Grosser Gemeinderat, Vorlage **Nr. 1750**

Bebauungsplan Rigistrasse, 1. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 12. August 2003

Das Wichtigste im Überblick
Die Häuser Alpenstrasse 2, 4 und Rigistrasse 1 wurden zwischen 1866 und 1909 erbaut und prägen das Bild dieses Gevierts bis heute. Das Gebäude an der Alpenstrasse 4 ist als schützenswertes Kulturobjekt inventarisiert.
Das im Bebauungsplan gewählte städtebauliche Konzept sieht vor, dass drei neue, grössere Gebäude zwischen die historischen Bauten gesetzt werden. Dabei ersetzen die Gebäude an der Rigistrasse und an der Bundesstrasse die Altbauten des Jünglingspatronats. Der Neubau an der Gartenstrasse ergänzt die Häuser der Liegenschaften Rigistrasse 1 und Alpenstrasse 2. Das Muster der freistehenden Häuser wird weitergeführt und bis an die Bundesstrasse erweitert. Dadurch entsteht eine neue Struktur von Bebauung und Freiräumen.
An den lärmexponierten Strassen wird der in den Kernzonen festgelegte Wohnanteil reduziert. Die Arealerschliessung erfolgt in erster Linie über die Rigistrasse. In der Tiefgarage sind maximal 100 Parkplätze zulässig. Der Bebauungsplan wurde in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern erarbeitet.
Die Baudirektion des Kantons Zug hat den Bebauungsplan im Rahmen der Vorprüfung beurteilt und mit Bericht vom 7. März 2003 dazu Stellung genommen. Das städtebauliche Konzept und die getroffenen Festlegungen werden grundsätzlich als zweckmässig erachtet.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan Rigistrasse. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Inhalt Bebauungsplan
2.1 Städtebauliches Konzept
2.2 Nutzung
2.3 Erschliessung, Parkierung
2.4 Verkehrsgutachten
3. Verfahren
3.1 Mitwirkung
3.2 Stadtbildkommission
3.3 Kantonale Vorprüfung
4. Antrag

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan im Geviert Bundes-, Alpen-, Garten- und Rigistrasse geht auf die Initiative für ein Überbauungskonzept zurück, das die Stiftung Jünglingspatronat 1993 für dieses Strassengeviert erarbeitet hat.

Das Beschwerdeverfahren, welches sich gegen die in der Ortsplanungsrevision von 1994 vorgenommene Zweiteilung des Areals in die Kernzonen K5 und K4 gerichtet hat, verzögerte die Arbeiten.

Um zu einer für alle akzeptablen städtebaulich hochwertigen Lösung zu gelangen, sind in einem weiteren Bearbeitungsschritt unterschiedliche Bebauungsvarianten in einem Workshop, unter Beteiligung aller Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer geprüft, diskutiert und bewertet worden. 1999 einigten sich die Grundeigentümer und die Stadt Zug auf das Konzept der städtebaulichen Studie des Architekturbüros Diener und Diener aus Basel. Auf Grundlage dieser Studie ist der Bebauungsplan erarbeitet worden.

2.1 Städtebauliches Konzept

Die Häuser Alpenstrasse 2, 4 und Rigistrasse 1 wurden zwischen 1866 und 1909 erbaut und prägen das Bild dieses Gevierts bis heute. Das Gebäude an der Alpenstrasse 4 ist als schützenswertes Kulturobjekt inventarisiert.

Die vorgesehenen Neubauten setzen drei neue, grössere Gebäude zwischen die historischen Bauten. Dabei ersetzen die Gebäude an der Rigistrasse und an der Bundesstrasse die Altbauten des Jünglingspatronats. Der Neubau an der Gartenstrasse ergänzt die Häuser der Liegenschaften Rigistrasse 1 und Alpenstrasse 2. Das Muster der freistehenden Häuser wird weitergeführt und bis an die Bundesstrasse erweitert. Dadurch entsteht eine neue Struktur von Bebauung und Freiräumen.

