

Bebauungsplan Baarerstrasse West / Bahnhof, 2. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 19. August 2003

Das Wichtigste im Überblick

Der Bebauungsplan Baarerstrasse West / Bahnhof, Plan Nr. 7047, wurde vom Grossen Gemeinderat am 6. Mai 2003 in erster Lesung verabschiedet. Er beinhaltet gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan 4483 verschiedene Änderungen, u. a. neue Arkadenbaulinien, neue Attikageschosse, eine Erhöhung des ZKB-Gebäudes um vier Geschosse sowie eine Verbesserung und Aufwertung der Fussgänger- und Zweiradverbindungen. Der so vom Grossen Gemeinderat in erster Lesung verabschiedete Bebauungsplan weicht stark vom Bericht und Antrag des Stadtrates vom 1. April 2003 ab. Der Stadtrat hatte namentlich den Verzicht auf eine Aufstockung des ZKB-Gebäudes und einheitliche, zweigeschossige Vorbauten entlang der Baarerstrasse beantragt.

Während der öffentlichen Auflage vom 21. Mai bis 20. Juni 2003 wurden drei Einwendungen mit folgenden Anträgen erhoben: Verzicht auf die Aufstockung des ZKB-Gebäudes, Verzicht auf einzelne Arkadenbaulinien sowie Belassen der bestehende Fussgängerrampe südlich des ZKB-Gebäudes.

In Erfüllung des Beschlusses des Grossen Gemeinderates vom 6. Mai 2003 beantragt der Stadtrat, die Einwendungen nicht zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Plan sind für die 2. Lesung weitere geringfügige Planänderungen für eine Feuerwehrezufahrt und für Güterumschlag-Parkplätze berücksichtigt.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan Baarerstrasse West / Bahnhof. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Einwendungen in Bezug auf die ermöglichte Aufstockung des ZKB-Gebäudes

3. Einwendungen in Bezug auf Arkadenbaulinien
4. Einwendungen in Bezug auf die Fussgängerrampe bei der Passage Süd
5. Erforderliche Planänderungen
6. Antrag

1. Ausgangslage

Der Stadtrat hat mit Bericht und Antrag vom 1. April 2003 den Bebauungsplan Baarerstrasse West / Bahnhof dem Grossen Gemeinderat unterbreitet. Gestützt auf mehrere Studien sowie unter Berücksichtigung verschiedener Grundeigentümeranliegen wurden folgende Ziele des Bebauungsplans festgelegt:

- attraktive und durchlässige Verbindungen und Aussenräume für Fussgänger und Zweiradfahrzeuge schaffen
- einheitliche Gebäudehöhen und einheitliche, zweigeschossige Vorbauten entlang der Baarerstrasse
- eine gleichmässige Dachgestaltung der Längsbauten anstreben
- eine Aufwertung der beiden Hauptzugänge zum Bahnhof ermöglichen
- Verzicht auf eine Aufstockung des Gebäudes der Zuger Kantonalbank

Der Grosse Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 6. Mai 2003 in 1. Lesung die Änderung des Bebauungsplanes Baarerstrasse West / Bahnhof, Plan Nr. 7047, beschlossen. Dieser so beschlossene Bebauungsplan weicht teilweise stark vom Antrag des Stadtrates ab und beinhaltet gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Genehmigungsdatum vom 22. März 1988, Plan Nr. 4483, im Wesentlichen folgende Änderungen:

- Die Ziele, welche mit dem Bebauungsplan erreicht werden sollen, sind neu umschrieben.
- Klare Unterscheidung zwischen Genehmigungs- und Informationsinhalt;
- Neue Arkadenbaulinien entlang der bestehenden Fassaden im Erdgeschoss;
- Ermöglichung von Attikageschossen auf den drei Längsbauten Baarerstrasse 19/21, Baarerstrasse 25/27 sowie Gubelstrasse 15/17/19 inklusive Regelung der zulässigen Dachaufbauten auf diesen Gebäuden;
- Die maximale Gebäudehöhe der drei Längsbauten wird auf ein einheitliches Mass festgelegt.
- Dem Gebäude Baarerstrasse 37 der Zuger Kantonalbank (ZKB) wird eine Erhöhung um vier Vollgeschosse, aber ohne Attikageschoss, ermöglicht. Zudem wird der Wohnanteil für dieses Gebäude auf 0% herabgesetzt.
- Die Zufahrten / Anlieferungen zu den einzelnen Grundstücken sowie die Tiefgaragenabfahrten inkl. Fahrtrichtungen werden klarer bezeichnet.
- Die Feuerwehr- bzw. Notzufahrten sind neu schematisch festgelegt.
- Die unentgeltlichen öffentlichen Fahrwegrechtsverbindungen für Velos und Mo-fas, insbesondere zu den Abstellplätzen am Bahnhof, sind neu dargestellt.
- Die Fussgängerflächen und die unentgeltlichen öffentlichen Fusswegrechtsverbindungen sind klarer dargestellt.

