Bebauungsplan "An der Aa", zwischen General Guisan-Strasse, Aabachstrasse, SBB und ZVB, Plan Nr. 4478

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 31. März 1987

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Der Kantonsrat hat im Jahre 1982 dem Grundsatzentscheid zugestimmt, die Büroräumlichkeiten der kantonalen Verwaltung und der Gerichte in einem neuen Verwaltungszentrum unterzubringen. Als Standort wurde das Gebiet an der Aa, zwischen der General Guisan-Strasse, Aabachstrasse, SBB-Linie und ZVB-Areal vorgesehen.

Die kantonale Verwaltung und die Gerichte sind heute in über 20 Liegenschaften untergebracht, wovon ca. die Hälfte kantonseigene Gebäude sind. Weil diese Zersplitterung verschiedene Nachteile mit sich bringt, will der Kanton für seine Verwaltung ein Verwaltungszentrum "An der Aa" mit total 700 Arbeitsplätzen bauen. In einer 1. Etappe sollen das Verwaltungsgebäude mit rund 250 Arbeitsplätzen und das Gerichtsgebäude erstellt werden.

Im Jahre 1983 hat die kantonale Baudirektion einen Architekturwettbewerb mit dem Ziel ausgeschrieben, Ueberbauungsvorschläge für das kantonale Verwaltungszentrum zu erhalten. Damit das Bauvorhaben mit einer Höhe von über 18 Metern realisiert werden kann, ist vorgängig die planungsrechtliche Voraussetzung in Form eines Bebauungsplanes zu schaffen. Das Bauvorhaben liegt in der Zone des Oeffentlichen Interesses (OeI).

II.

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf dem überarbeiteten Projekt für ein Verwaltungszentrum, das im nördlichen Areal an der General Guisan-Strasse einen Bürobau mit 4 bis 7 Geschossen vorsieht. Im südöstlichen Teil ist das 3-geschossige Gerichtsgebäude vorgesehen. Die Hochbauten sowohl der ersten wie der folgenden Bauetappen stehen auf einer

durchgehenden Fussgängerebene, welche gegen die General Guisan-Strasse und Aabachstrasse eine Baumreihe aufweist. Unter der Fussgängerebene sollen ca. 200 Parkplätze unterirdisch angelegt werden, so dass ebenerdig praktisch keine Parkplätze zur Verfügung stehen.

Das Programm der 1. Bauetappe umfasst folgende Objekte:

1. Ein Bürogebäude für die kantonale Verwaltung inkl. Staatsarchiv. Dieser Bau enthält zwei Untergeschosse, ein Erdgeschoss und drei bis sechs Obergeschosse.
2. Ein dreigeschossiges Gerichtsgebäude für das Kantonsgericht, das Obergericht und das Verwaltungsgericht.
3. Eine zweigeschossige unterirdische Fahrzeughalle.

Die erste Etappe umfasst total 11'654 m2 Bruttogeschossfläche auf einer anrechenbaren Arealfläche (ohne Strassen) von 7'392 m2, was einer anrechenbaren Ausnützungsziffer von 1,58 entspricht.

III.

Die kantonale Baudirektion hat den vorliegenden Bebauungsplan vorgeprüft und dabei festgestellt, dass der Bebauungsplan "An der Aa" zweckmässig ist; die Genehmigung durch den Regierungsrat kann in Aussicht gestellt werden. Der Regierungsrat sieht vor, dem Kantonsrat bereits in der ersten Hälfte des Jahres 1987 für die erste Bauetappe einen Projektierungskredit zu beantragen. Aus kantonaler Sicht ist deshalb die Behandlung des Bebauungsplanes als dringend einzustufen.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und den Bebauungsplan "An der Aa", Plan Nr. 4478, zu genehmigen.

Zug, 31. März 1987

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: O. Kamer

Der Stadtschreiber: A. Müller

Beilagen:

- Bebauungsplan "An der Aa", Plan Nr. 4478
- Beschlussesentwurf

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN "AN DER AA", ZWISCHEN GENERAL GUISAN-STRASSE, AABACHSTRASSE, SBB UND ZVB, PLAN NR. 4478

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 899 vom 31. März 1987

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

1. Der Bebauungsplan "An der Aa", zwischen General Guisan-Strasse, Aabachstrasse, SBB und ZVB, Plan Nr. 4478 wird genehmigt.