Das Projekt führt den städtebaulichen Massstab der umgebenden Blockbebauung weiter. Am Bundesplatz und an der Gartenstrasse bilden sie neue, zurückgesetzte Strassenfronten.

Der städtebauliche Entwurf für die Bebauung zwischen Rigistrasse und Alpenstrasse bewahrt und verwandelt gleichermassen das Geviert, das von der innerstädtischen Verdichtung ausgespart geblieben ist.

Die Aussenräume sind von zentraler Bedeutung. Um bei der Projektierung genügend Spielraum zu haben, sind die Anforderungen, welche die Gestaltung des Aussenraums zu erfüllen hat, festgelegt worden. Die Gestaltung des "Innenhofs" hat den gemeinsamen Charakter zu unterstützen. Die Übergänge zwischen privaten und halböffentlichen Bereichen sind besonders zu beachten und entsprechend zu differenzieren. Den unterschiedlichen Funktionen, welche die Aussenräume übernehmen (Erschliessung, Entsorgung, Aufenthaltsbereich, Aussenverkaufsflächen etc.) ist bei der Gestaltung Rechnung zu tragen.

2.2 Nutzung

Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) ergibt sich aus den eingereichten Vorprojekten bzw. den zugehörigen Berechnungen vom Architekturbüro Diener und Diener vom 4. Juni 2002. Bei den Neubauten handelt es sich um Wohn- und Geschäftshäuser. Gegenüber den lärmbelasteten Kantonsstrassen (Bundes- und Alpenstrasse) überwiegen Laden- und Büronutzungen. Als Ladennutzung sind rund 1'000 m², für Büronutzung ca. 4'300 m² und für Wohnnutzung rund 2'900 m² vorgesehen. Dies ergibt eine Ausnützung von 1.7 über das ganze Geviert.

Gemäss Bauordnung ist für Einzelbauweise eine Ausnützung von 1.1 für die K 4-Zone und 2.1 für die K 5-Zone vorgesehen. Über das gesamte Geviert ergibt dies eine maximale Ausnützung von 1.5.

Der Wohnanteil ist gegenüber den in der Einzelbauweise (K4 60%, K5 50%) geforderten Mindestwohnanteilen reduziert und pro Gebäude festgelegt worden. Aufgrund der bestehenden Lärmbelastungen ist diese Reduktion zweckmässig.

Die einzelnen Gebäude haben folgende Wohnanteile einzuhalten.

Neubau Bundestrasse	20%
Neubau Rigistrasse	50%
Neubau Gartenstrasse	50%
Gebäude Alpenstrasse 2	0%
Gebäude Rigistrasse 1	0%
Gebäude Alpenstrasse 4	55%

Über das ganze Geviert resultiert daraus ein Wohnanteil von 35 %.

2.3 Erschliessung Parkierung

Die Arealerschliessung erfolgt in erster Linie über die Rigistrasse. Hier ist auch die Notzufahrt zum "Innenhof" vorgesehen. Die Rampe als Zufahrt für die Tiefgarage ist in den Neubau an der Rigistrasse integriert. Die Tiefgarage wird maximal 100 Abstellplätze fassen. Entlang der Alpenstrasse bleiben fünf der oberirdischen Parkplätze bestehen. Sie werden wie bis anhin über die Alpenstrasse erschlossen. Für die Anlieferung steht der Platz zwischen dem Neubau und dem bestehenden Gebäude an der Rigistrasse zur Verfügung. Eine weitere Anlieferungsmöglichkeit wird an der Bundestrasse mittels einer Anlieferungsbucht geschaffen.