- Der Übergang von der Fussgängerunterführung Baarerstrasse zum neuen Bahnhofzugang "Passage Süd" soll neu gestaltet werden können: mit einer Rolltreppe oder Rampe innerhalb eines neu definierten Bereiches sowie allenfalls mit einer Überdachung des hier festgelegten Fussgängerbereiches zwischen den Gebäuden Baarerstrasse 25/27 und 37.
- Nördlich und westlich des Gebäudes Baarerstrasse 25/27 muss aus Platzgründen auf die Anpflanzung von Bäumen verzichtet werden.

Während der öffentlichen Auflage vom 21. Mai bis 20. Juni 2003 gingen beim Stadtrat drei Einwendungen zum Bebauungsplan ein. In Erfüllung des Beschlusses des Grossen Gemeinderates vom 6. Mai 2003 nimmt der Stadtrat nachfolgend zu den Einwendungen Stellung.

2. Einwendungen zur Aufstockung des ZKB-Gebäudes

Die Polyphem AG ist Eigentümerin des Grundstücks (GS) 561 (Glashof-Hochhaus) an der Baarerstrasse 43, die Gimmenenhof AG ist Eigentümerin von GS 1966 (Glashof-Restaurant an der Baarerstrasse 41). Beide werden vertreten durch RA R. J. Weidmann und stellen im Sinne einer Einwendung folgenden Antrag:

1. Die Aufstockung des ZKB-Gebäudes um vier Vollgeschosse sei aus dem Bebauungsplan zu streichen.

Christian Derungs, Architekt des ZKB-Gebäudes Baarerstrasse 37, stellt - gestützt auf § 39 Abs. 2 PBG, wonach die Berechtigung für eine Einwendung nicht beschränkt ist - folgenden Antrag:

2. Von der Festlegung von 11 zulässigen Geschossen für das ZKB-Gebäude an der Baarerstrasse 37 und der Öffnung der direkten Umgebung dieses Gebäudes bis zur Gebäudehülle für die Öffentlichkeit sei abzusehen.

Zum Antrag 1 werden im Wesentlichen folgende Begründungen aufgeführt.

- 1a Es fehle ein öffentliches Interesse an der Aufstockung; ein solches könne dann als gegeben betrachtet werden, wenn ein Bebauungsplan zur Verwirklichung einer besonders zweckmässigen Lösung dient. Die kürzlich durchgeführte Hochhausstudie der Stadt Zug und der Gemeinde Baar belege, dass kein öffentliches Interesse an der Aufstockung des ZKB-Gebäudes bestehe.
- 1b Der Sinneswandel der Bau- und Planungskommission (BPK) sei nicht nachvollziehbar und auch nicht begründet: an der Sitzung vom 8. Januar 2002 beschloss die BPK, die Anzahl Geschosse erst nach Vorliegen der Hochhausstudie zu beschliessen; trotz klarer gegensätzlicher Empfehlung in der Hochhausstudie habe die BPK am 15. April 2003 der Aufstockung zugestimmt.
- 1c Es handle sich mit der Aufstockung um eine künftige Abgeltung für zu erwartende Kooperationsleistungen seitens der ZKB für die Investitionen im Erdgeschoss und der Umgebung ihres Grundstückes. Der Zweck eines Bebauungsplanes liege jedoch nicht in der Beschaffung von finanziellen Mitteln, sondern im Erreichen von städtebaulich besseren Lösungen.
- 1d Die Aufstockung eröffne keine städtebaulich bessere Lösung. Die um rund 20 m zurückversetzten drei Gebäude an der Baarerstrasse weisen alle ungefähr diesel-

be Höhe auf, so dass eine Aufstockung des ZKB-Gebäudes dieses Erscheinungsbild empfindlich stören würde. Dies würde evtl. zu einer unerwünschten Konkurrenz zum Glashof-Hochhaus führen, was in städtebaulicher Hinsicht an dieser wichtigen Strassenachse nicht erwünscht sei und nicht zu einer besseren Lösung führen würde.

1e Die Aufstockung stelle eine fragliche architektonische Lösung dar, weil das bestehende würfelförmige ZKB-Gebäude mit der Aufstockung in seinen Proportionen und seinem Gleichgewicht empfindlich gestört werden würde. Zudem bilde das ZKB-Gebäude zusammen mit dem Glashof-Hochhaus und dem zweigeschossigen Glashof-Restaurant ein architektonisch abgewogenes Ensemble. Die Aufstockung würde dieses Ensemble empfindlich stören und den nördlich gelegenen Gebäuden allenfalls zuviel Licht entziehen. Schliesslich seien auch die urheberrechtlichen Ansprüche der Architekten zu überprüfen.

1f Es würden Angaben über die Nutzungsart der zusätzlichen Stockwerke fehlen. Das ZKB-Gebäude befinde sich in der Kernzone K5 mit einem Wohnanteil 50 %; mit einem Bebauungsplan könne zwar von den Bestimmungen der geltenden Bauordnung abgewichen werden, es müssten jedoch die Gründe dargelegt werden.