2. Dieser Beschluss tritt unter den Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

   Der Beschluss 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 AN DER AA

ZWISCHEN GENERAL-GUISAN-STR. AABACH-STRASSE, SBB UND ZVB

M 1:1'000

PLAN NR. **4478**	
VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM: 11. Nov. 1986	
VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM: 8. Jan. 1987	
GGR VORLAGE NR. VOM	VOM STADTRAT GENEHMIGT AM:
PUBLIZIERT IM AMTSBLATT NR. VOM ZIFFER:	ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM STADTBAUAMT VOM BIS
VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM: DER PRÄSIDENT:	DER STADTSCHREIBER:
VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM:	

BEBAUUNGSPLANGEBIET

NEUE BAULINIE; ZU GENEHMIGEN

RRB BESTEHENDE BAULINIE GENERAL-GUISAN-STR. und AABACHSTR.

RRB AUFZUHEBENDE BAULINIE

⑦ BAUTEN 7 GESCHOSSE

⑥ BAUTEN 6 GESCHOSSE

⑤ BAUTEN 5 GESCHOSSE

④ BAUTEN 4 GESCHOSSE

③ BAUTEN 3 GESCHOSSE

② BAUTEN 2 GESCHOSSE

} DIE GESCHOSSZAHL BEZIEHT SICH AUF DIE GESTALTETE TERRAINKOTE 420.50 Ü.M.

UNTERGESCHOSSE KÖNNEN, WO KEINE BAULINIE ENTGEGENSTEHT, BIS AUF DIE GRENZE GEBAUT WERDEN. DIE HÖHENLAGE IST 420.50 O.K FERTIG TERRAIN

OKD 447.00 O. K. DACHRANDKOTE IM MAXIMUM (ABSOL. MEERESH.)

