Bebauungsplan Bundesstrasse, Plan Nr. 7019
1. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 31. Oktober 1994

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Am 24. August 1993 beschloss der Grosse Gemeinderat einen Kredit für ein Vorprojekt für die Planung eines Altersheimes im Neustadtquartier sowie einen Bebauungsplan. Parallel zum Vorprojekt wurden Bebauungsstudien über das Gebiet zwischen Aabach-, Gotthard-, Alpen- und Chamerstrasse, durch das Architekturbüro Keiser & Müller aus Zug erarbeitet. Zur Umsetzung der städtebaulichen und erschliessungstechnischen Ueberlegungen ist der Bebauungsplan Bundesstrasse über das Gebiet zwischen Aabach-, Gotthard-, Alpen- und Pilatusstrasse notwendig. Somit werden die Bebauungspläne B1 (RRB 10. November 1903) und Erlenbach Plan Nr. 4447 (RRB 24. August 1982) teilweise und der Bebauungsplan Klausenhof (RRB 13.11.1953) vollständig ersetzt.

Auslöser dieses Bebauungsplanes ist das Vorprojekt für das Altersheim Neustadt. Zur Uebersichtlichkeit wird Ihnen die GGR Vorlage Nr. 1286 (Bericht und Antrag zum Projektierungskredit für das Altersheim Neustadt mit Parkhaus) gleichzeitig zugestellt. Weil einerseits über ein grösseres Gebiet städtebauliche Aussagen gemacht werden, und andererseits das Vorprojekt des Altersheimes bestehende Baulinien überbaut sowie Grenzabstände unterschritten werden, wurde das Instrument des Bebauungsplanes gewählt.

II.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Städtebauliche Struktur verbessern; geschlossene Bauweise entlang der Chamerstrasse, offene Bauweise nördlich der Bundesstrasse.
- Oeffentliche und private Aussenräume attraktiver gestalten. Bundesstrasse ab Pilatusstrasse mit Wohnstrassencharakter. Neustadt-Platz als öffentliche Anlage ausbilden. Neue Fusswegverbindungen schaffen.
- Mischnutzung mit guter Wohnqualität.

Das bearbeitete Gebiet umfasst ca. 20'000 m². In der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung liegt das Gebiet in der Kern-

zone K2 und das Schulareal in der Zone des öffentlichen Interesses OeI. Gemäss GGR-Beschluss vom 30. August 1994 der Stadtplanungsrevision wird das Gebiet der Kernzone K4 und nebst der Schule zusätzlich das Altersheim der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OeIB zugeordnet.

Aufgrund der Volumen liegt die maximale Bruttogeschossfläche bei ca. 38'500 m² (ca. 12'800 m² in OeIB, ca. 25'700 m² in K4). Die durchschnittliche AZ liegt bei ca. 2.15 (ca. 2.0 in OeIB, ca. 2.2 in K4), wobei diese AZ-Angaben nach bisherigem Recht berechnet wurden. Beim Altersheim beträgt die Bruttogeschossfläche ca. 6'600 m². Es sind rund 82 Pensionärszimmer und eine Heimleiterwohnung realisierbar. Das Schulhaus Neustadt (GBP 235) und das ehemalige Lagerhaus Felber (GBP 231) sind im Verzeichnis der schützenswerten Kulturobjekte der Stadt Zug (gemäss 2. öffentlicher Auflage der Stadtplanungsrevision) aufgeführt. Die bestehenden Kastanienbäume an der Bundesstrasse und auf dem Neustadt-Platz sind im Baumkataster der Stadt Zug aufgeführt.

Gegenüber der heutigen Situation werden folgende Aenderungen vorgeschlagen:

- Die geschlossene Bauweise entlang der Chamerstrasse wird bis zum evangelisch-reformierten Kirchgemeindehaus (GBP 247) verlängert.
- Die bestehende Baulücke auf GBP 2978 kann durch einen 8-geschossigen Bau geschlossen werden.
- Der Neustadt-Platz wird durch 4- und 5-geschossige Bauten städtebaulich besser eingefasst.
- Durch den Wegfall des eingeschossigen Baukörpers beim Schliessen der Baulücke auf GBP 2978 wird eine optische Verlängerung der Bundesstrasse erwirkt.
- Die schützenswerten Bauten (Neustadt 1, ehemaliges Lagerhaus Felber, Chamerstrasse 6) sind entsprechend berücksichtigt.
- Der Baukörper des Altersheimes wurde in Stellung und Form aufgrund des Vorprojektstandes übernommen.
- Bei den 3-geschossigen Bauten Neustadt 2, Pilatusstrasse 1 und 3 sind neu 4 Geschosse möglich. Der eingeschossige Anbau an der Pilatusstrasse 1 würde bei einem Neubau entfallen.
- Die Baufelder westlich des Altersheimes sind neu als 5-geschossig (GBP 2247, 2250) und 4-geschossig mit Attika (GBP 239, 2118) ausgeschieden.
- Entlang der Bundesstrasse ist eine doppelte, auf der Südseite der Gotthardstrasse eine Baumreihe vorgesehen.
- Die wichtigsten Fusswegverbindungen werden ergänzt und durch ein öffentliches Fusswegrecht gesichert.
- Die Baulinien werden der neuen Situation angepasst und berücksichtigen die Entwurfsideen.

Verkehrskonzept

Mit dem Bebauungsplan sollen die heute mehrheitlich oberirdischen Parkplätze in Unterniveaugaragen verlegt werden und zur Wohn- und Arbeitsumfeldverbesserung beitragen. Die oberirdische Anlieferung und die Feuerwehrezufahrt sind zu jeder Liegenschaft gewährleistet. Die Parkierung ist mit drei unabhängigen Parkierungssystemen geregelt, je eine Ein-/Ausfahrt befindet sich an der Gotthard-, Chamer- und Bundesstrasse. Die Erschliessung ist im Endausbau als wirtschaftlich und wohnumfeldfreundlich zu bezeichnen. Die Realisierung in Etappen ist möglich.

Heute sind im Bebauungsplanperimeter insgesamt 284 Parkplätze (229 oberirdisch, 55 unterirdisch) vorhanden. 97 öffentliche oberirdische Parkplätze befinden sich auf Grundstücken der Einwohnergemeinde Zug. Durch den Neubau des Altersheimes werden diese 97 Parkplätze auf GBP 235, 236, 238 und 4330 entfernt. In der zweigeschossigen Unterniveaugarage unter dem Neustadt-Platz können 68 Parkplätze erstellt werden. Somit würden effektiv 29 Parkplätze aufgehoben. Als Option kann das zweite Tiefgaragenuntergeschoss unter dem Altersheim etwas vergrössert werden. In dieser Erweiterung könnten zusätzlich 35 Parkplätze angeordnet werden, und somit würde eine Unterniveaugarage mit 103 Parkplätzen entstehen. Bei Einlösung dieser Option würden effektiv 6 Parkplätze neu erstellt. Der Grosse Gemeinderat beschloss am 24. August 1993, dass ein Parkhaus mit 60 Plätzen geschaffen werden soll. Die Option ist im Bebauungsplan ausgeführt (vgl. Schemaschnitt 2. UG).

III.

Der vorliegende Bebauungsplan Bundesstrasse, Plan Nr. 7019, regelt die diversen planerischen Fragen und bildet die Voraussetzung für die Realisierung der Ueberbauung und des Verkehrskonzeptes. Für die Realisierung des Altersheimes mit Unterniveaugarage ist dieser Bebauungsplan notwendig. Sachliche Abhängigkeiten (Baulinien, Verkehrskonzept, Aussenraum) fordern, dass die beiden Vorlagen nicht getrennt, sondern parallel behandelt werden sollten.

Die Eigentümer im Bebauungsplanperimeter wurden anlässlich einer Orientierungsversammlung vom 30. März 1994 über den Bebauungsplan mit dem Neubau des Altersheimes informiert. Die Grundideen des Bebauungsplanes wurden gutgeheissen.

Der Bebauungsplan Bundesstrasse berücksichtigt die Anliegen des Leitbildes 89 der Stadtplanung Zug:

- Die quartiertypischen Strukturen sollen stärker betont werden.
- Das Wohn- und Arbeitsplatzumfeld ist durch eine ansprechende Strassenraumgestaltung zu verbessern.
- Das Fusswegnetz ist auszubauen.

Im Vorprüfungsbericht der kantonalen Baudirektion vom 5. September 1994 wird festgehalten, dass der Bebauungsplan zweckmässig sei. Auf die Empfehlung, dass anstelle der beiden 5-geschossigen Bauten auf GBP 239 und 2181 Gebäude mit 4 Vollgeschossen plus Attikageschoss anzuordnen seien, wurde aus Gründen der Besonnung eingetreten. Auf den Vorbehalt, dass in der Nähe der Hauseingänge ausreichende, ebenerdige Veloabstellplätze zu schaffen und im Bebauungsplan zu bezeichnen seien, wird nicht eingetreten. Diesem berechtigten Anliegen wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf die Bauordnung, Rechnung getragen. Eine Situierung auf Bebauungsplanstufe ist nicht sinnvoll.

Der Stadtrat ist überzeugt, mit dem vorliegenden Bebauungsplan Bundesstrasse die Wohn- und Arbeitsplatzqualität des Quartiers zu verbessern und die notwendigen baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Altersheimes zu schaffen.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und den Bebauungsplan Bundesstrasse, Plan Nr. 7019, zu genehmigen.

Zug, 31. Oktober 1994

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:
Othmar Kamer Albert Müller

Beilage:

Bebauungsplan Bundesstrasse, Plan Nr. 7019