

Bebauungsplan "am Hafen", Plan Nr. 7008
1. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 22. Dezember 1992

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Im Rahmen der Seeufergestaltung ist bei der Hafeneinfahrt, Chamerstrasse 45, ein Wohngebäude vorgesehen. Die erforderliche Umzonung von der Zone des öffentlichen Interesses in die Wohnzone W 2½ wurde vom Grossen Gemeinderat in seiner Sitzung vom 22. August 1989 und vom Volk in der Abstimmung vom 26. November 1989 beschlossen. Die Gesamtgestaltung des Seeufers wurde vom Grossen Gemeinderat am 3. Oktober 1989 beschlossen und vom Volk am 23. September 1990 gutgeheissen. Den Baukredit für das städtische Wohngebäude Chamerstrasse Nr. 45 hiess das Stimmvolk der Gemeinde Zug am 20. Oktober 1991 gut. Die Wohnungen sind Bestandteil des Wohnbauprogramms der Stadt Zug, in dessen Rahmen 400 Wohnungen erstellt werden sollen.

Die Detailplanung für den Einmündungsbereich Hafen - Chamerstrasse konnte erst 1991 abgeschlossen werden. Stadt und Kanton hatten die genaue Lage der Strasseneinmündung, des Fuss- und Veloweges sowie die Platzbedürfnisse der Busse abzuklären und festzulegen.

Die Infrastrukturanlagen im Gebiet der Hafeneinfahrt, wie Zufahrt, Parkieranlagen, Trockendock, Fuss- und Veloweg, reduzieren die für die Ausnutzungsziffer massgebliche anrechenbare Landfläche erheblich. Die verbleibende Fläche erlaubt es nicht mehr, ein zonenkonformes, angemessenes Wohngebäude zu erstellen. Mit dem Planungsinstrument Bebauungsplan ist es möglich, auf den Parzellen GBP Nr. 194 und 201, welche im Besitz der Stadt Zug sind, ein der Seeufergestaltung und der Wohnzone entsprechendes Gebäude zu erstellen und den Zugangsbereich zu den Seeuferanlagen sinnvoll zu gestalten.

II.

Das Bauvorhaben der Stadt Zug an der Chamerstrasse Nr. 45 umfasst ein dreigeschossiges Gebäude mit Sockelgeschoss. In

den Obergeschossen befinden sich 4 Zweizimmer-, 1 Vierzimmer- und 5 Fünfstzimmerwohnungen sowie ein Atelier / Büro. Im Sockelgeschoss sind Parkplätze für max. 15 Autos, für mind. 30 Mofas und Velos, ein Schutzraum, Keller, Waschküche und Trocknungsräume sowie Abstellräume für das Hafenrestaurant vorgesehen. Die Zufahrt zu den Parkieranlagen im Sockelgeschoss erfolgt seeseitig. Der Wohnanteil beträgt 90 %. Der Stadtrat kann den Wohnanteil reduzieren, wenn Einrichtungen quartierbezogenen Aktivitäten und Dienstleistungen dienen.

Die Bruttogeschossfläche weist ca. 1'160 m² aus. Bei einer eingezonten Landfläche von 2'400 m² entspricht dies einer Ausnützung von ca. 0,48. Gemäss rechtsgültiger Zonierung (W 2 ½) ist für die Regelbauweise eine Ausnützung von 0,45 zulässig. Mit der Stadtplanungsrevision wird das Grundstück der Zone W 2b zugewiesen, für welche eine Ausnützung von 0,5 vorgesehen ist.

Der Bebauungsplanperimeter wurde bewusst eng um das projektierte Gebäude gezogen. So ist es möglich, für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer im Einmündungsbereich je nach Entwicklung der Bedürfnisse bei der Detailgestaltung noch genügend Rechnung zu tragen.

Im Vorprüfungsbericht der kantonalen Baudirektion vom 19. November 1992 wird für den Bebauungsplan die Genehmigung durch den Kanton in Aussicht gestellt und zusätzlich auf die Lärmimmissionen entlang der Chamerstrasse hingewiesen. Da im Bereich des Bebauungsplanes der Immissionsgrenzwert um 8-9 dBA überschritten ist, kommen für die Ueberbauung die Bestimmungen der eidgenössischen Lärmschutzverordnung zum Tragen. Die entsprechenden Schutzmassnahmen können im laufenden Bauprojekt gelöst werden.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und den Bebauungsplan "am Hafen", Plan Nr. 7008, in 1. Lesung zu genehmigen.

Zug, 22. Dezember 1992

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Othmar Kamer

Albert Müller

Beilage:

Bebauungsplan "am Hafen", Plan Nr. 7008