Antrag der SP abgelehnt.

In der Schlussabstimmung passierte die Vorlage mit 7 : 3 Stimmen.

II. Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten, und den Bebauungsplan Metalli-Bergli, Plan Nr. 4417, zum Beschluss zu erheben.

Für die Bau- und Planungskommission des
GROSSEN GEMEINDERATES
P. Rupper, Präsident

Personenunterführungen bei der Kunsteisbahn unter der
General Guisan-Strasse und unter der Allmendstrasse
Zusatzbericht

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 3.1. 1983

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Die Bau- und Planungskommission behandelte den Zusatzbericht des Stadtrates über Personenunterführungen bei der Kunsteisbahn und unter der Allmendstrasse an ihrer Sitzung vom 3. Januar 1983 im Beisein von Baupräsident, Stadtarchitekt und Stadtingenieur.

Eingangs erinnerte sich die Kommission der Behandlung der Vorlage Nr. 650, wo ein Kredit für die Erstellung einer Personenunterführung einverlangt wurde. Die Meinungen innerhalb der Kommission hinsichtlich der Erstellung einer solchen Unterführung waren schon damals sehr geteilt und nur mit einer Stimme Mehrheit war man überhaupt für eintreten. Um so leichter fiel es nun der Kommission, auf die nun vorliegende Vorlage einzutreten, die für eine erste Betriebszeit eine Variante vorsieht, mit Fussgängerstreifen ohne Lichtsignalanlagen.

Wie auch aus dem Uebersichtsplan Variante 2 ersichtlich, werden mit den vorgesehenen Massnahmen, Einbau von Fussgängerinseln auf der General Guisan-Strasse und der Allmendstrasse sowie mit dem Anbringen von Fussgängerstreifen, die Voraussetzungen geschaffen, dass die Fussgänger beim Ueberqueren der Strasse einen gewissen Schutz erhalten. Gleichzeitig werden auch die notwendigen Leerrohre eingelegt, um eventuell später eine Lichtsignalanlage installieren zu können. Man ist sich bewusst, dass damit für Velofahrer an diesem Knoten noch keine optimale Lösung gefunden werden konnte. Die technische Lösung ist jedoch nicht einfach und vor allem an diesem relativ engem Knoten kaum befriedigend lösbar. Ueberhaupt sieht man die Velohauptachse gar nicht über diesen Knoten führend, sonder über die Weststrasse.

Die Vorlage passierte einstimmig.

II. Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen, vom Zusatzbericht Kenntnis zu nehmen, das Geschäft auf unbestimmte Zeit auszusetzen und zu beschliessen, vorerst auf der Kreuzung General Guisan-Strasse/Allmendstrasse nur Fussgängerstreifen und Fussgängerinseln zu erstellen.

Für die Bau- und Planungskommission des
Grossen Gemeinderates
Der Präsident: P. Rupper

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 513
BETREFFEND PERSONENUNTERFUEHRUNGEN BEI DER KUNSTEISBAHN
UNTER DER GENERAL GUISAN-STRASSE UND UNTER DER
ALLMENDSTRASSE

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 650 vom 1. Juni 1982 sowie vom Zusatzbericht Nr. 650.2
vom 30. November 1982

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

1. Auf die Erstellung von Personenunterführungen bei der Kunsteisbahn unter der General Guisan-Strasse und unter der Allmendstrasse wird zur Zeit verzichtet.
2. Die Frage, ob Personenunterführungen erstellt werden sollen oder ob als Alternative nur eine Lichtsignalanlage installiert werden soll, wird zurückgestellt, bis Erfahrungen über das Verkehrsaufkommen aus dem Herti-Quartier vorliegen.
3. Mit dem Bau der Vorsortierspuren in der Allmendstrasse zwischen General Guisan-Strasse und Einfahrt Hertizentrum sollen in der General Guisan-Strasse Fussgängerstreifen markiert und Fussgängerinseln erstellt werden.
4. Der Stadtrat wird beauftragt, die Modalitäten einer spätern Beitragsleistung mit der Korporation Zug als Verursacherin vertraglich festzulegen.
5. Die Beschlüsse gemäss Ziff. 1 - 4 treten sofort in Kraft.

Sie sind im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug, 11. Januar 1983

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident: P. Bossard

Der Stadtschreiber: A. Müller

Bebauungsplan Metalli-Bergli, zwischen Baarerstrasse - Gotthardstrasse - Treppenweg und Metallstrasse auf GBP Nr. 577 und 580 (Teil), Plan Nr. 4417

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 1. Juni 1982

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Die Verlegung der ehemaligen Metallwarenfabrik (Werk 2) auf das Fabrikareal der Verzinkerei Zug (Werk 1) steht kurz vor dem Abschluss. Das Metalli- und Bergliareal werden damit für andere Nutzungen frei. Die MZ-Immobilien AG, als Eigentümerin der GBP Nr. 577 und 580, unterbreitet nun mit dem vorliegenden Bebauungsplan einen Vorschlag für die künftige Nutzung und Ueberbauung dieser Gebiete. Er wurde in enger Zusammenarbeit mit den städtischen und kantonalen Baubehörden zu der parallel laufenden Stadtplanung erarbeitet; er stützt sich auf die neue Bau- und Zonenordnung vom 30. Juni 1981. Das östliche Gebiet des Bergli wurde von der Einwohnergemeinde Zug erworben; die entsprechende Vorlage kommt demnächst vor den Grossen Gemeinderat. In dieser Zone des öffentlichen Interesses sollen Altersbauten und Grünanlagen errichtet werden. Der Bebauungsplan ist das Ergebnis mehrerer Studien, die bis zurück in die Sechzigerjahre reichen, jedoch seit 1976 besonders intensiv vorangetrieben wurden. Kernstück dieser Abklärungen stellen dar:

1. Der im Auftrage der MZ-Immobilien AG durchgeführte Ideen-Projektierungsauftrag und
2. die von der Stadt zusammen mit dem Kanton veranlassten Verkehrsuntersuchungen.

Diese Ergebnisse der verschiedenen städtebaulichen und verkehrstechnischen Studien führten dazu, dass der Stadtrat am 20. März 1979 die Randbedingungen an den künftigen Bebauungsplan festlegte.

Der Grosse Gemeinderat hat sich bereits im Rahmen der Beratungen über die Initiative für mehr Wohnungen im "Stadtzentrum" einerseits und über die neue Stadtplanung anderseits mit Fragen über die künftige Nutzung des Metalli- und Bergliareals auseinandergesetzt. Nachdem der Gegenvorschlag zur Initiative, trotz des Rückzuges des Volksbegehrens, beim Souverän keine Zustimmung fand, wurde dem Bebauungsplan die Nutzungsdurchmischung gemäss neuer Stadtplanung zugrunde gelegt.

Wir unterbreiten Ihnen den Bebauungsplan Nr. 4417 zur Beschlussfassung. Das Planungsmittel ist auf die Projektabsichten der MZ-Immobilien AG abgestimmt und berücksichtigt zugleich die öffentlichen Interessen. Die Realisierung des Ueberbauungskonzeptes setzt einen gültigen Bebauungsplan voraus.

II.

Der Bebauungsplan sieht eine massive Erweiterung des heutigen Stadtzentrums nach Norden vor. Die vorgesehene Ueberbauung wird das Gesicht unserer Stadt massgebend mitprägen. Die Realisierung des gesamten Bauvorhabens wird sich über Jahre erstrecken. Als erste Etappe soll der nördliche Teil des Metalliareals mit der gedeckten Piazza erstellt werden. Die Projektierungsarbeiten sind für diesen Teil recht weit vorangeschritten. Die übrigen Bauetappen sollen je nach Bedarf verwirklicht werden.

Die vorgeschlagene Ueberbauung ist als Randbebauung konzipiert. Dadurch werden die bestehenden Strassenräume und -fronten strukturell beibehalten. Auf die Höhe der umliegenden Bauten wurde weitgehend Rücksicht genommen. Nach aussen öffnet sich die Ueberbauung mit Arkadensituationen und verschiedenen Querwegen. Die Hauptfussgängerachse und die Piazza im Innern sind mit einer lichtdurchlässigen Ueberdachung bedeckt, so dass attraktive Einkaufsverhältnisse entstehen. Nebst der Piazza im Nordteil ist im Südteil ein offener Platz vorgesehen, der verschiedenen Aktivitäten dienen soll.

Die Erschliessung der beiden Areale erfolgt von der Industrie- strasse bzw. Metallstrasse her. Die Ein- und Ausfahrten für Parkierung und Anlieferung sind zugunsten der Fussgängerhältnisse stark konzentriert. Das gewählte Anschlusskonzept lässt den wünschbaren Spielraum für die künftigen Verkehrsorganisationen auf den öffentlichen Strassen offen.

Die Parkierung ist gänzlich in den Untergeschossen angeordnet. Die eine Hälfte der Parkplätze im Metalliareal, es handelt sich um ca 500 Parkplätze, soll gestützt auf den Verkehrsrichtplan als öffentlich zugänglicher Parkplatz erstellt werden. Damit keine Ueberbelastung des Strassennetzes entsteht, wird die im Richtprojekt ausgewiesene Anzahl Parkplätze als obere Begrenzung festgelegt.

Der Bebauungsplan ist stark auf die Fussgänger ausgerichtet. Die beiden Hauptfussgängerachsen, die Längsachse parallel zur Baarerstrasse und die Querachse Bergliweg-Bahnhofplatz, bestimmen im hohen Mass die Grundstruktur der Ueberbauung. Es ist vorgesehen, die äusseren öffentlichen Fussgängerflächen in das Stadteigentum überzuführen. Die inneren Fussgängerverbindungen werden mit entsprechenden Dienstbarkeiten sichergestellt.

Auf eine zweckmässige und das Erscheinungsbild prägende Bepflanzung der Ueberbauung wurde grossen Wert gelegt. Entlang der äusseren Strassen soll eine Vielfalt von Bäumen diese alleeartig begleiten. Im Bereich Bergli werden diese durch Vorgärten, Spielplätze und Grünanlagen ergänzt.

Tabelle 1: Kenndaten

	Metalliareal (GBP Nr. 577)	Bergliareal (GBP Nr. 580/Teil)	Total
Landfläche	24'882 m2	9'020 m2	33'902 m2
Strassenanteil (an Stadt)	1'430 m2	660 m2	2'090 m2
Bruttogeschossfläche	57'000 m2	11'750 m2	68'750 m2
Ausnützungsziffer	2,3	1,3	
Parkplätze (Richtprojekt)	1'020	180	1'200

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Richtprojekt weist die Nutzungen im Detail sektorenweise aus. Nutzungsumlagerungen vom Metalliareal zum Bergliareal sind keine vorgesehen.

Tabelle 2: Nutzungsanteile

Nutzungsart	Metalliareal GBP Nr. 577	Bergliareal (GBP Nr. 580/Teil)	Total
Läden und Gewerbe	23'370 m2/41%	—	23'370 m2
Büros und Gewerbe	21'590 m2/38%	5'800 m2/49,5%	27'390 m2
Wohnen	12'040 m2/21%	5'950 m2/50,5%	17'990 m2

III.

Zusammenfassend stellt der Stadtrat fest, dass der vorliegende Bebauungsplan eine ausgewogene Lösung darstellt. Er ist auf die neue Bau- und Zonenordnung 81 abgestimmt und berücksichtigt die öffentlichen Interessen. Er stellt zudem eine geeignete Grundlage dar, um eine auf die Bedürfnisse der Stadt ausgerichtete, etappenweise Realisierung der Bauvorhaben sicherzustellen. Die Baudirektion des Kantons Zug hat den Bebauungsplan vorgeprüft 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 dem Bebauungsplan Metall-Bergli zwischen Baarerstrasse - Gott-hartstrasse - Treppenweg und Metallstrasse, Plan Nr. 4417, zuzustimmen.

Zug, 1. Juni 1982

DER STADTRAT VON ZUG

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

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Bebauungsplanskizze

Originalplan und Modell können auf dem Bauamt eingesehen werden.

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.
BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN METALLI-BERGLI, ZWISCHEN BAARER-
STRASSE - GOTTHARDSTRASSE - TREPPENWEG UND METALLSTRASSE
AUF GBP NR. 577 UND 580 (TEIL), PLAN NR. 4417

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 651 vom 1. Juni 1982

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

1. Dem Bebauungsplan Metalli-Bergli, zwischen Baarerstrasse - Gotthardstrasse - Treppenweg und Metallstrasse, Plan Nr. 4417, 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

Bebauungsplan Metalli-Bergli zwischen Baarerstrasse - Gotthardstrasse - Treppenberg und Metallstrasse auf GBP 577 und 580 (Teil), Plan Nr.4417

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

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Im Beisein von Baupräsident, Stadtarchitekt, Stadtingenieur und Planer behandelte die Bau- und Planungskommission an ihrer langen Sitzung vom 15. Juni 1982 eines der wichtigsten Geschäfte seit längerer Zeit: den Bebauungsplan Metalli-Bergli.

Ca. 3,4 Hektaren Landfläche, an das bisherige gewachsene Zentrum nördlich angrenzend, wurden im Laufe der Stadtplanung und in 2 Volksabstimmungen als Kernzone K1 festgelegt mit einer Grund-AZ von 2,0 und mit einem Mindestwohnanteil von 20% das Metalli-Areal betreffend sowie als Kernzone K3 mit einer Grund-AZ von 1,0 und mit einem Mindestwohnanteil von 50% das Bergli-Areal betreffend. Gewährte Bonus-Zuschläge von jeweils 0,3 erhöhen die maximalen Ausnutzungen auf 2,3 bzw. 1,3. Daraus folgen insgesamt gegen 70'000 m² maximal mögliche Bruttogeschossflächen für Wohnen, Büros, Läden und Gewerbe. Dies sind Dimensionen, die schwer zu erfassen und zu beurteilen sind und deren Auswirkungen - auch bei Realisierungszeiträumen von 10 bis 15 Jahren - zurzeit weitgehend unbekannt bleiben. Sicher ist indes, dass "eine massive Erweiterung des heutigen Stadtzentrums nach Norden" stattfindet, welche "das Gesicht unserer Stadt massgebend mitprägen" wird, wie der Stadtrat in seiner Vorlage wörtlich ausführt, und dass damit die Stadtplanungsphase endgültig in die Realisierungsphase tritt. Die Kommission bemühte sich angesichts der Tragweite des vorliegenden Geschäftes, auch die allfälligen entwicklungspolitischen und infrastrukturellen Folgen des Bebauungsplanes zu beurteilen. Mangels aussagekräftiger Untersuchungen und mangels Belegen und Zahlenmaterials zu dieser Thematik musste sich die Kommission jedoch mit der Feststellung begnügen, dass immerhin seit Jahren von Stadt, Kanton und Privaten erfolgreiche Bemühungen unternommen wurden, das angestammte Stadtzentrum aufzuwerten und mit zusätzlichen Schwerpunkten auszustatten (zB Theater Casino, neue Stadt-/Kantonsbibliothek, Parkgarage Casino, Stadthaus und Verwaltungsbauten am Kolinplatz, Museum in der Burg, Kunsthaus, Aufwertung der Altstadt, Neugestaltung Landsgemeindeplatz, Aktivierung der Neugasse, Bebauungsplan Bahnhofstrasse - Vorstadt, geplante Fussgängerzone Bahnhofstrasse, usw.). Gemeinderat und Verwaltung werden indes wachsam zu bleiben haben, damit sich die bevorstehende Akzentverschiebung nach Norden ohne Schaden vollzieht; eventuell werden sie zu gegebener Zeit auch die zur Verfügung stehenden politischen Mittel zu Korrekturen einsetzen müssen. Denn mit dem Inkraftsetzen noch so guter Bebauungspläne (als sehr geeignetes Mittel zur Beeinflussung von Entwicklungen) kann es nicht einfach sein Bewenden haben; dies sei sowohl den politisch Verantwortlichen, der Verwaltung, aber auch den betreffenden Landeigentümern in Erinnerung gerufen.

Es stellt sich zudem die Frage, ob man bei Bebauungsplänen heute mit dem Detaillierungsgrad nicht etwas zu weit geht und auf diese Weise allfällig nötige Anpassungen später erschwert.

Die Randbedingungen, die vom Stadtrat für den Bebauungsplan Metalli-Bergli formuliert wurden, umfassten im wesentlichen: Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklung sowie der öffentlichen Interessen, kubische Ausgewogenheit, Gestaltung des Bebauungsrandes (Arkaden, Fussgängerunterführung, Strassenräume), Beschränkung der Verkehrsbelastung, ausgewogene Nutzungsverteilung, Mindestwohnnutzung, Anordnung der Wohnungen an möglichst guter Lage, Ausscheiden von Frei- und Grünräumen, Ausscheiden des Landes für Altersbauten, usw.

Die Kommission beschliesst Eintreten. Aus der Detailberatung lassen sich folgende Bemerkungen zum Bebauungsplan zusammenfassen:

- Der Einbezug der Zone OeI und insbesondere des Guggiwäldlis in den Bebauungsplan wird als richtig beurteilt. Damit wird eine Park- und Grünzone von beachtlicher Grösse in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums sichergestellt. Gleichzeitig wird auf jede Raumerhaltung der bereits aus dem Verkehrsrichtplan eliminierten Berglistrasse gänzlich verzichtet.
- Die Situierung der von der Stadt geplanten Altersbauten wird nur im Prinzip bestimmt. Deren Projektierung und Gestaltung wird Gegenstand eines Wettbewerbes sein. Eine Lücke gewährt den Durchblick zwischen den Baukörpern auf dem Bergli-Areal von Ost nach West.
- Die kubische Anordnung der Baumassen im ganzen Plangebiet wird im Grossen und Ganzen als ausgewogen empfunden. Angesichts des eher introvertierten Gesamtkonzeptes soll jedoch darauf geachtet werden, dass die Baukuben dem "öffentlichen Strassenraum" nicht einfach ihre "Kehrseite" zuwenden; insbesondere betrifft dies den Nordrand der Ueberbauung, welche dort ca. 23 m hoch und geschlossen in Erscheinung tritt und 4 Treppenhäuser dem Strassenraum zukehrt. Es ist auch zu befürchten, dass die Besonnung der geplanten stadteigenen Bebauung auf dem alten Werkhofareal beeinträchtigt wird. Die Ausnützung innerhalb des Metalli-Areals ist im nördlichen Bereich, welcher die erste Bauetappe bilden soll, etwas höher als im Durchschnitt. Der nördliche Teil des Bergli-Areals ist mit 4 Geschossen hingegen kubisch niedriger gehalten und nimmt gebührend Rücksicht auf die geplanten Altersbauten. Der höhere West-Ost verlaufende, immissionsgeschützte Baukörper inmitten des Metalli-Areals sowie die südlich liegenden Bauten des Bergligbietes sind hauptsächlich dem Wohnen reserviert.

Die wichtigste Front längs der Baarerstrasse weist eine niedrigere Traufhöhe und zurückgestaffelte Obergeschosse auf. Sie vermeidet damit eine lange und hohe Wandbildung.

- Die um das Areal herumgeführten und meist mit Arkaden geschützten Fussgängerwege sowie die Nord-Süd laufende wettergeschützte Fussgängerpassage, welcher beidseits Platzräume vorgelagert sind, werden positiv beurteilt. Anlass zu breiter Diskussion gab hingegen die Führung des neuen Bergliweges in west-östlicher Richtung durch das Metalli-Areal. Die Kommission verlangt, dass die Haupt-Fusswegverbindungen wie bisher um das Metalli-Areal herumführen sollen und zudem velo- und kinderwagengängig sind. Insbesondere soll der Fussgänger seine unbehinderte Ost-West-Hauptachse wie bisher vom Bergliweg durchs Bergli-Areal längs der Metallstrasse zum Bären behalten. Im Bereich der Alterswohnungen hat es die Stadt in der Hand, für entsprechende

Wegführung zu sorgen. Der heutige Fussgängerübergang beim Bären muss à Niveau erhalten bleiben und den direkten Weg zum Bahnhof sicherstellen. Daneben sollen die im Bebauungsplan vorgesehenen Fusswegachsen samt Ueberführung über die Industriestrasse sowie die Unterführung unter der Baarerstrasse auf der Höhe des Neubaus der Marc Rich beibehalten werden. Dies obwohl gerade letztere den Beginn des "Maulwurfsystems" für Fussgänger in Zug darstellen könnte, was die Kommission jedoch nicht wünscht. So weit wie irgendmöglich ist dem Fussgänger - gemäss den Grundsätzen der Stadtplanung - Priorität einzuräumen und der gewachsene Boden zuzugestehen. Eine Möglichkeit, bessere Fussgängervoraussetzungen auf der Baarerstrasse zu erreichen, bestünde darin, den Verkehrsfluss Zürich-Luzern so zu beeinflussen, dass der Verkehr auf der Baarerstrasse reduziert werden kann.

Generell ist festzustellen, dass die Fussgängerdurchlässigkeit bei der Randbebauung verbesserungswürdig ist.

Namhafte Fusswegflächen im äusseren Bereich werden ins Eigentum der Stadt übergeführt, weitere werden durch Dienstbarkeiten sichergestellt.

- Die Wohnnutzung im Bereich Metalli beträgt mindestens 21%, diejenige für den Bereich Bergli mindestens 50,5%. Auf die gesamte Bruttogeschossfläche des Bebauungsplanes bezogen, werden insgesamt ca. 26% dem Wohnen gewidmet. Ein Antrag auf Erhöhung des Mindestwohnanteils auf 25% innerhalb des Bereiches Metalli fand keine Zustimmung innerhalb der Kommission.
- Kinderspielflächen befinden sich im südlich gelegenen "offenen Platz", auf einem der nördlich gelegenen Dächer sowie gegen das Guggiwäldli hin.
- Dem Konzept der Erschliessung des Bebauungsplangebietes hauptsächlich von der Industriestrasse her kann sich die Kommission anschliessen. Der nördliche Bau im Berglibereich wird von der Metallstrasse her erschlossen. Die 4 von der Industriestrasse ausgehenden Autoabfahrtsrampen bilden gemeinsam ein zusammenhängendes System mit den Parkflächen auf bis zu 3 Ebenen.
- Die Zahl der vorgesehenen Autoparkplätze beträgt 1200 und entspricht ungefähr der maximalen Verkehrskapazität der umliegenden Strassen und Kreuzungen. Die Kommission stellt Ihnen jedoch mit 6 Ja zu 1 Nein bei einer Enthaltung den Antrag, die Zahl der max. gestatteten Parkplätze auf 1000 herabzusetzen. Damit wird gleichzeitig dem entsprechenden Abänderungsantrag der Kommission das Parkplatzreglement betreffend Rechnung getragen.

Die Diskussion hat der Kommission die Komplexität dieses grossen und wichtigen Bebauungsplanes vor Augen geführt. Der Termindruck verlangte abschliessende Behandlung des Geschäftes. Ein gewisses Unbehagen bleibt, weil etwelche Gesichtspunkte nur gestreift und nicht wirklich ausdiskutiert werden konnten.

Die Schlussabstimmung ergibt 6 Stimmen für den Bebauungsplan Metalli-Bergli bei einer Enthaltung.

Rückschauend bleibt noch zu bedauern, dass weder vom Stadtrat, noch von den Eigentümern oder den Projektverfassern der Versuch ernsthaft unternommen wurde, den alten gut erhaltenen Metalltrakt längs der Baarerstrasse als bauhistorisch bedeutenden Zeugen industrieller Architektur ganz oder teilweise zu erhalten und in das neue Konzept zu integrieren.

II. Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen, auf den Bebauungsplan Metalli-Bergli, Plan Nr.4417 einzutreten und - unter Berücksichtigung des Aenderungsantrages der Kommission - diesem zuzustimmen.

Das Bauamt wird ersucht, den Empfehlungen der Kommission in geeigneter Form Rechnung zu tragen.

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

Bebauungsplan Metalli-Bergli, Plan Nr. 4417
Die Auswirkungen auf die strukturelle Entwicklung des Stadt-
zentrums

Zusatzbericht des Stadtrates vom 3. August 1982

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

In der Eintretensdebatte zum Bebauungsplan Metalli-Bergli vom 29. Juni 1982 haben Sie einen Zusatzbericht verlangt, den wir hiemit vorlegen. Im wesentlichen werden hier die Zusammenhänge zwischen der geplanten Metalli-Bergli Ueberbauung und der Entwicklung des Stadtzentrums behandelt. Ergänzend wird auch noch auf einzelne Detailpunkte, die ebenfalls in der Beratung vorgebracht wurden, eingegangen. Im ersten Abschnitt wird gezeigt, wie sich die Stadt Zug immer wieder schubweise weiterentwickelt und ihre Struktur verändert hat:

I.

Entwicklung der Stadt

- Um 1235 wurde im Zusammenhang mit der Eröffnung des Gotthardpasses von den Kyburgern die Stadt Zug geplant und gebaut. Die Stadtmauer verlief von der Seeliken (alemannisches Fischerdorf) entlang der heutigen Grabenstrasse und zwischen Fischmarkt und Goldgasse. Wohnen, Handwerk und Handel fanden innerhalb der Mauern statt.
- 1435 versank ca ¼ der damaligen Stadt im See. Die mangelnden Wohn- und Arbeitsräume wurden zunächst durch Verdichtung und Aufstockung innerhalb der bestehenden Mauern wiederhergestellt; dann aber wurde gegen Ende des 15. Jahrhunderts die innere Altstadt nach aussen (äussere Altstadt) erweitert.
- Handel, Kriegsbeute und Reisläuferei ermöglichten zwischen 1476 (Burgunderkrieg) und 1530 (Kappelerkrieg) die grosse Erweiterung bis zur äusseren Ringmauer. Die Fläche der innern Altstadt von ca 20'000 m² wurde auf ca 120'000 m² zur heutigen Gesamtaltstadt erweitert, die vom Postplatz bis zur Zugerbergstrasse und vom See bis zu den Stadttürmen (Kapuzinerturm, Knopfliturm, Huwilerturm und Pulverturm) reicht. Neues Zentrum wurde der Kolinplatz. Nebst vielen privaten Bauten wurden in dieser Zeit die Kirche St. Oswald, das Rathaus, das Spital (heutiges Burghachschulhaus) und das Kornhaus (Kaserne) gebaut.
- Der Landtwingplan von 1770 und der Weissplan von 1867 zeigen, dass sich das Baugebiet der Stadt Zug im 18. und 19. Jahrhundert nur unwesentlich über die Stadtmauern von 1520 hinaus vergrössert hat. Abgesehen von einzelnen Bauten, angrenzend an die Stadttore, kam vor allem die Vorstadt mit ca 20'000 m² hinzu, wovon die Hälfte 1887 das Opfer der zweiten Seekatastrophe wurde. Fast 400 Jahre lang bildete der Kolinplatz das eindeutige Zentrum der Stadt.

- Für Zug begann 1864 mit der Eröffnung der Bahnlinie Zürich - Zug via Affoltern das Industriezeitalter: 1881 Eröffnung des Gotthardtunnels, 1897 neuer Bahnhof Zug und Gotthardlinie nach Arth. Der Keiserplan von 1904 zeigt, dass sich die Stadt innert 4 Jahrzehnten stark ausgedehnt hat. Sie erstreckt sich nun vom Bürgerspital bis zur Gubelstrasse und entlang der Chamerstrasse bis zum Schutzengel. Dies entspricht einer Fläche von ca 500'000 m². Um die Jahrhundertwende beginnt der Postplatz dem Kolinplatz den Rang abzulaufen. Dies wird durch einige bedeutende Neubauten noch betont, nämlich Regierungsgebäude, Hauptpost und "alte Kantonalbank". Zur gleichen Zeit werden die neue Michaelskirche, die reformierte Kirche, das Bürgerspital, das Casino und das Neustadtschulhaus gebaut. Ebenfalls aus dieser Zeit stammt die Metallwarenfabrik, das damals bedeutendste Industrieunternehmen der Stadt Zug. Zu beachten ist, dass in Baar und Cham ebenfalls grosse Industrieunternehmen entstehen.
- 1925 wird mit dem generellen Bebauungsplan der Stadt Zug der nächste Entwicklungsschritt eingeleitet. Er enthält die systematische Erschliessung des Guthirtquartiers und der Schleife. Die Besiedlung der Stadt erfolgt fast ausschliesslich nach Norden, da dort grosse Flächen zur Verfügung stehen. Erstmals findet eine Nutzungsaufteilung statt, indem in der Schleife (Landis & Gyr) und im Göbli Industriegebiete vorgesehen werden, während das Guthirtquartier vorwiegend dem Wohnen dienen soll und das Zentrum entlang der Achse vom Kolinplatz zum Bahnhof ausgebildet wird. Das Baugebiet umfasst nun ca 1'750'000 m².
- Ab 1950 werden für die einzelnen Stadtteile Quartierbauordnungen und Bebauungspläne geschaffen, die die Grundlage für das grösste Wachstum der Stadt Zug bilden. Neue Bau- bzw. Wohngebiete entstehen in der Herti, in der Riedmatt, im Röteli, in Oberwil und Richtung Schöneegg. Fast alle Arbeitsplätze und Dienstleistungen befinden sich im Stadtzentrum. Zug wird zu einem bedeutenden Handels- und Wirtschaftszentrum. Die Bahnhofstrasse wird Zentrumsschwerpunkt, indem die alten Bauten durch Bürogebäude ersetzt werden. Der Drang nach Norden und Westen wird durch die beiden Industriebetriebe Metallwarenfabrik und Landis & Gyr unterbrochen. Dennoch entwickelt sich im Gebiet Gubelstrasse eine Zentrumserweiterung. Das gesamte Baugebiet umfasst nun ca 3'500'000 m². An öffentlichen Bauten werden vor allem Schulhäuser und Sportanlagen erstellt.
- Ab 1970 wird die Stadtplanung bearbeitet. Sie soll die Entwicklung in geordnete Bahnen lenken. Die Bevölkerungszahl stagniert, während die Arbeitsplätze im Zentrum weiter zunehmen. Der Durchgangsverkehr zum Gotthard und nach Luzern wird dank der Autobahn entlastet, dafür füllen die Pendler die Strassen. Zug wird zu einem attraktiven Regionalzentrum. Das gesamte eingezonte Siedlungsgebiet umfasst nun ca 6'000'000 m². Ein grosses Wachstum verzeichnen auch die Nachbargemeinden Baar, Steinhausen und Cham. Das Zentrum der Stadt Zug entspricht ungefähr der Gesamtstadt von 1900 und misst ca 500'000 m². Der Schwerpunkt verschiebt sich in die Gegend Bundesplatz, mit den Warenhäusern und Grossverteilern. Bei den öffentlichen Aufgaben herrschen die kulturellen Bauten vor, z.B. Kunsthaus, Theater-Casino, Musikschule, Burg, Stadt-

bibliothek. Die Stadt beteiligt sich aktiv an der Erneuerung der Altstadt, wozu auch das erste Parkhaus und die Erneuerung der Stadthäuser beitragen.

Die Betrachtungen der Stadtentwicklung von Zug über die Jahrhunderte hinweg zeigen, dass sich Zug immer wieder wandelte. Diese Entwicklung wurde privat und öffentlich zu allen Zeiten gelenkt und geordnet.

II.

Zentrumsplanung

Das Stadtzentrum und das Metalliareal sind seit 1964 Gegenstand von umfangreichen Untersuchungen, Diskussionen und Beschlüssen. 1964 wird eine City-Planung durchgeführt. 1970 untersucht die Abteilung für Regional- und Ortsplanung der Baudirektion das Zentrum der Stadt Zug, und im Rahmen der eben angelaufenen Stadtplanung macht das Planungsbüro Burkardt eine Erhebung über den Detailhandel. In der ersten Planungsphase der Stadtplanung Zug entstehen drei Berichte, die klare Aussage zur Zentrumsentwicklung machen:

- 1) Grundsätze zur Beurteilung des Gesamtkonzeptes (Dokumentation Nr. 12 vom 28. Juni 1972)
- 2) Kernplanung (Dokumentation Nr. 13 vom 31. Oktober 1973)
- 3) Siedlungskonzept (Dokumentation Nr. 14 vom 5. Dezember 1973)

Das Ergebnis dieser Studien bildeten die Stadtplanungsvorlage 1974 und hierauf der Ersatzzonenplan der Stadt Zug vom 1. Juli 1975. Danach besteht das Stadtzentrum aus der Altstadt und der Cityzone und erstreckt sich vom Casino bis zur Gubelstrasse. Die Metalli liegt somit innerhalb des Zentrums.

Die Kernplanung von 1973 ist auch die Basis von 15 neuen oder revidierten Bebauungsplänen. In der Cityzone ist der Bebauungsplan zwingend notwendig und die Ausnützungsziffer gilt nur als Richtwert. Erstmals werden Wohnanteile vorgeschrieben. Auch die MZ-Immobilien AG lässt ab 1976 für ihre Areale von mehreren Architekten unter Konkurrenz Bebauungspläne entwerfen. Gleichzeitig beginnen die Landverhandlungen zwischen der MZ-Immobilien AG und der Verzinkerei Zug AG einerseits und der Stadt Zug anderseits.

Ebenfalls ab 1976 wird die zweite Phase der Stadtplanung in Angriff genommen. Die Grundlagen von 1972/73 werden nochmals überprüft und öffentlich diskutiert. Das Leitbild von 1977 gibt auf Seite 12 folgende Leitidee:

Stadtzentrum: Die überörtliche Bedeutung des Stadtzentrums als Zentrum für Kultur, Verwaltung, Einkauf und Geschäftssitze ist zu stärken, dementsprechend sind Erweiterungsmöglichkeiten vorzusehen. Die Lebensqualität im Stadtzentrum ist durch geeignete Massnahmen, besonders im Bereich des Verkehrs, stark zu verbessern.

Quartierkerne: Alle Quartiere sollen entsprechend der wirtschaftlichen Tragfähigkeit für den täglichen Bedarf Quartierkerne aufweisen.

Das Stadtzentrum muss daher vielseitig und entwicklungsfähig bleiben; zu verbessern ist es in der Wohnqualität. Hierzu dienenverkehrsorganisatorische und gestalterische Massnahmen sowie der in der Bauordnung festgelegte Wohnanteil. Es stellt sich auch die Frage der Konkurrenz zu andern Zentren, wobei folgende Zielsetzungen angenommen werden:

- Das Zentrum Zug soll mithelfen, die Eigenständigkeit der Region Zug gegenüber den Hauptzentren Zürich und Luzern zu bewahren.
- Die angestammten Ortszentren der Nachbargemeinden, insbesondere von Baar, Steinhausen, Cham und Walchwil, sollen sich entsprechend den Bedürfnissen in der Gemeinde entwickeln können. Unerwünscht sind jedoch rein kommerzielle Verkaufsanlagen, z. B. in Industriezonen oder reinen Wohngebieten, die der Siedlungsstruktur entgegenlaufen.
- In den Quartierzentren der Stadt Zug sollen die nachbarlichen und kulturellen Aktivitäten gefördert und die wohnungsnahe tägliche Versorgung ermöglicht werden.
- Innerhalb des Stadtzentrums ist eine kontinuierliche Entwicklung anzustreben. Damit keine Qualitätseinbussen entstehen, ist negativen Tendenzen mit Förderungsmassnahmen entgegenzusteuern.
- Die Altstadt, als historisch, kulturell und gestalterisch wertvollster Stadtteil, ist besonders zu pflegen und deren Vielfalt zu fördern.

Angewendet auf den Metalli-Bergli Bebauungsplan sind diese Zielsetzungen beachtet worden.

1. Es werden viele Nutzungsmöglichkeiten und verschiedenartige Bauvolumen angeboten, die eine Weiterentwicklung eines lebendigen Stadtzentrums erwarten lassen. Es können auch Betriebe von überörtlicher Bedeutung, wie Warenhäuser, grosse Handelsfirmen oder Verwaltungen untergebracht werden.
2. Die Metalli-Bergli Ueberbauung wird in mehreren Etappen und über lange Zeit verwirklicht.
3. Die Altstadt, die durch die Nordwärtsverlagerung des Zentrums noch am ehesten beeinträchtigt werden könnte, wird privat und öffentlich stark gefördert. Die Altstadt besitzt innerhalb der Stadt einen ganz andern Stellenwert als die zukünftige Metalliüberbauung. Die einmalige Atmosphäre der Altstadt kann nicht konkurrenziert werden.

Der Grosse Gemeinderat hat der Stadtplanung am 30. Juni 1981 zugestimmt und die Stimmbürger haben die Bauordnung und den Zonenplan der Stadt Zug am 27. September 1981 gutgeheissen. Die Regierungsrätliche Genehmigung erfolgte am 20. April 1982. Bauordnung und Zonenplan sind somit rechtsgültig. Der Bebauungsplan Metalli-Bergli stimmt mit den Richtplänen der Stadtplanung, der Bauordnung und dem Zonenplan überein.

III.

In diesem Kapitel werden der Planungsbeitrag der MZI, Planungsablauf, Bebauungsplan und erste Bauetappe erläutert. Der Bericht wurde von den Sachbearbeitern der MZI zur Verfügung gestellt:

"1. Der Planungsbeitrag der MZI und Planungsablauf

Die Lage der Metallwarenfabrik an der Baarerstrasse hemmte über lange Zeit die natürliche Entwicklung des Stadtkernes von Zug in Richtung Nord. Die Situierung des Bahnhofes, die Entwicklung der L & G, die Ausweitung des Guthirtquartieres hätten, ohne den Fabrikbetrieb, längst die sukzessive Ueberbauung des Metalliareals nach sich gezogen.

Erst Mitte der sechziger Jahre zeichnete sich infolge der aus Rationalisierungsgründen in Aussicht genommenen Fabrikverlegung und später auf Grund der vorgesehenen Fusionierung mit der Verzinkerei die reale Möglichkeit ab, die bisherige unnatürliche Stadtlücke endlich einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen und etappenweise auszubauen.

Der schrittweise, den jeweiligen Bedürfnissen folgende Ausbau des Areals, wäre früher als selbstverständlicher Prozess hingenommen worden. Heute kann es als grosse Chance bezeichnet werden, wenn nun eine ebenso schrittweise Ueberbauung auf Grund einer gutdurchdachten, verantwortungsbewussten und weitsichtigen Planung nachvollzogen werden kann.

Für diese zukünftige Planung und des über Jahre oder Jahrzehnte sich erstreckenden Bauablaufes auf dem Fabrik- und Bergliareal standen der MZI (Metall-Zug-Immobilien) grundsätzlich zwei Wege offen:

Einerseits das naheliegende Aufteilen des Landes in verschiedene Parzellen und der sukzessive Verkauf derselben. Planung und Realisation wären dann Sache der jeweiligen Grundstückbesitzer gewesen. Dieses zeitmässig verschobene und stückweise Vorgehen hätte am Schluss städtebaulich bedeutend weniger ein einheitliches Konzept erkennen lassen, politische Schwierigkeiten aber wären trotz der Nachteile dieser üblichen Vorgehensweise wohl kaum entstanden.

Andererseits konnte die einmalige Gelegenheit des einheitlichen Grundbesitzes optimal genutzt werden, um eine umfassende, zukunftsgerichtete Planung zu wagen, öffentliche und städtebauliche neue Anliegen vollumfänglich zu integrieren. Gleichzeitig bestand die seltene Gelegenheit, dem Stadtquartier Nord endlich die fehlende quartier- und städtebauliche Mitte zu geben.

Es war zu erwarten, dass die Grösse des Planungsgebietes vermehrt die Aufmerksamkeit der Oeffentlichkeit auf sich ziehen und ein ganzheitliches Projekt - entgegen aller Logik - eher ins Kreuzfeuer der Kritik geraten würde.

Die MZI wählte trotzdem den zweiten Weg, im Bestreben, für die weitere Entwicklung unserer Stadt einen wesentlichen Beitrag leisten zu können. Insbesondere aber auch deshalb, weil sie sich auf konkrete Resultate der Stadtplanung und rechtsgültige Fakten abstützen konnte.

Es war immer das Anliegen der MZI, ihre umfangreichen Planungsarbeiten vollumfänglich mit den laufenden Stadtplanungen zu koordinieren, sich innerhalb der im Gesetz aufgezeigten Möglichkeiten zu bewegen und mit der Stadt und ihren Spezialgremien kooperativ zusammen zu arbeiten. Trotz erheblichen Schwierigkeiten, den verschiedensten Wünschen aller Art gerecht werden zu können, hat die MZI unentwegt versucht, ein fussgängerfreundliches, wohn technisch vorbildliches Konzept und eine städtebaulich gute Lösung vorzulegen.

Es würde zu weit führen, den Planungsablauf detailliert aufzuführen. Es sollen hier die wesentlichsten Phasen rekapituliert werden:

Die MZI befasst sich seit Mitte der 60er Jahre mit konkreten Bauabsichten im Bergligegebiet und reicht verschiedene Bebauungskonzepte ein.

Auf Grund der sich abzeichnenden Fabrikverlegung, später der möglichen Fusionierung mit der Verzinkerei, werden die Baugesuche zu Gunsten einer einzuleitenden Gesamtplanung über das Fabrik- und Bergliareal zurückgestellt. 1972 gibt die MZI, als erste Grundlagenbeschaffung, eine Verkehrsstudie durch ein Spezialbüro in Zürich in Auftrag, welche auch der Stadtplanung zur Verfügung gestellt wird. 1973, konkrete Resultate der Stadtplanung, insbesondere zum Kernkonzept und die Zoneneinteilung müssen abgewartet werden. 1974 lässt die MZI durch die Realconsult, Zürich, eine detaillierte Verwertungsstudie mit verschiedenen Erhebungen (160 Seiten) ausarbeiten und wird in ihren Planungsabsichten bestärkt. 1976 erteilt sie an vier zugerische Architekturbüros je einen Gesamt-Projektierungsauftrag. Stadt und Kanton sind in der beurteilenden Expertenkommission vertreten. Das Projekt des Büros L. Hafner und A. Wiederkehr wird zur weiteren Bearbeitung empfohlen, die Planungsarbeiten werden intensiviert und auf konkrete Mieter-Interessen abgestimmt. 1978 beteiligt sich die MZI, zusammen mit der Stadt, an einer weiteren Verkehrsstudie. Unter Zuzug einer Spezialfirma für Marketing- und Baustrukturfragen werden die Projekte weiter konkretisiert und die weiteren Vorschläge 1-3 entwickelt. 1979 erlässt der Stadtrat die verbindlichen Randbedingungen für den Bebauungsplan. 1980 wird das überarbeitete und darauf angepasste Projekt 4 sowie der Bebauungsplanentwurf dem städtischen Baufachausschuss (BFA) unterbreitet. Es müssen in der Folge beide entscheidend abgeändert werden und zu Gunsten einer kleineren Höhenentwicklung unter anderem ein Grossverteiler ins erste UG verlegt werden. 1981, das revidierte Projekt 5 und der neue Bebauungsplan werden vom Baufachausschuss im positiven Sinn verabschiedet. Ende 1981 kann der definitive, vom Bauamt nochmals korrigierte und von den Verfassern anschliessend bereinigte Bebauungsplan Nr. 4417, samt Kontrollunterlagen (Berechnungen, Modell, Grundrisse) eingegeben werden.

Während der 14-jährigen Entstehungsgeschichte des Bebauungskonzeptes und des Bebauungsplanes hat die MZI für die Abklärung allgemein zugerischer Stadtplanungsfragen sehr viel beigetragen.

Aber auch ihre eigenen Belange, wie Standortanalysen, Recherchen aller Art, Projektauswahl und Projektüberarbeitungen, den aus allem resultierenden Bebauungsplan hat sie sehr gründlich vorbereitet und ausführen lassen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist das Resultat aus den überaus zahlreichen Verhandlungen auf allen Ebenen, aber auch das Ergebnis eines fähigen Planungsteams, welches verstand, die vielfältigen Meinungen, Beschlüsse und sonstigen Anforderungen immer wieder straff zu ordnen und in ein organisatorisch und städtebaulich optimales Konzept umzuformen.

2. Der Bebauungsplan

Im vorliegenden Fall war es nur möglich den Bebauungsplan auf Grund präziser Grundrissstudien über alle Geschosse, teils 1:500, teils 1:200, zu entwickeln. Sie entsprechen in weiten Teilen den Anforderungen konkreter Mieter-Interessenten, welche - wenn immer möglich - durch Vorverträge in die Planung integriert sind.

Die Komplexität der verschiedenen genutzten Geschosse (Nutzungsmischung), vor allem die damit verbundenen grossen Probleme der richtigen Anordnung der Vertikalverbindungen, der Zwang zur systematischen Platzierung dieser Verkehrsstränge ausserhalb der Fahrspuren in den Parkierungsgeschossen und abseits der technischen Räume, ihre gute und übersichtliche Erreichbarkeit in den Parkierungsgeschossen und im Erdgeschoss für die Benützer der Wohnungen, der Büros und der Läden, ohne letztere unverhältnismässig stark zu zerschneiden, war eines der grossen Hauptprobleme der Planung (Beilage 1: Schemagrundriss EG).

Die gute Lösung und möglichst immissionsfreie Platzierung aller übrigen Erschliessungsanlagen, wie diejenigen der An- und Ablieferungs-, der Ver- und Entsorgungsstrukturen, der gesamten Parkierung und ausserdem die zweckmässige Integration der übergeordneten Fussgängerverbindungen (Nord-Süd-Passage und Bergli-Bahnhof) sowie im Detail die Fussgängerunterführung an der Baarerstrasse und die öffentlichen Aufgänge aus den Parkgeschossen stellten gleichfalls grosse Anforderungen.

Das wohl anspruchsvollste Planungsziel war, im Erdgeschoss zu Gunsten der Öffentlichkeit, respektive des Fussgängers, möglichst grosszügige Platzverhältnisse (Passagen, offene und geschlossene Plätze, Arkaden) und damit ausgesprochen freundliche, übersichtliche und auch räumlich schön erlebbare Fussgängerzonen sowie eine grosse Durchlässigkeit der ganzen Anlage zu schaffen. Eindrücklich sind dabei die folgenden beiden Zahlen:

Genutzte Bruttogeschossfläche im EG	10'700 m ² (43 %)
Wege und Plätze im EG	14'182 m ² (57 %)

Das Hauptelement dieser grosszügigen Fussgängerstruktur ist die grosse Passage von der Gotthard- bis zur Metallstrasse, wo sie je in einen kleineren Auffangplatz einmündet. Sie ist 185 m lang, 6 m breit und ca 8 m hoch, nach oben transparent überdacht, um so den Eindruck eines innerstädtischen Strassenraumes zu vermitteln. Verschiedene Querpassagen verbinden sie mit den Läden entlang der Baarerstrasse und

mit den Bushaltestellen. Zur andern Seite hin liegen an ihr im Süden ein grosser offener und begrünter Platz (25x70 m) und im Nordteil eine gedeckte Piazza (17x50 m).

Dieses Konzept stellt einen wesentlichen städtebaulichen Beitrag dar, erhält doch der Stadtbereich vom Neustadtcenter bis und mit Guthirt die adäquate und wünschenswerte Fortsetzung der Reihe Kolin-Post-Bundesplatz. Damit erhält das Stadtquartier Nord endlich die quartiermässige und städtebauliche Mitte.

Ausserdem ist dem Schema-Grundriss zu entnehmen, dass längs der attraktiven Fussgängerpassage und der Piazza fast ausnahmslos Detailgeschäfte vorgesehen sind, frei unterteilbar in kleinere, mittlere und grössere. Damit erhält nicht nur das zugerische Gewerbe an bester Lage eine gute Chance der Einmietung; mit dieser Verkaufsstruktur wird das spezifische Einkaufsgefüge unserer übrigen Stadt sinnvoll übernommen und weitergeführt.

Grosse Sorgfalt wurde allen Wohnbereichen gewidmet. Die grundsätzliche, breitgestreute Verteilung im Planungsgebiet, die Anordnung der Wohnungen im besonderen in den oberen Stockwerkzonen sind derart, dass durchwegs ruhige, gute Wohnlagen mit hohem Wohnwert entstehen. Die Ausbildung der Gebäudequerschnitte mit ihren gut bepflanzbaren Abtreppungen ist dermassen, dass Schallimmissionen vom Verkehr weitgehend eliminiert werden können (siehe Schnitte im Bebauungsplan). Der vorgesehene Gebäude- und Erschliessungsraster erlaubt überdies, dass jederzeit kleine, mittlere und grosse Wohneinheiten, je nach Wahl und Bedürfnis, eingeplant werden können.

Nicht nur innerhalb des Gesamtprojektes, sondern weitgehend für jede einzelne Etappe können die verlangten Wohnanteile eingehalten werden.

Die abgetreppten Gebäude-Querschnitte haben eine weitere Funktion: sie deuten auf halber Gebäudehöhe einen dachgEMSimsartigen Abschluss an, der die Gebäudehöhe optisch ganz erheblich reduziert. Für das Strassenbild ergibt sich eine spürbare Feinmassstäblichkeit, welche die Qualität der Ueberbauung zusätzlich erhöht.

Anhand des Modelles (Beilage 2: Modellansicht) ist das städtebauliche Gestaltungskonzept deutlich ablesbar: eine gleichmässighohe Ueberbauung, den Strassenzügen folgend. Die Gebäudefluchten sind belebt durch rhythmisch angeordnete erkerartige Ausbauten, die allseitige Zurückstaffelung der Bauten im oberen Bereich erlaubt daselbst eine durchgehende und markante Begrünung. Genügend weite Trottoirräume und geräumige Freiflächen ermöglichen die gewünschte Bepflanzung und Auflockerung der Erdgeschosssebene in reichem Masse.

Einem sinnvollen Uebergang der Neuüberbauung im Norden zur bestehenden und vorgesehenen Bausubstanz wurde insofern besonders Rechnung getragen, als zusätzlich von der in den Randbedingungen festgelegten Baulinie abgerückt wurde und zwischen den nicht anders platzierbaren Vertikalelementen der Treppenhäuser zusätzlich eine massive Zurückstaffelung

der Obergeschosse gegen Süden vorgenommen wurde. Gute Besonnung und Belichtung sind damit für die Nachbarschaft gewährleistet. (Bebauungsplan Schnitt C-C links)

Die ganze Anlage, in sich lebendig, im gesamten eher formal zurückhaltend, ermöglicht es, die geschlossenen Strassenzüge des bestehenden Stadtkonzeptes zu übernehmen. Sie wird massgebend zur Beruhigung des Stadtbildes beitragen.

Der ganze Bauablauf auf dem Planungsgebiet der MZI ist abhängig von der Nachfrage und der wirtschaftlichen Prosperität der Stadt Zug, er wird sich über lange Zeit, wahrscheinlich über das Jahr 2000 hinaus, erstrecken.

Die ganze Bau- und Infrastruktur muss deshalb zeitlich verschoben in Sektoren oder Etappen realisierbar sein. Die verschiedenen Ueberbauungsabschnitte sind so vorzusehen, dass weitere Etappen ohne wesentliche Behinderung und Immissionen für die bereits erstellten Bauten ausgeführt werden können. Es war die spezielle Aufgabe der Projektverfasser, diesem Umstand besonders Rechnung zu tragen. Der Entwurf ermöglicht es, dass die einzelnen Sektoren organisatorisch, erschliessungsmässig und formal je ein in sich geschlossenes Ganzes ergeben und alle Teile zusammen - über Jahre hinweg - zu einer überzeugenden, einheitlichen Stadtstruktur zusammengefügt werden können.

Auf dem Fabrikareal sind je nach Entwicklung mindestens fünf Unterteilungen, im Bergliareal deren zwei bis drei möglich. Angebot und Nachfrage auf den einzelnen Nutzungsgebieten werden nicht nur den Bauablauf regulieren, sondern auch aufzeigen, welche Nutzungsart jeweils zu bevorzugen ist.

Die MZI wird sich im eigenen Interesse hüten, innerhalb der gesamtstädtischen Bauentwicklung ein nicht abdeckbares Ueberangebot an Raum zu realisieren. Sie hat kein Interesse an einer spekulativen Realisierungspolitik, nicht vermietbare Räume wären eine wohl kaum verkraftbare Fehlinvestition.

Die MZI ist überzeugt, dass auf Grund der langen und intensiven planerischen Bemühungen, mit dem eingereichten Bebauungsplan ein geeignetes Instrument für eine überzeugende städtebauliche Entwicklung erarbeitet worden ist, und dass die MZI mit dem vorgelegten Etappenkonzept in der Lage ist, den jeweiligen Entwicklungskapazitäten der Stadt und der Region Rechnung tragen zu können. Analog dem stadtplanerischen Leitbild wird dieses Bauvorhaben der Stadt Zug es ermöglichen, auch in Zukunft ihre Stellung als regionales Hauptzentrum zu behaupten und festigen zu können. (Beilage 3: Uebersicht Arbeitsplätze und Einwohner)

3. Die erste Bauetappe

Für die Auslegung der ersten Etappe sind folgende Faktoren bestimmend: Lage, Art der Mischung der Mieter, Attraktivität, sinnvolle Grösse.

Aus städtebaulichen Gründen wird mit der ersten Etappe im Nordteil begonnen. Dadurch werden die bereits bestehenden Läden im Bereich Gubelstrasse in die Stadt- und Geschäftsstruktur integriert und gleichzeitig besser an den Stadtkern angeschlossen. Das südlich zwischen der ersten Etappe

und dem bestehenden Stadtkern verbleibende Gelände wird sich mit der Zeit zu einer guten Geschäftslage entwickeln und je nach Bedürfnis mit Geschäften aller Art sukzessive auffüllen. Voraussetzung für eine gute, derartige Entwicklung ist jedoch, dass die erste Bauetappe zu einem erfolgreichen Start für die Gesamtüberbauung wird, ausschlaggebend ist die anhaltende Attraktivität dieses ersten Teiles.

Es ist nicht zufällig, dass die gedeckte Piazza - auch im Mittelpunkt der Achse Bergli-Bahnhof und in unmittelbarer Nähe der Bushaltestellen - im ersten Bauabschnitt realisiert wird, sie ist nicht nur die Attraktion dieser Bauphase und gleichzeitig ein erster städtebaulicher Akzent, von diesem Schwerpunkt aus werden sich die Detailläden, längs der grossen, im Ansatz bereits vorhandenen Passage, in Richtung Süd gut weiterentwickeln können, bis dereinst der Zusammenschluss mit dem bestehenden Kern hergestellt sein wird.

Durchmischungsmässig setzt sich die erste Bauetappe ungefähr wie folgt zusammen: Grossverteiler 4800 m² und Nebenräume 2000 m² im 1. UG (zum kl. Teil im 1. OG), Detailgeschäfte 3700 m² im Erdgeschoss (zum kl. Teil im 1. OG), Schulungsräume 2000 m² im 1. OG, Büros 4000 m² im 1. + 2. OG, Wohnen 5000 m² im 3. + 4. OG (zum kl. Teil auf dem Dachgeschoss). Dieses Verteilungskonzept darf als ausgewogen und gut bezeichnet werden. (Beilage 4: Uebersicht 1. Bauetappe)

Bezüglich den vorgesehenen Ladenflächen zeigt sich bei der Durchsicht der Interessenten und der Art der Geschäfte, dass eine ins Gewicht fallende Verlagerung von Geschäften aus dem Südteil der Stadt nach Norden kaum stattfinden wird. Es sind Umstrukturierungen und Verbesserungen der Geschäftsanlagen von Unternehmungen aus der unmittelbaren Nachbarschaft Gotthard-Gubelstrasse vorherrschend (ca 85 % des ersten Bauabschnittes).

Den Hauptanteil bildet ein bereits ansässiger Grossverteiler, dessen Lokalitäten zur Zeit ungenügend sind. Seine neue Lage im 1. UG, er ist auch über einen kleinen Auffangbereich an der Piazza zugänglich, ermöglicht es, dass im Erdgeschoss am gedeckten Hauptplatz attraktive Lagen ausschliesslich für 8-10 Detailgeschäfte angeboten werden können. Diese können massgeblich vom darunterliegenden Frequenzträger und Magneten profitieren. Einem Platzangebot für Detaillisten um die Piazza herum von ca 2500 m² stehen aus insgesamt 60 Interessenten, allein deren 10 mit ca 2000 m² Bedarfsfläche aus der unmittelbaren Nachbarschaft gegenüber. Gemessen an der konkreten Nachfrage wird deshalb die angebotene Ladenfläche der ersten Phase eher knapp bemessen sein.

Es ist selbstverständlich, dass die angegebenen Werte dem derzeitigen Planungsstand entsprechen und mit der Ausführung allenfalls leichte Verschiebungen eintreten können.

Gesamthaft kann gesagt werden, dass die erste Bauetappe dieses für die gesamte Stadtentwicklung entscheidenden Bauvorganges sowohl städtebaulich, als auch vom Verkaufskonzept her und bezüglich der vielfältigen Nutzungsarten für den Benutzer sehr attraktiv sein wird. Sie stellt ausserdem eine wertvolle Bereicherung des bis heute noch nicht sehr profitierten Stadtteils Zug Nord dar."

IV.

In der Diskussion des Grossen Gemeinderates vom 29. Juni 1982 kamen noch einige spezielle Probleme zur Sprache, auf die hier eingegangen wird:

Der Wohnanteil wurde erneut in Frage gestellt, obwohl dieses Thema im Zusammenhang mit der Initiative für mehr Wohnungen im Stadtzentrum 1979 (GGR-Vorlage Nr. 503) sehr ausführlich behandelt wurde und der Gegenvorschlag des Grossen Gemeinderates vom Volke am 20. Mai 1979 verworfen wurde. Da die Initiative zurückgezogen wurde und der Gegenvorschlag, der gegenüber der Bauordnung einen erhöhten Anteil von 26 % anstatt 20 % vorschlug, verworfen wurde, ging der Stadtrat davon aus, dass nun der Richtwert der Bauordnung und die damals mehrfach erläuterte Bruttogeschossfläche von ca 57'000 m² dem Bebauungsplan Metalli zugrunde gelegt werden muss. Diese entspricht einem Ausnutzungsmass von 2,3, bezogen auf die heutige Grundstücksfläche von 24'882 m². Das Ausnutzungsmass von 2,3 setzt sich zusammen aus dem Richtwert von 2,0 für Einzelbauweise und dem Zuschlag von 0,3 (= 15 %) für Bebauungspläne in der Kernzone 1. Die anrechenbare Landfläche wurde dem Grundstück gemäss Grundbuch mit der Bedingung gleichgesetzt, dass die für die Trottoirs und Bushaltestellen an die Stadt abzutretenden Flächen zu einem stark reduzierten Preis abgegeben werden. Analog war das Vorgehen beim Bergliareal.

Gemeinderat A. Oswald schlug eine andere Berechnungsmethode vor und beantragte, die daraus resultierende Mehrnutzung ausschliesslich dem Wohnen zuzuteilen. In Beilage 5 wurde versucht, den Vorschlag Oswald darzustellen. Der Stadtrat kann sich diesem Vorschlag nicht anschliessen, da damit die Berechnungspraxis abgeändert würde, und der Wohnanteil zu einer Art Manipulermasse würde, was zu Rechtsunsicherheiten führt.

Die Verkehrsbelastung der umgebenden Strassen und die Parkplatzzahl wurden zusammen mit dem Kanton und den Verkehrsspezialisten genau untersucht. 1'200 Parkplätze können vom Strassennetz verkraftet werden. In Anbetracht der guten Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, Bahn) und im Hinblick auf das im Entwurf vorliegende Parkplatzreglement kann der Stadtrat dem Antrag der Bau- und Planungskommission auf Begrenzung der Parkplätze auf 1'000 zustimmen (siehe Beilage 6). Die Verkehrsauswirkungen der Metalli-Bergliüberbauung werden zu Ausbauten der Strasse rund um das Areal führen. Hierzu gehören nicht nur Vortortierspuren und Rampen, sondern auch Trottoirs, Fussgängerunter- und Ueberführungen. Im Sinne des Verursacherprinzips sollen diese Kosten teilweise von den Bauherrschaften der Ueberbauung getragen werden.

Zur Fussgängerführung ist zu erläutern, dass quer durch das Areal, aber auch auf umgebenden Trottoirs, vielfältige Verbindungen hergestellt werden. Vom Bergli-Loretogebiet her führen drei Fussgängerverbindungen nach Westen:

1. Im Süden entlang dem Guggiwäldli, der Gotthardstrasse und über einen neuen Fussgängerstreifen über die Baarerstrasse.
2. In der Mitte über eine Ueberführung durch die zentrale Piazza zur Unterführung Baarerstrasse. Die Höhenunterschiede können mit Lifts und teilweise Rolltreppen überwunden werden. Diese

Verbindung ist in bezug auf den Strassenverkehr vom Bergli bis zum Bahnhof kreuzungsfrei.

3. Im Norden soll vom Bergliweg im Rahmen des Wettbewerbes Alterssiedlung eine Verbindung zur Metallstrasse geschaffen werden. Die Achse folgt der Metallstrasse und überquert die Baarerstrasse mit dem bestehenden Fussgängerstreifen beim Restaurant Bären, um dann in die bestehende Bahnunterführung zu münden.

Im Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. 651.1 werden verschiedene grundsätzliche Ueberlegungen gemacht. Einige beziehen sich auf die städtebauliche Gestaltung, so die Auswirkungen der Bauten auf die Nachbargrundstücke und das Stadtbild. Bereits im Rahmen der Studien zum Bebauungsplan setzten sich die Architekten Hafner und Wiederkehr mit den Baubehörden in Verbindung, und es konnten durch einige wesentliche Aenderungen, wie Gebäudeabstand etc. Verbesserungen erreicht werden. Insbesondere werden die Bauten gegen die Strasse in der Höhe zurückgestaffelt, so dass sie massstäblich gut in Erscheinung treten. Zudem ist die gesamte Ueberbauung mit Bäumen umgeben. Die Details können erst im Rahmen der Baugesuche geregelt werden.

Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder sind in recht grosser Zahl vorhanden. Sie dürfen jedoch nicht mit den Vorstellungen eines Wohnblockes auf der grünen Wiese verglichen werden, da wir uns mitten im Stadtzentrum befinden. Im Metalliareal gibt es einen grossen offenen Fussgängerplatz von ca 70 x 25 m, eine gedeckte Piazza von 50 x 15 m, die Dächer sind teilweise begrünt und begehbar. Im Bergliareal sind die Wohnhäuser mit Gärten umgeben. Die beiden Waldparzellen im Bergli sind für die gesamte Ueberbauung erreichbar und werden mit den umgebenden Grünanlagen als parkartiges Erholungsgebiet für Gross und Klein zur Verfügung stehen.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, von diesem Zusatzbericht zum Bebauungsplan Metall-Bergli, Plan Nr. 4417, betreffend die strukturelle Entwicklung des Stadtzentrums Kenntnis zu nehmen.

Zug, 3. August 1982

DER STADTRAT VON ZUG

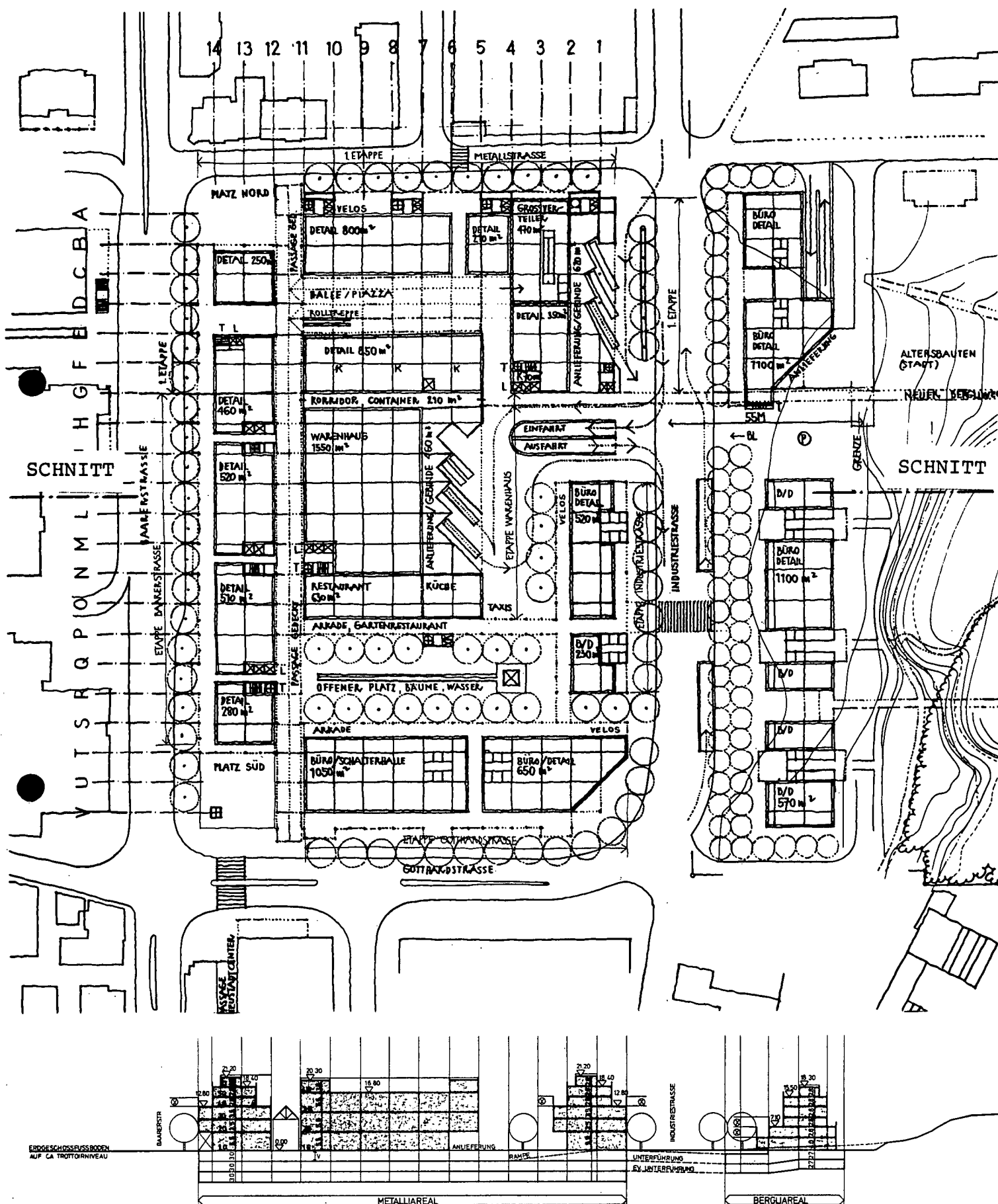
Der Vizepräsident: Der Stadtschreiber:

Markus Frigo

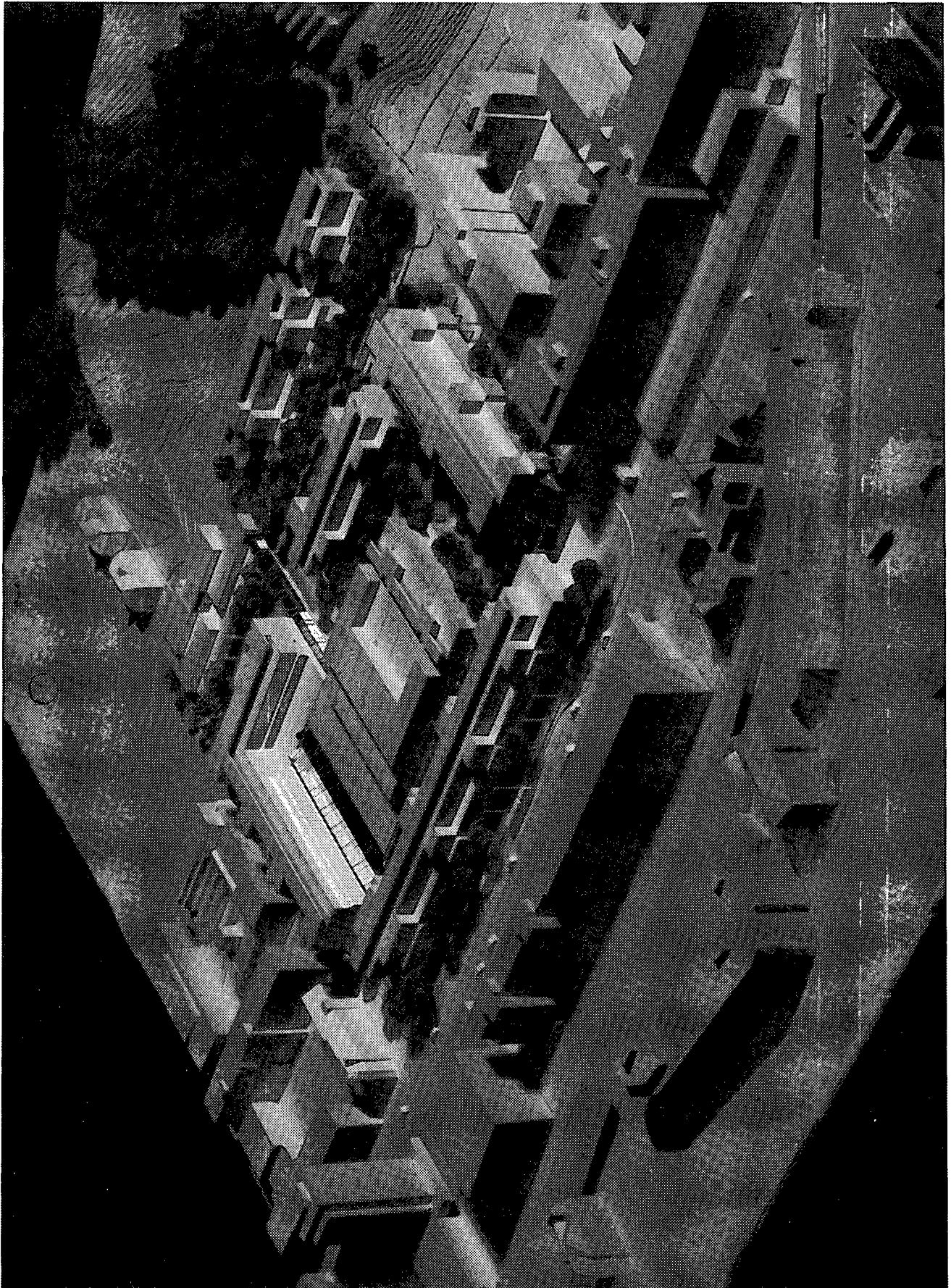
Albert Müller

Beilagen:

- 1: Schema-Grundriss
- 2: Modellansicht aus Südwest
- 3: Uebersicht Arbeitsplätze und Einwohner
- 4: Uebersicht 1. Bauetappe
- 5: Uebersicht Ausnützung
- 6: Uebersicht Parkplatzberechnung



SCHNITT



MODELLANSICHT AUS SÜDWEST

Uebersicht Arbeitsplätze und Einwohner

1. Anzahl Arbeitsplätze im Bebauungsplangebiet

	BGF Metalli	BGF Bergli (ohne Zone Oe I)	Arbeits- plätze Metalli	Arbeits- plätze Bergli	Flächenbedarf pro Arbeitsplatz gem. Angaben Eidg. stat. Amt
Grossverteiler/Kleinwarenhaus	12'500 m ²	-	137	-	91 m ²
Detailhandel/Einzelhandel	10'870 m ²	5'800 m ²	165	88	66 m ²
Handelbetriebe/Banken/Ver- sicherungen etc. (Allg. Büro)	21'590 m ²	-	337	-	64 m ²
TOTAL Arbeitsplätze			639	88	ø 69 m ²
im Fabrikbetrieb vorhanden			ca. -500		
Bilanz	neu		ca. +227		
in der 1. Bauetappe			199		

2. Anzahl Einwohner im Bebauungsplangebiet

	BGF Metalli	BGF Bergli (ohne Zone Oe I)	Einwohner Metalli	Einwohner Bergli	BGF pro Einwohner
Wohnfläche	12'040 m ²	5'950 m ²	ca 301	ca 149	40 m ²
TOTAL Einwohner			301	149	
heute vorhanden			-	ca. 27	
Bilanz	neu		ca. + 423		
in der 1. Bauetappe			124		

Übersicht 1. Bauetappe

1. Bruttogeschossfläche und Nutzungsanteil 1. Bauetappe

	Läden/ Gewerbe	Schulungs- räume	Büro	Wohnen	Total
1. Untergeschoss	5'000 m ²				5'000 m ²
Erdgeschoss	3'900 m ²				3'900 m ²
1. Obergeschoss	1'850 m ²	1'850 m ²	1'140 m ²		4'840 m ²
2. Obergeschoss			3'040 m ²		3'040 m ²
3. Obergeschoss				2'265 m ²	2'265 m ²
4. Obergeschoss				2'265 m ²	2'265 m ²
Dachgeschoss				420 m ²	420 m ²
Total Bruttogeschossfläche	10'750 m ²	1'850 m ²	4'180 m ²	4'950 m ²	21'730 m ²
Nutzungsanteil	49.5 %	8.5 %	19.2 %	22.8 %	100.0 %

2. Interessenten 1. Bauetappe aus unmittelbarer Nachbarschaft

	Läden/ Gewerbe	Schulungs- räume	Büro	Wohnen	Total
Grossverteiler inkl. Neben- räume aus unmittelbarer Nach- barschaft	6'950 m ²	1'850 m ²			8'800 m ²
10 Interessenten aus unmit- telbarer Nachbarschaft	2'050 m ²		750 m ²	1'040 m ²	3'840 m ²
Total Bruttogeschossfläche	9'000 m ²	1'850 m ²	750 m ²	1'040 m ²	12'640 m ²
in % der BGF der 1. Bauetappe	83.7 %		17.9 %	21.0 %	58.2 %
Restfläche	1'750 m ²	-	3'430 m ²	3'910 m ²	9'090 m ²
in % der BGF der 1. Bauetappe	16.3 %		82.1 %	79.0 %	41.8 %

Zur Zeit sind mehr als 60
Interessenten registriert.

Übersicht Ausnützung

I. Ausnützungsberechnung gemäss Bebauungsplan

	Metalli	Bergli (ohne Zone OeI)
Grundstücksfläche (Grundbuch)	24'882 m ²	9'020 m ²
Bruttogeschossfläche	57'000 m ²	11'750 m ²
Ausnützungsziffer	2,30	1,30

II. Ausnützungsberechnung Einzelbauweise

	Metalli	Bergli (ohne Zone OeI)
Grundstücksfläche	24'882 m ²	9'020 m ²
Abzug Trottoir- und Strassenfläche	1'232 m ²	1'060 m ²
anrechenbare Landfläche	23'650 m ²	8'360 m ²
Bruttogeschossfläche	57'000 m ²	11'750 m ²
Ausnützungsziffer	2,41	1,41

III. Grösse und Wohnanteil bei Beanspruchung der Mehrausnützung durch Wohnungen

Metalli

	Bruttogeschoss- fläche	Wohnanteil
gemäss Bebauungsplan	57'000 m ²	-
mit AZ 2,2	52'030 m ²	10'406 m ² (20 %)
Mehrausnützung	4'970 m ²	4'970 m ²
Total		15'376 m ² (27 %)

Bergli (ohne Zone OeI)

	Bruttogeschoss- fläche	Wohnanteil
gemäss Bebauungsplan	11'750 m ²	-
mit AZ 1,15	9'614 m ²	4'807 m ² (50 %)
Mehrausnützung	2'136 m ²	2'136 m ²
Total		6'943 m ² (59 %)

Übersicht Parkplatzberechnungen

1. Parkplatzberechnung gemäss Reglement 67

	Bruttogeschossfläche	1 Parkplatz pro	Anzahl Parkplätze
<u>Metalli</u>			
Läden und Gewerbe	23'370 m ²	50 m ²	467
Büros	21'590 m ²	50 m ²	432
Wohnen	12'040 m ²	100 m ²	<u>120</u>
Total			1'019
<u>Bergli</u>			
Büro und Gewerbe	5'800 m ²	50 m ²	116
Wohnen	5'950 m ²	100 m ²	<u>60</u>
Total			176
Total Metalli und Bergli			1'195

2. Parkplatzberechnung gemäss Entwurf Parkplatzreglement 82

	Bruttogeschossfläche	1 Parkplatz pro	Anzahl Parkplätze
<u>Metalli</u>			
Läden (70 %)	16'359 m ²	50 m ²	327
Gewerbe (30 %)	7'011 m ²	150 m ²	47
Büros	21'590 m ²	60 m ²	360
Wohnen	12'040 m ²	100 m ²	<u>120</u>
Total			854
<u>Bergli</u>			
Gewerbe (30 %)	1'740 m ²	150 m ²	12
Büro (70 %)	4'060 m ²	60 m ²	68
Wohnen	5'950 m ²	100 m ²	<u>60</u>
Total			140
Total Metalli und Bergli			994

Bebauungsplan Metalli-Bergli, Plan Nr. 4417
Die Auswirkungen auf die strukturelle Entwicklung des
Stadtzentrums

Bericht der Bau- und Planungskommission vom 17. August 1982

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Die Bau- und Planungskommission behandelte an ihrer Sitzung vom 17. August 1982 im Beisein von Baupräsident, Stadtarchitekt, Stadtingenieur und Planer den Zusatzbericht des Stadtrates vom 3. August 1982 hinsichtlich den Auswirkungen auf die strukturelle Entwicklung des Stadtzentrums bei Bewilligung des Bebauungsplanes Metalli-Bergli.

Wie erinnerlich beantragte Ihnen die Bau- und Planungskommission in ihrem Bericht vom 15. Juni 1982 (Vorlage Nr. 651.1) - unter Berücksichtigung des Änderungsantrages Parkplatzanzahl - zuzustimmen. Dieser beantragten Reduktion der Parkplatzanzahl von 1'200 auf 1'000 kommt der Stadtrat nun nach, im übrigen beinahe haargenau dem Entwurf des neuen Parkplatzreglementes entsprechend.

Der Zusatzbericht des Stadtrates vom 3. August gibt einen interessanten historischen Ueberblick über die Entwicklung der Stadt, einen ausführlichen Beschrieb des Planungsablaufes sowie eine Darlegung architektonischer Gestaltungselemente. Hingegen konnte verständlicherweise in dieser kurzen Zeit nichts über die Auswirkungen auf die strukturelle Entwicklung des Stadtzentrums erarbeitet und damit konkreteres dazu ausgesagt werden, so z.B. hinsichtlich Verhältnis neuer Büro- und Verkaufsflächen zu vorhandenen, oder wieviel m² Detailhandelsflächen benötigt die Region Zug überhaupt, oder verträgt es ein weiteres Gross-Einkaufszentrum von über 10'000 m² Bruttogeschossfläche allein in der 1. Etappe (Herti 3'000 m²).

Nach eingehender Beurteilung der Situation kam die Mehrheit der Bau- und Planungskommission zum Schluss vor allem das Schwergewicht auf die Gegenmassnahmen zu legen, um zu garantieren, dass innerhalb des Stadtzentrums nach wie vor eine kontinuierliche Entwicklung angestrebt und die Qualität der bestehenden Zentren Altstadt/Kolinplatz/Neugasse und Bahnhofstrasse ausgebaut

wird, z.B. durch Stadtumfahrung, verkehrsfreie Bahnhofstrasse, Arkaden in der Neugasse usw. In dieser Richtung erwartet die Kommission vom Stadtrat, was er letztlich ja auch offeriert, möglichst bald konkrete Vorschläge und einen diesbezüglichen Terminplan.

Im übrigen verlangt die Bau- und Planungskommission vom Stadtrat im Rahmen von § 78 Abs. 2 Bauordnung (rollende Planung) jeweils in der 2. Hälfte einer Amtsperiode einen speziellen Bericht über die strukturellen Auswirkungen der Realisierung der Metalli-Bergli-Bebauung auf das bestehende Stadtzentrum.

II. Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen, vom Zusatzbericht Bebauungsplan Metalli-Bergli, Plan Nr. 4417 Kenntnis zu nehmen.

Bau- und Planungskommission des
GROSSEN GEMEINDERATES

Der Präsident: P. Rupper

Bebauungsplan Metalli-Bergli, zwischen Baarerstrasse-Gotthardstrasse-Treppenweg und Metallstrasse, auf GBP Nr. 577 und 580 (Teil), Plan Nr. 4417

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 2. November 1982

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Am 1. Juni 1982 haben wir Ihnen mit Bericht und Antrag Nr. 651 den Bebauungsplan Metalli-Bergli, Plan Nr. 4417, unterbreitet. In der Eintretensdebatte vom 29. Juni 1982 haben Sie das Geschäft ausgesetzt und einen Zusatzbericht verlangt. Dieser Bericht Nr. 651.3 ist Ihnen am 3. August 1982 vorgelegt worden. An der Sitzung vom 14. September 1982 haben Sie den Bebauungsplan in erster Lesung behandelt.

Nach der Bereinigung des Bebauungsplanes (Anzahl Parkplätze, Fussweg "Bergli-Metallstrasse") ist der Plan entsprechend den gesetzlichen Vorschriften öffentlich aufgelegt worden. Während der Auflagezeit, die vom 27. September 1982 bis 28. Oktober 1982 gedauert hat, sind auf dem Bauamt 2 Eingaben eingegangen. In der nachstehenden Tabelle sind die Begehren und deren Begründung zusammengefasst. Diesen gegenübergestellt ist die Stellungnahme des Stadtrates.

Nr.	Antrag	Begründung	Antrag des Stadtrates
1	Es sei die Anzahl Parkplätze auf max. 800 zu begrenzen (Sozialdemokratische Partei der Stadt Zug)	- das Gebiet ist durch den öffentlichen Verkehr hervorragend erschlossen. - Bei der im Zusatzbericht des Stadtrates (GGR-Vorlage Nr. 651.3) ausgewiesenen Anzahl Parkplätze von 994 ist der Reduktionsfaktor von 20 % nicht angewendet worden. - Auf dem Stadthofareal sollen eigene Parkplätze erstellt werden, so dass nicht mehr auf das Metallareal ausgewichen werden muss.	In der im Zusatzbericht ausgewiesenen Berechnung sind Durchschnittswerte zur Anwendung gelangt. Da abzusehen ist, dass die effektive Anzahl Parkplätze infolge von - Verpflegungsstätten (Restaurants, Cafés etc.) und - Kleinwohnungen höher ausfallen wird, ist davon auszugehen, dass der Reduktionsfaktor als weitgehend kompensiert gelten kann. Im kürzlich beschlossenen Bebauungsplan Stadthof, Plan Nr. 4418, sind keine Parkplätze auf dem Stadthofareal vorgesehen. Die Besitzer sind jedoch bereit, Parkplätze zu erstellen; wie weit jedoch die vorgeschriebene Zahl der zu erstellenden Parkplätze erreicht wird, ist offen. Privatrechtliche Absprachen bleiben vorbehalten.

1.2 Das Bebauungsplangebiet sei in folgende drei Teile zu unterteilen

- 1) Gebiet Nord
 - 2) Gebiet östlich (1. Bauetappe) der Industriestr.
 - 3) Gebiet westliche Insel
- Die Bebauungspläne 1) und 2) seien sofort zu behandeln und in Kraft zu setzen.
- Der Bebauungsplan 3) sei solange aussetzen, bis die Auswirkungen der ersten Bauetappe auf Detailhandelsstruktur und Stadtentwicklung abgeschätzt werden können.
- (Sozialdemokratische Partei der Stadt Zug)
- Die Etappierung drängt sich gebieterisch auf. Sie bedeutet für die Eigentümerin keinen Eingriff, weil diese vorerst nur den Nordteil zu überbauen beabsichtigt
- Die Öffentlichkeit sollte nach der ersten Bauetappe auf die Nutzungsdurchmischung Einfluss nehmen können (rollende Planung).
- Ohne Etappierung entfällt die Einwirkungsmöglichkeit.
- Eine nachträgliche Abänderung des Bebauungsplanes wäre vom Standpunkt der Rechtssicherheit und wegen der allfälligen Entschädigungsfolgen unbefriedigend.
- die öffentlichen Interessen können nur noch auf dem Wege der rollenden Planung geltend gemacht werden.

ablehnen

siehe Erklärung der MZ-Immobilien AG

Die Ausnützungsziffern im Bebauungsplangebiet und in den angrenzenden Gebieten seien einander anzugleichen (Überprüfen des Zonenplanes) (Erbengemeinschaft X. Jenny-Weber, Guthirtstr.)

- Der Ausnützungsunterschied ist ungerecht:
 - Mittelstandquartier 0.4, bzw. 0.6
 - Grosskapital 1.5, bzw. 2.3
- sachliche Gründe für die Rückzonung sind nicht ersichtlich
- Es wird die gleiche AZ gewünscht wie früher (City-Zone 2)
- Man ist nur bereit, die Immisionen der "Metallüberbauung" zu dulden, wenn die Ausnützungsreduktion rückgängig gemacht wird.
- die Öffentlichkeit soll auf die Schmälerung des Grundeigentums aufmerksam gemacht werden.

ablehnen

- Die Zonierung des Guthirtgebietes ist im Rahmen der Stadtplanung abgeklärt und festgelegt worden. Die jetzige Zonierung wird als zweckmässig erachtet.
- Eine Revision des Zonenplanes ist im jetzigen Zeitpunkt sachlich nicht gerechtfertigt.

II.

Das Problem der Etappierung der Ueberbauung Metalli-Bergli ist in der ersten Lesung ausgiebig diskutiert worden. Dabei hat der Grosse Gemeinderat den Stadtrat beauftragt, mit der MZ-Immobilien AG Verhandlungen aufzunehmen, mit dem Ziel, vom Bauherrn eine verbindliche Zusage hinsichtlich der frühesten Realisierungszeitpunkte der fünf Metalli-Etappen zu erhalten."

Der Stadtrat ist dieser Aufforderung nachgekommen und hat der MZ-Immobilien AG die Forderung des Grossen Gemeinderates unterbreitet. Diese hat die nachfolgend aufgeführte schriftliche Erklärung abgegeben:

- "1. Die Fertigstellung und Eröffnung einer ersten Etappe mit Ladennutzungen wird frühestens im Jahre 1986 erfolgen.
2. Eine zweite Etappe mit Ladenflächen kommt frühestens gegen Ende der Achtzigerjahre zur Eröffnung, je nach wirtschaftlicher Situation drei bis fünf Jahre später.
3. Weitere Etappen mit Ladennutzungen werden zeitlich so terminiert, dass deren Fertigstellung frühestens Mitte der Neunzigerjahre erfolgen.
4. Die vorstehend erwähnten Termine können sich - je nach der bevölkerungsmässigen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Zug - weiter verschieben, und es ist sehr wahrscheinlich, dass die Realisierung der letzten Gebäulichkeiten innerhalb des Bebauungsplangebietes Metalli im nächsten Jahrhundert beendet sein wird."

Eine Kopie des Schreibens der MZ-Immobilien AG vom 26.10.1982 mit den Erwägungen und Erklärungen liegt dieser Vorlage bei.

Nach der Durchführung des Auflageverfahrens können nun die zweite Lesung und die Schlussabstimmung durchgeführt werden.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und den Bebauungsplan Metalli-Bergli, Plan Nr. 4417, zum Beschluss zu erheben.

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:
W.A. Hegglin

Der Stadtschreiber:
A. Müller

Beilage:

- Beschlussesentwurf
- Kopie der Erklärung der MZ-Immobilien AG vom 26.10.82

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.
BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN METALLI-BERGLI, ZWISCHEN BAARER-
STRASSE - GOTTHARDSTRASSE - TREPPENWEG UND METALLSTRASSE AUF
GBP NR. 577 und 580 (TEIL), PLAN NR. 4417

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr.
651.5 vom 2. November 1982

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

1. Von der Erklärung der MZ-Immobilien AG, Zug, vom 26.
10.1982 wird Kenntnis genommen.
2. Dem Bebauungsplan Metalli-Bergli, zwischen Baarerstrasse
- Gotthardstrasse - Treppenweg und Metallstrasse,
Plan Nr. 4417, wird zugestimmt.
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referen-
dums 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

CH-6301 Zug
Baarerstrasse 28
Telefon 042.21 33 43

An den
Stadtrat der Stadt Zug

6300 Z u g

6301 Zug, 26.10.1982

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident,
sehr geehrte Herren Stadträte,

in der Angelegenheit "Bebauungsplan Metalli-Bergli" beziehen wir uns auf die mit Ihnen geführten Besprechungen, anlässlich welcher Sie uns - gestützt auf einen Beschluss des Grossen Gemeinderates - ersucht haben, eine Erklärung hinsichtlich der zeitlichen Realisierung der im Bebauungsplangebiet "Metalli" vorgesehenen Bauten abzugeben. Wir gehen davon aus, dass die gewünschte Erklärung sich nur auf Gebäulichkeiten, in denen Ladennutzungen vorgesehen sind, zu beziehen hat. Es wäre angesichts der derzeitigen Wohnungssituation ja auch wenig sinnvoll, von uns Beschränkungen in der zeitlichen Realisierung von Büro- und Wohnraum zu verlangen, wobei diesbezüglich erklärend zu bemerken ist, dass die Nutzungen "Wohnen und Büro" in den in Frage kommenden Etappen jeweils gemischt sind.

Vorerst erlauben wir uns den Hinweis, dass die von uns zu treffenden Entscheidungen hinsichtlich der Etappierung der auf dem Bebauungsplangebiet Metalli vorgesehenen Bauten komplex sind und von Faktoren abhängen, die heute nur in einem beschränkten Umfange überblickt werden könnten. Im Sinne von Erwägungen verweisen wir diesbezüglich auf folgendes:

1. Es ist die klare und eindeutige Meinung der MZ-IMMOBILIEN AG, Gebäulichkeiten, in denen Ladennutzungen vorgesehen sind, nur dann zu erstellen, wenn ein Bedarf hierfür ausgewiesen ist. Diese Bedarfsfrage hängt nun aber wesentlich von der zukünftigen wirtschaftlichen und bevölkerungsmässigen Entwicklung der Stadt Zug ab, und wir werden bei der Prüfung dieser Bedarfsfrage selbstverständlich auch die schon heute in Zug ansässigen Geschäfte in unsere Überlegungen miteinbeziehen.

Insbesondere werden wir weitestmöglich zu vermeiden versuchen, dass bestehende Strukturen gefährdet werden.

./.

- 2 -

2. Im Gebiete entlang der Baarer Strasse bestehen noch weitere Möglichkeiten, Gebäude mit Ladennutzungen zu erstellen. Dies könnte zur Folge haben, dass wir in einem bestimmten Zeitpunkt zusehen müssten, wie potentielle Kunden unserer Ueberbauung auf Nachbargrundstücke abwandern und dort realisieren würden, währenddem uns mit der Abgabe einer allzu einschränkenden Erklärung die Möglichkeit genommen wäre, in einer bestimmten Situation sachlich und wirtschaftlich richtig zu reagieren.
3. Die MZ-IMMOBILIEN AG und die V-ZUG AG, mit zusammen über 1.000 Arbeitnehmern, sind Tochterunternehmen der METALLWAREN-HOLDING AG. Gerade die heutige Wirtschaftslage zeigt immer deutlicher, dass für die Sicherung von Arbeitsplätzen und für konjunkturgerechte Investitionen bedeutende Mittel nötig werden können. Eine solche Möglichkeit, allfälligen konjunkturellen Situationen zeitgerecht zu begegnen, bestünde für uns mit der Realisierung von Bauten innerhalb des Bebauungsplanes Metalli. Es wäre auch unter diesem Aspekt problematisch, unsere Entscheidungsmöglichkeiten durch Bindungen, wie sie die Abgabe von allzu stark einschränkenden Erklärungen Ihnen gegenüber darstellen würden, zu blockieren.
4. Nach unserem Dafürhalten wird die erste im Rahmen des Bebauungsplanes Metalli zu realisierende Etappe - Verlegung eines bereits am Platze ansässigen Grossverteilers und ca. 10 kleinere Läden - auf die bestehenden Strukturen keine oder doch nur unwesentliche Auswirkungen haben. Zwar wird die Ladenfläche des Grossverteilers grösser als diejenige, die bereits heute zur Verfügung steht. Deswegen entsteht jedoch keine wesentlich stärkere Konkurrenzierung der bestehenden Zuger Geschäfte; vielmehr dürfte dadurch Kaufkraft von bestehenden auswärtigen Einkaufszentren nach Zug zurückgeholt werden können. Die bisherigen Ladenflächen des Grossverteilers werden zwar einer neuen Nutzung zugeführt, doch kann schon heute mit einiger Wahrscheinlichkeit gesagt werden, dass dadurch bisher im Raume Zug ansässige Geschäfte nicht wesentlich konkurrenziert werden.

Trotz der vorstehenden Ueberlegungen und Erwägungen und trotz des Umstandes, dass eine der Stadt gegenüber eingegangene Beschränkung hinsichtlich des Zeitpunktes der Realisierung von Gebäulichkeiten rechtliche Bedenken aufwirft und in jedem Fall an die Grenzen der Unvorhersehbarkeit zukünftiger Entwicklungen stösst, ist die MZ-IMMOBILIEN AG bereit, nachstehend eine vom Gemeinderat gewünschte Erklärung abzugeben. Wir hoffen jedoch, dass dann, wenn eine gegenüber heute wesentlich veränderte Situation eintreten sollte, Sie, sehr geehrter Herr Stadtpräsident, sehr geehrte Herren Stadträte, bereit sind, einer allfälligen Modifikation dieser unserer Erklärung zuzustimmen.

- 3 -

In diesem Sinne erklären wir nun, was folgt:

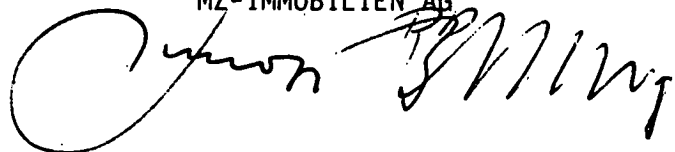
1. Die Fertigstellung und Eröffnung einer ersten Etappe mit Ladennutzungen wird frühestens im Jahre 1986 erfolgen.
2. Eine zweite Etappe mit Ladenflächen kommt frühestens gegen Ende der Achtzigerjahre zur Eröffnung, je nach wirtschaftlicher Situation drei bis fünf Jahre später.
3. Weitere Etappen mit Ladennutzungen werden zeitlich so terminiert, dass deren Fertigstellung frühestens Mitte der Neunzigerjahre erfolgen.
4. Die vorstehend erwähnten Termine können sich - je nach der bevölkerungsmässigen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Zug - weiter verschieben, und es ist sehr wahrscheinlich, dass die Realisierung der letzten Gebäulichkeiten innerhalb des Bebauungsplangebietes Metalli im nächsten Jahrhundert beendet sein wird.

Wir hoffen, Ihnen mit der Abgabe dieser Erklärung gedient zu haben, und wir ermächtigen Sie, diese unsere Erklärung dem Grossen Gemeinderat zur Kenntnis zu bringen.

Wir verbleiben, sehr geehrter Herr Stadtpräsident, sehr geehrte Herren Stadträte,

mit vorzüglicher Hochachtung.

MZ-IMMOBILIEN AG



Bebauungsplan Metalli-Bergli, zwischen Baarerstrasse-Gotthardstrasse-Treppenweg und Metallstrasse, auf GBP Nr. 577 und 580 (Teil), Plan Nr. 4417

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 22.11.82

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Die Bau- und Planungskommission behandelte an ihrer Sitzung vom 22. November 1982 im Besein von Baupräsident und Stadtarchitekt den Bebauungsplan Metalli-Bergli, Plan Nr. 4417 in 2. Lesung.

Zu ausgiebiger Diskussion Anlass gaben im wesentlichen nochmals die selben Begehren, welche bereits in der 1. Lesung innerhalb des Gemeinderates ausgiebig diskutiert wurden, zusammengefasst auch in den Eingaben Nr. 1 und 1.2 der Sozialdemokratischen Partei der Stadt Zug.

So wurde der Antrag gestellt, die Anzahl Parkplätze im Bebauungsplan nicht auf 1'000 sondern auf 800 festzulegen. Begründung siehe Vorlage Nr. 651.5. So wurde einerseits argumentiert, nur mit der Einschränkung des Parkplatzangebotes könne das Verkehrsproblem gelöst werden und anderseits wurde angeführt, man wisse noch gar nicht genau, wieviele Parkplätze nach definitiver Nutzungsfestlegung tatsächlich notwendig seien, eventuell sogar mehr als 800, was dann die Stadt dazu verpflichten würde, die abgegoltenen Parkplätze selber zu erstellen, was per Saldo für den Steuerzahler teurer zu stehen kommt. Nur mit Stichentscheid des Präsidenten wurde schlussendlich dem Antrag des Stadtrates auf 1'000 Parkplätze zugestimmt.

Der zweite Hauptdiskussionspunkt war die Etappisierung. Es wurde wiederum der Antrag gemäss Einsprachebegehren Nr. 1.2 gestellt. Verwirrend, und für die Behandlung der Materie gar nicht förderlich, war die Einschränkung der MZ-Immobilien, dass die offerierte Etappisierung sich nur auf die Ladenfläche und nicht auch auf die Büroflächen beziehe, wie auch die Bemerkung, dass die Vereinbarung sowieso rechtlich fraglich sei. So wurde vor allem immer angeführt, man solle doch nicht bereits zum heutigen Zeitpunkt den gesamten Bebauungsplan genehmigen, um später auf die restlichen Teile noch gebührend Einfluss nehmen zu können. Bei 7 : 2 Stimmen, bei einer Enthaltung wurde der Antrag der SP abgelehnt.

In der Schlussabstimmung passierte die Vorlage mit 7 : 3 Stimmen.

II. Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten, und den Bebauungsplan Metalli-Bergli, Plan Nr. 4417, zum Beschluss zu erheben.

Für die Bau- und Planungskommission des
GROSSEN GEMEINDERATES
P. Rupper, Präsident

Bebauungsplan Metalli-Bergli, zwischen Baarerstrasse - Gotthardstrasse - Treppenweg und Metallstrasse auf GBP Nr. 577 und 580 (Teil), Plan Nr. 4417

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 1. Juni 1982

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Die Verlegung der ehemaligen Metallwarenfabrik (Werk 2) auf das Fabrikareal der Verzinkerei Zug (Werk 1) steht kurz vor dem Abschluss. Das Metalli- und Bergliareal werden damit für andere Nutzungen frei. Die MZ-Immobilien AG, als Eigentümerin der GBP Nr. 577 und 580, unterbreitet nun mit dem vorliegenden Bebauungsplan einen Vorschlag für die künftige Nutzung und Ueberbauung dieser Gebiete. Er wurde in enger Zusammenarbeit mit den städtischen und kantonalen Baubehörden zu der parallel laufenden Stadtplanung erarbeitet; er stützt sich auf die neue Bau- und Zonenordnung vom 30. Juni 1981. Das östliche Gebiet des Bergli wurde von der Einwohnergemeinde Zug erworben; die entsprechende Vorlage kommt demnächst vor den Grossen Gemeinderat. In dieser Zone des öffentlichen Interesses sollen Altersbauten und Grünanlagen errichtet werden. Der Bebauungsplan ist das Ergebnis mehrerer Studien, die bis zurück in die Sechzigerjahre reichen, jedoch seit 1976 besonders intensiv vorangetrieben wurden. Kernstück dieser Abklärungen stellen dar:

1. Der im Auftrage der MZ-Immobilien AG durchgeführte Ideen-Projektierungsauftrag und
2. die von der Stadt zusammen mit dem Kanton veranlassten Verkehrsuntersuchungen.

Diese Ergebnisse der verschiedenen städtebaulichen und verkehrstechnischen Studien führten dazu, dass der Stadtrat am 20. März 1979 die Randbedingungen an den künftigen Bebauungsplan festlegte.

Der Grosse Gemeinderat hat sich bereits im Rahmen der Beratungen über die Initiative für mehr Wohnungen im "Stadtzentrum" einerseits und über die neue Stadtplanung anderseits mit Fragen über die künftige Nutzung des Metalli- und Bergliareals auseinandergesetzt. Nachdem der Gegenvorschlag zur Initiative, trotz des Rückzuges des Volksbegehrens, beim Souverän keine Zustimmung fand, wurde dem Bebauungsplan die Nutzungsdurchmischung gemäss neuer Stadtplanung zugrunde gelegt.

Wir unterbreiten Ihnen den Bebauungsplan Nr. 4417 zur Beschlussfassung. Das Planungsmittel ist auf die Projektabsichten der MZ-Immobilien AG abgestimmt und berücksichtigt zugleich die öffentlichen Interessen. Die Realisierung des Ueberbauungskonzeptes setzt einen gültigen Bebauungsplan voraus.

II.

Der Bebauungsplan sieht eine massive Erweiterung des heutigen Stadtzentrums nach Norden vor. Die vorgesehene Ueberbauung wird das Gesicht unserer Stadt massgebend mitprägen. Die Realisierung des gesamten Bauvorhabens wird sich über Jahre erstrecken. Als erste Etappe soll der nördliche Teil des Metalliareals mit der gedeckten Piazza erstellt werden. Die Projektierungsarbeiten sind für diesen Teil recht weit vorangeschritten. Die übrigen Bauetappen sollen je nach Bedarf verwirklicht werden.

Die vorgeschlagene Ueberbauung ist als Randbebauung konzipiert. Dadurch werden die bestehenden Strassenräume und -fronten strukturell beibehalten. Auf die Höhe der umliegenden Bauten wurde weitgehend Rücksicht genommen. Nach aussen öffnet sich die Ueberbauung mit Arkadensituationen und verschiedenen Querwegen. Die Hauptfussgängerachse und die Piazza im Innern sind mit einer lichtdurchlässigen Ueberdachung bedeckt, so dass attraktive Einkaufsverhältnisse entstehen. Nebst der Piazza im Nordteil ist im Südteil ein offener Platz vorgesehen, der verschiedenen Aktivitäten dienen soll.

Die Erschliessung der beiden Areale erfolgt von der Industrie- strasse bzw. Metallstrasse her. Die Ein- und Ausfahrten für Parkierung und Anlieferung sind zugunsten der Fussgänger verhältnisse stark konzentriert. Das gewählte Anschlusskonzept lässt den wünschbaren Spielraum für die künftigen Verkehrsorganisationen auf den öffentlichen Strassen offen.

Die Parkierung ist gänzlich in den Untergeschossen angeordnet. Die eine Hälfte der Parkplätze im Metalliareal, es handelt sich um ca 500 Parkplätze, soll gestützt auf den Verkehrsrichtplan als öffentlich zugänglicher Parkplatz erstellt werden. Damit keine Ueberbelastung des Strassennetzes entsteht, wird die im Richtprojekt ausgewiesene Anzahl Parkplätze als obere Begrenzung festgelegt.

Der Bebauungsplan ist stark auf die Fussgänger ausgerichtet. Die beiden Hauptfussgängerachsen, die Längsachse parallel zur Baarerstrasse und die Querachse Bergliweg-Bahnhofplatz, bestimmen im hohen Mass die Grundstruktur der Ueberbauung. Es ist vorgesehen, die äusseren öffentlichen Fussgängerflächen in das Städtieigentum überzuführen. Die inneren Fussgängerverbindungen werden mit entsprechenden Dienstbarkeiten sichergestellt.

Auf eine zweckmässige und das Erscheinungsbild prägende Bepflanzung der Ueberbauung wurde grossen Wert gelegt. Entlang der äusseren Strassen soll eine Vielfalt von Bäumen diese alleeartig begleiten. Im Bereich Bergli werden diese durch Vorgärten, Spielplätze und Grünanlagen ergänzt.

Tabelle 1: Kenndaten

	Metalliareal (GBP Nr. 577)	Bergliareal (GBP Nr. 580/Teil)	Total
Landfläche	24'882 m2	9'020 m2	33'902 m2
Strassenanteil (an Stadt)	1'430 m2	660 m2	2'090 m2
Bruttogeschossfläche	57'000 m2	11'750 m2	68'750 m2
Ausnützungsziffer	2,3	1,3	
Parkplätze (Richtprojekt)	1'020	180	1'200

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Richtprojekt weist die Nutzungen im Detail sektorenweise aus. Nutzungsumlagerungen vom Metalliareal zum Bergliareal sind keine vorgesehen.

Tabelle 2: Nutzungsanteile

Nutzungsart	Metalliareal GBP Nr. 577	Bergliareal (GBP Nr. 580/Teil)	Total
Läden und Gewerbe	23'370 m2/41%	—	23'370 m2
Büros und Gewerbe	21'590 m2/38%	5'800 m2/49,5%	27'390 m2
Wohnen	12'040 m2/21%	5'950 m2/50,5%	17'990 m2

III.

Zusammenfassend stellt der Stadtrat fest, dass der vorliegende Bebauungsplan eine ausgewogene Lösung darstellt. Er ist auf die neue Bau- und Zonenordnung 81 abgestimmt und berücksichtigt die öffentlichen Interessen. Er stellt zudem eine geeignete Grundlage dar, um eine auf die Bedürfnisse der Stadt ausgerichtete, etappenweise Realisierung der Bauvorhaben sicherzustellen. Die Baudirektion des Kantons Zug hat den Bebauungsplan vorgeprüft 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 dem Bebauungsplan Metall-Bergli zwischen Baarerstrasse - Gott-hartstrasse - Treppenweg und Metallstrasse, Plan Nr. 4417, zuzustimmen.

Zug, 1. Juni 1982

DER STADTRAT VON ZUG
Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:
W.A. Hegglin Dr. A. Müller

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Bebauungsplanskizze

Originalplan und Modell können auf dem Bauamt eingesehen werden.

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.
BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN METALLI-BERGLI, ZWISCHEN BAARER-
STRASSE - GOTTHARDSTRASSE - TREPPENWEG UND METALLSTRASSE
AUF GBP NR. 577 UND 580 (TEIL), PLAN NR. 4417

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 651 vom 1. Juni 1982

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

1. Dem Bebauungsplan Metalli-Bergli, zwischen Baarerstrasse - Gotthardstrasse - Treppenweg und Metallstrasse, Plan Nr. 4417, wird zugestimmt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

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

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist:

Vom Regierungsrat genehmigt am



STADT ZUG

BEBAUUNGSPLAN METALLI - BERGLI

ZWISCHEN
BAARERSTRASSE - GOTTHARDSTRASSE/TREPPENWEG
UND METALLSTRASSE INCL. GUGGIWÄLDLI
AUF GBP 577 UND 580 (TEIL)

PLAN NR. 4417

VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM 13.10.1981

VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM 27.4.1982

GGR-VORLAGE NR. VOM STADTRAT GENEHMIGT AM

PUBLIZIERT IM AMTSBLATT NR. VOM OEFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM STADTBAUAMT ZIFFER VOM BIS

VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM DER PRÄSIDENT DER STADTSCHREIBER

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM

- BEBAUUNGSPLANGEBIET
- - - - - AUFGEBOHENE BAULINIE
--- --- BESTEHENDE BAULINIE, NEU VERMASST
--- --- NEUE HAUPTBAULINIE
--- --- NEUE ARKADENBAULINIE
--- --- NEUE UNTERNIVEAU-BAULINIE, GILT AB 1.00 UNTER FAHRBAHNNIVEAU
BAUTEN : BEI DEN DARGESTELLTEN BAUTEN HANDELT ES SICH UM SCHEMATISCHE
BAUVOLUMEN-ANGABEN
- ① 1 - GESCHOSSIGE BAUTEN
② 2 - " " MIT BEGEBBAREM UND
③ 3 - " " BEGRÜNTEM FLACHDACH
④ 4 - " " ÜBER DEM OBERSTEN GESCHOSS
⑤ 5 - " " SIND DACHGÄRTEN MÖGLICH.
- DACHBEREICH: WOHNÄRÄUME FÜR DARUNTERLIEGENDE WOHNUNGEN BIS ZU
MAX. 50% DES DARGESTELLTEN DACHBEREICHES SIND ZULÄSSIG, SOWIE
BAUTEILE, DIE ZUR NUTZUNG DER DACHGÄRTEN SINNVOLL SIND.
- ☒ LICHTDURCHLÄSSIGE ÜBERDACHUNG DER PIAZZA UND DER
FUSSGANGERPASSAGE, LICHTE HÖHE CA. 8.00 M
- ☒ ZUL. BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE MIT WOHNANTEIL PRO SEKTOR, VERSCHIE-
BUNGEN UNTER SEKTOREN SIND UNTER WAHRUNG DER GESAMTBRUTTO-
GESCHOSSFLÄCHEN, METALLIAREAL 57'000 M², BERGLIAREAL 11'750 M²,
STATTHAFT
- ☒ RAMPEN MIT ZU- UND WEGFAHREBEREICHEN FÜR PARKIERUNG UND
ANFIEHRUNG IM UG. ANORDNUNG SCHEMATISCH. 50% DER PP AUF
DEM METALLIAREAL SIND ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICH ZU HALTEN
- ☒ PARKPLÄTZE
- ☒ BEREICH FÜR ANLIEFERUNG AUF NIVEAU EG MIT FEUERWEHRZUFUHR
FEUERWEHRZUFUHR, LICHTE HÖHE 3.50 M
FAHRRICHTUNG, GILT ALS HINWEIS
- ☒ HORIZONTALE UND VERTIKALE FUSSGANGERVERBINDUNGEN MIT UNENT-
GELTICHEM ÖFFENTL. FUSSWEGRECHT
- ☒ ÖFFENTL. FUSSGANGERFLÄCHEN MIT GRÜNELEMENTEN. GESTALTUNG UND
AUSFÜHRUNG IN ABSPRACHE MIT STADTBAUAMT.
- ☒ VORGARTENARTIG GESTALTETE FLÄCHEN, GÄRTEN,
SPIELPLÄTZE UND GRÜNFLÄCHEN
- ☒ WALD
- ☒ HOCHSTÄMMIGE BÄUME, ANORDNUNG SCHEMATISCH.

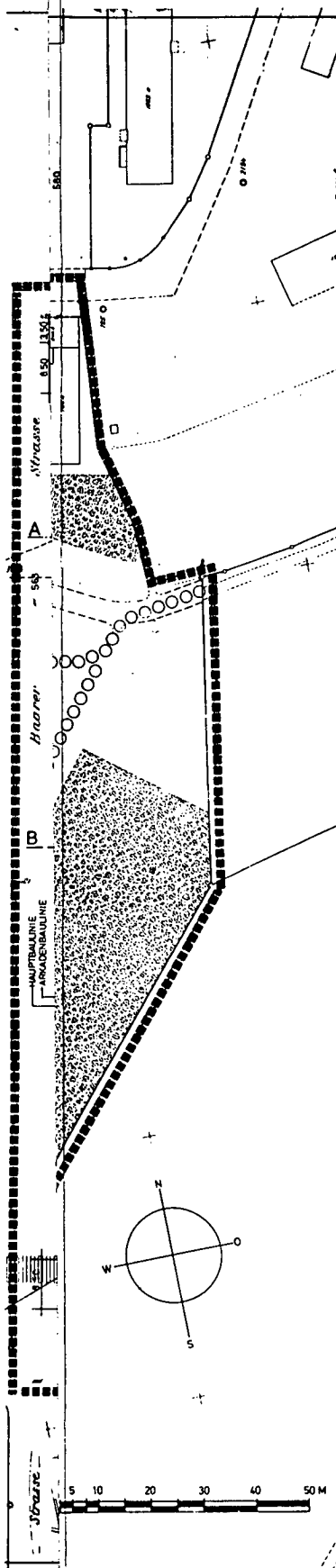
SOWEIT DIESER BEBAUUNGSPLAN KEINE ABWEICHENDEN BESTIMMUNGEN ENTHÄLT,
GELTEN DIE VORSCHRIFTEN DER JEWEILIGEN BAUORDNUNG
DER STADTRAT KANN IM RAHMEN DES AUSNAHMEPARAGRAPHEN DER BAUORDNUNG
KLEINERE ABWEICHUNGEN VORSEHEN

Bauamt der Stadt Zug

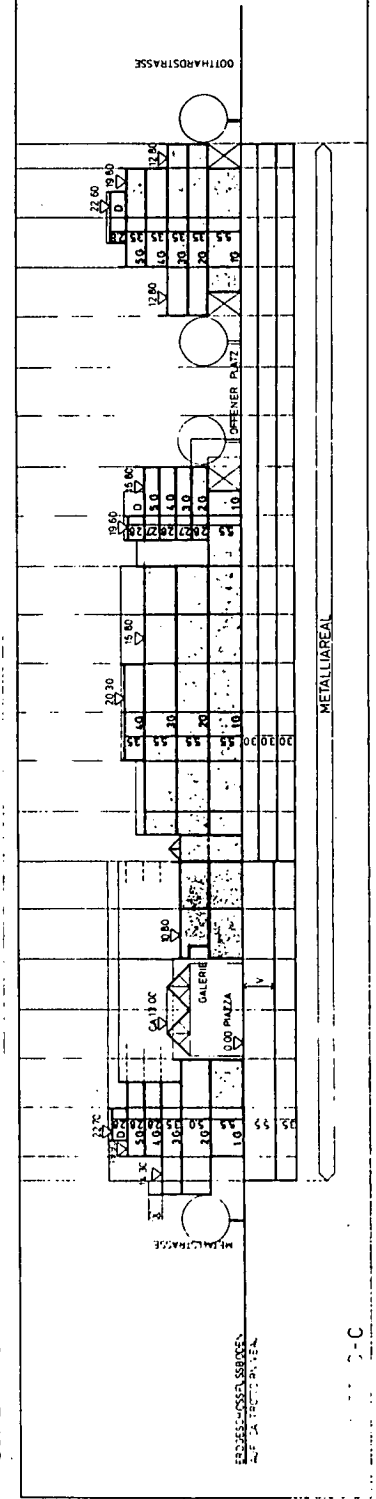
Der Stadt Ingenieur

Der Stadtarchitekt

Zug, den 5.10.82



BEILAGE GGR-VORLAGE NR. 651

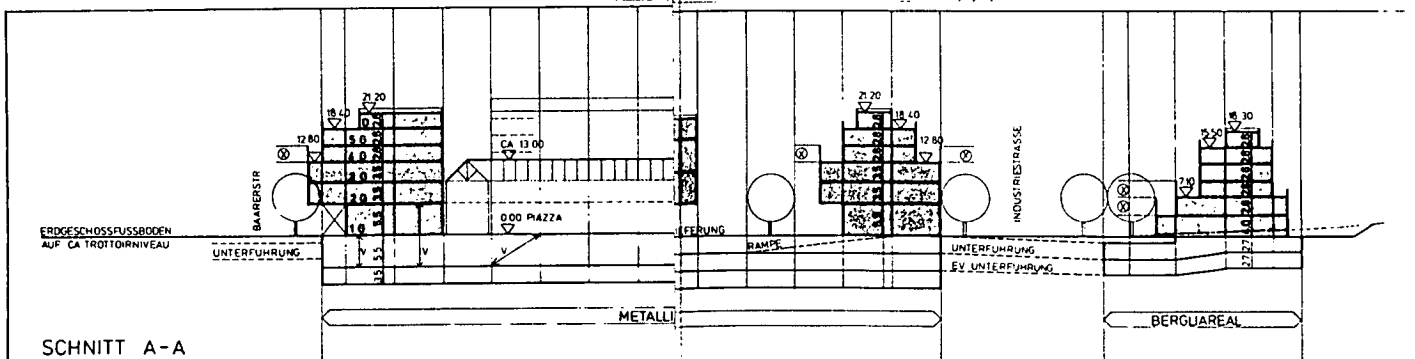


☒ ARKADE

☒ TRANSPARENTER LARNSCHUTZ MÖGLICH
WENN EINHEITLICHES GESTALTUNGSKONZEPT
PRO SEKTOR.

☒ DACHGESIMS + 0.50
☒ BRÜSTUNG + 1.20
☒ BEI DEN HÖHENANGABEN HANDELT ES SICH UM CA.-MASSE

SCHEMATISCHE SCHNITTE



SCHNITT A-A

Bebauungsplan Metalli-Bergli zwischen Baarerstrasse - Gotthardstrasse - Treppenberg und Metallstrasse auf GBP 577 und 580 (Teil), Plan Nr.4417

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

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Im Beisein von Baupräsident, Stadtarchitekt, Stadtingenieur und Planer behandelte die Bau- und Planungskommission an ihrer langen Sitzung vom 15. Juni 1982 eines der wichtigsten Geschäfte seit längerer Zeit: den Bebauungsplan Metalli-Bergli.

Ca. 3,4 Hektaren Landfläche, an das bisherige gewachsene Zentrum nördlich angrenzend, wurden im Laufe der Stadtplanung und in 2 Volksabstimmungen als Kernzone K1 festgelegt mit einer Grund-AZ von 2,0 und mit einem Mindestwohnanteil von 20% das Metalli-Areal betreffend sowie als Kernzone K3 mit einer Grund-AZ von 1,0 und mit einem Mindestwohnanteil von 50% das Bergli-Areal betreffend. Gewährte Bonus-Zuschläge von jeweils 0,3 erhöhen die maximalen Ausnutzungen auf 2,3 bzw. 1,3. Daraus folgen insgesamt gegen 70'000 m² maximal mögliche Bruttogeschossflächen für Wohnen, Büros, Läden und Gewerbe. Dies sind Dimensionen, die schwer zu erfassen und zu beurteilen sind und deren Auswirkungen - auch bei Realisierungszeiträumen von 10 bis 15 Jahren - zurzeit weitgehend unbekannt bleiben. Sicher ist indes, dass "eine massive Erweiterung des heutigen Stadtzentrums nach Norden" stattfindet, welche "das Gesicht unserer Stadt massgebend mitprägen" wird, wie der Stadtrat in seiner Vorlage wörtlich ausführt, und dass damit die Stadtplanungsphase endgültig in die Realisierungsphase tritt. Die Kommission bemühte sich angesichts der Tragweite des vorliegenden Geschäftes, auch die allfälligen entwicklungspolitischen und infrastrukturellen Folgen des Bebauungsplanes zu beurteilen. Mangels aussagekräftiger Untersuchungen und mangels Belegen und Zahlenmaterials zu dieser Thematik musste sich die Kommission jedoch mit der Feststellung begnügen, dass immerhin seit Jahren von Stadt, Kanton und Privaten erfolgreiche Bemühungen unternommen wurden, das angestammte Stadtzentrum aufzuwerten und mit zusätzlichen Schwerpunkten auszustatten (zB Theater Casino, neue Stadt-/Kantonsbibliothek, Parkgarage Casino, Stadthaus und Verwaltungsbauten am Kolinplatz, Museum in der Burg, Kunsthhaus, Aufwertung der Altstadt, Neugestaltung Landsgemeindeplatz, Aktivierung der Neugasse, Bebauungsplan Bahnhofstrasse - Vorstadt, geplante Fussgängerzone Bahnhofstrasse, usw.). Gemeinderat und Verwaltung werden indes wachsam zu bleiben haben, damit sich die bevorstehende Akzentverschiebung nach Norden ohne Schaden vollzieht; eventuell werden sie zu gegebener Zeit auch die zur Verfügung stehenden politischen Mittel zu Korrekturen einsetzen müssen. Denn mit dem Inkraftsetzen noch so guter Bebauungspläne (als sehr geeignetes Mittel zur Beeinflussung von Entwicklungen) kann es nicht einfach sein Bewenden haben; dies sei sowohl den politisch Verantwortlichen, der Verwaltung, aber auch den betreffenden Landeigentümern in Erinnerung gerufen.

Es stellt sich zudem die Frage, ob man bei Bebauungsplänen heute mit dem Detaillierungsgrad nicht etwas zu weit geht und auf diese Weise allfällig nötige Anpassungen später erschwert.

Die Randbedingungen, die vom Stadtrat für den Bebauungsplan Metalli-Bergli formuliert wurden, umfassten im wesentlichen: Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklung sowie der öffentlichen Interessen, kubische Ausgewogenheit, Gestaltung des Bebauungsrandes (Arkaden, Fussgängerunterführung, Strassenräume), Beschränkung der Verkehrsbelastung, ausgewogene Nutzungsverteilung, Mindestwohnnutzung, Anordnung der Wohnungen an möglichst guter Lage, Ausscheiden von Frei- und Grünräumen, Ausscheiden des Landes für Altersbauten, usw.

Die Kommission beschliesst Eintreten. Aus der Detailberatung lassen sich folgende Bemerkungen zum Bebauungsplan zusammenfassen:

- Der Einbezug der Zone OeI und insbesondere des Guggiwäldlis in den Bebauungsplan wird als richtig beurteilt. Damit wird eine Park- und Grünzone von beachtlicher Grösse in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums sichergestellt. Gleichzeitig wird auf jede Raumbefreiung der bereits aus dem Verkehrsrichtplan eliminierten Berglistrasse gänzlich verzichtet.
- Die Situierung der von der Stadt geplanten Altersbauten wird nur im Prinzip bestimmt. Deren Projektierung und Gestaltung wird Gegenstand eines Wettbewerbes sein. Eine Lücke gewährt den Durchblick zwischen den Baukörpern auf dem Bergli-Areal von Ost nach West.
- Die kubische Anordnung der Baumassen im ganzen Plangebiet wird im Grossen und Ganzen als ausgewogen empfunden. Angesichts des eher introvertierten Gesamtkonzeptes soll jedoch darauf geachtet werden, dass die Baukuben dem "öffentlichen Strassenraum" nicht einfach ihre "Kehrseite" zuwenden; insbesondere betrifft dies den Nordrand der Ueberbauung, welche dort ca. 23 m hoch und geschlossen in Erscheinung tritt und 4 Treppenhäuser dem Strassenraum zukehrt. Es ist auch zu befürchten, dass die Besonnung der geplanten stadteigenen Bebauung auf dem alten Werkhofareal beeinträchtigt wird. Die Ausnützung innerhalb des Metalli-Areals ist im nördlichen Bereich, welcher die erste Bauetappe bilden soll, etwas höher als im Durchschnitt. Der nördliche Teil des Bergli-Areals ist mit 4 Geschossen hingegen kubisch niedriger gehalten und nimmt gebührend Rücksicht auf die geplanten Altersbauten. Der höhere West-Ost verlaufende, immissionsgeschützte Baukörper inmitten des Metalli-Areals sowie die südlich liegenden Bauten des Bergligbietes sind hauptsächlich dem Wohnen reserviert.

Die wichtigste Front längs der Baarerstrasse weist eine niedrigere Traufhöhe und zurückgestaffelte Obergeschosse auf. Sie vermeidet damit eine lange und hohe Wandbildung.

- Die um das Areal herumgeführten und meist mit Arkaden geschützten Fussgängerwege sowie die Nord-Süd laufende wettergeschützte Fussgängerpassage, welcher beidseits Platzräume vorgelagert sind, werden positiv beurteilt. Anlass zu breiter Diskussion gab hingegen die Führung des neuen Bergliweges in west-östlicher Richtung durch das Metalli-Areal. Die Kommission verlangt, dass die Haupt-Fusswegverbindungen wie bisher um das Metalli-Areal herumführen sollen und zudem velo- und kinderwagengängig sind. Insbesondere soll der Fussgänger seine unbehinderte Ost-West-Hauptachse wie bisher vom Bergliweg durchs Bergli-Areal längs der Metallstrasse zum Bären behalten. Im Bereich der Alterswohnungen hat es die Stadt in der Hand, für entsprechende

Wegführung zu sorgen. Der heutige Fussgängerübergang beim Bären muss à Niveau erhalten bleiben und den direkten Weg zum Bahnhof sicherstellen. Daneben sollen die im Bebauungsplan vorgesehenen Fusswegachsen samt Ueberführung über die Industriestrasse sowie die Unterführung unter der Baarerstrasse auf der Höhe des Neubaus der Marc Rich beibehalten werden. Dies obwohl gerade letztere den Beginn des "Maulwurfsystems" für Fussgänger in Zug darstellen könnte, was die Kommission jedoch nicht wünscht. So weit wie irgendmöglich ist dem Fussgänger - gemäss den Grundsätzen der Stadtplanung - Priorität einzuräumen und der gewachsene Boden zuzugestehen. Eine Möglichkeit, bessere Fussgängervoraussetzungen auf der Baarerstrasse zu erreichen, bestünde darin, den Verkehrsfluss Zürich-Luzern so zu beeinflussen, dass der Verkehr auf der Baarerstrasse reduziert werden kann.

Generell ist festzustellen, dass die Fussgängerdurchlässigkeit bei der Randbebauung verbesserungswürdig ist.

Namhafte Fusswegflächen im äusseren Bereich werden ins Eigentum der Stadt übergeführt, weitere werden durch Dienstbarkeiten sichergestellt.

- Die Wohnnutzung im Bereich Metalli beträgt mindestens 21%, diejenige für den Bereich Bergli mindestens 50,5%. Auf die gesamte Bruttogeschossfläche des Bebauungsplanes bezogen, werden insgesamt ca. 26% dem Wohnen gewidmet. Ein Antrag auf Erhöhung des Mindestwohnanteils auf 25% innerhalb des Bereiches Metalli fand keine Zustimmung innerhalb der Kommission.
- Kinderspielflächen befinden sich im südlich gelegenen "offenen Platz", auf einem der nördlich gelegenen Dächer sowie gegen das Guggiwäldli hin.
- Dem Konzept der Erschliessung des Bebauungsplangebietes hauptsächlich von der Industriestrasse her kann sich die Kommission anschliessen. Der nördliche Bau im Berglibereich wird von der Metallstrasse her erschlossen. Die 4 von der Industriestrasse ausgehenden Autoabfahrtsrampen bilden gemeinsam ein zusammenhängendes System mit den Parkflächen auf bis zu 3 Ebenen.
- Die Zahl der vorgesehenen Autoparkplätze beträgt 1200 und entspricht ungefähr der maximalen Verkehrskapazität der umliegenden Strassen und Kreuzungen. Die Kommission stellt Ihnen jedoch mit 6 Ja zu 1 Nein bei einer Enthaltung den Antrag, die Zahl der max. gestatteten Parkplätze auf 1000 herabzusetzen. Damit wird gleichzeitig dem entsprechenden Abänderungsantrag der Kommission das Parkplatzreglement betreffend Rechnung getragen.

Die Diskussion hat der Kommission die Komplexität dieses grossen und wichtigen Bebauungsplanes vor Augen geführt. Der Termindruck verlangte abschliessende Behandlung des Geschäftes. Ein gewisses Unbehagen bleibt, weil etwelche Gesichtspunkte nur gestreift und nicht wirklich ausdiskutiert werden konnten.

Die Schlussabstimmung ergibt 6 Stimmen für den Bebauungsplan Metalli-Bergli bei einer Enthaltung.

Rückschauend bleibt noch zu bedauern, dass weder vom Stadtrat, noch von den Eigentümern oder den Projektverfassern der Versuch ernsthaft unternommen wurde, den alten gut erhaltenen Metalltrakt längs der Baarerstrasse als bauhistorisch bedeutenden Zeugen industrieller Architektur ganz oder teilweise zu erhalten und in das neue Konzept zu integrieren.

II. Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen, auf den Bebauungsplan Metalli-Bergli, Plan Nr.4417 einzutreten und - unter Berücksichtigung des Aenderungsantrages der Kommission - diesem zuzustimmen.

Das Bauamt wird ersucht, den Empfehlungen der Kommission in geeigneter Form Rechnung zu tragen.

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

Bebauungsplan Metalli-Bergli, Plan Nr. 4417
Die Auswirkungen auf die strukturelle Entwicklung des Stadt-
zentrums

Zusatzbericht des Stadtrates vom 3. August 1982

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

In der Eintretensdebatte zum Bebauungsplan Metalli-Bergli vom 29. Juni 1982 haben Sie einen Zusatzbericht verlangt, den wir hiemit vorlegen. Im wesentlichen werden hier die Zusammenhänge zwischen der geplanten Metalli-Bergli Ueberbauung und der Entwicklung des Stadtzentrums behandelt. Ergänzend wird auch noch auf einzelne Detailpunkte, die ebenfalls in der Beratung vorgebracht wurden, eingegangen. Im ersten Abschnitt wird gezeigt, wie sich die Stadt Zug immer wieder schubweise weiterentwickelt und ihre Struktur verändert hat:

I.

Entwicklung der Stadt

- Um 1235 wurde im Zusammenhang mit der Eröffnung des Gotthardpasses von den Kyburgern die Stadt Zug geplant und gebaut. Die Stadtmauer verlief von der Seeliken (alemannisches Fischerdorf) entlang der heutigen Grabenstrasse und zwischen Fischmarkt und Goldgasse. Wohnen, Handwerk und Handel fanden innerhalb der Mauern statt.
- 1435 versank ca 1/4 der damaligen Stadt im See. Die mangelnden Wohn- und Arbeitsräume wurden zunächst durch Verdichtung und Aufstockung innerhalb der bestehenden Mauern wiederhergestellt; dann aber wurde gegen Ende des 15. Jahrhunderts die innere Altstadt nach aussen (äussere Altstadt) erweitert.
- Handel, Kriegsbeute und Reisläuferei ermöglichten zwischen 1476 (Burgunderkrieg) und 1530 (Kappelerkrieg) die grosse Erweiterung bis zur äusseren Ringmauer. Die Fläche der inneren Altstadt von ca 20'000 m2 wurde auf ca 120'000 m2 zur heutigen Gesamtaltstadt erweitert, die vom Postplatz bis zur Zugerbergstrasse und vom See bis zu den Stadttürmen (Kapuzinerturm, Knopfliturm, Huwilerturm und Pulverturm) reicht. Neues Zentrum wurde der Kolinplatz. Nebst vielen privaten Bauten wurden in dieser Zeit die Kirche St. Oswald, das Rathaus, das Spital (heutiges Burgbachschulhaus) und das Kornhaus (Kaserne) gebaut.
- Der Landtwingplan von 1770 und der Weissplan von 1867 zeigen, dass sich das Baugebiet der Stadt Zug im 18. und 19. Jahrhundert nur unwesentlich über die Stadtmauern von 1520 hinaus vergrössert hat. Abgesehen von einzelnen Bauten, angrenzend an die Stadttore, kam vor allem die Vorstadt mit ca 20'000 m2 hinzu, wovon die Hälfte 1887 das Opfer der zweiten Seekatastrophe wurde. Fast 400 Jahre lang bildete der Kolinplatz das eindeutige Zentrum der Stadt.

- Für Zug begann 1864 mit der Eröffnung der Bahnlinie Zürich - Zug via Affoltern das Industriezeitalter: 1881 Eröffnung des Gotthardtunnels, 1897 neuer Bahnhof Zug und Gotthardlinie nach Arth. Der Keiserplan von 1904 zeigt, dass sich die Stadt innert 4 Jahrzehnten stark ausgedehnt hat. Sie erstreckt sich nun vom Bürgerspital bis zur Gubelstrasse und entlang der Chamerstrasse bis zum Schutzengel. Dies entspricht einer Fläche von ca 500'000 m². Um die Jahrhundertwende beginnt der Postplatz dem Kolinplatz den Rang abzulaufen. Dies wird durch einige bedeutende Neubauten noch betont, nämlich Regierungsgebäude, Hauptpost und "alte Kantonalbank". Zur gleichen Zeit werden die neue Michaelskirche, die reformierte Kirche, das Bürgerspital, das Casino und das Neustadtschulhaus gebaut. Ebenfalls aus dieser Zeit stammt die Metallwarenfabrik, das damals bedeutendste Industrieunternehmen der Stadt Zug. Zu beachten ist, dass in Baar und Cham ebenfalls grosse Industrieunternehmen entstehen.
- 1925 wird mit dem generellen Bebauungsplan der Stadt Zug der nächste Entwicklungsschritt eingeleitet. Er enthält die systematische Erschliessung des Guthirtquartiers und der Schleife. Die Besiedlung der Stadt erfolgt fast ausschliesslich nach Norden, da dort grosse Flächen zur Verfügung stehen. Erstmals findet eine Nutzungsaufteilung statt, indem in der Schleife (Landis & Gyr) und im Göbli Industriegebiete vorgesehen werden, während das Guthirtquartier vorwiegend dem Wohnen dienen soll und das Zentrum entlang der Achse vom Kolinplatz zum Bahnhof ausgebildet wird. Das Baugebiet umfasst nun ca 1'750'000 m².
- Ab 1950 werden für die einzelnen Stadtteile Quartierbauordnungen und Bebauungspläne geschaffen, die die Grundlage für das grösste Wachstum der Stadt Zug bilden. Neue Bau- bzw. Wohngebiete entstehen in der Herti, in der Riedmatt, im Röteli, in Oberwil und Richtung Schönegg. Fast alle Arbeitsplätze und Dienstleistungen befinden sich im Stadtzentrum. Zug wird zu einem bedeutenden Handels- und Wirtschaftszentrum. Die Bahnhofstrasse wird Zentrumsschwerpunkt, indem die alten Bauten durch Bürogebäude ersetzt werden. Der Drang nach Norden und Westen wird durch die beiden Industriebetriebe Metallwarenfabrik und Landis & Gyr unterbrochen. Dennoch entwickelt sich im Gebiet Gubelstrasse eine Zentrumserweiterung. Das gesamte Baugebiet umfasst nun ca 3'500'000 m². An öffentlichen Bauten werden vor allem Schulhäuser und Sportanlagen erstellt.
- Ab 1970 wird die Stadtplanung bearbeitet. Sie soll die Entwicklung in geordnete Bahnen lenken. Die Bevölkerungszahl stagniert, während die Arbeitsplätze im Zentrum weiter zunehmen. Der Durchgangsverkehr zum Gotthard und nach Luzern wird dank der Autobahn entlastet, dafür füllen die Pendler die Strassen. Zug wird zu einem attraktiven Regionalzentrum. Das gesamte eingezonte Siedlungsgebiet umfasst nun ca 6'000'000 m². Ein grosses Wachstum verzeichnen auch die Nachbargemeinden Baar, Steinhausen und Cham. Das Zentrum der Stadt Zug entspricht ungefähr der Gesamtstadt von 1900 und misst ca 500'000 m². Der Schwerpunkt verschiebt sich in die Gegend Bundesplatz, mit den Warenhäusern und Grossverteilern. Bei den öffentlichen Aufgaben herrschen die kulturellen Bauten vor, z.B. Kunsthaus, Theater-Casino, Musikschule, Burg, Stadt-

bibliothek. Die Stadt beteiligt sich aktiv an der Erneuerung der Altstadt, wozu auch das erste Parkhaus und die Erneuerung der Stadthäuser beitragen.

Die Betrachtungen der Stadtentwicklung von Zug über die Jahrhunderte hinweg zeigen, dass sich Zug immer wieder wandelte. Diese Entwicklung wurde privat und öffentlich zu allen Zeiten gelenkt und geordnet.

II.

Zentrumsplanung

Das Stadtzentrum und das Metalliareal sind seit 1964 Gegenstand von umfangreichen Untersuchungen, Diskussionen und Beschlüssen. 1964 wird eine City-Planung durchgeführt. 1970 untersucht die Abteilung für Regional- und Ortsplanung der Baudirektion das Zentrum der Stadt Zug, und im Rahmen der eben angelaufenen Stadtplanung macht das Planungsbüro Burkardt eine Erhebung über den Detailhandel. In der ersten Planungsphase der Stadtplanung Zug entstehen drei Berichte, die klare Aussage zur Zentrumsentwicklung machen:

- 1) Grundsätze zur Beurteilung des Gesamtkonzeptes (Dokumentation Nr. 12 vom 28. Juni 1972)
- 2) Kernplanung (Dokumentation Nr. 13 vom 31. Oktober 1973)
- 3) Siedlungskonzept (Dokumentation Nr. 14 vom 5. Dezember 1973)

Das Ergebnis dieser Studien bildeten die Stadtplanungsvorlage 1974 und hierauf der Ersatzzonenplan der Stadt Zug vom 1. Juli 1975. Danach besteht das Stadtzentrum aus der Altstadt und der Cityzone und erstreckt sich vom Casino bis zur Gubelstrasse. Die Metalli liegt somit innerhalb des Zentrums.

Die Kernplanung von 1973 ist auch die Basis von 15 neuen oder revidierten Bebauungsplänen. In der Cityzone ist der Bebauungsplan zwingend notwendig und die Ausnützungsziffer gilt nur als Richtwert. Erstmals werden Wohnanteile vorgeschrieben. Auch die MZ-Immobilien AG lässt ab 1976 für ihre Areale von mehreren Architekten unter Konkurrenz Bebauungspläne entwerfen. Gleichzeitig beginnen die Landverhandlungen zwischen der MZ-Immobilien AG und der Verzinkerei Zug AG einerseits und der Stadt Zug anderseits.

Ebenfalls ab 1976 wird die zweite Phase der Stadtplanung in Angriff genommen. Die Grundlagen von 1972/73 werden nochmals überprüft und öffentlich diskutiert. Das Leitbild von 1977 gibt auf Seite 12 folgende Leitidee:

Stadtzentrum: Die überörtliche Bedeutung des Stadtzentrums als Zentrum für Kultur, Verwaltung, Einkauf und Geschäftssitze ist zu stärken, dementsprechend sind Erweiterungsmöglichkeiten vorzusehen. Die Lebensqualität im Stadtzentrum ist durch geeignete Massnahmen, besonders im Bereich des Verkehrs, stark zu verbessern.

Quartierkerne: Alle Quartiere sollen entsprechend der wirtschaftlichen Tragfähigkeit für den täglichen Bedarf Quartierkerne aufweisen.

Das Stadtzentrum muss daher vielseitig und entwicklungsfähig bleiben; zu verbessern ist es in der Wohnqualität. Hierzu dienen verkehrsorganisatorische und gestalterische Massnahmen sowie der in der Bauordnung festgelegte Wohnanteil. Es stellt sich auch die Frage der Konkurrenz zu andern Zentren, wobei folgende Zielsetzungen angenommen werden:

- Das Zentrum Zug soll mithelfen, die Eigenständigkeit der Region Zug gegenüber den Hauptzentren Zürich und Luzern zu bewahren.
- Die angestammten Ortszentren der Nachbargemeinden, insbesondere von Baar, Steinhausen, Cham und Walchwil, sollen sich entsprechend den Bedürfnissen in der Gemeinde entwickeln können. Unerwünscht sind jedoch rein kommerzielle Verkaufsanlagen, z. B. in Industriezonen oder reinen Wohngebieten, die der Siedlungsstruktur entgegenlaufen.
- In den Quartierzentren der Stadt Zug sollen die nachbarlichen und kulturellen Aktivitäten gefördert und die wohnungsnahe tägliche Versorgung ermöglicht werden.
- Innerhalb des Stadtzentrums ist eine kontinuierliche Entwicklung anzustreben. Damit keine Qualitätseinbussen entstehen, ist negativen Tendenzen mit Förderungsmassnahmen entgegenzusteuern.
- Die Altstadt, als historisch, kulturell und gestalterisch wertvollster Stadtteil, ist besonders zu pflegen und deren Vielfalt zu fördern.

Angewendet auf den Metalli-Bergli Bebauungsplan sind diese Zielsetzungen beachtet worden.

1. Es werden viele Nutzungsmöglichkeiten und verschiedenartige Bauvolumen angeboten, die eine Weiterentwicklung eines lebendigen Stadtzentrums erwarten lassen. Es können auch Betriebe von überörtlicher Bedeutung, wie Warenhäuser, grosse Handelsfirmen oder Verwaltungen untergebracht werden.
2. Die Metalli-Bergli Ueberbauung wird in mehreren Etappen und über lange Zeit verwirklicht.
3. Die Altstadt, die durch die Nordwärtsverlagerung des Zentrums noch am ehesten beeinträchtigt werden könnte, wird privat und öffentlich stark gefördert. Die Altstadt besitzt innerhalb der Stadt einen ganz andern Stellenwert als die zukünftige Metalliüberbauung. Die einmalige Atmosphäre der Altstadt kann nicht konkurrenziert werden.

Der Grosse Gemeinderat hat der Stadtplanung am 30. Juni 1981 zugestimmt und die Stimmbürger haben die Bauordnung und den Zonenplan der Stadt Zug am 27. September 1981 gutgeheissen. Die Regierungsrätliche Genehmigung erfolgte am 20. April 1982. Bauordnung und Zonenplan sind somit rechtsgültig. Der Bebauungsplan Metalli-Bergli stimmt mit den Richtplänen der Stadtplanung, der Bauordnung und dem Zonenplan überein.

III.

In diesem Kapitel werden der Planungsbeitrag der MZI, Planungsablauf, Bebauungsplan und erste Bauetappe erläutert. Der Bericht wurde von den Sachbearbeitern der MZI zur Verfügung gestellt:

"1. Der Planungsbeitrag der MZI und Planungsablauf

Die Lage der Metallwarenfabrik an der Baarerstrasse hemmte über lange Zeit die natürliche Entwicklung des Stadtkernes von Zug in Richtung Nord. Die Situierung des Bahnhofes, die Entwicklung der L & G, die Ausweitung des Guthirtquartieres hätten, ohne den Fabrikbetrieb, längst die sukzessive Ueberbauung des Metalliareals nach sich gezogen.

Erst Mitte der sechziger Jahre zeichnete sich infolge der aus Rationalisierungsgründen in Aussicht genommenen Fabrikverlegung und später auf Grund der vorgesehenen Fusionierung mit der Verzinkerei die reale Möglichkeit ab, die bisherige unnatürliche Stadtlücke endlich einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen und etappenweise auszubauen.

Der schrittweise, den jeweiligen Bedürfnissen folgende Ausbau des Areals, wäre früher als selbstverständlicher Prozess hingenommen worden. Heute kann es als grosse Chance bezeichnet werden, wenn nun eine ebenso schrittweise Ueberbauung auf Grund einer gutdurchdachten, verantwortungsbewussten und weitsichtigen Planung nachvollzogen werden kann.

Für diese zukünftige Planung und des über Jahre oder Jahrzehnte sich erstreckenden Bauablaufes auf dem Fabrik- und Bergliareal standen der MZI (Metall-Zug-Immobilien) grundsätzlich zwei Wege offen:

Einerseits das naheliegende Aufteilen des Landes in verschiedene Parzellen und der sukzessive Verkauf derselben. Planung und Realisation wären dann Sache der jeweiligen Grundstückbesitzer gewesen. Dieses zeitmässig verschobene und stückweise Vorgehen hätte am Schluss städtebaulich bedeutend weniger ein einheitliches Konzept erkennen lassen, politische Schwierigkeiten aber wären trotz der Nachteile dieser üblichen Vorgehensweise wohl kaum entstanden.

Andererseits konnte die einmalige Gelegenheit des einheitlichen Grundbesitzes optimal genutzt werden, um eine umfassende, zukunftsgerichtete Planung zu wagen, öffentliche und städtebauliche neue Anliegen vollumfänglich zu integrieren. Gleichzeitig bestand die seltene Gelegenheit, dem Stadtquartier Nord endlich die fehlende quartier- und städtebauliche Mitte zu geben.

Es war zu erwarten, dass die Grösse des Planungsgebietes vermehrt die Aufmerksamkeit der Oeffentlichkeit auf sich ziehen und ein ganzheitliches Projekt - entgegen aller Logik - eher ins Kreuzfeuer der Kritik geraten würde.

Die MZI wählte trotzdem den zweiten Weg, im Bestreben, für die weitere Entwicklung unserer Stadt einen wesentlichen Beitrag leisten zu können. Insbesondere aber auch deshalb, weil sie sich auf konkrete Resultate der Stadtplanung und rechtsgültige Fakten abstützen konnte.

Es war immer das Anliegen der MZI, ihre umfangreichen Planungsarbeiten vollumfänglich mit den laufenden Stadtplanungen zu koordinieren, sich innerhalb der im Gesetz aufgezeigten Möglichkeiten zu bewegen und mit der Stadt und ihren Spezialgremien kooperativ zusammen zu arbeiten. Trotz erheblichen Schwierigkeiten, den verschiedensten Wünschen aller Art gerecht werden zu können, hat die MZI unentwegt versucht, ein fussgängerfreundliches, wohn technisch vorbildliches Konzept und eine städtebaulich gute Lösung vorzulegen.

Es würde zu weit führen, den Planungsablauf detailliert aufzuführen. Es sollen hier die wesentlichsten Phasen rekapituliert werden:

Die MZI befasst sich seit Mitte der 60er Jahre mit konkreten Bauabsichten im Bergligebiet und reicht verschiedene Bebauungskonzepte ein.

Auf Grund der sich abzeichnenden Fabrikverlegung, später der möglichen Fusionierung mit der Verzinkerei, werden die Baugesuche zu Gunsten einer einzuleitenden Gesamtplanung über das Fabrik- und Bergliareal zurückgestellt. 1972 gibt die MZI, als erste Grundlagenbeschaffung, eine Verkehrsstudie durch ein Spezialbüro in Zürich in Auftrag, welche auch der Stadtplanung zur Verfügung gestellt wird. 1973, konkrete Resultate der Stadtplanung, insbesondere zum Kernkonzept und die Zoneneinteilung müssen abgewartet werden. 1974 lässt die MZI durch die Realconsult, Zürich, eine detaillierte Verwertungsstudie mit verschiedenen Erhebungen (160 Seiten) ausarbeiten und wird in ihren Planungsabsichten bestärkt. 1976 erteilt sie an vier zugerische Architekturbüros je einen Gesamt-Projektierungsauftrag. Stadt und Kanton sind in der beurteilenden Expertenkommission vertreten. Das Projekt des Büros L. Hafner und A. Wiederkehr wird zur weiteren Bearbeitung empfohlen, die Planungsarbeiten werden intensiviert und auf konkrete Mieter-Interessen abgestimmt. 1978 beteiligt sich die MZI, zusammen mit der Stadt, an einer weiteren Verkehrsstudie. Unter Zuzug einer Spezialfirma für Marketing- und Baustrukturfragen werden die Projekte weiter konkretisiert und die weiteren Vorschläge 1-3 entwickelt. 1979 erlässt der Stadtrat die verbindlichen Randbedingungen für den Bebauungsplan. 1980 wird das überarbeitete und darauf angepasste Projekt 4 sowie der Bebauungsplanentwurf dem städtischen Baufachausschuss (BFA) unterbreitet. Es müssen in der Folge beide entscheidend abgeändert werden und zu Gunsten einer kleineren Höhenentwicklung unter anderem ein Grossverteiler ins erste UG verlegt werden. 1981, das revidierte Projekt 5 und der neue Bebauungsplan werden vom Baufachausschuss im positiven Sinn verabschiedet. Ende 1981 kann der definitive, vom Bauamt nochmals korrigierte und von den Verfassern anschliessend bereinigte Bebauungsplan Nr. 4417, samt Kontrollunterlagen (Berechnungen, Modell, Grundrisse) eingegeben werden.

Während der 14-jährigen Entstehungsgeschichte des Bebauungskonzeptes und des Bebauungsplanes hat die MZI für die Abklärung allgemein zugerischer Stadtplanungsfragen sehr viel beigetragen.

Aber auch ihre eigenen Belange, wie Standortanalysen, Recherchen aller Art, Projektauswahl und Projektüberarbeitungen, den aus allem resultierenden Bebauungsplan hat sie sehr gründlich vorbereitet und ausführen lassen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist das Resultat aus den überaus zahlreichen Verhandlungen auf allen Ebenen, aber auch das Ergebnis eines fähigen Planungsteams, welches verstand, die vielfältigen Meinungen, Beschlüsse und sonstigen Anforderungen immer wieder straff zu ordnen und in ein organisatorisch und städtebaulich optimales Konzept umzuformen.

2. Der Bebauungsplan

Im vorliegenden Fall war es nur möglich den Bebauungsplan auf Grund präziser Grundrissstudien über alle Geschosse, teils 1:500, teils 1:200, zu entwickeln. Sie entsprechen in weiten Teilen den Anforderungen konkreter Mieter-Interessenten, welche - wenn immer möglich - durch Vorverträge in die Planung integriert sind.

Die Komplexität der verschieden genutzten Geschosse (Nutzungsmischung), vor allem die damit verbundenen grossen Probleme der richtigen Anordnung der Vertikalverbindungen, der Zwang zur systematischen Platzierung dieser Verkehrsstränge ausserhalb der Fahrspuren in den Parkierungsgeschossen und abseits der technischen Räume, ihre gute und übersichtliche Erreichbarkeit in den Parkierungsgeschossen und im Erdgeschoss für die Benutzer der Wohnungen, der Büros und der Läden, ohne letztere unverhältnismässig stark zu zerschneiden, war eines der grossen Hauptprobleme der Planung (Beilage 1: Schemagrundriss EG).

Die gute Lösung und möglichst immissionsfreie Platzierung aller übrigen Erschliessungsanlagen, wie diejenigen der An- und Ablieferungs-, der Ver- und Entsorgungsstrukturen, der gesamten Parkierung und ausserdem die zweckmässige Integration der übergeordneten Fussgängerverbindungen (Nord-Süd-Passage und Bergli-Bahnhof) sowie im Detail die Fussgängerunterführung an der Baarerstrasse und die öffentlichen Aufgänge aus den Parkgeschossen stellten gleichfalls grosse Anforderungen.

Das wohl anspruchsvollste Planungsziel war, im Erdgeschoss zu Gunsten der Öffentlichkeit, respektive des Fussgängers, möglichst grosszügige Platzverhältnisse (Passagen, offene und geschlossene Plätze, Arkaden) und damit ausgesprochen freundliche, übersichtliche und auch räumlich schön erlebbare Fussgängerzonen sowie eine grosse Durchlässigkeit der ganzen Anlage zu schaffen. Eindrücklich sind dabei die folgenden beiden Zahlen:

Genutzte Bruttogeschossfläche im EG	10'700 m ² (43 %)
Wege und Plätze im EG	14'182 m ² (57 %)

Das Hauptelement dieser grosszügigen Fussgängerstruktur ist die grosse Passage von der Gotthard- bis zur Metallstrasse, wo sie je in einen kleineren Auffangplatz einmündet. Sie ist 185 m lang, 6 m breit und ca 8 m hoch, nach oben transparent überdacht, um so den Eindruck eines innerstädtischen Strassenraumes zu vermitteln. Verschiedene Querpässen verbinden sie mit den Läden entlang der Baarerstrasse und

mit den Bushaltestellen. Zur andern Seite hin liegen an ihr im Süden ein grosser offener und begrünter Platz (25x70 m) und im Nordteil eine gedeckte Piazza (17x50 m).

Dieses Konzept stellt einen wesentlichen städtebaulichen Beitrag dar, erhält doch der Stadtbereich vom Neustadtcenter bis und mit Guthirt die adäquate und wünschenswerte Fortsetzung der Reihe Kolin-Post-Bundesplatz. Damit erhält das Stadtquartier Nord endlich die quartiermässige und städtebauliche Mitte.

Ausserdem ist dem Schema-Grundriss zu entnehmen, dass längs der attraktiven Fussgängerpassage und der Piazza fast ausnahmslos Detailgeschäfte vorgesehen sind, frei unterteilbar in kleinere, mittlere und grössere. Damit erhält nicht nur das zugerische Gewerbe an bester Lage eine gute Chance der Einmietung; mit dieser Verkaufsstruktur wird das spezifische Einkaufsgefüge unserer übrigen Stadt sinnvoll übernommen und weitergeführt.

Grosse Sorgfalt wurde allen Wohnbereichen gewidmet. Die grundsätzliche, breitgestreute Verteilung im Planungsgebiet, die Anordnung der Wohnungen im besonderen in den oberen Stockwerkzonen sind derart, dass durchwegs ruhige, gute Wohnlagen mit hohem Wohnwert entstehen. Die Ausbildung der Gebäudequerschnitte mit ihren gut bepflanzbaren Abtreppungen ist dermassen, dass Schallimmissionen vom Verkehr weitgehend eliminiert werden können (siehe Schnitte im Bebauungsplan). Der vorgesehene Gebäude- und Erschliessungsraster erlaubt überdies, dass jederzeit kleine, mittlere und grosse Wohneinheiten, je nach Wahl und Bedürfnis, eingeplant werden können.

Nicht nur innerhalb des Gesamtprojektes, sondern weitgehend für jede einzelne Etappe können die verlangten Wohnanteile eingehalten werden.

Die abgetreppten Gebäude-Querschnitte haben eine weitere Funktion: sie deuten auf halber Gebäudehöhe einen dachgimsartigen Abschluss an, der die Gebäudehöhe optisch ganz erheblich reduziert. Für das Strassenbild ergibt sich eine spürbare Feinmassstäblichkeit, welche die Qualität der Ueberbauung zusätzlich erhöht.

Anhand des Modelles (Beilage 2: Modellansicht) ist das städtebauliche Gestaltungskonzept deutlich ablesbar: eine gleichmässighohe Ueberbauung, den Strassenzügen folgend. Die Gebäudefluchten sind belebt durch rhythmisch angeordnete erkerartige Ausbauten, die allseitige Zurückstaffelung der Bauten im oberen Bereich erlaubt daselbst eine durchgehende und markante Begrünung. Genügend weite Trottoirräume und geräumige Freiflächen ermöglichen die gewünschte Bepflanzung und Auflockerung der Erdgeschossenebene in reichem Masse.

Einem sinnvollen Uebergang der Neuüberbauung im Norden zur bestehenden und vorgesehenen Bausubstanz wurde insofern besonders Rechnung getragen, als zusätzlich von der in den Randbedingungen festgelegten Baulinie abgerückt wurde und zwischen den nicht anders platzierbaren Vertikalelementen der Treppenhäuser zusätzlich eine massive Zurückstaffelung

der Obergeschosse gegen Süden vorgenommen wurde. Gute Besonnung und Belichtung sind damit für die Nachbarschaft gewährleistet. (Bebauungsplan Schnitt C-C links)

Die ganze Anlage, in sich lebendig, im gesamten eher formal zurückhaltend, ermöglicht es, die geschlossenen Strassenzüge des bestehenden Stadtkonzeptes zu übernehmen. Sie wird massgebend zur Beruhigung des Stadtbildes beitragen.

Der ganze Bauablauf auf dem Planungsgebiet der MZI ist abhängig von der Nachfrage und der wirtschaftlichen Prosperität der Stadt Zug, er wird sich über lange Zeit, wahrscheinlich über das Jahr 2000 hinaus, erstrecken.

Die ganze Bau- und Infrastruktur muss deshalb zeitlich verschoben in Sektoren oder Etappen realisierbar sein. Die verschiedenen Ueberbauungsabschnitte sind so vorzusehen, dass weitere Etappen ohne wesentliche Behinderung und Immissionen für die bereits erstellten Bauten ausgeführt werden können. Es war die spezielle Aufgabe der Projektverfasser, diesem Umstand besonders Rechnung zu tragen. Der Entwurf ermöglicht es, dass die einzelnen Sektoren organisatorisch, erschliessungsmässig und formal je ein in sich geschlossenes Ganzes ergeben und alle Teile zusammen - über Jahre hinweg - zu einer überzeugenden, einheitlichen Stadtstruktur zusammengefügt werden können.

Auf dem Fabrikareal sind je nach Entwicklung mindestens fünf Unterteilungen, im Bergliareal deren zwei bis drei möglich. Angebot und Nachfrage auf den einzelnen Nutzungsgebieten werden nicht nur den Bauablauf regulieren, sondern auch aufzeigen, welche Nutzungsart jeweils zu bevorzugen ist.

Die MZI wird sich im eigenen Interesse hüten, innerhalb der gesamtstädtischen Bauentwicklung ein nicht abdeckbares Ueberangebot an Raum zu realisieren. Sie hat kein Interesse an einer spekulativen Realisierungspolitik, nicht vermietbare Räume wären eine wohl kaum verkraftbare Fehlinvestition.

Die MZI ist überzeugt, dass auf Grund der langen und intensiven planerischen Bemühungen, mit dem eingereichten Bebauungsplan ein geeignetes Instrument für eine überzeugende städtebauliche Entwicklung erarbeitet worden ist, und dass die MZI mit dem vorgelegten Etappenkonzept in der Lage ist, den jeweiligen Entwicklungskapazitäten der Stadt und der Region Rechnung tragen zu können. Analog dem stadtplanerischen Leitbild wird dieses Bauvorhaben der Stadt Zug es ermöglichen, auch in Zukunft ihre Stellung als regionales Hauptzentrum zu behaupten und festigen zu können. (Beilage 3: Uebersicht Arbeitsplätze und Einwohner)

3. Die erste Bauetappe

Für die Auslegung der ersten Etappe sind folgende Faktoren bestimmend: Lage, Art der Mischung der Mieter, Attraktivität, sinnvolle Grösse.

Aus städtebaulichen Gründen wird mit der ersten Etappe im Nordteil begonnen. Dadurch werden die bereits bestehenden Läden im Bereich Gubelstrasse in die Stadt- und Geschäftsstruktur integriert und gleichzeitig besser an den Stadtkern angeschlossen. Das südlich zwischen der ersten Etappe

und dem bestehenden Stadtkern verbleibende Gelände wird sich mit der Zeit zu einer guten Geschäftslage entwickeln und je nach Bedürfnis mit Geschäften aller Art sukzessive auffüllen. Voraussetzung für eine gute, derartige Entwicklung ist jedoch, dass die erste Bauetappe zu einem erfolgreichen Start für die Gesamtüberbauung wird, ausschlaggebend ist die anhaltende Attraktivität dieses ersten Teiles.

Es ist nicht zufällig, dass die gedeckte Piazza - auch im Mittelpunkt der Achse Bergli-Bahnhof und in unmittelbarer Nähe der Bushaltestellen - im ersten Bauabschnitt realisiert wird, sie ist nicht nur die Attraktion dieser Bauphase und gleichzeitig ein erster städtebaulicher Akzent, von diesem Schwerpunkt aus werden sich die Detailläden, längs der grossen, im Ansatz bereits vorhandenen Passage, in Richtung Süd gut weiterentwickeln können, bis dereinst der Zusammenschluss mit dem bestehenden Kern hergestellt sein wird.

Durchmischungsmässig setzt sich die erste Bauetappe ungefähr wie folgt zusammen: Grossverteiler 4800 m² und Nebenräume 2000 m² im 1. UG (zum kl. Teil im 1. OG), Detailgeschäfte 3700 m² im Erdgeschoss (zum kl. Teil im 1. OG), Schulungsräume 2000 m² im 1. OG, Büros 4000 m² im 1. + 2. OG, Wohnen 5000 m² im 3. + 4. OG (zum kl. Teil auf dem Dachgeschoss). Dieses Verteilungskonzept darf als ausgewogen und gut bezeichnet werden. (Beilage 4: Uebersicht 1. Bauetappe)

Bezüglich den vorgesehenen Ladenflächen zeigt sich bei der Durchsicht der Interessenten und der Art der Geschäfte, dass eine ins Gewicht fallende Verlagerung von Geschäften aus dem Südteil der Stadt nach Norden kaum stattfinden wird. Es sind Umstrukturierungen und Verbesserungen der Geschäftsanlagen von Unternehmungen aus der unmittelbaren Nachbarschaft Gotthard-Gubelstrasse vorherrschend (ca 85 % des ersten Bauabschnittes).

Den Hauptanteil bildet ein bereits ansässiger Grossverteiler, dessen Lokalitäten zur Zeit ungenügend sind. Seine neue Lage im 1. UG, er ist auch über einen kleinen Auffangbereich an der Piazza zugänglich, ermöglicht es, dass im Erdgeschoss am gedeckten Hauptplatz attraktive Lagen ausschliesslich für 8-10 Detailgeschäfte angeboten werden können. Diese können massgeblich vom darunterliegenden Frequenzträger und Magneten profitieren. Einem Platzangebot für Detaillisten um die Piazza herum von ca 2500 m² stehen aus insgesamt 60 Interessenten, allein deren 10 mit ca 2000 m² Bedarfsfläche aus der unmittelbaren Nachbarschaft gegenüber. Gemessen an der konkreten Nachfrage wird deshalb die angebotene Ladenfläche der ersten Phase eher knapp bemessen sein.

Es ist selbstverständlich, dass die angegebenen Werte dem derzeitigen Planungsstand entsprechen und mit der Ausführung allenfalls leichte Verschiebungen eintreten können.

Gesamthaft kann gesagt werden, dass die erste Bauetappe dieses für die gesamte Stadtentwicklung entscheidenden Bauvorganges sowohl städtebaulich, als auch vom Verkaufskonzept her und bezüglich der vielfältigen Nutzungsarten für den Benutzer sehr attraktiv sein wird. Sie stellt ausserdem eine wertvolle Bereicherung des bis heute noch nicht sehr profitierten Stadtteils Zug Nord dar."

IV.

In der Diskussion des Grossen Gemeinderates vom 29. Juni 1982 kamen noch einige spezielle Probleme zur Sprache, auf die hier eingegangen wird:

Der Wohnanteil wurde erneut in Frage gestellt, obwohl dieses Thema im Zusammenhang mit der Initiative für mehr Wohnungen im Stadtzentrum 1979 (GGR-Vorlage Nr. 503) sehr ausführlich behandelt wurde und der Gegenvorschlag des Grossen Gemeinderates vom Volke am 20. Mai 1979 verworfen wurde. Da die Initiative zurückgezogen wurde und der Gegenvorschlag, der gegenüber der Bauordnung einen erhöhten Anteil von 26 % anstatt 20 % vorschlug, verworfen wurde, ging der Stadtrat davon aus, dass nun der Richtwert der Bauordnung und die damals mehrfach erläuterte Bruttogeschossfläche von ca 57'000 m² dem Bebauungsplan Metalli zugrunde gelegt werden muss. Diese entspricht einem Ausnutzungsmass von 2,3, bezogen auf die heutige Grundstücksfläche von 24'882 m². Das Ausnutzungsmass von 2,3 setzt sich zusammen aus dem Richtwert von 2,0 für Einzelbauweise und dem Zuschlag von 0,3 (= 15 %) für Bebauungspläne in der Kernzone 1. Die anrechenbare Landfläche wurde dem Grundstück gemäss Grundbuch mit der Bedingung gleichgesetzt, dass die für die Trottoirs und Bushaltestellen an die Stadt abzutretenden Flächen zu einem stark reduzierten Preis abgegeben werden. Analog war das Vorgehen beim Bergliareal.

Gemeinderat A. Oswald schlug eine andere Berechnungsmethode vor und beantragte, die daraus resultierende Mehrnutzung ausschliesslich dem Wohnen zuzuteilen. In Beilage 5 wurde versucht, den Vorschlag Oswald darzustellen. Der Stadtrat kann sich diesem Vorschlag nicht anschliessen, da damit die Berechnungspraxis abgeändert würde, und der Wohnanteil zu einer Art Manipuliermasse würde, was zu Rechtsunsicherheiten führt.

Die Verkehrsbelastung der umgebenden Strassen und die Parkplatzzahl wurden zusammen mit dem Kanton und den Verkehrsspezialisten genau untersucht. 1'200 Parkplätze können vom Strassennetz verkraftet werden. In Anbetracht der guten Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, Bahn) und im Hinblick auf das im Entwurf vorliegende Parkplatzreglement kann der Stadtrat dem Antrag der Bau- und Planungskommission auf Begrenzung der Parkplätze auf 1'000 zustimmen (siehe Beilage 6). Die Verkehrsauswirkungen der Metalli-Bergliüberbauung werden zu Ausbauten der Strasse rund um das Areal führen. Hierzu gehören nicht nur Vortortierspuren und Rampen, sondern auch Trottoirs, Fussgängerunter- und Ueberführungen. Im Sinne des Verursacherprinzipes sollen diese Kosten teilweise von den Bauherrschaften der Ueberbauung getragen werden.

Zur Fussgängerführung ist zu erläutern, dass quer durch das Areal, aber auch auf umgebenden Trottoirs, vielfältige Verbindungen hergestellt werden. Vom Bergli-Loretogebiet her führen drei Fussgängerverbindungen nach Westen:

1. Im Süden entlang dem Guggiwäldli, der Gotthardstrasse und über einen neuen Fussgängerstreifen über die Baarerstrasse.
2. In der Mitte über eine Ueberführung durch die zentrale Piazza zur Unterführung Baarerstrasse. Die Höhenunterschiede können mit Lifts und teilweise Rolltreppen überwunden werden. Diese

Verbindung ist in bezug auf den Strassenverkehr vom Bergli bis zum Bahnhof kreuzungsfrei.

3. Im Norden soll vom Bergliweg im Rahmen des Wettbewerbes Alterssiedlung eine Verbindung zur Metallstrasse geschaffen werden. Die Achse folgt der Metallstrasse und überquert die Baarerstrasse mit dem bestehenden Fussgängerstreifen beim Restaurant Bären, um dann in die bestehende Bahnunterführung zu münden.

Im Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. 651.1 werden verschiedene grundsätzliche Ueberlegungen gemacht. Einige beziehen sich auf die städtebauliche Gestaltung, so die Auswirkungen der Bauten auf die Nachbargrundstücke und das Stadtbild. Bereits im Rahmen der Studien zum Bebauungsplan setzten sich die Architekten Hafner und Wiederkehr mit den Baubehörden in Verbindung, und es konnten durch einige wesentliche Aenderungen, wie Gebäudeabstand etc. Verbesserungen erreicht werden. Insbesondere werden die Bauten gegen die Strasse in der Höhe zurückgestaffelt, so dass sie massstäblich gut in Erscheinung treten. Zudem ist die gesamte Ueberbauung mit Bäumen umgeben. Die Details können erst im Rahmen der Baugesuche geregelt werden.

Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder sind in recht grosser Zahl vorhanden. Sie dürfen jedoch nicht mit den Vorstellungen eines Wohnblockes auf der grünen Wiese verglichen werden, da wir uns mitten im Stadtzentrum befinden. Im Metalliareal gibt es einen grossen offenen Fussgängerplatz von ca 70 x 25 m, eine gedeckte Piazza von 50 x 15 m, die Dächer sind teilweise begrünt und begehbar. Im Bergliareal sind die Wohnhäuser mit Gärten umgeben. Die beiden Waldparzellen im Bergli sind für die gesamte Ueberbauung erreichbar und werden mit den umgebenden Grünanlagen als parkartiges Erholungsgebiet für Gross und Klein zur Verfügung stehen.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, von diesem Zusatzbericht zum Bebauungsplan Metall-Bergli, Plan Nr. 4417, betreffend die strukturelle Entwicklung des Stadtzentrums Kenntnis zu nehmen.

Zug, 3. August 1982

DER STADTRAT VON ZUG

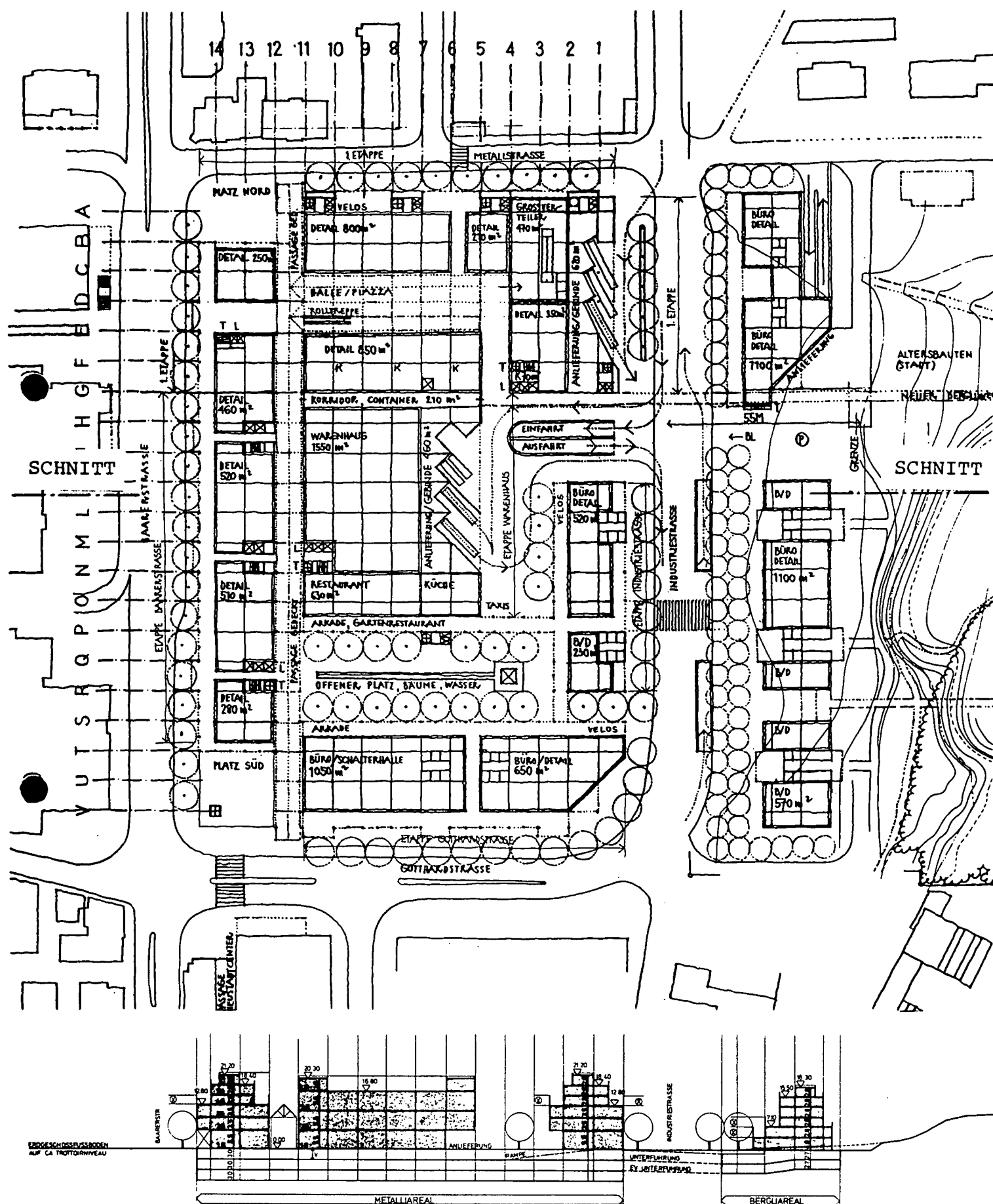
Der Vizepräsident: Der Stadtschreiber:

Markus Frigo

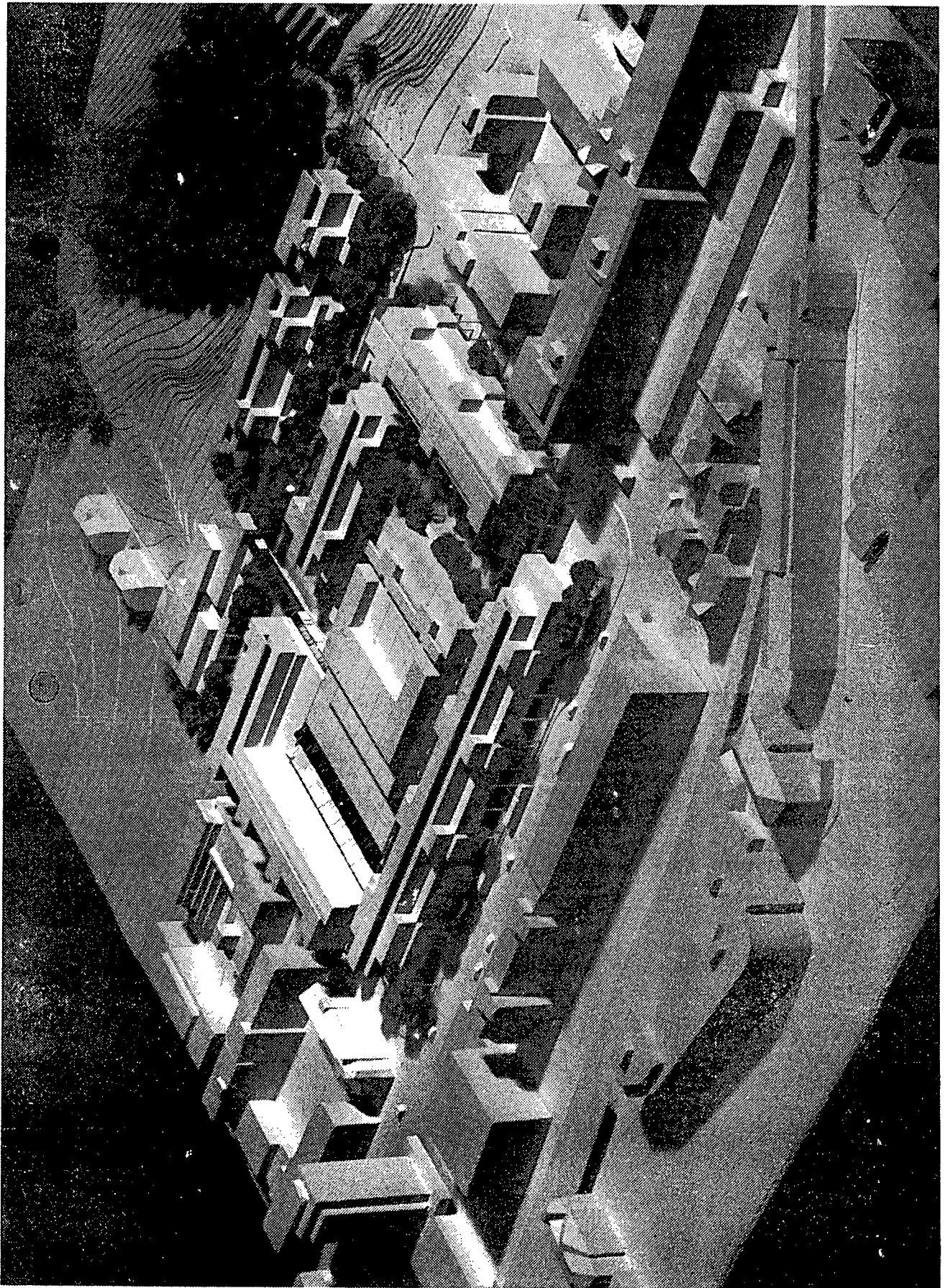
Albert Müller

Beilagen:

- 1: Schema-Grundriss
- 2: Modellansicht aus Südwest
- 3: Uebersicht Arbeitsplätze und Einwohner
- 4: Uebersicht 1. Bauetappe
- 5: Uebersicht Ausnützung
- 6: Uebersicht Parkplatzberechnung



SCHNITT



MODELLANSICHT AUS SÜDWEST

Übersicht Arbeitsplätze und Einwohner

1. Anzahl Arbeitsplätze im Bebauungsplangebiet

	BGF Metalli	BGF Bergli (ohne Zone Oe I)	Arbeits- plätze Metalli	Arbeits- plätze Bergli	Flächenbedarf pro Arbeitsplatz gem. Angaben Eidg. stat. Amt
Grossverteiler/Kleinwarenhaus	12'500 m ²	-	137	-	91 m ²
Detailhandel/Einzelhandel	10'870 m ²	5'800 m ²	165	88	66 m ²
Handelbetriebe/Banken/Ver- sicherungen etc. (Allg. Büro)	21'590 m ²	-	337	-	64 m ²
TOTAL Arbeitsplätze			639	88	ø 69 m ²
im Fabrikbetrieb vorhanden			ca. -500		
Bilanz	neu		ca. +227		
in der 1. Bauetappe			199		

2. Anzahl Einwohner im Bebauungsplangebiet

	BGF Metalli	BGF Bergli (ohne Zone Oe I)	Einwohner Metalli	Einwohner Bergli	BGF pro Einwohner
Wohnfläche	12'040 m ²	5'950 m ²	ca 301	ca 149	40 m ²
TOTAL Einwohner			301	149	
heute vorhanden			-	ca. 27	
Bilanz	neu		ca. + 423		
in der 1. Bauetappe			124		

Übersicht 1. Bauetappe

1. Bruttogeschossfläche und Nutzungsanteil 1. Bauetappe

	Läden/ Gewerbe	Schulungs- räume	Büro	Wohnen	Total
1. Untergeschoss	5'000 m ²				5'000 m ²
Erdgeschoss	3'900 m ²				3'900 m ²
1. Obergeschoss	1'850 m ²	1'850 m ²	1'140 m ²		4'840 m ²
2. Obergeschoss			3'040 m ²		3'040 m ²
3. Obergeschoss				2'265 m ²	2'265 m ²
4. Obergeschoss				2'265 m ²	2'265 m ²
Dachgeschoss				420 m ²	420 m ²
Total Bruttogeschossfläche	10'750 m ²	1'850 m ²	4'180 m ²	4'950 m ²	21'730 m ²
Nutzungsanteil	49.5 %	8.5 %	19.2 %	22.8 %	100.0 %

2. Interessenten 1. Bauetappe aus unmittelbarer Nachbarschaft

	Läden/ Gewerbe	Schulungs- räume	Büro	Wohnen	Total
Grossverteiler inkl. Neben- räume aus unmittelbarer Nach- barschaft	6'950 m ²	1'850 m ²			8'800 m ²
10 Interessenten aus unmit- telbarer Nachbarschaft	2'050 m ²		750 m ²	1'040 m ²	3'840 m ²
Total Bruttogeschossfläche	9'000 m ²	1'850 m ²	750 m ²	1'040 m ²	12'640 m ²
in % der BGF der 1. Bauetappe	83.7 %		17.9 %	21.0 %	58.2 %
Restfläche	1'750 m ²	-	3'430 m ²	3'910 m ²	9'090 m ²
in % der BGF der 1. Bauetappe	16.3 %		82.1 %	79.0 %	41.8 %

Zur Zeit sind mehr als 60
Interessenten registriert.

Uebersicht Ausnützung

I. Ausnützungsberechnung gemäss Bebauungsplan

	Metalli	Bergli (ohne Zone OeI)
Grundstücksfläche (Grundbuch)	24'882 m ²	9'020 m ²
Bruttogeschossfläche	57'000 m ²	11'750 m ²
Ausnützungsziffer	2,30	1,30

II. Ausnützungsberechnung Einzelbauweise

	Metalli	Bergli (ohne Zone OeI)
Grundstücksfläche	24'882 m ²	9'020 m ²
Abzug Trottoir- und Strassenfläche	1'232 m ²	1'060 m ²
anrechenbare Landfläche	23'650 m ²	8'360 m ²
Bruttogeschossfläche	57'000 m ²	11'750 m ²
Ausnützungsziffer	2,41	1,41

III. Grösse und Wohnanteil bei Beanspruchung der Mehrausnützung durch Wohnungen

Metalli

	Bruttogeschoss- fläche	Wohnanteil
gemäss Bebauungsplan	57'000 m ²	-
mit AZ 2,2	52'030 m ²	10'406 m ² (20 %)
Mehrausnützung	4'970 m ²	4'970 m ²
Total		15'376 m ² (27 %)

Bergli (ohne Zone OeI)

	Bruttogeschoss- fläche	Wohnanteil
gemäss Bebauungsplan	11'750 m ²	-
mit AZ 1,15	9'614 m ²	4'807 m ² (50 %)
Mehrausnützung	2'136 m ²	2'136 m ²
Total		6'943 m ² (59 %)

Uebersicht Parkplatzberechnungen

1. Parkplatzberechnung gemäss Reglement 67

	Bruttogeschossfläche	1 Parkplatz pro	Anzahl Parkplätze
<u>Metalli</u>			
Läden und Gewerbe	23'370 m ²	50 m ²	467
Büros	21'590 m ²	50 m ²	432
Wohnen	12'040 m ²	100 m ²	<u>120</u>
Total			1'019
<u>Bergli</u>			
Büro und Gewerbe	5'800 m ²	50 m ²	116
Wohnen	5'950 m ²	100 m ²	<u>60</u>
Total			176
Total Metalli und Bergli			1'195

2. Parkplatzberechnung gemäss Entwurf Parkplatzreglement 82

	Bruttogeschossfläche	1 Parkplatz pro	Anzahl Parkplätze
<u>Metalli</u>			
Läden (70 %)	16'359 m ²	50 m ²	327
Gewerbe (30 %)	7'011 m ²	150 m ²	47
Büros	21'590 m ²	60 m ²	360
Wohnen	12'040 m ²	100 m ²	<u>120</u>
Total			854
<u>Bergli</u>			
Gewerbe (30 %)	1'740 m ²	150 m ²	12
Büro (70 %)	4'060 m ²	60 m ²	68
Wohnen	5'950 m ²	100 m ²	<u>60</u>
Total			140
Total Metalli und Bergli			994

Bebauungsplan Metalli-Bergli, Plan Nr. 4417
Die Auswirkungen auf die strukturelle Entwicklung des
Stadtzentrums

Bericht der Bau- und Planungskommission vom 17. August 1982

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Die Bau- und Planungskommission behandelte an ihrer Sitzung vom 17. August 1982 im Beisein von Baupräsident, Stadtarchitekt, Stadtingenieur und Planer den Zusatzbericht des Stadtrates vom 3. August 1982 hinsichtlich den Auswirkungen auf die strukturelle Entwicklung des Stadtzentrums bei Bewilligung des Bebauungsplanes Metalli-Bergli.

Wie erinnerlich beantragte Ihnen die Bau- und Planungskommission in ihrem Bericht vom 15. Juni 1982 (Vorlage Nr. 651.1) - unter Berücksichtigung des Änderungsantrages Parkplatzanzahl - zuzustimmen. Dieser beantragten Reduktion der Parkplatzanzahl von 1'200 auf 1'000 kommt der Stadtrat nun nach, im übrigen beinahe haargenau dem Entwurf des neuen Parkplatzreglementes entsprechend.

Der Zusatzbericht des Stadtrates vom 3. August gibt einen interessanten historischen Ueberblick über die Entwicklung der Stadt, einen ausführlichen Beschrieb des Planungsablaufes sowie eine Darlegung architektonischer Gestaltungselemente. Hingegen konnte verständlicherweise in dieser kurzen Zeit nichts über die Auswirkungen auf die strukturelle Entwicklung des Stadtzentrums erarbeitet und damit konkreteres dazu ausgesagt werden, so z.B. hinsichtlich Verhältnis neuer Büro- und Verkaufsflächen zu vorhandenen, oder wieviel m² Detailhandelsflächen benötigt die Region Zug überhaupt, oder verträgt es ein weiteres Gross-Einkaufszentrum von über 10'000 m² Bruttogeschossfläche allein in der 1. Etappe (Herti 3'000 m²).

Nach eingehender Beurteilung der Situation kam die Mehrheit der Bau- und Planungskommission zum Schluss vor allem das Schwergewicht auf die Gegenmassnahmen zu legen, um zu garantieren, dass innerhalb des Stadtzentrums nach wie vor eine kontinuierliche Entwicklung angestrebt und die Qualität der bestehenden Zentren Altstadt/Kolinplatz/Neugasse und Bahnhofstrasse ausgebaut

wird, z.B. durch Stadtumfahrung, verkehrsfreie Bahnhofstrasse, Arkaden in der Neugasse usw. In dieser Richtung erwartet die Kommission vom Stadtrat, was er letztlich ja auch offeriert, möglichst bald konkrete Vorschläge und einen diesbezüglichen Terminplan.

Im übrigen verlangt die Bau- und Planungskommission vom Stadtrat im Rahmen von § 78 Abs. 2 Bauordnung (rollende Planung) jeweils in der 2. Hälfte einer Amtsperiode einen speziellen Bericht über die strukturellen Auswirkungen der Realisierung der Metalli-Bergli-Bebauung auf das bestehende Stadtzentrum.

II. Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen, vom Zusatzbericht Bebauungsplan Metalli-Bergli, Plan Nr. 4417 Kenntnis zu nehmen.

Bau- und Planungskommission des
GROSSEN GEMEINDERATES

Der Präsident: P. Rupper

Bebauungsplan Metalli-Bergli, zwischen Baarerstrasse-Gotthardstrasse-Treppenweg und Metallstrasse, auf GBP Nr. 577 und 580 (Teil), Plan Nr. 4417

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 2. November 1982

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Am 1. Juni 1982 haben wir Ihnen mit Bericht und Antrag Nr. 651 den Bebauungsplan Metalli-Bergli, Plan Nr. 4417, unterbreitet. In der Eintretensdebatte vom 29. Juni 1982 haben Sie das Geschäft ausgesetzt und einen Zusatzbericht verlangt. Dieser Bericht Nr. 651.3 ist Ihnen am 3. August 1982 vorgelegt worden. An der Sitzung vom 14. September 1982 haben Sie den Bebauungsplan in erster Lesung behandelt.

Nach der Bereinigung des Bebauungsplanes (Anzahl Parkplätze, Fussweg "Bergli-Metallstrasse") ist der Plan entsprechend den gesetzlichen Vorschriften öffentlich aufgelegt worden. Während der Auflagezeit, die vom 27. September 1982 bis 28. Oktober 1982 gedauert hat, sind auf dem Bauamt 2 Eingaben eingegangen. In der nachstehenden Tabelle sind die Begehren und deren Begründung zusammengefasst. Diesen gegenübergestellt ist die Stellungnahme des Stadtrates.

Nr.	Antrag	Begründung	Antrag des Stadtrates
1	Es sei die Anzahl Parkplätze auf max. 800 zu begrenzen (Sozialdemokratische Partei der Stadt Zug)	- das Gebiet ist durch den öffentlichen Verkehr hervorragend erschlossen. - Bei der im Zusatzbericht des Stadtrates (GGR-Vorlage Nr. 651.3) ausgewiesenen Anzahl Parkplätze von 994 ist der Reduktionsfaktor von 20 % nicht angewendet worden. - Auf dem Stadthofareal sollen eigene Parkplätze erstellt werden, so dass nicht mehr auf das Metallareal ausgewichen werden muss.	In der im Zusatzbericht ausgewiesenen Berechnung sind Durchschnittswerte zur Anwendung gelangt. Da abzusehen ist, dass die effektive Anzahl Parkplätze infolge von - Verpflegungsstätten (Restaurants, Cafés etc.) und - Kleinwohnungen höher ausfallen wird, ist davon auszugehen, dass der Reduktionsfaktor als weitgehend kompensiert gelten kann. Im kürzlich beschlossenen Bebauungsplan Stadthof, Plan Nr. 4418, sind keine Parkplätze auf dem Stadthofareal vorgesehen. Die Besitzer sind jedoch bereit, Parkplätze zu erstellen; wie weit jedoch die vorgeschriebene Zahl der zu erstellenden Parkplätze erreicht wird, ist offen. Privatrechtliche Absprachen bleiben vorbehalten.

1.2 Das Bebauungsplangebiet sei in folgende drei Teile zu unterteilen

- 1) Gebiet Nord (1. Bauetappe)
 - 2) Gebiet östlich der Industriestr.
 - 3) Gebiet westliche Insel
- Die Bebauungspläne 1) und 2) seien sofort zu behandeln und in Kraft zu setzen.
- Der Bebauungsplan 3) sei solange aussetzen, bis die Auswirkungen der ersten Bauetappe auf Detailhandelsstruktur und Stadtentwicklung abgeschätzt werden können.
- (Sozialdemokratische Partei der Stadt Zug)
- Die Etappierung drängt sich gebieterisch auf. Sie bedeutet für die Eigentümerin keinen Eingriff, weil diese vorerst nur den Nordteil zu überbauen beabsichtigt
- Die Öffentlichkeit sollte nach der ersten Bauetappe auf die Nutzungsdurchmischung Einfluss nehmen können (rollende Planung).
- Ohne Etappierung entfällt die Einwirkungsmöglichkeit.
- Eine nachträgliche Abänderung des Bebauungsplanes wäre Flickwerk. Sie wäre planerisch vom Standpunkt der Rechtssicherheit und wegen der allfälligen Entschädigungsfolgen unbefriedigend.
- die öffentlichen Interessen können nur noch auf dem Wege der rollenden Planung geltend gemacht werden.

siehe Erklärung der MZ-Immobilien AG

ablehnen

Die Ausnützungsziffern im Bebauungsplangebiet und in den angrenzenden Gebieten seien einander anzugleichen (Überprüfen des Zonenplanes) (Erbengemeinschaft X. Jenny-Weber, Guthirtstr.)

- Der Ausnützungsunterschied ist ungerecht:
 - Mittelstandquartier 0,4, bzw. 0,6
 - Grosskapital 1,5, bzw. 2,3
- sachliche Gründe für die Rückzonung sind nicht ersichtlich
- Es wird die gleiche AZ gewünscht wie früher (City-Zone 2)
- Man ist nur bereit, die Immisionen der "Metallüberbauung" zu dulden, wenn die Ausnützungsreduktion rückgängig gemacht wird.
- die Öffentlichkeit soll auf die Schmälerung des Grundeigentums aufmerksam gemacht werden.

ablehnen

- Die Zonierung des Guthirtgebietes ist im Rahmen der Stadtplanung abgeklärt und festgelegt worden. Die jetzige Zonierung wird als zweckmässig erachtet.
- Eine Revision des Zonenplanes ist im jetzigen Zeitpunkt sachlich nicht gerechtfertigt.

II.

Das Problem der Etappierung der Ueberbauung Metalli-Bergli ist in der ersten Lesung ausgiebig diskutiert worden. Dabei hat der Grosse Gemeinderat den Stadtrat beauftragt, mit der MZ-Immobilien AG Verhandlungen aufzunehmen, mit dem Ziel, vom Bauherrn eine verbindliche Zusage hinsichtlich der frühesten Realisierungszeitpunkte der fünf Metalli-Etappen zu erhalten."

Der Stadtrat ist dieser Aufforderung nachgekommen und hat der MZ-Immobilien AG die Forderung des Grossen Gemeinderates unterbreitet. Diese hat die nachfolgend aufgeführte schriftliche Erklärung abgegeben:

- "1. Die Fertigstellung und Eröffnung einer ersten Etappe mit Ladennutzungen wird frühestens im Jahre 1986 erfolgen.
2. Eine zweite Etappe mit Ladenflächen kommt frühestens gegen Ende der Achtzigerjahre zur Eröffnung, je nach wirtschaftlicher Situation drei bis fünf Jahre später.
3. Weitere Etappen mit Ladennutzungen werden zeitlich so terminiert, dass deren Fertigstellung frühestens Mitte der Neunzigerjahre erfolgen.
4. Die vorstehend erwähnten Termine können sich - je nach der bevölkerungsmässigen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Zug - weiter verschieben, und es ist sehr wahrscheinlich, dass die Realisierung der letzten Gebäulichkeiten innerhalb des Bebauungsplangebietes Metalli im nächsten Jahrhundert beendet sein wird."

Eine Kopie des Schreibens der MZ-Immobilien AG vom 26.10.1982 mit den Erwägungen und Erklärungen liegt dieser Vorlage bei.

Nach der Durchführung des Auflageverfahrens können nun die zweite Lesung und die Schlussabstimmung durchgeführt werden.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und den Bebauungsplan Metalli-Bergli, Plan Nr. 4417, zum Beschluss zu erheben.

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:
W.A. Hegglin

Der Stadtschreiber:
A. Müller

Beilage:

- Beschlussesentwurf
- Kopie der Erklärung der MZ-Immobilien AG vom 26.10.82

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.
BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN METALLI-BERGLI, ZWISCHEN BAARER-
STRASSE - GOTTHARDSTRASSE - TREPPENWEG UND METALLSTRASSE AUF
GBP NR. 577 und 580 (TEIL), PLAN NR. 4417

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr.
651.5 vom 2. November 1982

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

1. Von der Erklärung der MZ-Immobilien AG, Zug, vom 26.
10.1982 wird Kenntnis genommen.
2. Dem Bebauungsplan Metalli-Bergli, zwischen Baarerstrasse
- Gotthardstrasse - Treppenweg und Metallstrasse,
Plan Nr. 4417, wird zugestimmt.
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referen-
dums 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

CH-6301 Zug
Baarerstrasse 28
Telefon 042.21 33 43

An den
Stadtrat der Stadt Zug

6300 Z u g

6301 Zug, 26.10.1982

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident,
sehr geehrte Herren Stadträte,

in der Angelegenheit "Bebauungsplan Metalli-Bergli" beziehen wir uns auf die mit Ihnen geführten Besprechungen, anlässlich welcher Sie uns - gestützt auf einen Beschluss des Grossen Gemeinderates - ersucht haben, eine Erklärung hinsichtlich der zeitlichen Realisierung der im Bebauungsplangebiet "Metalli" vorgesehenen Bauten abzugeben. Wir gehen davon aus, dass die gewünschte Erklärung sich nur auf Gebäulichkeiten, in denen Ladennutzungen vorgesehen sind, zu beziehen hat. Es wäre angesichts der derzeitigen Wohnungssituation ja auch wenig sinnvoll, von uns Beschränkungen in der zeitlichen Realisierung von Büro- und Wohnraum zu verlangen, wobei diesbezüglich erklärend zu bemerken ist, dass die Nutzungen "Wohnen und Büro" in den in Frage kommenden Etappen jeweils gemischt sind.

Vorerst erlauben wir uns den Hinweis, dass die von uns zu treffenden Entscheidungen hinsichtlich der Etappierung der auf dem Bebauungsplangebiet Metalli vorgesehenen Bauten komplex sind und von Faktoren abhängen, die heute nur in einem beschränkten Umfange überblickt werden könnten. Im Sinne von Erwägungen verweisen wir diesbezüglich auf folgendes:

1. Es ist die klare und eindeutige Meinung der MZ-IMMOBILIEN AG, Gebäulichkeiten, in denen Ladennutzungen vorgesehen sind, nur dann zu erstellen, wenn ein Bedarf hierfür ausgewiesen ist. Diese Bedarfsfrage hängt nun aber wesentlich von der zukünftigen wirtschaftlichen und bevölkerungsmässigen Entwicklung der Stadt Zug ab, und wir werden bei der Prüfung dieser Bedarfsfrage selbstverständlich auch die schon heute in Zug ansässigen Geschäfte in unsere Ueberlegungen miteinbeziehen.

Insbesondere werden wir weitestmöglich zu vermeiden versuchen, dass bestehende Strukturen gefährdet werden.

./.

- 2 -

2. Im Gebiete entlang der Baarer Strasse bestehen noch weitere Möglichkeiten, Gebäude mit Ladennutzungen zu erstellen. Dies könnte zur Folge haben, dass wir in einem bestimmten Zeitpunkt zusehen müssten, wie potentielle Kunden unserer Ueberbauung auf Nachbargrundstücke abwandern und dort realisieren würden, währenddem uns mit der Abgabe einer allzu einschränkenden Erklärung die Möglichkeit genommen wäre, in einer bestimmten Situation sachlich und wirtschaftlich richtig zu reagieren.
3. Die MZ-IMMOBILIEN AG und die V-ZUG AG, mit zusammen über 1.000 Arbeitnehmern, sind Tochterunternehmen der METALLWAREN-HOLDING AG. Gerade die heutige Wirtschaftslage zeigt immer deutlicher, dass für die Sicherung von Arbeitsplätzen und für konjunkturgerechte Investitionen bedeutende Mittel nötig werden können. Eine solche Möglichkeit, allfälligen konjunkturellen Situationen zeitgerecht zu begegnen, bestünde für uns mit der Realisierung von Bauten innerhalb des Bebauungsplanes Metalli. Es wäre auch unter diesem Aspekt problematisch, unsere Entscheidungsmöglichkeiten durch Bindungen, wie sie die Abgabe von allzu stark einschränkenden Erklärungen Ihnen gegenüber darstellen würden, zu blockieren.
4. Nach unserem Dafürhalten wird die erste im Rahmen des Bebauungsplanes Metalli zu realisierende Etappe - Verlegung eines bereits am Platze ansässigen Grossverteilers und ca. 10 kleinere Läden - auf die bestehenden Strukturen keine oder doch nur unwesentliche Auswirkungen haben. Zwar wird die Ladenfläche des Grossverteilers grösser als diejenige, die bereits heute zur Verfügung steht. Deswegen entsteht jedoch keine wesentlich stärkere Konkurrenzierung der bestehenden Zuger Geschäfte; vielmehr dürfte dadurch Kaufkraft von bestehenden auswärtigen Einkaufszentren nach Zug zurückgeholt werden können. Die bisherigen Ladenflächen des Grossverteilers werden zwar einer neuen Nutzung zugeführt, doch kann schon heute mit einiger Wahrscheinlichkeit gesagt werden, dass dadurch bisher im Raume Zug ansässige Geschäfte nicht wesentlich konkurrenziert werden.

Trotz der vorstehenden Ueberlegungen und Erwägungen und trotz des Umstandes, dass eine der Stadt gegenüber eingegangene Beschränkung hinsichtlich des Zeitpunktes der Realisierung von Gebäulichkeiten rechtliche Bedenken aufwirft und in jedem Fall an die Grenzen der Unvorhersehbarkeit zukünftiger Entwicklungen stösst, ist die MZ-IMMOBILIEN AG bereit, nachstehend eine vom Gemeinderat gewünschte Erklärung abzugeben. Wir hoffen jedoch, dass dann, wenn eine gegenüber heute wesentlich veränderte Situation eintreten sollte, Sie, sehr geehrter Herr Stadtpräsident, sehr geehrte Herren Stadträte, bereit sind, einer allfälligen Modifikation dieser unserer Erklärung zuzustimmen.

- 3 -

In diesem Sinne erklären wir nun, was folgt:

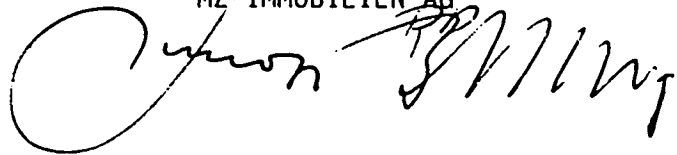
1. Die Fertigstellung und Eröffnung einer ersten Etappe mit Ladennutzungen wird frühestens im Jahre 1986 erfolgen.
2. Eine zweite Etappe mit Ladenflächen kommt frühestens gegen Ende der Achtzigerjahre zur Eröffnung, je nach wirtschaftlicher Situation drei bis fünf Jahre später.
3. Weitere Etappen mit Ladennutzungen werden zeitlich so terminiert, dass deren Fertigstellung frühestens Mitte der Neunzigerjahre erfolgen.
4. Die vorstehend erwähnten Termine können sich - je nach der bevölkerungsmässigen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Zug - weiter verschieben, und es ist sehr wahrscheinlich, dass die Realisierung der letzten Gebäulichkeiten innerhalb des Bebauungsplangebietes Metalli im nächsten Jahrhundert beendet sein wird.

Wir hoffen, Ihnen mit der Abgabe dieser Erklärung gedient zu haben, und wir ermächtigen Sie, diese unsere Erklärung dem Grossen Gemeinderat zur Kenntnis zu bringen.

Wir verbleiben, sehr geehrter Herr Stadtpräsident, sehr geehrte Herren Stadträte,

mit vorzüglicher Hochachtung.

MZ-IMMOBILIEN AG



Bebauungsplan Metalli-Bergli, zwischen Baarerstrasse-Gotthardstrasse-Treppenweg und Metallstrasse, auf GBP Nr. 577 und 580 (Teil), Plan Nr. 4417

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 22.11.82

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Die Bau- und Planungskommission behandelte an ihrer Sitzung vom 22. November 1982 im Besein von Baupräsident und Stadtarchitekt den Bebauungsplan Metalli-Bergli, Plan Nr. 4417 in 2. Lesung.

Zu ausgiebiger Diskussion Anlass gaben im wesentlichen nohmals die selben Begehren, welche bereits in der 1. Lesung innerhalb des Gemeinderates ausgiebig diskutiert wurden, zusammengefasst auch in den Eingaben Nr. 1 und 1.2 der Sozialdemokratischen Partei der Stadt Zug.

So wurde der Antrag gestellt, die Anzahl Parkplätze im Bebauungsplan nicht auf 1'000 sondern auf 800 festzulegen. Begründung siehe Vorlage Nr. 651.5. So wurde einerseits argumentiert, nur mit der Einschränkung des Parkplatzangebotes könne das Verkehrsproblem gelöst werden und anderseits wurde angeführt, man wisse noch gar nicht genau, wieviele Parkplätze nach definitiver Nutzungsfestlegung tatsächlich notwendig seien, eventuell sogar mehr als 800, was dann die Stadt dazu verpflichten würde, die abgeholzten Parkplätze selber zu erstellen, was per Saldo für den Steuerzahler teurer zu stehen kommt. Nur mit Stichentscheid des Präsidenten wurde schlussendlich dem Antrag des Stadtrates auf 1'000 Parkplätze zugestimmt.

Der zweite Hauptdiskussionspunkt war die Etappisierung. Es wurde wiederum der Antrag gemäss Einsprachebegehren Nr. 1.2 gestellt. Verwirrend, und für die Behandlung der Materie gar nicht förderlich, war die Einschränkung der MZ-Immobilien, dass die offerierte Etappisierung sich nur auf die Ladenfläche und nicht auch auf die Büroflächen beziehe, wie auch die Bemerkung, dass die Vereinbarung sowieso rechtlich fraglich sei. So wurde vor allem immer angeführt, man solle doch nicht bereits zum heutigen Zeitpunkt den gesamten Bebauungsplan genehmigen, um später auf die restlichen Teile noch gebührend Einfluss nehmen zu können. Bei 7 : 2 Stimmen, bei einer Enthaltung wurde der Antrag der SP abgelehnt.

In der Schlussabstimmung passierte die Vorlage mit 7 : 3 Stimmen.

II. Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten, und den Bebauungsplan Metalli-Bergli, Plan Nr. 4417, zum Beschluss zu erheben.

Für die Bau- und Planungskommission des
GROSSEN GEMEINDERATES
P. Rupper, Präsident

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 510

BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN METALLI-BERGLI, ZWISCHEN BAARER-
STRASSE - GOTTHARDSTRASSE - TREPPENWEG UND METALLSTRASSE
AUF GBP NR. 577 und 580 (Teil), PLAN NR. 4417

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 651.5 vom 2. November 1982

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

1. Von der Erklärung der MZ-Immobilien AG, Zug, vom 26. Oktober 1982 wird Kenntnis genommen.
2. Dem Bebauungsplan Metalli-Bergli, zwischen Baarerstrasse - Gotthardstrasse - Treppenweg und Metallstrasse, Plan Nr. 4417, wird zugestimmt.
3. Dieser Beschluss wird der Urnenabstimmung unterstellt und tritt mit der Annahme durch die Stimmberechtigten und nach Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

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

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug, 30. November 1982

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident: P. Bossard

Der Stadtschreiber: A. Müller

Urnenabstimmung: Voraussichtlich 27. Februar 1983

Vom Regierungsrat genehmigt am