UNTERIRDISCHE EIN- UND AUSFAHRT

FUSSGÄNGERVERBINDUNG MIT UNENTGELTLICHEM, ÖFFENTLICHEM FUSSWEGRECHT

(F) FEUERWEHRZUFAHRT

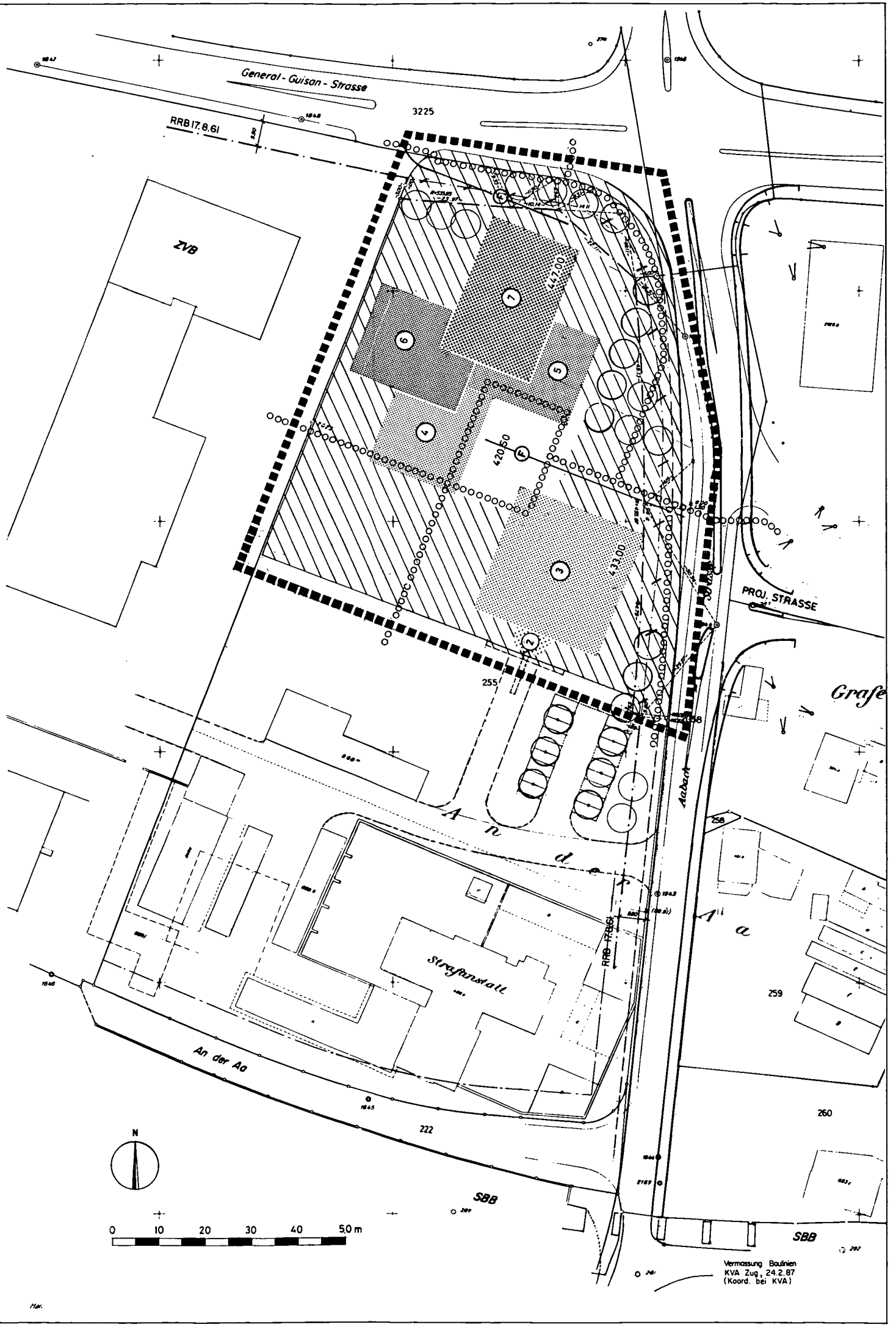
BEGRÜNTE FLÄCHE, SCHEMATISCH

BÄUME, ANORDNUNG SCHEMATISCH

DAS ZULÄSSIGE AUSNÜTZUNGSMASS WIRD DURCH DIE DARGESTELLTEN BAUVOLUMEN BESTIMMT.

SOWEIT DIESER BEBAUUNGSPLAN KEINE ABWEICHENDEN BESTIMMUNGEN ENTHÄLT, GILT DIE JEWEILIGE BAUORDNUNG.
DER STADTRAT KANN IM RAHMEN DES AUSNAHMEPARAGRAPHEN DER BAUORDNUNG KLEINERE ABWEICHUNGEN BEWILLIGEN.

BAUAMT DER STADT ZUG ZUG, DEN 27.2.87	DER STADTARCHITEKT: DER STADTINGENIEUR:



Bebauungsplan "An der Aa", zwischen General Guisan-Strasse, Aabachstrasse, SBB und ZVB, Plan Nr. 4478

2. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 6. November 1987

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Am 31. März 1987 unterbreiteten wir Ihnen mit Bericht und Antrag Nr. 899 den Bebauungsplan "An der Aa", Plan Nr. 4478. An der Sitzung vom 30. Juni 1987 haben Sie dieses Geschäft in erster Lesung behandelt.

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften wurde hierauf der Bebauungpslan in der Zeit vom 10. August bis 11. September 1987 öffentlich aufgelegt. Von der Möglichkeit, gemäss § 13 des kantonalen Baugesetzes, Einwendungen zu erheben, machte die Sozialistisch Grüne Alternative (SGA) Gebrauch.

II.

Mit Datum vom 1. September 1987 stellt die SGA folgende Anträge:

1. "Die Möglichkeit, ein zweites Untergeschoss zu erstellen, sei aus dem Bebauungsplan zu streichen."

   In der Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

   "Das vorgesehene zweite Untergeschoss wird fast vollständig ins Grundwasser zu liegen kommen. Die Problematik des Bauens im Grundwasser ist unterdessen allgemein bekannt. Auch die Bemerkung in der kantonsrätlichen Vorlage, die dazu nötige Technologie werde heute beherrscht und etwaige Undichtigkeiten seien "mit kleinem Aufwand" behebbar, ändert daran wenig. Der Gemeinderat kann mit Bebauungsplänen auch planerische und politische Rahmenrichtlinien festlegen, was in diesem Fall geschehen sollte, umso mehr als es sich um einen staatlichen Bauherrn handelt (vor dem nicht unbedingt aus wirtschaftlicher Rücksichtnahme in die Knie zu gehen ist)..."

2. "Die Anzahl der erlaubten Autoparkplätze sei auf 64 zu reduzieren.

2a. Eventualantrag: Die Anzahl der Parkplätze sei auf die Anzahl der Pflichtparkplätze gemäss städtischem Parkplatzreglement zu begrenzen."

In der Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

"Die Begründung für die vorgesehene Anzahl Parkplätze, die mit 200 weit über die Richtlinien des Stadtzuger Parkplatzreglements (ca. 150 Stück) hinausgeht, ist nicht stichhaltig. Das Bebauungsplangebiet ist vom öffentlichen Verkehr gut erschlossen.....Deshalb der Antrag Nummer 2, der auch mit Antrag Nummer 1 in Verbindung steht: Verzicht auf das zweite Untergeschoss; somit wären im ersten Untergeschoss - unter Berücksichtigung weiterer Nutzungen - noch rund 64 Parkplätze realisierbar.

Als Eventualantrag fordern wir die Reduktion der Parkplatzanzahl auf die Richtgrösse des Parkplatzreglementes."

