

Bebauungsplan Stadthof zwischen Baarerstrasse, Gotthardstrasse und Bahnlinie, Plan Nr. 4418

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 11. Mai 1982

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Am 29. Juni 1961 wurde von der Einwohnergemeindeversammlung für das Stadthofgebiet der Bebauungsplan Nr. 2239 beschlossen. Dieser regelte sowohl die Baulinien als auch die Bauweise. Er sah im nördlichen Teil ein 13- bis 15-stöckiges Hochhaus vor. Mit den neuen Bauvorschriften sollte gemäss damaliger Weisung eine "differenzierte Ueberbauung" erreicht werden, welche durch die "Zusammenfassung des Hauptbauvolumens in einem Hochhaus die Freihaltung vermehrten Verkehrsraumes ermöglicht". Die Liegenschaftseigentümerin hatte sich damals verpflichtet, das ausserhalb der neuen Baulinie liegende Land längs der Baarerstrasse und Gotthardstrasse gratis an die Stadt abzutreten.

Der Bebauungsplan Nr. 2239 war in der Ersatzbauordnung in der Liste der in Kraft verbleibenden Planungsmittel angeführt. Im Rahmen der neuen Stadtplanung zeigte es sich, dass die Hochhaus-Ueberbauung den heutigen städtebaulichen und planerischen Vorstellungen nicht mehr entspricht und dass eine Lösung in Anlehnung an die Vorschriften der Einzelbauweise gemäss Kernzone K 1 gesucht werden muss. Der Bebauungsplan ist deshalb in der neuen Bauordnung 81 nicht mehr aufgeführt.

Mit dieser Vorlage unterbreiten wir Ihnen den neuen Bebauungsplan Nr. 4418 zur Beschlussfassung. Die aktuellen Projektabsichten der Grundeigentümerin Immozug AG entsprechen diesem Plan. Sie stützen sich ihrerseits auf die planerischen Vorgaben der Stadt, die im Jahre 1979 als "Randbedingungen an den künftigen Bebauungsplan Stadthof" formuliert worden sind.

II.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht anstelle des Hochhauses eine 5-geschossige Randbebauung mit zurückgesetztem Attikageschoss vor. Die Fassadenfluchten an der Gotthardstrasse und Baarerstrasse sind gegenüber heute zurückversetzt. Sie verlaufen jedoch parallel zu den bestehenden Strassenachsen. Zusammen mit den Arkaden ergeben sich somit für den Fussgänger grosszügige Trottoirverhältnisse. Die beiden Baumalleen sollen Fahrbahn- und Fussgängerbereich optisch trennen und zur Bereicherung des Strassenbildes beitragen. Am Südenende ist eine parkartige und öffentlich zugängliche Verbreiterung des Strassenraumes vorgesehen.

Die Fahrerschliessung erfolgt von der Baarerstrasse her. Sie dient vorwiegend Anlieferungszwecken, da auf die Realisierung der Pflichtparkplätze - das Grundstück ist hiezu ungeeignet - verzichtet werden muss. Die Bauherrschaft wird einen Teil der Pflichtparkplätze in der Ueberbauung MZ-Immobilien vertraglich sicherstellen.

Die bestehenden Baulinien werden mit dem Bebauungsplan aufgehoben bzw. der neuen Ueberbauung angepasst. Der freigehaltene Verkehrsraum ist auf das Kernkonzept bzw. den Verkehrsrichtplan 81 mit dem Einbahnring abgestimmt. Auch bleibt ein allfälliger Doppelspurausbau der Bahnlinie auf dem Bahnviadukt möglich.

Zum Bundesplatz hin sind für den Fussgänger im Inneren zwei zusätzliche Querverbindungen vorgesehen. Diese sind auf die bestehenden Durchgänge der Gebäudezeile Bundesplatz 2 bis 12 ausgerichtet und gewährleisten die städtebaulich erwünschten Querverbindungen zum Bundesplatz und den dortigen öffentlichen Nutzungen (Bushaltestelle, Parkplätze etc.).