Gestützt auf die Baubewilligung vom 9. Februar 1982 für das Wohn- und Geschäftshaus auf GS 1966 sowie auf einen Baurechtsvertrag auf GS 1966 sei die ZKB oder ihre Rechtsnachfolgerin als Eigentümerin von GS 558 verpflichtet, spätestens im Jahre 2022 oder 2032, die auf GS 1966 übertragene Pflicht zur Erstellung von Wohnraum zu übernehmen.

Schliesslich stelle sich die Frage, weshalb die ZKB, um eine Erweiterung ihrer Büroräumlichkeiten zu erlangen, nicht auf die Fremdvermietung verzichte und die an Dritte vermieteten Büroräumlichkeiten selber nutze.

Zum Antrag 2 werden im Wesentlichen folgende Begründungen aufgeführt.

2a Die "Städtebauliche Entwicklungsstudie Zug / Baar: Hochhauskonzept (inkl. Leitplan Hochhausstandorte)" vom 5. März 2003 (Hochhauskonzept) sei gestützt auf die laufende kantonale Richtplanung erstellt worden und habe im Bericht und Antrag des Stadtrates vom 1. April 2003 zu Aussagen wie "dass eine Aufstockung des bestehenden Gebäudes an der Baarerstrasse 37 den städtischen Raum in diesem Strassengebiet verunklären würde" oder "die Aufstockung würde das heute in seiner räumlichen Erscheinung plausible Ensemble empfindlich stören" und "es würde an einem zufälligen, kaum begründbaren Standort ein Zeichen gesetzt, dass auch in Konkurrenz mit dem Glashof treten würde" sowie "Eine Aufstockung würde die stadträumliche Situation erheblich verschlechtern und ist deshalb abzulehnen" geführt.

Zudem werde die übergeordnete kantonale, behördenverbindliche und sich in Revision befindliche Richtplanung missachtet oder zumindest negativ präjudiziert. Der Grosse Gemeinderat sei nicht frei, Vorgaben wie die kantonale Richtplanung oder das Hochhauskonzept zu missachten, er habe die ihm zustehende

Planungsfreiheit und das ihm zustehende Ermessen überschritten, ja sogar missbraucht.

- 2b Bebauungspläne könnten gemäss § 32 PBG, wenn sie Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung erzielen, von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen. Der bisherige Bebauungsplan Nr. 4483 erlaube die Aufstockung nicht, weil die gegenwärtige Überbauung die zulässigen Volumen ausschöpfe. Die geplante Aufstockung des ZKB-Gebäudes wäre auch nach Regelbauweise nicht zulässig.
- 2c Das ZKB-Gebäude stelle zusammen mit seiner näheren Umgebungsgestaltung ein geschütztes Ensemble dar, das nicht ohne Zustimmung des Inhabers dieses Rechts umgestaltet werden dürfe. Der Bebauungsplan lasse damit auch privatrechtliche Rahmenbedingungen unberücksichtigt.

Stellungnahme:

Im Sinne des vom Grossen Gemeinderat am 6. Mai 2003 in erster Lesung verabschiedeten Bebauungsplans Baarerstrasse West / Bahnhof wird zu den Anträgen 1 und 2 sowie dessen Begründungen wie folgt Stellung genommen:

- zu 1a und 2b:

Die Aufstockung des ZKB-Gebäudes liegt nach Ansicht des Grossen Gemeinderates auch im öffentlichen Interesse, denn die Erhöhung des Gebäudes stellt eine von weit her sichtbare, markante städtebauliche Akzentuierung der beiden östlichen Hauptzugänge zum Bahnhof dar. Diese Zugänge werden mit grösseren, attraktiver gestalteten Flächen für Fussgänger, Velos und Mofas und damit zugunsten der Öffentlichkeit besser zugänglich gemacht; es ergeben sich dadurch insbesondere auch wesentliche Vorteile für die Gestaltung der Umgebung. Die entsprechenden Massnahmen erfolgen weitgehend auf privaten Grundstücken, insbesondere demjenigen der Zuger Kantonalbank. Dementsprechend regelt der Bebauungsplan einen Ausgleich der öffentlichen und privaten Interessen in Bezug auf die Aufstockung einerseits und die Umgestaltung im Erdgeschossbereich andererseits.

- zu 1b und 2a:

Die Stadtbildkommission (SBK) hielt an ihrer Sitzung vom 7. Juni 2001 fest, dass eine Aufstockung des Kantonalbankgebäudes nicht ausgeschlossen sei, sofern verschiedene Aspekte wie z.B. eine sorgfältige architektonische Ausbildung der Fassaden berücksichtigt würden. Die BPK hat sich an ihrer Sitzung vom 8. Januar 2002 nicht materiell festgelegt, sondern ihren Entscheid bezüglich einer allfälligen Aufstockung des ZKB-Gebäudes vertagt. Die "Städtebauliche Entwicklungsstudie Zug / Baar: Hochhauskonzept (inkl. Leitplan Hochhausstandorte)" vom 5. März 2003 enthält für den Bereich des ZKB-Gebäudes keine Festlegung im Sinne eines möglichen Hochhausstandortes. Dieses Hochhauskonzept wurde zwar aufgrund der Erarbeitung der kantonalen Richtplanung erstellt, hat selbst jedoch keinen verbindlichen, sondern lediglich empfehlenden Charakter. Im Übrigen ist zu erwähnen, dass die einschränkenden Ausführungen im kantonalen Richtplänenentwurf politisch sehr umstritten sind; die Behandlung des kantonalen Richtpla-

nes im Kantonsrat erfolgt im November dieses Jahres.

Grundsätzlich steht es im Kompetenzbereich und im Ermessensspielraum der BPK bzw. des GGR, die Aufstockung des ZKB-Gebäudes zu ermöglichen; dies gilt umso mehr angesichts verschiedener Fachmeinungen (SBK; Hochhauskonzept) mit gegensätzlichen Empfehlungen und noch offener übergeordneter Planung. Die BPK und der GGR haben sodann bei ihrer Entscheidung auch weitere Argumente wie beispielsweise die bezüglich Erschliessung hervorragende Lage des fraglichen Grundstücks mit dementsprechend standortgerechter Verdichtung berücksichtigt.

– zu 1c:

Die ermöglichte Aufstockung des ZKB-Gebäudes einerseits und die notwendigen Investitionen im Erdgeschoss und der Umgebung andererseits werden weder mit dem Bebauungsplan noch anderweitig finanziell abgegolten. Die ganze Umgebungsgestaltung im Bereich des ZKB-Gebäudes und bei der künftigen Passage Süd des Bahnhofs wird zwischen der Zuger Kantonalbank und der Stadt Zug in einer separaten Vereinbarung geregelt, die dem Grossen Gemeinderat unterbreitet wird; dabei werden die anfallenden Kosten nach dem Nutzen für die beteiligten Parteien aufgeteilt.

– zu 1d:

Die Frage, ob mit der Aufstockung des ZKB-Gebäudes das Erscheinungsbild entlang der Baarerstrasse empfindlich gestört und eine unerwünschte Konkurrenz zum Glashof-Hochhaus bewirkt wird, ist umstritten, wie auch die Aussagen der verschiedenen Fachgremien zeigen. Nach Ansicht des Grossen Gemeinderates bildet das aufgestockte ZKB-Gebäude zusammen mit dem Glashof-Hochhaus ein neues, wichtiges und prägendes Element im Stadtraum, welches zudem den Standort des Bahnhofs von weit her markiert.

– zu 1e und 2c:

Ob die Aufstockung des ZKB-Gebäudes in seinen Proportionen und seinem Gleichgewicht stört, kann ebenfalls unterschiedlich beurteilt werden. Die Aufstockung erlaubt es nach Ansicht des Grossen Gemeinderates dem Gebäude, als echtes Hochhaus in Erscheinung zu treten und sich im heterogenen Gefüge mit dem Glashof-Hochhaus und dem zweigeschossigen Glashof-Restaurant markanter zu positionieren. Mit der Aufstockung werden sich Lichtverluste für diese beiden Gebäude ergeben, diese sind in der hier bestehenden Stadtstruktur jedoch vertretbar. Die allfälligen urheberrechtlichen Ansprüche des Architekten des ZKB-Gebäudes sind privatrechtlicher Art und damit für den Bebauungsplan nicht von Belang.

– zu 1f:

Für das ZKB-Gebäude wird der Wohnanteil aufgrund der besonderen Funktion (Bankgebäude mit erhöhten Sicherheitsanforderungen) auf 0 % festgelegt. Die in der Einwendung aufgeführte Baubewilligung vom 9. Februar 1982 für das Wohn- und Geschäftshaus auf GS 1966 beinhaltet aufgrund der Lärmsituation (Bahnhof / Kantonsstrasse) eine Ausnahmegenehmigung dafür, dass der Wohnanteil auf GS 558 und GS 1966 unterschritten wird. Der erwähnte Baurechtsvertrag

liegt der Einwendung nicht bei; er kann jedoch öffentlichrechtliche Bestimmungen nicht ersetzen. Eine Untervermietung durch die ZKB ist zulässig.

3. Einwendungen zu den Arkadenbaulinien

Die Polyphem AG und die Gimenenhof AG bzw. deren Vertreter RA R. J. Weidmann stellen im Sinne einer Einwendung folgenden Antrag:

3. Es sei auf die Verschiebung der Arkadenbaulinie entlang der Südfassade der Grundstücke GS 561 und GS 1966 zu verzichten.

Zu diesem Antrag 3 werden im Wesentlichen folgende Begründungen aufgeführt.

- 3a Eine Verbreiterung der Arkaden entlang der Südfassaden dränge sich nicht auf, weil die bestehende Arkadenbreite von rund 3 m den jetzigen und künftigen Bedürfnissen der Fussgängerinnen und Fussgänger vollkommen genüge. Mit der Erstellung der neuen Passage Süd des Bahnhofs werde die bestehende Unterführung Nord abgewertet.
- 3b Die Verbreiterung der Arkaden würde die produktive Laden- bzw. Restaurantfläche derart verkleinern, dass deren Wirtschaftlichkeit erheblich erschwert werden würde. Als Kompensation für die Zurückversetzung der Arkadenbaulinie müsste das Gebäude auf GS 1966 um mindestens ein Geschoss aufgestockt werden können.

Stellungnahme:

Im Sinne des vom Grossen Gemeinderates am 6. Mai 2003 in erster Lesung verabschiedeten Bebauungsplan Baarerstrasse West / Bahnhof wird zum Antrag 3 und dessen Begründungen wie folgt Stellung genommen:

- zu 3a:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4483 enthält keine Arkadenbaulinie, jedoch Fussgängerflächen auf GS 561 und GS 1966, die von der Fassade im 1. Obergeschoss um rund 7.0 m zurückversetzt sind. Mit der im Plan Nr. 7047 neu vorgesehenen Arkadenbaulinie zusammen mit der unverändert übernommenen Fussgängerfläche wird dieser bestehende bauliche Zustand lediglich klarer baurechtlich umfasst.

- zu 3b:

Es ergibt sich für die Grundeigentümer keine Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Zustand, denn der südlich der Fussgängerfläche verbleibende schmale Bereich bis zur Fassade im 1. Obergeschoss könnte aufgrund der bestehenden Parkplätze ohnehin nicht baulich genutzt werden. Es kann also nicht von einer verschlechterten Wirtschaftlichkeit der hier bestehenden Betriebe gesprochen werden.

4. Einwendungen zur Fussgängerrampe bei der Passage Süd

Die MZ-Immobilien AG, Eigentümerin im Metalli-Areal, vertreten durch RAin Andrea Hodel, stellt im Sinne einer Einwendung folgende Anträge:

4. Im Bebauungsplan Baarerstrasse West / Bahnhof, Plan Nr. 7047, sei die bestehende (vorzugsweise mit geringerer Neigung versehene) Fussgänger-Rampe bei der Bahnhof-Passage Süd für die Erschliessung der Unterführung Metalli im Bebauungsplan beizubehalten bzw. wieder aufzunehmen.
5. Eventualiter sei eine verbindliche Alternative aufzuzeigen, die mit den beiden beteiligten Parteien abgesprochen ist und eine architektonisch und funktional optimale Lösung darstellt.

Zu diesen Anträgen 4 und 5 werden im Wesentlichen folgende Begründungen aufgeführt.

- 4a Der Bebauungsplan Nr. 4483 enthalte eine Fussgängerrampe, welche ein wesentlicher Bestandteil der Ost-West Fussgängerachse durch das Metalli-Areal hindurch gemäss Bebauungsplan Nr. 4417 Metalli / Bergli sei.
- 4b Es bestehe ein im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Stadt Zug und den Eigentümern von GS 557 und GS 558, mit welchem ein unselbständiges Baurecht für die Unterführung und die Fussgängerrampe errichtet wurde.
- 4c Es bestehe ein Vertrag über ein obligatorisches Wegrecht betreffend Warenverkehr zwischen den Eigentümern von GS 561, GS 1966, GS 558 und GS 557 sowie den MZ-Immobilien AG und der Stadt Zug. In diesem Zusammenhang habe die MZ-Immobilien AG insgesamt Fr. 60'000.-- an die Eigentümer von GS 561 und GS 1966 bezahlt.
- 4d Die MZ-Immobilien AG habe sich an den Projektierungs- und Erstellungskosten für die Unterführung Baarerstrasse beteiligen müssen. Überdies seien für die Unterführung Baarerstrasse eine behindertengerechte Bauweise und damit eine Rampe verlangt worden.
- 4e Der vorliegende Bebauungsplan Baarerstrasse West / Bahnhof, Plan Nr. 7047, enthalte im Gebiet der Passage Süd einen vergrösserten Bereich der Fussgängerfläche mit unentgeltlichem Fusswegrecht sowie die Möglichkeit einer Überdachung. Dies werde von der MZ-Immobilien begrüsst, insbesondere auch die aufrechterhaltene Fusswegverbindung vom Bahnhof sowohl zur Baarerstrasse wie zur Unterführung und weiter zur Metalli. Wichtig sei, dass der Zugang zur Metalli überdacht, gestalterisch prominent, attraktiv, sicher und auch ausreichend dimensioniert für die Aufnahme der Fussgängerströme - in beiden Richtungen und unter Berücksichtigung der Bushaltestellen - geplant werde.
Nicht einverstanden sei man jedoch damit, dass der vorliegende Bebauungsplan keine Rampe mehr als Verbindung von der Bahnhofspassage zur Unterführung enthalte, obwohl die (noch) bestehende Rampe von der MZ-Immobilien AG mitfinanziert worden sei. Auch sei die bestehende Rampe nicht optimal, denn einerseits sei sie nicht überdacht mit all den negativen Folgen wie Rutschgefahr bei nassem Laub und andererseits entspreche ihre Neigung nicht den Normen der Behindertengerechtigkeit. Es müsse eine flachere, dem Niveau des Bahnhofs angepasste Rampe vorgesehen werden. Zudem sei die Zugänglichkeit für die Feuerwehr nicht gelöst.

- Die Stadt habe die Entfernung der Rampe und als Ersatz die Erstellung einer Rolltreppe vorgesehen. Deren genaue Lage, Breite und Neigung sei noch nicht bestimmt, zudem seien die Zugänge zur Treppe und den Läden im Untergeschoss sowie die möglichen Konsequenzen für die Tiefgarage der ZKB noch nicht geklärt. Werde die bestehende Rampe aus dem Bebauungsplan entfernt, so falle eine bereits vorhandene Erschliessungsmöglichkeit dahin.
- 4f Ebenfalls nicht gelöst sei die Frage der Kostenbeteiligung. Die MZ-Immobilien AG habe bei der Erstellung einen Betrag von rund Fr. 250'000.-- an die Unterführung und Rampe leisten müssen.
- 4g Des Weiteren nicht beachtet sei der Grundsatz der Gleichbehandlung der verschiedenen privaten Anstösser. Die ZKB räume der Öffentlichkeit die Zugänglichkeit bis an ihr Gebäude heran ein unter Entfernung der Pflanztröge auf dem eigenen Grundstück, sie profitiere jedoch auch selbst von den künftigen Fussgängerströmen bei ihrem Gebäude und erhalte darüberhinaus eine Aufstockung ihres Gebäudes um vier Geschosse. Vergleichbare "Zugeständnisse" würden weiteren beteiligten Grundeigentümern nicht gemacht.
- 4h Ebenfalls nicht genügend geklärt seien zum heutigen Zeitpunkt die rechtlichen Grundlagen. Beispielsweise sei die Erweiterung der Fussgängerfläche bis an das ZKB-Gebäude heran noch vertraglich zu regeln. Auch könnte das vorstehend erwähnte obligatorische Wegrecht betreffend Warenverkehr allenfalls zu einer Entschädigungszahlung der Marc Rich & Co AG (ehemalige Grundeigentümer des GS 558 der ZKB) gegenüber der Stadt Zug führen.

Stellungnahme:

Im Sinne des vom Grossen Gemeinderat am 6. Mai 2003 in erster Lesung verabschiedeten Bebauungsplans Baarerstrasse West / Bahnhof wird zu den Anträgen 4 und 5 sowie deren Begründungen wie folgt Stellung genommen:

- zu 4a und 4b:

Die erwähnten Grundlagen wie die Bebauungspläne Nr. 4483 und Nr. 4417 sowie der Dienstbarkeitsvertrag liegen vor. Zu bemerken ist, dass der Bebauungsplan Nr. 4417 Metalli/Bergli eine Fussgängerverbindung (unentgeltliches öffentliches Fusswegrecht) von der Unterführung Baarerstrasse via Rolltreppe durch die Metalli-Überbauung in Richtung Industriestrasse enthält.

- zu 4c:

Das erwähnte obligatorische Wegrecht betreffend Warenverkehr zwischen den Eigentümern von GS 561, GS 1966, GS 558 und GS 557 sowie den MZ-Immobilien AG und der Stadt Zug war befristet für die Bauphase der Erstellung der Unterführung und der Fussgängerrampe bzw. bis Ende 1987 und hat spätestens mit der Zufahrtsregelung für GS 557 via Zufahrt auf GS 556 seine Bedeutung verloren. Die Zahlungen der MZ-Immobilien AG an die Eigentümer von GS 561 und GS 1966 waren für Mehraufwendungen während der Bauphase ausgerichtet.

- zu 4d:

Die MZ-Immobilien AG hat bei der Erstellung der Unterführung im Jahre 1987/88 einen Beitrag von ca. Fr. 250'000.-- geleistet. Sie ist von einer weiteren, zusätzlichen

Kostenteilung befreit.

Eine behindertengerechte Bauweise bedingt nicht zwingend die Erstellung einer Rampe, denn auch der bestehende Lift beim Gebäude Baarerstrasse 27 erfüllt diese Funktion.

- zu 4e, 4f und 4h:

Die grundsätzlich positive Einstellung der MZ-Immobilien zu einer Aufwertung des Fussgängerbereichs zwischen Bahnhof und Baarerstrasse inkl. Unterführung sowie zwischen den Gebäuden Baarerstrasse 27 und 37 ist begrüßenswert. Es ist das Bestreben der Stadt Zug, diesen wichtigen Bereich für alle Beteiligten so optimal und attraktiv als möglich zu gestalten. Ein detailliertes Projekt dazu liegt jedoch noch nicht vor, sondern soll gestützt auf den vorliegenden Bebauungsplan unter Einbezug der Betroffenen erarbeitet werden.

Die bestehende Rampe ist, wie in der Einwendung erwähnt, nicht mehr zeitgemäss, denn sie beinhaltet eine Rutschgefahr, weist eine unzweckmässige Neigung auf und zerschneidet insbesondere nach Entfernung der Baumtröge auf dem ZKB-Grundstück den ganzen erwähnten wichtigen künftigen grossen Fussgängerbereich in ungebührlicher Masse. Deshalb wird im vorliegenden Bebauungsplan der Bereich für den Zugang zur Unterführung Baarerstrasse verkürzt und verbreitert. Die bestehende Treppe und der Lift beim Gebäude Baarerstrasse 27 werden unverändert übernommen, hinzu kommt jedoch die Möglichkeit der Überdachung des Fussgängerbereiches. Mit diesen planungsrechtlichen Grundlagen kann in der Detailprojektion beispielsweise eine Rolltreppe vorgesehen werden, dies analog und gewissermassen symmetrisch zur bestehenden Rolltreppe innerhalb der Metallüberbauung. Für die Zugänge zu den Läden im Untergeschoss und bezüglich der Tiefgarage der ZKB dürften sich keine wesentlichen Änderungen ergeben, da der Beginn der Rolltreppe im Untergeschoss an derselben Stelle wie der jetzige Beginn der Rampe liegen würde. In Bezug auf die angesprochene Feuerwehrtugänglichkeit wird eine andere Lösung vorgesehen (vgl. nächstes Kapitel).

In Bezug auf die Kosten und allfällige Beteiligungen müssen auf Stufe Projekt noch weitere Abklärungen getroffen werden. Ebenfalls müssen allenfalls noch weitere vertragliche Regelungen mit den betroffenen Grundeigentümern geprüft werden.

Zu erwähnen bei all diesen Aspekten ist, dass der Bebauungsplan lediglich einen planungsrechtlichen Rahmen vorgibt; die konkrete Realisierung erfolgt mittels anderen, nachgeschalteten Verfahren und Instrumenten.

- zu 4g:

Die ermöglichte Aufstockung des ZKB-Gebäudes einerseits und die notwendigen Investitionen im Erdgeschoss und der Umgebung andererseits werden weder mit dem Bebauungsplan noch anderweitig finanziell abgegolten.

Abschliessend ist festzuhalten, dass die Stadt Zug daran interessiert ist, gestützt auf ein Projekt für den ganzen Fussgängerbereich zwischen Bahnhof und Baarerstrasse inkl. Unterführung sowie zwischen den Gebäuden Baarerstrasse 27 und 37 in konstruktiven Gesprächen mit den Betroffenen eine optimale Lösung zu finden.

5. Erforderliche Planänderungen

Insbesondere aus den voranstehenden Einwendungen drängen sich gegenüber dem Stand der 1. Lesung folgende Planänderungen auf:

- Die Feuerwehrezufahrt für das Gebäude der ZKB erfolgt nicht bei dessen Südseite - insbesondere aufgrund der hier möglichen Fussgängerbereichüberdachung - sondern bei der Nord- und Westseite des Gebäudes. Entsprechend wird die Baumsignatur auf der Westseite des ZKB-Gebäudes geringfügig angepasst.
- Es wird eine generelle Formulierung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach für jedes der insgesamt vier Baufelder des Bebauungsplans je zwei Parkplätze zwecks Güterumschlag möglich sein sollen, wobei diese Parkplätze ausserhalb der Fussgängerflächen angeordnet werden müssen und im Rahmen des Bewilligungsverfahrens verkehrstechnisch zu prüfen sind.
- Die Zufahrt vom GS 1966 zum GS 558 der ZKB erfolgt künftig im Gegenverkehr.

6. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- die Einwendungen in Erfüllung des Beschlusses des Grosse Gemeinderates vom 6. Mai 2003 nicht zu berücksichtigen,
- die Stellungnahmen des Stadtrates zur Kenntnis zu nehmen und
- den Bebauungsplan Baarerstrasse West / Bahnhof, Plan Nr. 7047, zum Beschluss zu erheben.

Zug, 19. August 2003

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Bebauungsplan Baarerstrasse West / Bahnhof, Plan Nr. 7047

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. betreffend Bebauungsplan Baarerstrasse West / Bahnhof

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst in 2. Lesung** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1619.5 vom 19. August 2003:

1. Der Bebauungsplan Baarerstrasse West / Bahnhof, Plan Nr. 7047, wird festgesetzt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung, einer Beschwerde im Sinne von § 41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
4. Das Baudepartement wird gestützt auf § 41 PBG beauftragt, diesen Beschluss zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.

Zug,

Werner Golder, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist:

Vom Regierungsrat genehmigt am:

BEBAUUNGSPLAN

BAARERSTRASSE WEST/BAHNHOF

1 : 1000

PLAN NR.: 7547 VERSETZ PLAN NR.: 4483	DATUM: 28. JUNI 2001 / AMTSG. 28.04. AUGUST 2003
VOM STADTRAT ZUR VORBEREITUNG VORGESCHRIEBT AM: 03. JULI 2001	
VON DER KANTONALEN BAUKONTROLLE VORGESCHRIEBT AM: 30. AUGUST 2001	
OGN - VORLAGE NR.: 1818/18.11.2001.0 VOM: 02. OKTOBER 2001 (01. APRIL 2003) 18. AUGUST 2003	VOM STADTRAT VERANDELT AM: 02. OKTOBER 2001 01. APRIL 2003 18. AUGUST 2003
1. PUBLIKATION IM ANZEIGENBLATT NR.: 20. MAI 21 VOM: 16. UND 23. MAI 2002 ZEITUNG: 2001/71.	1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTMENT VOM: 21. MAI 2003 BIS: 30. JUNI 2003
VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM: DER PRÄSIDENT: ODER STADTSCHREIBER:	
2. PUBLIKATION IM ANZEIGENBLATT NR.: VOM: ZEITUNG:	2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTMENT VOM: BIS:
VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM:	

ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES
ATTRAKTIV UND DURCHLAGER AUSGERICHTET FÜR FUSSGÄNGER UND VELOS
GESCHWINDIGE DACHBEHALTEN DER LÄNGENRÄUMEN
STÄDTISCHER AKZENTSETZUNG DER BEIDEN HALBZUGÄNGE ZUM BAHNHOF

LEGENDE
GENEHMIGUNGSINHALT

- ■ ■ BEBAUUNGSPLANMETRIER
- NEUE ANFORDERUNGEN ZU GENEHMIGEN
- BAUFEN 1 GESCHOSS
- BAUFEN 2 GESCHOSS
- BAUFEN 3 GESCHOSS
- BAUFEN 4 GESCHOSS
- BAUFEN 5 GESCHOSS
- BAUFEN 6 GESCHOSS
- BAUFEN 7 GESCHOSS
- BAUFEN 8 GESCHOSS
- BAUFEN 9 GESCHOSS
- BAUFEN 10 GESCHOSS
- BAUFEN 11 GESCHOSS
- BAUFEN 12 GESCHOSS
- BAUFEN 13 GESCHOSS
- BAUFEN 14 GESCHOSS
- BAUFEN 15 GESCHOSS

ZUGANG
ZUGANGSBEREICH FÜR 1 ATTRACTIONSGESCHOSS

OK
OK-FERTIG DACH DES OBSTEN VOLLGESCHOSS IN M. S. M.

OK
DIE DACHFÜR ALTERNATIVE BEBAUUNG WIRD DURCH DIE DARGESTELLTEN VOLUMEN BESTIMMT

WA
FÜR DAS GRUNDSTÜCK GS BARBER STRASSE VORHABEN, VON OK FESTLEGT

ZUF
ZUFahrt / ANKERPUNKT (S. SCHEMATISCH)

P
IN ZONE DER 4 BAUFELDER UND AUSSEHR DER FUSSGÄNGERFLÄCHEN MAX. 2 GÖTTENRANGLAGEN
PLATZ ZU AUSSEN, SONSTIGE VERKEHRSMITTELN ANSONSTEN ERHÄLTEN SIND.

PA
PARKPLATZ

F
FAHRRADSTELLEN

○
FELDER NR. UND ALLG. NOTZUFahrt, MIT BESTIMMTER FLÄCHE (S. SCHEMATISCH)

○
LÄNGENRÄUMIGES ÖFFENTLICHES FAHRRADSTELLEN FÜR VELOS UND MOVA (S. SCHEMATISCH)

○
FUSSGÄNGERFLÄCHEN MIT UNTERSCHIEDLICHEN ÖFFENTLICHEN FLUGRECHT

○
UNTERSCHIEDLICHES ÖFFENTLICHES FLUGRECHT (S. SCHEMATISCH)

○
FUSSGÄNGERMITFÜHRUNG

○
FUSSGÄNGERMITFÜHRUNG

○
BEREICH FÜR ZUGANG ZUM UNTERFÜHRUNG BAHNHOF

○
BEREICH FÜR ÜBERDACHUNG DER FUSSGÄNGERFLÄCHEN

○
WÄRMEN (S. SCHEMATISCH)

SCHEMATA
SCHEMATA BEBAUUNGSPLAN NEHME ABWICHELNDEN BESTIMMUNGEN ENTHÄLT, GELTEN DIE VORSCHRIFTEN
DER JEWELIGEN BAUKONTROLLE DER STADTRAT KANN KEINE ABWICHELNDEN BESTIMMUNGEN, IN ANDEREN
DES ZUGANGS UND / ODER DER BAUKONTROLLE MIT DEM BEBAUUNGSPLAN ZU ÜBERSTREIFEN.

INFORMATION

- GEMEINDE GÄNGER
- - - GEMEINDE ERNEUERUNGEN
- BAHNHOFSTELLE AUF DEM BEBAUUNGSPLAN
- AXIS DER VERÄNDERUNG UND GLAS (S. SCHEMATISCH)
- GEDRUCKTE ARBEITSTELLE FÜR ZWISCHENFRAGEN (S. SCHEMATISCH)
- FUSSGÄNGERMITFÜHRUNG UND LIFT AUF PERSONENLIFT (S. SCHEMATISCH)