2.4 Verkehrsgutachten

Das Baudepartement Stadt Zug hat ein Gutachten in Auftrag gegeben, das insbesondere die Auswirkungen der zusätzlichen Parkplätze bzw. das durch sie erzeugte Verkehrsaufkommen untersucht hat.
Durch die neuen Nutzungen auf dem Areal entstehen pro Tag ca. 260 und in der Spitzenstunde ca. 50 zusätzliche Fahrten. Dies entspricht 2% des täglichen Verkehrs, bzw. 4% des Spitzenstundenverkehrs am Abend. Werden diese Zahlen in Relation zur bestehenden Belastung auf der Bundesstrasse gestellt, liegen sie beim Tages- wie auch beim Spitzenstundenverkehr deutlich unter den täglichen Schwankungen auf der Bundesstrasse, welche im Bereich von ca. 10 bis 15% liegen.
Der zusätzliche durch das Bebauungsplangebiet erzeugte Verkehr stellt für das umliegende Verkehrsnetz kein Problem dar.
Behinderungen durch die Anlieferung sind keine zu erwarten, da der Abstand zum Erlenplatz und zur Bahnhofstrasse genügend gross ist. Einzig bei den öffentlichen Parkplätzen entlang der westlichen Gartenstrasse könnten infolge des leicht erhöhten Zufahrtsverkehrs Behinderungen entstehen. Anderseits werden vier öffentliche Parkplätze aufgehoben, wodurch der Mehrverkehr in etwa kompensiert werden kann.
Die fünf Privatparkplätze, welche direkt ab der Alpenstrasse erschlossen werden, ergeben keine Verkehrseinschränkung, da in diesem Bereich die gefahrenen Geschwindigkeiten relativ tief sind. Der Einbahnverkehr erleichtert zusätzlich das Einfahren in die Alpenstrasse.

3. Verfahren

3.1 Mitwirkung

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erarbeiteten und bewerteten gemeinsam mit der Stadt Zug mehrere Bebauungsvarianten.
1999 einigte man sich auf das Konzept der städtebaulichen Studie des Architekturbüros Diener und Diener. Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, deren Rechtsvertreter und projektierenden Architekten entstanden.

3.2 Stadtbildkommission

Im Bericht vom 4. Juli 2002 wird der Charakter und der Stellenwert des neu entstehenden Innenhofes betont. Der Innenhof soll nicht ein öffentlicher Ort mit Durchgängen werden, sondern primär den Anwohnerinnen und Anwohnern, Geschäften und Büros des Gevierts zugänglich und für diese nutzbar sein. Diesen Anliegen ist im Bebauungsplan Rechnung getragen worden.

3.3 Kantonale Vorprüfung

Die Kantonale Baudirektion hat den Bebauungsplan im Rahmen der Vorprüfung beurteilt und mit Bericht vom 7. März 2003 dazu Stellung genommen.
Das städtebauliche Konzept und die getroffenen Festlegungen werden grundsätzlich als zweckmässig erachtet.

Der im Bericht aufgeführte Vorbehalt bezüglich des zu geringen Abstands (3.60 Meter) des Neubaus an der Gartenstrasse zum benachbarten Gebäude an der Rigistrasse 1 konnte bereinigt werden. Im Schreiben der Kantonalen Baudirektion vom 5. Mai 2003 an das Baudepartement wurde der Vorbehalt dahingehend präzisiert, dass der Abstand von 3.60 m zulässig ist, wenn die Veranda mit Terrasse im bestehenden Zustand erhalten bleibt.

4. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten und
- den Bebauungsplan Rigistrasse in 1. Lesung zu verabschieden.

Zug, 12. August 2003

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussentwurf
- Bebauungsplan Rigistrasse, Plan Nr. 7030

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Departementssekretär Hans Stricker unter Tel. 041 728 20 66 zur Verfügung.

Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug Nr.

betreffend Bebauungsplan Rigistrasse: 1. Lesung

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1750 vom 12. August 2003:

1. Der Bebauungsplan Rigistrasse, Plan Nr. 7030, wird in 1. Lesung verabschiedet.

2. Das Baudepartement wird gestützt auf § 39 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) beauftragt, diesen Beschluss zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.

Zug,

Werner Golder, Präsident Arthur Cantieni, Stadtschreiber