

Städtische Urnena b s t i m m u n g

vom 21. Mai 2006



**Bebauungsplan
Bundesplatz West**

Bericht des Stadtrates

Abstimmungszeiten

	Haupturne	Nebenurnen	
	Burgbachtornhalle (Burgbachsaal)	Guthirt Schulhaus (Bibliothek) Riedmatt (neues Schulhaus) Oberwil (neues Schulhaus) Zugerberg (Wartesaal)	Herti (Alterszentrum)
Samstag 20. Mai 2006	10.00 bis 12.00 Uhr		10.00 bis 12.00 Uhr
Sonntag 21. Mai 2006	09.00 bis 12.00 Uhr	09.00 bis 11.30 Uhr	09.00 bis 11.30 Uhr

Bebauungsplan Bundesplatz West

- 4 Ausgangslage
- 6 Der Bebauungsplan
- 8 Zusatzvereinbarung
- 9 Parkplätze und Erschliessung
- 10 Empfehlung des Stadtrates
- 10 Beschlusstext
- 12 Argumente des Referendatskomitees
- 13 Argumente des Stadtrates



In Kürze

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die Liegenschaft der ehemaligen EPA widerspiegelt in ihrem heutigen äusseren Erscheinungsbild den Zeitgeist der 1970er Jahre. Das Gebäude entspricht nicht mehr den heutigen funktionalen, technischen und energetischen Ansprüchen und bedarf daher einer dringenden Sanierung. Ziel des Stadtrats ist es, die Aussenräume im Stadtzentrum von Zug aufzuwerten und die Attraktivität des Geschäftszentrums zu steigern. Im Bereich des Bundesplatzes werden die Bestrebungen des Stadtrats unter anderem durch das Bauvorhaben der Swiss Life unterstützt. Dieses schafft an zentralster Lage zusätzliche Verkaufs-, Büro- und Wohnflächen und führt zu einer markanten städtebaulichen Aufwertung. Die Baubewilligung vom 18. Februar 2003 wurde durch das Verwaltungsgericht aufgehoben, nur weil die zulässige Ausnutzungsziffer aufgrund einer unterschiedlichen Auslegung der Anrechenbarkeit von überhohen Räumen, Steigschächten und von Lufträumen überschritten war. In der Folge wurde ein Bebauungsplan erarbeitet. Der Grosse Gemeinderat (GGR) der Stadt Zug hat sich in zwei Lesungen mit der Vorlage des Stadtrates zum Bebauungsplan befasst. Der GGR stimmte dem Bebauungsplan in der Schlussabstimmung mit 32:5 Stimmen zu. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen, weshalb nun eine Volksabstimmung durchgeführt wird.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Anforderungen der Bauherrschaft genauso wie die Prioritäten der Stadt und ihrer Bevölkerung. Auch wenn auf Grund des Umbaus ein Teil des 1. Untergeschosses als Ladenfläche genutzt wird und damit 94 Parkplätze aufgehoben werden, verbleiben insgesamt 118 Parkplätze im 1. und 2. Untergeschoss. Diese können inskünftig jeden Tag rund um die Uhr öffentlich genutzt werden. In der Umgebung innerhalb einer Gehdistanz von rund fünf Minuten befinden sich 1100 öffentlich nutzbare Parkplätze. Zudem werden im Parkhaus der südlich angrenzenden Liegenschaft «Citypark» gemäss Baubewilligung für Kunden und Besucher weitere ca. 50–60 Parkplätze geschaffen. Von einem massiven Parkplatzabbau kann also nicht die Rede sein. In einer Zusatzvereinbarung mit Coop City wurde im Übrigen festgehalten, wie im Falle einer künftigen Umgestaltung des nördlichen Bundesplatzes am selben Standort ein adäquates unterirdisches Parkraumangebot geschaffen werden soll.

Der Stadtrat wie auch die überwiegende Mehrheit des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug empfehlen Ihnen, den vorliegenden Bebauungsplan gutzuheissen. Damit wird der Weg frei für eine umfassende Sanierung des Gebäudes, in welche die Bauherrschaft rund 30 Millionen Franken investieren will, ein Betrag, der auch dem Stadtbild, der Zentrumsentwicklung und dem Zuger Gewerbe zugute kommen wird.

Der Stadtrat von Zug

Es gehört zu den Legislaturzielen des Stadtrates, die Attraktivität des Geschäftszentrums und die Aussenräume im Stadtzentrum aufzuwerten. Mit dem Bebauungsplan Bundesplatz West bestehen nun planerische Grundlagen, damit an zentralster Lage eine städtebauliche Aufwertung mit attraktiven Laden-, Büro- und Wohnflächen umgesetzt werden kann.