3. "Es sei bereits im Bebauungsplan vorzumerken, dass für das eigentliche Baubewilligungsverfahren (bzw. als integraler Bestandteil der Baubewilligung) vom Bauherrn ein Grünkonzept verlangt wird, das eine angemessene Begrünung und möglichst wenig versiegelte Flächen sicherstellt."

In der Begründung wird erwähnt, dass das Bauprojekt relativ viel "unüberbaute" Fläche aufweist. Daher soll die Gestaltung der Ueberbauung durch eine Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und anderen Pflanzen sichergestellt werden. Um dies zu erreichen, soll die Stadt ein Grünkonzept als integralen Bestandteil der Baubewilligung vorlegen.

III.

Der Stadtrat hat die Eingabe der SGA geprüft, und nimmt zu den einzelnen Anträgen wie folgt Stellung:

zu Eingabe 1:

Das Erstellen von 2 Untergeschossen ist in der Stadt Zug eine durchaus übliche Bauweise; im Stadtzentrum ist die Zahl Untergeschosse höher. Eine gute Nutzung des Bodens ist zugunsten von Freiräumen und einer freien Landschaft durchaus erwünscht, zumal es später kaum mehr möglich sein würde, eine Erweiterung vorzunehmen. Dass höhere Anforderungen an die Bautechnik gestellt werden müssen, liegt auf

der Hand. Es liegt im Interesse der Stadt, diese Untergeschosse ausserhalb der Bürozeit für Veranstaltungen im Allmendgebiet nutzen zu können.

zu Eingabe 2:

Nachdem das kantonale Verwaltungszentrum in einer späteren Etappe noch erweitert werden soll, erachtet der Stadtrat die vorgesehene Parkplatzzahl als richtig. Zu beachten ist, dass die Kantonale Verwaltung einen regen Besucherverkehr aufweisen wird. Zudem benötigt eine Vielzahl von Beamten einen Parkplatz, da sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Kanton tagsüber das Auto benützen müssen. Es besteht ausserdem die Möglichkeit, die Parkplätze in den Randzeiten (abends, samstags und sonntags) für Grossveranstaltungen, wie Stierenmarkt, Herbstmesse, Sportereignisse, doppelt zu nutzen. Der Stadtrat teilt die Auffassung des Kantonsrates und Regierungsrates, dass 2 Geschosse mit Abstellplätzen erstellt werden sollen.

Der Stadtrat hofft, dass der Kanton seine Mitarbeiter anhält, in Zukunft noch vermehrt das öffentliche Verkehrsmittel zu benützen.

zu Eingabe 3:

Der Stadtrat stimmt einer Begrünung zu; aber eine solche Begrünung bedingt eine Verlegung der Parkplätze in die Untergeschosse. Nachdem die Freiflächen, mit Ausnahme des Platzes zwischen dem Gerichtsgebäude und dem Verwaltungsteil, bereits im Bebauungsplan als begrünte Fläche dargestellt sind, ist dem Anliegen bereits Rechnung getragen worden. Zudem ist die Bepflanzung mit Bäumen vorgeschrieben. Eine weitergehende Detaillierung der Umgebungsgestaltung ist Sache des Baubewilligungsverfahrens und soll bewusst nicht schon im Bebauungsplan bestimmt werden. Der Bebauungsplan soll sich auf die Festlegung der wichtigen städtebaulichen Fragen beschränken.

IV.

Zusammenfassend stellt der Stadtrat fest, dass die Eingaben den Bebauungsplan nicht grundsätzlich in Frage stellen. Die Zahl der Untergeschosse und die Parkplatzzahl sind vor allem im Hinblick auf die Erweiterungsmöglichkeiten sinnvoll. Der Stadtrat ist nach wie vor der Ansicht, dass der vorliegende Bebauungsplan eine zweckmässige Lösung, insbesondere auch im Interesse der Stadt darstellt.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, von der Eingabe der SGA und der Stellungnahme des Stadtrates Kenntnis zu nehmen und den Bebauungsplan "An der Aa", zwischen General Guisan-Strasse, Aabachstrase, SBB und ZVB, Plan Nr. 4478, in zweiter Lesung zu genehmigen.

Zug, 6. November 1987

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:
O. Kamer

Der Stadtschreiber:
A. Müller

Beilage:

- Beschlussesentwurf

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG Nr.
BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN "AN DER AA", ZWISCHEN GENERAL GUISAN-STRASSE, AABACHSTRASSE, SBB UND ZVB, PLAN NR. 4478

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 899 vom 31. März 1987 und Nr. 899.2 vom 6. November 1987

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

1. Der Bebauungsplan "An der Aa", zwischen General Guisan-Strasse, Aabachstrasse, SBB und ZVB, Plan Nr. 4478 wird genehmigt.

2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

   Der Beschluss 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: