

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 1914.1

Bebauungsplan Bossard-Areal, Plan Nr. 7063

1. Lesung

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 20. November 2006

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen in oben erwähnter Angelegenheit gemäss den §§ 14 und 20 GSO nachfolgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Die Ausgangslage ist die gleiche wie beim Eisstadion Herti. Das Bossard-Areal wird den südlichen Teil der Gesamtüberbauung aufnehmen. Der Bebauungsplan wird begrenzt durch die General-Guisan-Strasse, die Allmendstrasse und den bogenförmigen südlichsten Teil des Schleife-Bahndamms. Er umfasst auch die Parzellen der Familie Brandenburg und jene der Jugendherberge.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Unsere Kommission behandelte die Vorlage an der ordentlichen Sitzung vom 20. November in Zehner-Besetzung in Anwesenheit von Stadtrat Dolfi Müller, Stadtarchitekt Tomaso Zanoni und Stadtplaner Harry Klein. Nach eingehender Diskussion stimmt die BPK dem Bericht und Antrag des Stadtrates mit 10:0 Stimmen zu.

3. Erläuterung der Vorlage

Stadtplaner Harry Klein erläutert die Zusammenhänge mit dem gegenüber liegenden Eisstadion-Areal und die erst in Ansätzen bekannten Absichten der Familie Brandenburg.

Kurz zusammengefasst:

- Da lediglich erste Studien und noch keine Projekte vorliegen, sind sehr grosse Bautiefen dargestellt, um für die Positionierung der Baukörper Spielraum anzubieten. Die Grösse der Baukörper ist durch die anrechenbare Geschossfläche und die maximale Geschosshöhe definiert.
- Der 7-geschossige Bau entlang der General-Guisan-Strasse bildet nebst dem Eisstadion, dem Scheiben-Hochhaus und der Sporthalle die vierte Platzwand für den entstehenden 70 x 90 m grossen Platz. Die Höhe entspricht in etwa der Kaufmännischen Berufsschule weiter östlich.

- Gegenüber den ersten Bebauungs-Studien im Wettbewerbsprojekt sind grosse Fortschritte gemacht worden. Die nun vorgesehene Blockrandbebauung umschliesst zusammen mit dem Schleife-Bahndamm einen grünen Innenhof mit der Jugendherberge.
- Das alte, rot verschindelte Wohnhaus in der südwestlichen Ecke des Areals soll erhalten bleiben. Ein Ersatzbau wäre in gleicher Grösse möglich.
- Der vorgesehene 5-geschossige Bau gegenüber dem Restaurant Brandenburg wurde als gerade noch verträglich erachtet.
- Entlang der Allmendstrasse ist mit 40 % ein grösserer Gewerbeanteil möglich als entlang der General-Guisan-Strasse. Die Ausnutzung von 1.2 entspricht einer WG4.

4. Beratung

Es gibt Fragen zur Lage der Parkhaus-Eingänge, zur 5-Geschossigkeit des Brandenburg-Gebäudes, zu den Velo-Parkplätzen und zum nicht ersichtlichen Spielplatz.

Kurz zusammengefasst Antworten und Begründungen:

- Mitten durch das Areal führt der Abwasserkanal der GVRZ. Da es ist praktisch unmöglich ist, diesen zu verlegen, können die Parkhäuser südlich und nördlich davon nicht zusammengelegt und gemeinsam erschlossen werden. Dies führt zu einer Erschliessung im Bereiche der Liegenschaften Brandenburg für deren Einstellhalle. Die Zufahrt erfolgt von der Chamerstrasse her. Das bietet u.a. Vorteile z.B. während des Stierenmarktes
- Falls möglichst nahe an die Allmendstrasse gebaut würde, wären 4 Geschosse und ein zurückversetztes Attikageschoss möglich, bei grösserem Strassenabstand 5 Vollgeschosse. Die Vorgeschlagene Lösung sei ein Kompromiss mit der Familie Brandenburg.
- Zu der als zu gering bemängelten Anzahl der Veloparkplätze: Wie im Scheibenhochhaus werde ein Abstellplatz pro Zimmer verlangt.
- Der Spielplatz sei im begrünten Innenhof angesiedelt.

5. Zusammenfassung

Die BPK folgt den Erwägungen des Stadtrates und empfiehlt die Vorlage im Sinne seines Antrages mit 10:0 Stimmen zur Annahme.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten und
- der Bebauungsplan Bossard-Areal, Plan Nr. 7063 inklusive Umgebungsplan sei in 1. Lesung zu verabschieden.

Zug, 1. Dezember 2006

Für die Bau und Planungskommission
Urs E. Meier, Kommissions-Vizepräsident