

Umzonung Brandenburg, Plan Nr. 7103
Bebauungsplan Brandenburg, Plan Nr. 7010
1. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 31. März 1993

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Die Familie Brandenburg beabsichtigt, auf ihrem Land, westlich der Allmendstrasse in Zug, einen Neubau mit einer Praxis und zwei Wohnungen zu erstellen. Anhand der Baueingabe vom 15. Mai 1992 zeigte sich, dass Fragen der Ausnutzung, des Näher- und Grenzbaurechtes sowie des Wohnanteils einen Bebauungsplan erfordern.

Der Bebauungsplan umfasst den projektierten Neubau, das ehemalige sowie das heutige Restaurant Brandenburg. Die beiden bestehenden Gebäude sind im Verzeichnis der schützenswerten Kulturobjekte der Stadt Zug eingetragen und deshalb in ihrem Charakter zu erhalten oder wiederherzustellen. Dasselbe gilt sinngemäss für die Kastanienbäume.

II.

Da das Gebiet der ehemaligen SBB-Schleife im rechtsgültigen Zonenplan als SBB-Areal festgelegt und daher Nichtbaugelände ist, kann das projektierte Bauvorhaben erst nach einer Umzonung realisiert werden.

Die Umzonung Brandenburg berücksichtigt den Umstand, dass die ehemalige SBB-Schleife aufgehoben wurde und somit gemäss laufender Stadtplanungsrevision als Baugebiet vorgesehen ist. Mit dieser Umzonung wird ein punktueller Revisionsgedanke vorweggenommen und umgesetzt. Die Abgrenzung (Fläche ca. 300 m²) bezieht sich auf den vorgeprüften Zonenplan. Die neue Wohn- und Gewerbezone (WG 3 ½) ergänzt den bestehenden Zonenplan

Im Vorprüfungsbericht der kantonalen Baudirektion vom 16. März 1993 wird der vorzeitigen Umzonung zugestimmt.

III.

Der projektierte Neubau beinhaltet ein Sockelgeschoss und drei Obergeschosse. Im Erdgeschoss befindet sich eine Praxis, die zugehörigen Therapieräume sind im Sockelgeschoss angeordnet. Im ersten und zweiten Obergeschoss ist je eine 3 $\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung vorgesehen.

Fläche des Bebauungsplangebietes: 1'984 m²

Kenndaten gemäss BO 1982

Zone: WG 3 $\frac{1}{2}$
 Ausnützungsziffer: 0.7
 bei Arealbebauung 0.8
 Wohnanteil (WAT) 75 %

	BGF (m ²)	BGF Wohnen (m ²)	WAT
Neubau	744	335	45 %
ehemaliges Restaurant	203	203	100 %
Restaurant Brandenburg	<u>727</u>	<u>145</u>	<u>20 %</u>
Total Bruttogeschossfläche	1674		
Ausnützungsziffer	0.84		
Total Bruttogeschossfläche Wohnen		683	

Wohnanteil 41 %

Kenndaten gemäss BO-Revision, GGR-Beschluss vom 12. Januar 1993:

Zone: WG 3
 Ausnützungsziffer: 0.8
 bei Arealbebauung 0.9
 Wohnanteil: 90 % (ab 1. Obergeschoss)
 Wohnanteil (WAT) 75 %

	BGF (m ²) ab 1. OG	BGF Wohnen (m ²) ab 1. OG	WAT ab 1. OG
Neubau	313	313	100 %
ehemaliges Restaurant	122	122	100 %
Restaurant Brandenburg	<u>376</u>	<u>145</u>	<u>39 %</u>
Total Bruttogeschossfläche	811		
Ausnützungsziffer	0.84		
Total Bruttogeschossfläche Wohnen		580	

Wohnanteil 72 %

Die ausgewiesene AZ von ca. 0.84 entspricht den Absichten der Revision.

Gemäss BO 1982 liegt der Wohnanteil mit 41 % unter dem vorgesehenen Wohnanteil von 75 %. Der relativ geringe Wohnanteil

ist auf das bestehende Restaurant Brandenburg mit einem Wohnanteil von 20 % zurückzuführen.

Gemäss BO-Revision liegt der Wohnanteil mit 72 % unter dem vorgesehenen Wohnanteil von 90 %. Das Unterschreiten ist auf das Restaurant Brandenburg zurückzuführen.

Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Allmendstrasse. Die Parkierung richtet sich nach dem jeweils gültigen Parkplatzreglement. Die Parkplätze sind oberirdisch angelegt.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Teil des von der Stadt vorgesehenen Veloweges entlang des Bahntrasses vom Bahnhof bis zur Chamerstrasse gesichert.

Der Bebauungsplan Brandenburg berücksichtigt die Anliegen des Leitbildes 89 der Stadt Zug, Neubauten harmonisch in das gewachsene Siedlungsbild einzufügen und verschiedene Nutzungsarten zu fördern.

Im Vorprüfungsbericht der kantonalen Baudirektion vom 16. März 1993 wird dem Bebauungsplan zugestimmt. Die verlangten Bereinigungen sind in der vorliegenden Fassung berücksichtigt.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und den Bebauungsplan Brandenburg, Plan Nr. 7010 und die Umzonung Brandenburg, Plan Nr. 7103, in 1. Lesung zu genehmigen.

Zug, 31. März 1993

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Othmar Kamer

i.V. Hans Hagmann

Beilage:

Bebauungsplan Brandenburg, Plan Nr. 7010

Umzonung Brandenburg, Plan Nr. 7103