Bebauungsplan Bundesplatz West

Ausgangslage

Am 25. September 2002 reichte die Swiss Life, Eigentümerin der Liegenschaft an der Alpenstrasse 8/Bundesplatz, für den Umbau ihrer Liegenschaft ein Baugesuch ein. Dieses wurde vom Stadtrat am 18. Februar 2003 bewilligt. Nach verschiedenen Einsprachen bestätigte auch der Regierungsrat die Baubewilligung. Beide Instanzen hoben die hohe Qualität des Projekts und die damit verbundene städtebauliche Aufwertung des Gebiets Bundesplatz hervor. Die Baubewilligung wurde jedoch mit Urteil des Verwaltungsgerichts vom 26. April 2004 aufgehoben, nur weil die zulässige Ausnutzungsziffer aufgrund einer unterschiedlichen Auslegung der Anrechenbarkeit von überhohen Räumen, Steigschächten und von Lufträumen überschritten

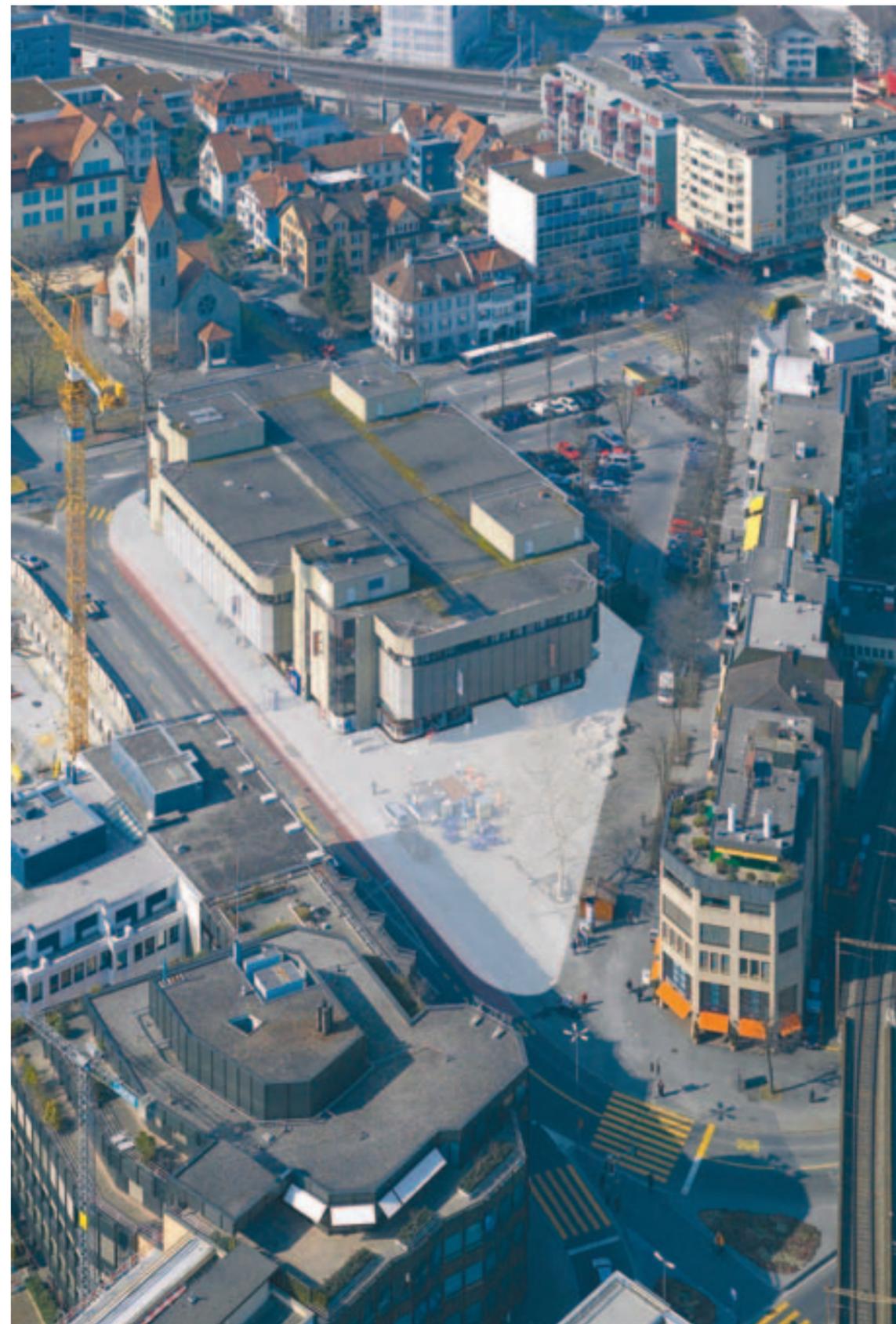
war. In der Folge wurde ein Bebauungsplan erarbeitet. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich die Gegner in ihrer Eingabe an das Verwaltungsgericht selber auf den Standpunkt gestellt haben, es brauche für die Realisierung des Bauvorhabens der Swiss Life einen Bebauungsplan. Nach der Vorlage dieser Planungsgrundlage wurde das Referendum ergriffen. Vorher befasste sich der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug (GGR) in zwei Lesungen mit der Vorlage des Stadtrates zum Bebauungsplan. Der GGR stimmte dem Bebauungsplan in der Schlussabstimmung am 22. November 2005 mit 32:5 Stimmen zu. In der Folge wurde gegen diesen Beschluss das Referendum ergriffen, weshalb nun eine Volksabstimmung durchgeführt wird.

Der Bebauungsplan

Es gehört zu den schon früher kommunizierten Zielen des Stadtrats, die Aussenräume im Stadtzentrum von Zug aufzuwerten und die Attraktivität des Geschäftszentrums zu steigern. Im Bereich
(Fortsetzung Seite 6)



Die bestehende Situation mit der Visualisierung der sich im Bau befindlichen Überbauung «Citypark» (rötlich im Hintergrund, ohne Dachaufbauten). Die Parkplätze im Vordergrund sind Teil des Bebauungsplans Bundesplatz Ost und bleiben unverändert.



Das Luftbild zeigt den Perimeter des Bebauungsplans Bundesplatz West (hell hervorgehoben).

Unten: Visualisierung des Umbauprojekts von der Alpenstrasse her gesehen in der Abendstimmung.

des Bundesplatzes werden diese Bestrebungen durch die Bauvorhaben der Swiss Life und von Olle Larsson (Überbauung «Citypark») unterstützt. Die Bauvorhaben schaffen an zentralster Lage zusätzliche Verkaufs-, Büro- und Wohnflächen und führen zu einer markanten städtebaulichen Aufwertung dieses Gebiets. Mit dem Bebauungsplan Bundesplatz West werden die planerischen und baurechtlichen Voraussetzungen für den zweckmässigen Umbau des Wohn- und Geschäftshauses geschaffen. Gleichzeitig werden die Baulinien angepasst.

Hohes städtebauliches Potenzial

Die Liegenschaft der ehemaligen EPA widerspiegelt in ihrem heutigen äusseren Erscheinungsbild den Zeitgeist der 1970er Jahre. Sie entspricht nicht mehr den heutigen ästhetischen und funktionalen Ansprüchen. Aufgrund der nach wie vor interes-

santen Struktur und dem hohen städtebaulichen Potenzial soll das Gebäude jedoch renoviert und um ein 3. Obergeschoss und ein Attikageschoss erweitert werden. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Grundstück umfasst eine Landfläche von 4564 m². Die zulässige Ausnutzung wird durch die im Plan dargestellten Volumen und Geschosshöhen bestimmt. Eine Nutzung des 1. Untergeschosses als Ladenfläche ist gemäss Bebauungsplan möglich und auch geplant. Diese Nutzung würde teilweise anstelle der heutigen Lager- und Parkierungsflächen treten. Die Verkaufsfläche wird auf 4'990 m² beschränkt. Die Aufstockung des Gebäudes sieht im 3. Obergeschoss Wohnungen und im Attikageschoss eine Büronutzung vor. Für das Wohnen sind mindestens 900 m² vorgeschrieben. Dies entspricht einem Wohnanteil von ca. 40% der neu erstellten Flächen.



Massvolle Gebäudehöhe

Die im Bebauungsplan festgelegten Masse unterschreiten die höchstzulässige Höhe gemäss Bauordnung – im Interesse einer guten städtebaulichen Integration des Gebäudes. Die Swiss Life als Eigentümerin wird somit durch den Bebauungsplan bezüglich der zulässigen Höhe des Gebäudes im Vergleich zur Bauordnung nicht bevorzugt, sondern eingeschränkt. Das projektierte Gebäude ist 19.98 Meter hoch. Die gemäss Bauordnung maximal zulässige Höhe des Gebäudes wird um 2.02 Meter unterschritten.

Auch Umgebung wird attraktiver

Für die Umgebungsgestaltung sind folgende Zielsetzungen definiert: Die Zugänge zum Gebäude sind von allen Seiten attraktiv und gut erkennbar zu gestalten. Auf der Südseite bleibt die Bushaltestelle Bundesplatz bestehen. Die Aussenflächen werden im Bebauungsplangebiet so gestaltet, dass die verschiedenen öffentlichen Bereiche des Bundesplatzes ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Die Übergänge zu den angrenzenden städtischen Grundstücken und deren Gestaltung werden in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Zug festgelegt.

Irreführende Visualisierungen

Im Vorfeld der Volksabstimmung wurden in den Zuger Medien immer wieder Visualisierungen einer zukünftigen Fassade abgebildet, welche aus einem früheren Projekt stammende, grossformatige Leucht-

werbeflächen zeigten. Es ist an dieser Stelle deutlich darauf hinzuweisen, dass das von der Swiss Life eingereichte und allein massgebende Baugesuch grosse Fenster ohne Werbeflächen vorsieht, damit eine Beleuchtung des Warenhauses unter Einbezug von Tageslicht ermöglicht wird.

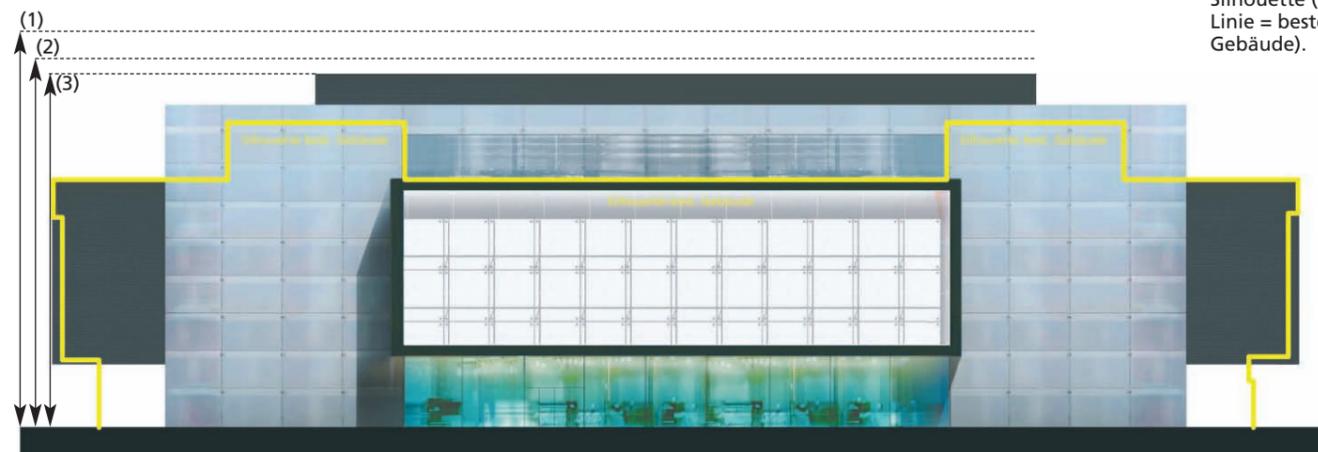
Zusatzvereinbarung

Mit einer Zusatzvereinbarung zwischen der Swiss Life und der Stadt Zug wurde auch die vorgesehene Nutzungsänderung des 1. Untergeschosses geregelt: Mit dem Einbau zusätzlicher Verkaufsflächen im Untergeschoss für Coop City erhält die Stadt Zug das Recht, dass das 2. Untergeschoss für öffentliche Parkplätze rund um die Uhr genutzt werden kann. In der Zusatzvereinbarung wurde zudem die gemeinsame Absicht festgehalten, wie im Falle einer künftigen Umgestaltung des nördlichen Bundesplatzes am selben Standort ein adäquates unterirdisches Parkraumangebot geschaffen werden soll. Dies mit dem Ziel der städtebaulichen Aufwertung und der gemeinsamen Gestaltung des Aussenraums im Gebiet Bundesplatz.

Parkplätze und Erschliessung

Die heutigen Parkplätze unter dem Gebäude befinden sich seit jeher in einem privaten Parkhaus, das in erster Linie Coop City dient. Ausdruck davon sind unter anderem die reduzierten Öffnungszeiten, welche sich an den Ladenöffnungszeiten orientieren. An Abenden und Sonntagen war das Parkhaus bisher geschlossen.

- (1) max. zulässige Höhe gemäss Bauordnung = 22 Meter
- (2) max. zulässige Höhe gemäss Bebauungsplan = 20.7 Meter
- (3) max. Höhe gemäss Projekt = 19.98 Meter



Nordfassade: Veränderung der Silhouette (gelbe Linie = bestehendes Gebäude).

Unten:
Visualisierung des
Umbauprojekts
aus südöstlicher
Richtung.

Genügend Parkplätze vorhanden

Der Bebauungsplan Bundesplatz West enthält keine Aussagen bezüglich Parkierung. Somit gilt bei der Berechnung des Bedarfs an Parkplätzen die Berechnungsweise des Parkplatzreglements. Für den projektierten Umbau und die Aufstockung der Liegenschaft der Swiss Life liegt der minimale Bedarf bei 60 Parkplätzen. Gegenwärtig sind in den beiden Untergeschossen total 212 Parkplätze vorhanden. Bei einer teilweisen Umnutzung des 1. Untergeschosses werden nach heutigem Stand insgesamt 118 Parkplätze im 1. und 2. Untergeschoss verbleiben. Die Anforderungen des Parkplatzreglements sind somit erfüllt. In der Umgebung befinden sich innerhalb einer Gehdistanz von rund fünf Minuten 1100 öffentlich nutzbare Parkplätze. Zudem werden im Parkhaus der südlich angrenzenden Liegenschaft «Citypark» gemäss

Baubewilligung für Kunden und Besucher weitere ca. 50–60 Parkplätze geschaffen.

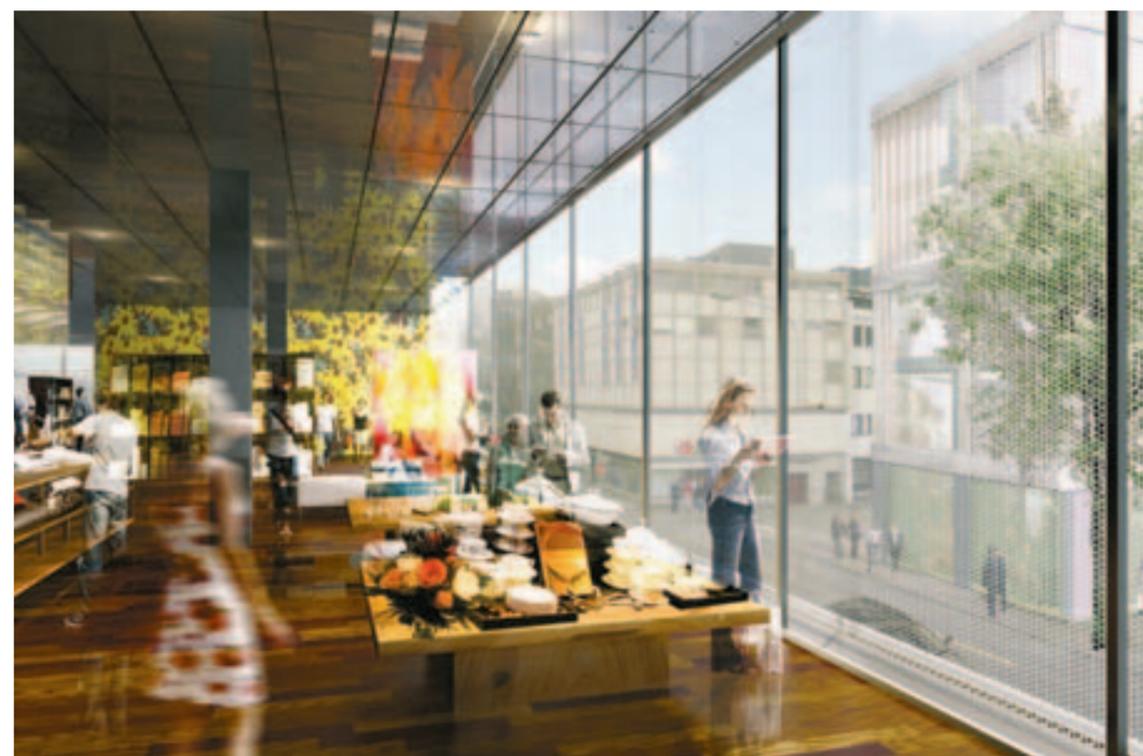
Auch an Wochenenden und Abenden nutzbar

Mit der Nutzung des 2. Untergeschosses gemäss Zusatzvereinbarung und damit einer Verlängerung der Öffnungszeiten des bestehenden Parkhauses wird eine Erhöhung des Parkangebotes vornehmlich an Abenden und Wochenenden ermöglicht. Es kann damit in diesen Zeiten mehr öffentlich nutzbarer Parkraum in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Zug angeboten werden, ohne ein neues Parkhaus zu bauen. Was die kritisierte Raumhöhe von 1.9 Meter betrifft: Dieselbe Raumhöhe ist unter anderem auch im Parkhaus unter dem Neustadt-Center anzutreffen. Auch dort ist die Zufahrt mit praktisch jedem Autotyp gewährleistet.

(Fortsetzung Seite 10)



Ostfassade:
Die Ansicht zeigt die geringfügige Veränderung der Silhouette (gelbe Linie = bestehendes Gebäude).



Visualisierung der Verkaufsflächen im 1. Obergeschoss nach dem Umbau. Gut sichtbar die transparenten Fassaden, die hier einen Ausblick Richtung Südwesten ermöglichen.

Zufahrten bleiben bestehen

Die Erschliessung der Liegenschaft erfolgt wie bisher über die Alpenstrasse. Die Anlieferung mit Zu- und Wegfahrt via Alpenstrasse wird geringfügig angepasst und so geregelt, dass keine Behinderungen der Fussgänger mehr auftreten und ein Umlad teilweise im Gebäudeinneren erfolgen kann. Für die Zufahrt zur unterirdischen Parkierungsanlage wird weiterhin die bestehende Rampe genutzt. Rund um das Gebäude besteht ein unentgeltliches öffentliches Fusswegrecht.

Empfehlung des Stadtrates

Der Stadtrat wie auch der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug (mit 32:5 Stimmen) empfehlen Ihnen, dem vorliegenden Bebauungsplan mit einem JA zuzustimmen. Damit wird der Weg frei für eine umfassende Sanierung des Gebäudes, in welche die Bauherrschaft rund 30 Millionen Franken investieren will, ein Betrag, der auch dem Stadtbild und der Zentrumsentwicklung zugute kommen wird.

Beschlussestext

Der Beschluss Nr. 1421 des Grossen Gemeinderates von Zug vom 22. November 2005 betreffend Bebauungsplan Bundesplatz West lautet:

- «1. Der Bebauungsplan Bundesplatz West, Plan Nr. 7057, wird festgesetzt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 Abs. 1 Bst. b der Gemeindeordnung, einer Beschwerde im Sinne von § 41 PBG sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.
3. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.»

Wer diesen Beschluss des Grossen Gemeinderates annehmen will, schreibe JA, wer ihn ablehnen will, schreibe NEIN.

Zug, 4. April 2006

Der Stadtrat von Zug

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:
Christoph Luchsinger Arthur Cantieni

Argumente des Referendumskomitees

- **Transparenz und Mitsprache des Volkes:** Der Bebauungsplan Bundesplatz West ist ein öffentliches Planungsinstrument und nicht nur Sache des Stadtrats bzw. GGR (Grosser Gemeinderat), das nicht eingesetzt wird, um eine Hausfassade zu erneuern. Entsprechend wichtig ist es, dass die Öffentlichkeit alle Fakten kennt und darüber in einer Abstimmung befinden kann.
- **Städtebauliche Bedeutung des Bundesplatzes:** Der Bundesplatz ist ein zentraler Ort in Zug und hat somit eine städtebaulich überragende Bedeutung. Entsprechend sollen bauliche Eingriffe, mit denen man lange leben muss, gut überlegt sein, da sie massgeblichen Einfluss auf das gesamte Stadtbild haben.
- **Ausgewogenheit statt einseitige Bevorteilung:** Der vorgelegte Bebauungsplan ist nicht städtebaulich motiviert, sondern will die finanziellen Wünsche der Swiss Life befriedigen.
- **Vernichtung von Parkplätzen:** Im Rahmen des Bebauungsplans sollen über 100 Parkplätze aufgehoben werden! Dies missachtet nicht nur die Tatsache, dass die umliegenden Geschäfte Parkplatzabgeltungen bezahlt haben, sondern führt zu stärkerem Suchverkehr und Verdrängung der Einkaufsautomobilisten in andere Quartiere, obwohl die Attraktivität des Angebots durch den möglichen Ausbau um ein Geschoss steigen wird bzw. der Bebauungsplan mehr Einkaufsfläche vorsieht. Die befürchtete Folge: Verkehrschaos durch Suchverkehr, massive Abwanderung in die Einkaufscenter im Grünen, millionenschweres, langwieriges Parkhausprojekt am Bundesplatz auf Kosten der Öffentlichkeit als Ersatz für die verlorenen EPA-Parkplätze.
- **Inakzeptable Abweichung vom Planungs- und Baugesetz:** Das Planungs- und Baugesetz hält unmissverständlich fest, dass nur dann von ordentlichen Bauvorschriften abgewichen werden darf, wenn dies Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung bringt. Dem gegenwärtigen Bebauungsplan Bundesplatz West fehlt die ganzheitliche Betrachtung des Bundesplatzes. Die Anhäufung der Einkaufszentren Coop-City, Manor und Citypark in diesem Stadtteil mit immer weniger Parkplätzen ist nicht sinnvoll. Eine Fassadenrenovation und eine zweifelhafte Aufstockung des Gebäu-

des stellen keine genügende Leistung für das Stadtbild dar.

- **Renditeorientiertes Einzelinteresse statt Gemeinwohl:** Die Überschreitung der ordentlichen Ausnutzung um einen Drittel resp. um ein volles Geschoss gegenüber der ordentlichen Bauweise hat ein überdimensioniertes Bauvolumen (Masse und Höhe) zur Folge. Konsequenz: zu gross für das Stadtbild, zu gross für die umgebenden Bauten und Freiflächen, denen es Sonne, Sicht und Luft wegnimmt. Der Coop im Neustadtcenter wird damit überflüssig, die Läden an der Bahnhofstrasse werden durch die viel grössere Konkurrenz im neuen EPA-Gebäude leiden, ein Einkaufszentrum Zug-Süd ist damit gestorben. Das (Attika-) Geschoss dient nicht der Mieterin COOP City, sondern lediglich der Rendite der Eigentümerin Swiss Life. Nachdem die Swiss Life auf dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren gescheitert ist, hat die Stadtbehörde dieser eine Spezialbauzone eingerichtet, damit diese ein renditemässig maximales Projekt realisieren kann. Das Projekt nimmt auch keine Rücksicht auf die reformierte Kirche, die ihrerseits gemäss dem Eidgenössischen Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz den höchsten Schutz geniesst. Die Aufstockung hat unbestrittenermassen nichts mit öffentlichem Interesse zu tun. Der Bebauungsplan Bundesplatz West begünstigt die Swiss Life zum Nachteil des Quartiers und der Benutzer des Bundesplatzes und ist daher abzulehnen.

Worum es dem Referendumskomitee nicht geht:

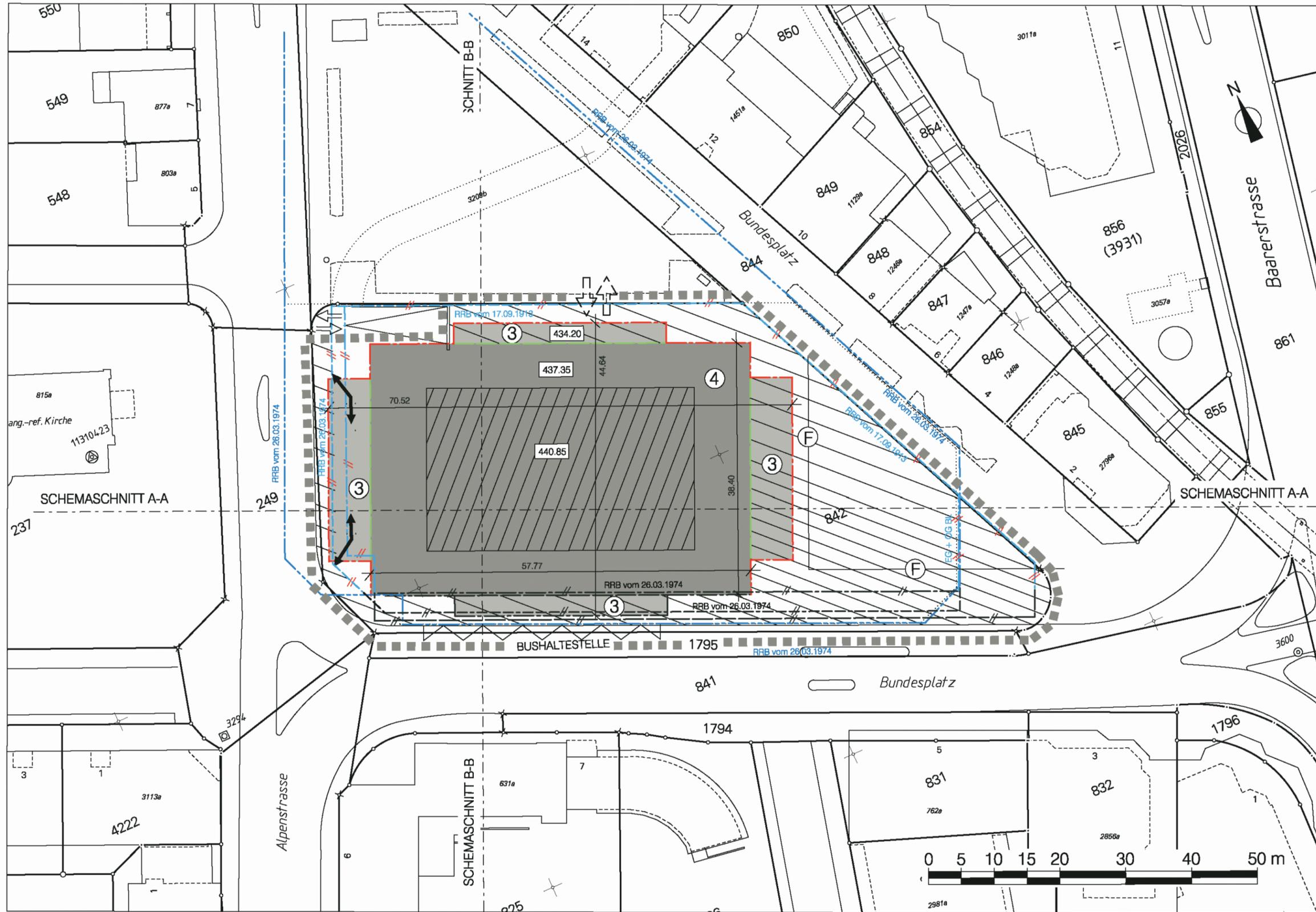
- **«Bauverhinderung»:** Niemand will bauliche Massnahmen grundsätzlich verhindern. Das 1976 entstandene EPA-Gebäude ist ohne Zweifel in die Jahre gekommen. Jedoch muss eine Umgestaltung bzw. Nutzung ausgewogen geschehen, also unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses sowie unter Einhaltung der gesetzlichen Grundlagen.
- **«Willkürliche Zwängerei»:** Das Referendum stellt keine Zwängerei oder Trotzreaktion dar, sondern wurde nach sorgfältiger Überlegung und auf der Basis klarer, belegbarer Argumente ergriffen, die offen dargelegt werden.
- **«Undemokratisches Verhalten»:** Dem Referendumskomitee als Motiv undemokratisches Verhalten unterstellen zu wollen, ist widersinnig. Bei einer Referendumsabstimmung handelt es sich ja gerade um einen urdemokratischen Vorgang. Alle legen ihre Karten auf den Tisch. Am Ende entscheidet das Volk.

Argumente des Stadtrates

- **Transparenz und Mitsprache des Volkes:** Grundsätzlich ist der Erlass eines Bebauungsplans Sache des Stadtrates, des Grossen Gemeinderates und des Regierungsrates, wobei selbstverständlich das Referendum ergriffen werden kann. In diesem Zusammenhang interessant ist die Tatsache, dass die Gegner des Bebauungsplans ursprünglich gegen das Baugesuch opponierten mit der Begründung, es brauche für ein solches Projekt einen Bebauungsplan. Als dieser vorlag, ergriffen sie dagegen das Referendum. Der Grosse Gemeinderat stimmte dem Bebauungsplan gemäss Antrag des Stadtrates in der Schlussabstimmung mit 32:5 Stimmen zu. Auch die kantonale Baudirektion beurteilte den Bebauungsplan in der Vorprüfung positiv. Aus der Vorlage sind alle relevanten Fakten ersichtlich. Darin wird auch aufgezeigt, dass es um mehr als die Erneuerung einer Hausfassade geht: Der Bebauungsplan schafft die planerischen Voraussetzung für eine markante Aufwertung des Stadtzentrums am Bundesplatz.
- **Städtebauliche Bedeutung des Bundesplatzes:** Das Referendumskomitee hat richtig erkannt, dass der Bundesplatz ein zentraler Ort mit einer städtebaulich wichtigen Bedeutung ist. Mit dem Bebauungsplan wurden die notwendigen planerischen Grundlagen für eine städtebaulich überzeugende Lösung erarbeitet.
- **Ausgewogenheit statt einseitige Bevorteilung:** Der Bebauungsplan berücksichtigt die Anforderungen der Bauherrschaft genauso wie die Prioritäten der Stadt und ihrer Bevölkerung. Aus diesem Grund dürfen auf Eigeninteressen basierende Argumente gegenüber den öffentlichen Interessen nicht stärker gewichtet werden.
- **Zum Vorwurf «Vernichtung von Parkplätzen»:** Weil das 1. Untergeschoss teilweise als Ladenfläche genutzt wird, sollen im Zuge des Umbaus 94 private Parkplätze aufgehoben werden. Bei einer Umnutzung des 1. Untergeschosses werden nach heutigem Stand 118 Parkplätze im 1. und 2. Untergeschoss verbleiben. Die Anforderungen des Parkplatzreglements (auf das sich die Parkplatzabgeltung der angrenzenden Geschäfte bezieht) sind erfüllt. In der Umgebung befinden sich in einer Gehdistanz von rund fünf Minuten 1100 öffentlich nutzbare Parkplätze. Zudem werden im Park-

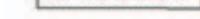
haus der südlich angrenzenden Liegenschaft «Citypark» gemäss Baubewilligung für Kunden und Besucher weitere ca. 50–60 Parkplätze geschaffen. Ein öffentliches Parkhaus unter dem nordöstlichen Teil des Bundesplatzes ist nicht Bestandteil des zur Debatte stehenden Bebauungsplans.

- **Zum Vorwurf «Inakzeptable Abweichung vom Planungs- und Baugesetz»:** Stadtrat und Grosser Gemeinderat sind übereinstimmend der Ansicht, dass das Umbauprojekt im Rahmen des Bebauungsplans für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung nur Vorteile mit sich bringt. Die Stadt Zug betreibt auch bezüglich Einkaufsmöglichkeiten keine Planwirtschaft. Sie schafft jedoch die planerischen Voraussetzungen, damit das Geschäftszentrum und die Aussenräume attraktiver werden können.
- **Zum Vorwurf «Renditeorientiertes Einzelinteresse statt Gemeinwohl»:** Das Referendumskomitee nimmt für sich in Anspruch, das Gemeinwohl zu vertreten. Das Gegenteil ist der Fall. Die ursprüngliche Baubewilligung wurde vom Verwaltungsgericht aufgehoben, weil die zulässige Ausnutzungsziffer aufgrund einer unterschiedlichen Auslegung der Anrechenbarkeit von überhöhen Räumen, Steigschächten und von Lufträumen überschritten war. Dass in der Folge ein Bebauungsplan erarbeitet werden musste, liegt einzig in diesem Umstand begründet. Die Silhouetten-Zeichnungen der Seiten 5 und 7 machen deutlich, dass sich die Aussenmasse des Baukörpers nur geringfügig verändern werden. Kaum erklärbar ist die Sorge des Referendumskomitees, die Läden an der Bahnhofstrasse würden durch die Konkurrenz von Coop City im neuen Gebäude leiden. Die Frage sei erlaubt: Wenn überall sonst die Nähe eines Grossverteilers als Publikumsmagnet für kleinere Geschäfte überlebenswichtig ist, warum sollen am Bundesplatz andere Marktgesetze gelten? Beim Bundesplatz handelt es sich um ein Gebiet im Zentrum mit optimaler Erschliessung. Auch Exponenten aus dem Referendumskomitee waren früher der Ansicht, dass an solchen Orten eine Verdichtung anzustreben sei. Was die Aufstockung betrifft: Dort sind Büros und Wohnungen vorgesehen, die Wohnungen mit einem Anteil von ca. 40% der neu ausgebauten Fläche.

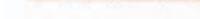


LEGENDE

INHALT DES BESCHLUSSES

-  BEBAUUNGSPLANPERIMETER
-  AUFZUHEBENDE ERDGESCHOSSBAULINIE ZU GENEHMIGEN
-  AUFZUHEBENDE OBERGESCHOSSBAULINIE ZU GENEHMIGEN
-  AUFZUHEBENDE VORDACHBAULINIE ZU GENEHMIGEN
-  NEUE HAUPTBAULINIE ZU GENEHMIGEN
-  NEUE ARKADENBAULINIE ZU GENEHMIGEN
-  BAUTEN 3 GESCHOSSE
-  BAUTEN 4 GESCHOSSE
-  ZULÄSSIGER BEREICH FÜR 1 ATTIKAGESCHOSS
-  OK FERTIG DACH DES 2. OBERGESCHOSSES IN M.Ü.M.
-  OK FERTIG DACH DES 3. OBERGESCHOSSES IN M.Ü.M.
-  OK FERTIG DACH DES ATTIKAGESCHOSSES IN M.Ü.M.
-  DAS ZULÄSSIGE AUSNÜTZUNGSMASS WIRD DURCH DIE DARGESTELLTEN VOLUMEN UND GESCHOSSZAHLEN BESTIMMT.
-  DIE MAX. GESCHOSSHÖHEN BETRAGEN: EG. 1. + 2. OG 4.70 M, 3. OG + ATTIKAGESCHOSS 3.80 M.
-  WOHNANTEIL MIND. 900 M2 AGF
-  MAX. 4'990 M2 AGF
-  ZU- + WEGFAHRT / ANLIEFERUNG (LAGE SCHEMATISCH)
-  UNTERIRDISCHE DURCHFART (LAGE SCHEMATISCH), LICHTHÖHE MIND. 2.30M
-  FEUERWEHR UND ALLG. NOTZUFART, MIT BEFESTIGTER FLÄCHE (LAGE SCHEMATISCH)
-  FUSSGÄNGERFLÄCHEN MIT UNENTGELTlichem ÖFFENTLICHEM FUSSWEGRECHT. DIE ANORDNUNG VON VELOABSTELLPLÄTZEN UND ZEITLICH BEGRENZTEN FAHRNISBAUTEN IST ZULÄSSIG.

INFORMATIONENINHALT

-  GENEHMIGTE UNTERGESCHOSSBAULINIE
-  AUFZUHEBENDE ERDGESCHOSSBAULINIE ZU GENEHMIGEN GEMÄSS SEPARATEM KANTONALEM VERFAHREN
-  AUFZUHEBENDE OBERGESCHOSSBAULINIE ZU GENEHMIGEN GEMÄSS SEPARATEM KANTONALEM VERFAHREN
-  AUFZUHEBENDE VORDACHBAULINIE ZU GENEHMIGEN GEMÄSS SEPARATEM KANTONALEM VERFAHREN
-  NEUE HAUPTBAULINIE ZU GENEHMIGEN GEMÄSS SEPARATEM KANTONALEM VERFAHREN
-  NEUE ARKADENBAULINIE ZU GENEHMIGEN GEMÄSS SEPARATEM KANTONALEM VERFAHREN
-  EIN- + AUSFAHRT UNTERIRDISCHE PARKIERUNG: MITBENÜTZUNG DER BEST. RAMPE
-  RAMPE TIEFGARAGE
-  BUSHALTESTELLE