Der Bebauungsplan sieht gegenüber den Zonenvorschriften der Einzelbauweise eine Erhöhung des Mindestwohnanteiles von 20 % auf 35 % vor. Die in den abgebrochenen Altbauten ursprünglich vorhandenen Wohnungen werden damit in der Neuüberbauung weitgehend ersetzt werden.

Tabelle 1: Landflächen (Eigentümerin Immozug AG)

GBP Nr.	Landflächen gemäss	Strassenanteil
856	834 m ²	-
857	280 m ²	-
858	229 m ²	-
859	298 m ²	25 m ²
860	457 m ²	22 m ²
2'618	396 m ²	-
Total	2'494 m ²	47 m ²

Tabelle 2: Ausnützung

Bebauungsplan Nr.	anrechenbare Landfläche	Bruttogeschossfläche (oberirdisch)	AZ
2'239	2'494 m ²	6'750 m ² - 8'350 m ²	2,70 - 3,35
4'418	2'447 m ²	5'500 m ²	2,25

Tabelle 3: Nutzungen

Nutzungsart	vor Abbruch	gemäss Bebauungsplan
Läden/Gewerbe	1'295 m2	ca 800 m2 (ca. 15 %)
Büros/Gewerbe	-	ca 2'775 m2 (ca. 50 %)
Wohnungen	2'373 m2	1'925 m2 (35 %)
Total	3'668 m2	ca 5'500 m2 (100 %)

III.

Zusammenfassend stellt der Stadtrat fest, dass der vorliegende Bebauungsplan eine geeignete Grundlage für eine städtebaulich und planerisch befriedigende Ueberbauung des Stadthofareales ist. Die Baudirektion des Kantons Zug hat den Bebauungsplan vorgeprüft und als zweckmässig befunden. Die geforderten Aenderungen und Bereinigungen sind in der vorliegenden Fassung berücksichtigt.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und den Bebauungsplan Stadthof zwischen Baarerstrasse, Gotthardstrasse und Bahnlinie, Plan Nr. 4418, zum Beschluss zu erheben.

Zug, 11. Mai 1982

DER STADTRAT VON ZUG

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

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Bebauungsplanskizze

Der Originalplan kann auf dem Bauamt eingesehen werden.

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.
BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN STADTHOF ZWISCHEN BAARERSTRASSE,
GOTTHARDSTRASSE UND BAHNLINIE, PLAN NR. 4418

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 632 vom 11. Mai 1982

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

1. Der Bebauungsplan Stadthof zwischen Baarerstrasse, Gott-
hardstrasse und Bahnlinie, Plan Nr. 4418, wird zum Be-
schluss erhoben.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referen-
dums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sowie der Genehmi-
gung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Samm-
lung 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 Stadthof zwischen Baarerstrasse, Gotthardstrasse und
Bahnlinie, Plan Nr. 4418

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 25. Mai 1982

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Die Bau- und Planungskommission behandelte an ihrer Sitzung vom 25. Mai 1982 im Beisein von Baupräsident-Stellvertreter, Stadtarchitekt, Planer und Stadtingenieur den Bebauungsplan Stadthof zwischen Baarerstrasse, Gotthardstrasse und Bahnlinie, Plan Nr. 4418.

Der Bebauungsplan Nr. 2239 aus dem Jahre 1961 sah auf dem Areal des ehemaligen Stadthofes im nördlichen Teil ein 13- bis 15-stöckiges Hochhaus vor. Auch im Rahmen der Ersatzbauordnung verblieb dieser Bebauungsplan in Kraft. Die neue Stadtplanung teilte das fragliche Gebiet jedoch der Kernzone K1 zu, unter gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes. Die Bau- und Planungskommission begrüsst den nun vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4418, der eine Randbebauung mit maximal 6 Geschossen, bei einer Ausnützungsziffer von max. 2.25 und einem Wohnanteil von 35 % vorsieht. Positiv vermerkt wurde auch die gute Darstellung der AZ-Berechnung in der Vorlage.

II. Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen einstimmig, auf die Vorlage einzutreten und den Bebauungsplan Stadthof zwischen Baarerstrasse, Gotthardstrasse und Bahnlinie, Plan Nr. 4418, zum Beschluss zu erheben.

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

Bebauungsplan Stadthof zwischen Baarerstrasse, Gotthardstrasse
und Bahnlinie, Plan Nr. 4418

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 24. August 1982

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 11. Mai 1982 unterbreiteten wir Ihnen mit Bericht und Antrag Nr. 632 den Bauungsplan für das Gebiet zwischen Baarerstrasse, Gotthardstrasse und Bahnlinie, Plan Nr. 4418. An der Sitzung vom 8. Juni 1982 haben Sie dieses Geschäft in erster Lesung behandelt.

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften wurde hierauf der Bauungsplan Stadthof öffentlich aufgelegt. Während der Auflagezeit, die vom 31. Juni 1982 bis 22. Juli 1982 dauerte, sind die zwei folgenden Eingaben eingereicht worden:

Eingabe 1 - Heinrich Gysin, Bundesplatz 6, Zug
- Franz Keiser, Bundesplatz 8, Zug
- H.R. Werren, Bundesplatz 8, Zug

Die Eingabe umfasst das Gesuch, eine direkte Erschliessung der Viaduktbogen Nr. 8 und 9 von der Stadthof-Parzelle GBP Nr. 556 her, analog der in nördlicher Richtung verlaufenden Anlieferungsstrasse, in den Bauungsplan aufzunehmen. Die Einsprecher sind Mieter der beiden Viaduktbogen und benutzen diese für Lager- und Parkierzwecke. Eigentümerin der Viaduktbogen auf GBP Nr. 584 sind die SBB.

Eingabe 2 - Schweizerische Bundesbahnen, Kreis II
Verwaltungsabteilung Grundbuch, Sekretariat
Schweizerhofquai 6, Luzern

Die SBB beantragt der Stadt bei der Genehmigung des Bauungsplanes die Vorbehalte anzubringen, dass

- 2.1 das Bahngebiet nicht den Vorschriften des Bauungsplanes unterstellt wird,
- 2.2 eine allfällige Anlage von Fusswegen über Bahngebiet vorgängig mit den SBB zu regeln ist,

2.3 über die Verlegung des Fahrwegrechtes im Bebauungsplangebiet zugunsten der Parzelle GBP Nr. 854 der SBB zum Zwecke des Bahnviadukt-Unterhaltes vor Baubeginn eine allfällige vertragliche Abmachung zu treffen ist und dass

2.4 das Ueberbauungsprojekt gemäss Bebauungsplan auf das Ausbauprojekt der SBB Rücksicht zu nehmen hat und die entsprechenden Auflagen vor Baubeginn schriftlich zu vereinbaren und streng einzuhalten sind. Die Eingabe ist als vorsorglich zu werten und bezieht sich im wesentlichen auf die Projektierungs- und Baugesuchsphase. Die Grundeigentümerin der Stadthofliegenschaften wurde über die Vorbehalte der SBB orientiert.

Der Stadtrat hat die mit den Eingaben aufgeworfenen Fragen und Probleme geprüft und nimmt zu den zwei Begehren wie folgt Stellung:

Eingabe 1

Das Begehren geht über die bestehenden Grunddienstbarkeiten hinaus. Es setzt die Begründung neuer Wegrechte zugunsten der GBP Nr. 854 (SBB) voraus, was einer privatrechtlichen Abmachung zwischen den betroffenen Grundeigentümern SBB und Immozug AG vorbehalten ist. Eine öffentlich-rechtliche Durchsetzung des Anliegens mittels Bebauungsplan fällt im vorliegenden Fall ausser Betracht. Die geforderte Erweiterung der Erschliessungsfläche würde zudem zu einer Einengung der Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten der vorgesehenen Grün- und Platzanlage führen, was städtebaulich und planerisch unerwünscht wäre. Der Stadtrat beantragt Ihnen, aus diesen rechtlichen und materiellen Gründen das Begehren abzulehnen.

Eingabe 2

Die Eingabe der SBB bezieht sich auf Fragen der Projektierung und Ausführung der Stadthofüberbauung. Die entsprechenden Anliegen können im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berücksichtigt werden. Zur entsprechenden Klarstellung der Sachlage beantragt Ihnen der Stadtrat jedoch,

- die Bebauungsplangrenze an den Rand des Bahnareals zu legen und
- den Bebauungsplan mit einem entsprechenden Hinweis auf die Ausbauprojekte der SBB zu versehen.

Diese Aenderungen sind graphischer Natur und berühren keine materiellen Interessen Dritter. Sie können deshalb ohne weitere öffentliche Auflage vom Grossen Gemeinderat beschlossen werden.

Nach der Durchführung des Auflageverfahrens können damit die zweite Lesung und die Schlussabstimmung vorgenommen werden.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, den Bebauungsplan Stadthof zwischen Baarerstrasse, Gotthardstrasse und Bahnlinie, Plan Nr. 4418, mit der Ergänzung für die SBB zum Beschluss zu erheben.

Zug, 24. August 1982

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:

W.A. Hegglin

Der Stadtschreiber:

A. Müller

Beilage:

Beschlussesentwurf

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.
BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN STADTHOF ZWISCHEN BAARERSTRASSE,
GOTTHARDSTRASSE UND BAHNLINIE PLAN NR. 4418

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 632.2 vom 24. August 1982

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

1. Dem Bebauungsplan Stadthof, zwischen Baarerstrasse, Gott-
hardstrasse und Bahnlinie, Plan Nr. 4418, 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 Stadthof zwischen Baarerstrasse, Gotthardstrasse
und Bahnlinie, Plan Nr. 4418

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 7. September 1982

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Die Bau- und Planungskommission behandelte an ihrer Sitzung vom 7. September 1982 im Beisein von Baupräsident, Stadtarchitekt, Stadtingenieur und Planer den Bebauungsplan Stadthof zwischen Baarerstrasse, Gotthardstrasse und Bahnlinie, Plan Nr. 4418 in zweiter Lesung.

Im Verlaufe des Auflageverfahrens sind zwei Eingaben eingereicht worden. Die Bau- und Planungskommission schliesst sich den Anträgen des Stadtrates zu diesen beiden Eingaben an. Materiell, und dies präzisierend zur Vorlage des Stadtrates, sind damit am Bebauungsplan Nr. 4418 folgende Aenderungen resp. Ergänzungen verbunden:

- Die Bebauungsplangrenze wird an die Grundstücksgrenzen Stadthof-Parzellen / SBB-Grundstück gelegt.
- Der Hinweis auf die Ausbauprojekte der SBB lautet genau:
"Doppelspurausbau mit allfälliger Perronverlängerung projektiert. Entsprechende Auflagen der SBB vorbehalten."

Dieser Text wird neu in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wie bekannt wurde, hat die Liegenschaft Stadthof vor ein paar Wochen geändert. Da bereits heute abzusehen ist, dass der neue Grundeigentümer nicht wie der bisherige auf Parkplätze verzichten, sondern ein oder zwei Parkgeschosse erstellen will, wurde im Rahmen der Kommissionsberatung festgehalten, dass die im Bebauungsplan vorgesehene "Erschliessung und Anlieferung" auch für eine allfällige Auf- und Abfahrt in ein Parkgeschoss benutzt werden könnte. Evtl. ist damit in der Baarerstrasse die Erstellung einer separaten Vorsortierspur notwendig, was aber platzmässig möglich ist. Die Regelung der Parkierungs- und Zufahrtsangelegenheit kann damit, nach Angaben des Bauamtes, auf dem Weg des Baubewilligungsverfahrens erfolgen.

II. Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen einstimmig, den Bebauungsplan Stadthof zwischen Baarerstrasse, Gotthardstrasse und Bahnlinie, Plan Nr. 4418, mit der Ergänzung für die SBB zum Beschluss zu erheben.

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

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 499
BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN STADTHOF, ZWISCHEN BAARERSTRASSE,
GOTTHARDSTRASSE UND BAHNLINIE, PLAN NR. 4418

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 632.2 vom 24. August 1982

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

1. Dem Bebauungsplan Stadthof, zwischen Baarerstrasse, Gott-
hardstrasse und Bahnlinie, Plan Nr. 4418, 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 Samm-
lung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug, 19. Oktober 1982

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident: A. Schärer

Der Stadtschreiber: A. Müller

Referendumsfrist: 23. Oktober - 22. November 1982

Vom Regierungsrat genehmigt am: