

Bebauungsplan Bundesplatz West, 1. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 24. Mai 2005

Das Wichtigste im Überblick

Ziel des Stadtrats ist es, die Aussenräume im Stadtzentrum von Zug aufzuwerten und die Attraktivität des Geschäftszentrums zu steigern. Im Bereich des Bundesplatzes werden die Bestrebungen des Stadtrats durch die Bauvorhaben der Neuen Warenhaus AG und von Olle Larsson (Geviert Jünglingsheim) unterstützt. Die Bauvorhaben schaffen an zentralster Lage zusätzliche Verkaufs-, Büro- und Wohnflächen und führen zu einer markanten städtebaulichen Aufwertung.

Die Neue Warenhaus AG hat mit Datum vom 25. September 2002 ein Baugesuch für die Aufstockung und den Umbau ihrer Liegenschaft auf GS 842 an der Alpenstrasse 8 / Bundesplatz eingereicht. Diese Baubewilligung wurde mit dem Verwaltungsgerichtsentscheid vom 26. April 2004 aufgehoben, da aufgrund einer unterschiedlichen Auslegung der Anrechenbarkeit von überhohen Lufträumen die Ausnützungsziffer überschritten wurde. Der Bebauungsplan Bundesplatz West ermöglicht die Renovation und Erweiterung des bestehenden Geschäftshauses der Neuen Warenhaus AG. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan sichert sich die Einwohnergemeinde Zug in einer separaten Vereinbarung mit der Neuen Warenhaus AG die Möglichkeit, künftig die oberirdischen Parkplätze auf dem Bundesplatz zu Gunsten einer attraktiven Platzgestaltung unterirdisch bereit zu stellen. Die Vereinbarung lässt die Optionen über Lage, Grösse, Bau und Betrieb einer zukünftigen öffentlichen Parkieranlage offen.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

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

- 1. Anlass**
- 2. Ausgangslage**
- 3. Bebauungsplan und Vereinbarung für ein unterirdisches Parkhaus auf GS 843**
 - 3.1 Ziel des Bebauungsplans
 - 3.2 Inhalt des Bebauungsplans
 - 3.3 Inhalt der Vereinbarung
- 4. Bebauungsplan**
 - 4.1 Bebauung / Nutzung / Gestaltung
 - 4.2 Erschliessung / Parkierung
 - 4.3 Baulinienänderung
- 5. Verfahren**
 - 5.1 Mitwirkung
 - 5.2 Stadtbildkommission
 - 5.3 Vorprüfung
- 6. Antrag**

1. Anlass

Ziel des Stadtrats ist es, die Aussenräume im Stadtzentrum von Zug aufzuwerten und die Attraktivität des Geschäftszentrums zu steigern. Ein Bestandteil der Massnahmen ist die Verlagerung der verstreuten, oberirdischen, öffentlichen Parkplätze in Parkhäuser. Dadurch kann einerseits Freiraum gewonnen und andererseits der Parksuchverkehr reduziert werden. Im Bereich des Bundesplatzes werden die Bestrebungen des Stadtrats durch die Bauvorhaben der Neuen Warenhaus AG und von Olle Larsson (Geviert Jünglingsheim) unterstützt. Die Bauvorhaben schaffen an zentralster Lage zusätzliche Verkaufs-, Büro- und Wohnflächen und führen zu einer markanten städtebaulichen Aufwertung. Der Bebauungsplan Bundesplatz West ermöglicht die Renovation und Erweiterung des bestehenden Geschäftshauses der Neuen Warenhaus AG und eine Aufwertung des Aussenraums. Mit einer separaten Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Zug und der Eigentümerin des GS 842 werden die Optionen für die Verlagerung der oberirdischen Parkplätze auf dem Bundesplatz gesichert.

2. Ausgangslage

Am 25. September 2002 hat die Neue Warenhaus AG, Zürich, für die Aufstockung und den Umbau ihrer Liegenschaft GS 842 an der Alpenstrasse 8 / Bundesplatz ein Baugesuch eingereicht. Das Baugesuch wurde vom Stadtrat am 18. Februar 2003 bewilligt und die Bewilligung vom Regierungsrat gestützt. Beide Instanzen haben die hohe Qualität des Projekts und die damit verbundene städtebauliche Aufwertung des Gebiets Bundesplatz hervorgehoben. Die Baubewilligung wurde jedoch mit Urteil des Verwaltungsgerichts vom 26. April 2004 aufgehoben, weil die zulässige Ausnützungsziffer des geplanten Bauvorhabens aufgrund einer unterschiedlichen Auslegung der Anrechenbarkeit von Lufträumen und durch einen prozentualen Zu-

schlag auf die anrechenbaren Geschossflächen bei überhöhten Räumen überschritten war.

3. Bebauungsplan und Vereinbarung für ein unterirdisches Parkhaus auf GS 843

3.1 Ziel des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan werden die planerischen und baurechtlichen Voraussetzungen für den zweckmässigen Umbau und die Aufstockung des Wohn- und Geschäftshauses sowie für die Aufwertung der Liegenschaft der Neuen Warenhaus AG und die Umgebungsgestaltung geschaffen. Um alle Optionen, welche sich mit einer mittelfristigen Umnutzung des GS 843 (öffentlicher Parkplatz Bundesplatz) bieten, nutzen und die damit verbundenen Bedürfnisse der Einwohnergemeinde Zug sicherstellen zu können, wurde parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans Bundesplatz West eine Vereinbarung ausgearbeitet. Diese Vereinbarung tritt unter dem Vorbehalt der rechtskräftigen Festsetzung des Bebauungsplans Bundesplatz West in Kraft.

3.2 Inhalt des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan richtet sich nach dem Bauprojekt aus dem Jahr 2002 des Architekturbüros Burckhardt+Partner, Zürich, für den Umbau, die Erweiterung und die Aufstockung des Warenhauses auf GS 842. Es werden insbesondere Festlegungen bezüglich der Geschossigkeit und der Nutzungen sowohl innerhalb des Gebäudes wie auch des Aussenraums getroffen. Mit dem Bebauungsplan werden zudem die Baulinien auf dem GS 842 angepasst. Vorgaben bezüglich Perimeter, Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sowie der unterirdischen Durchfahrt zu GS 843, welche sich aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486 A vom 2. Oktober 1989, ergeben, werden berücksichtigt.

3.3 Inhalt der Vereinbarung

Mit der Vereinbarung wird die gemeinsame Absicht sowohl der Neuen Warenhaus AG als auch der Einwohnergemeinde Zug vertraglich gefestigt, wie im Falle einer Nutzungsänderung der Parkfläche auf dem Bundesplatz am selben Standort ein adäquates Parkraumangebot zur Verfügung gestellt werden kann. Dies mit dem Ziel der städtebaulichen Aufwertung und der gemeinsamen Gestaltung des Aussenraums im Gebiet Bundesplatz. Da zurzeit bezüglich der Nutzung des Bundesplatzes verschiedene Ideen vorhanden sind, konkrete Absichten aber noch fehlen, sichert sich die Einwohnergemeinde Zug mit dieser Vereinbarung verschiedene Rechte (Optionen), welche nachfolgend kurz umrissen sind:

- Die Aussenflächen auf GS 842, 843 und 844 sollen bei Änderungen so gestaltet werden, dass die verschiedenen Bereiche des Bundesplatzes ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Insbesondere ist auf jegliche Massnahmen, welche den Bundesplatz als Einheit trennen würden, zu verzichten.
- Falls die oberirdischen Parkplätze auf GS 843 aufgehoben werden sollten, kann das bestehende 2. UG als öffentlich zugängliche Parkieranlage genutzt werden. Damit soll sichergestellt werden, dass durch eine Verlängerung der Öff-

nungszeiten des bestehenden Parkhauses eine Erhöhung des Parkangebotes vornehmlich in der Nacht und an Wochenenden erfolgen kann. Zudem entsteht so für die Einwohnergemeinde Zug die Möglichkeit der Nutzbarmachung von mehr Parkraum, ohne ein neues Parkhaus zu bauen.

- Sollte im Zuge einer Nutzungsänderung des 1. UG durch die Neue Warenhaus AG (z.B. durch den Einbau von Verkaufsflächen) Parkraum entfallen, erhält die Einwohnergemeinde Zug ebenfalls das Recht, das 2. UG als öffentlich zugängliche Parkplätze zu beanspruchen.
- Um den Bau und den Betrieb eines neuen unterirdischen Parkhauses auf GS 843 sicherzustellen, werden die notwendigen Fahrwegrechte und deren Entschädigung, die Mitbenützung der Rampen- und Schliessanlagen, das Grenzbaurecht, der Unterhalt der beanspruchten Anlagen, die öffentliche Zugänglichkeit und der Betrieb des neuen Parkhauses vorvertraglich in einem Dienstbarkeitsvertrag geregelt.
- Für den Bau und den Betrieb des neuen Parkhauses wurden mögliche Betriebsformen diskutiert, vertraglich jedoch nicht abschliessend geregelt. So ist es der Einwohnergemeinde Zug oder der Eigentümerin der Liegenschaft GS 842 freigestellt, das Parkhaus auf eigene Kosten zu erstellen und gemeinsam oder im Auftragsverhältnis zu betreiben. Es ist auch denkbar, eine gemeinsame Betriebsgesellschaft für den Bau und den Betrieb des Parkhauses zu gründen.

4. Bebauungsplan

4.1 Bebauung / Nutzung / Gestaltung

Die Liegenschaft an der Alpenstrasse 8 / Bundesplatz repräsentiert und widerspiegelt in ihrem heutigen äusseren Erscheinungsbild den Zeitgeist der 70er Jahre. Das Gebäude vermag den heutigen Ansprüchen in ästhetischer und funktionaler Hinsicht nicht mehr zu genügen. Die Gebäudestruktur ist jedoch nach wie vor interessant und führt zusammen mit einem hohen städtebaulichen Potenzial dazu, dass das Gebäude renoviert und aufgestockt werden soll.

Das Grundstück GS 842 weist eine anrechenbare Landfläche von 4'564 m² auf. Das zulässige Ausnutzungsmass wird durch die im Plan dargestellten Volumen und Geschosshöhen bestimmt. Unter Berücksichtigung der gemäss Bebauungsplan neuen maximal zulässigen Geschosshöhen weist das Bauvorhaben (Stand Baubewilligung vom 18. Februar 2003) eine Ausnutzung von ca. 2.05 auf, bei einer zulässigen Ausnutzung in der Kernzone K5 für Einzelbauweise von 2.10 und für Arealbebauungen von 2.30. Eine zusätzliche Ausnutzung der Untergeschosse ist gemäss Bebauungsplan grundsätzlich möglich. Diese Nutzung würde anstelle der heutigen Nutzung (Lager und Parkierungsflächen) treten. Die Ausnutzung würde sich dadurch auf ca. 2.35 erhöhen. Die Verkaufsfläche wird auf max. 4'990 m² aGF beschränkt.

Die Aufstockung des Gebäudes sieht im 3. Obergeschoss und im Attikageschoss Wohn- und Büronutzungen vor. Der Wohnanteil wird auf min. 900 m² aGF festgesetzt. Auf die neu erstellten Flächen bezogen entspricht dies einem Wohnanteil von ca. 40 %.

Die Umgebungsgestaltung ist auf Projektstufe definitiv auszuformulieren. Dabei werden folgende Zielsetzungen verfolgt: Die Zugänge zum Gebäude sind von allen Seiten attraktiv und gut erkennbar zu gestalten. Auf der Südseite ist die Bushaltestelle Bundesplatz, welche von mehreren Regional- und Ortsbuslinien angefahren wird und als Umsteigehaltestelle dient, zu berücksichtigen. Die Zugerland Verkehrsbetriebe AG und das Amt für öffentlichen Verkehr des Kantons Zug sind bei der Erarbeitung des Umgebungsplans hierbei mit einzubeziehen. Die Gestaltung des südöstlichen Bereichs des Bundesplatzes hat den öffentlichen Charakter zu unterstützen. Die in diesem Bereich verlaufende Notzufahrt ist zu berücksichtigen. Der nördliche Bereich ist ebenfalls als öffentlicher Raum zu gestalten. Die Aussenflächen sind so zu gestalten, dass die verschiedenen Bereiche des Bundesplatzes ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Die Übergänge zu den städtischen Grundstücken GS 843 und 844 und deren Gestaltung sind in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Zug zu definieren. Insbesondere ist auf Grenzvorrichtungen und andere Massnahmen, welche den Bundesplatz als Einheit trennen würden, zu verzichten.

4.2 Erschliessung / Parkierung

Die Erschliessung der Liegenschaft erfolgt wie bisher über die Alpenstrasse. Die Anlieferung mit Zu- und Wegfahrt via Alpenstrasse wird geringfügig umdisponiert und so geregelt, dass keine Behinderungen der Fussgänger auftreten und ein Umlad teilweise im Gebäudeinneren erfolgen kann. Für die Zufahrt zur unterirdischen Parkierungsanlage wird weiterhin die bestehende Rampe genutzt. Rund um das Gebäude besteht ein unentgeltliches öffentliches Fusswegrecht. Im Bereich der Anlieferung wird auf einer Breite von drei Metern ein Gehbereich ausgeschieden.

Die bestehende Parkplatzzahl von momentan 202 Parkfeldern würde bei einer teilweisen Umnutzung des 1. UG in Verkaufsflächen um ca. 90 Parkplätze reduziert. Der effektive Bedarf an Abstellplätzen gemäss Parkplatzreglement ist dabei eingehalten. Die Einwohnergemeinde Zug hat unter diesen Umständen das Recht (Option), die bestehenden Parkplätze im 2. UG als öffentlich zugängliche Parkplätze zu beanspruchen. Dies unter der Voraussetzung, dass sich die Eigentümerin und die Einwohnergemeinde Zug über die Abgeltung der dadurch entstehenden betrieblichen Mehrkosten und die Übernahme der Kosten für die technischen und baulichen Anpassungen in diesem Zusammenhang einigen. Über die Rampenanlage auf GS 842 (Neue Warenhaus AG) und via einen unterirdischen Autoverbindungsstollen auf GS 843 und 844 (beide Einwohnergemeinde Zug) ist die Autoeinstellhalle auf GS 850 und 851 (Bundesplatz 12 und 14) erschlossen. Die heutige unterirdische Durchfahrt zu dieser Autoeinstellhalle bleibt erhalten.

Im Zusammenhang mit einer künftigen Neugestaltung des Bundesplatzes (GS 843), welcher sich im Eigentum der Stadt Zug befindet, ist geplant, die 53 oberirdischen Parkplätze (zzgl. 2 Behinderten und 1 Elektromobil-PP) in einer neuen, unterirdischen Parkierungsanlage unterzubringen. Gespräche mit der Bauherrschaft haben gezeigt, dass diese unter Umständen die Trägerschaft für ein Parkhaus am Bundesplatz übernehmen würde. Die Modalitäten und Voraussetzungen für ein solches

Vorhaben wurden in der vorne unter Ziffer 3.3 umschriebenen Vereinbarung vorvertraglich zwischen der Eigentümerin und der Einwohnergemeinde Zug geregelt.

4.3 Baulinien

Die bestehenden Baulinien werden, wo erforderlich, angepasst oder aufgehoben. Viele dieser Baulinien aus den Jahren 1913 und 1974 sind heute nicht mehr zweckmässig. Die neuen Baulinien sind so gewählt, dass ein Umbau, basierend auf dem eingereichten Baugesuch, möglich wird. Die Baulinien entlang der Kantonsstrasse des Bundesplatzes Süd werden in einem separaten kantonalen Verfahren festgesetzt und gleichzeitig mit dem Bebauungsplan öffentlich aufgelegt.

5. Verfahren

5.1 Mitwirkung

Der Bebauungsplan Bundesplatz West wurde in enger Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerin (Neue Warenhaus AG) und deren Rechtsvertreter (Swiss Life Property) sowie den projektierenden Architekten (Burckhardt+Partner AG) entwickelt.

5.2 Stadtbildkommission

Im Bericht der Stadtbildkommission vom 7. November 2002 wird bezüglich einer guten Gestaltung des ganzen Bundesplatzes betont, dass beim Umbau des im Stadtraum sehr wichtigen Gebäudes die Gelegenheit genutzt werden sollte, die vorhandenen Synergien zu nutzen und die bestehenden oberirdischen Parkplätze durch ein öffentliches, unterirdisches Parkgeschoss zu ersetzen. Weiter sei eine ganzheitliche Gestaltung des Bundesplatzes im Zusammenhang mit dem Umbau der Liegenschaft GS 842 für eine hohe Qualität dieses Stadtraumes unumgänglich. Diesen Anliegen wird mit dem Bebauungsplan Bundesplatz West und durch den Abschluss der Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Zug und der Eigentümerin des GS 842 Rechnung getragen worden.

5.3 Kantonale Vorprüfung

Die Baudirektion des Kantons Zug hat den Bebauungsplan im Rahmen der Vorprüfung positiv beurteilt und mit Bericht vom 8. März 2005 dazu Stellung genommen. Die Stellungnahme enthält je einen Vorbehalt bezüglich der Bestimmung zur Umgebungsgestaltung sowie zur Anpassung der Baulinien entlang von Kantonsstrassen. Die Bestimmung zur Umgebungsgestaltung wurde ergänzt und - so weit dies beim heutigen Planungsstand möglich ist - konkretisiert, so dass die Aussagen des Plans und der Bestimmungen besser aufeinander abgestimmt sind. Für die Festlegung der Baulinien entlang von Kantonsstrassen wird ein separater Baulinienplan durch das Tiefbauamt des Kantons Zug erstellt und zusammen mit dem Bebauungsplan öffentlich aufgelegt.

6. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Bebauungsplan Bundesplatz West in 1. Lesung zu verabschieden.

Das Baudepartement wird beauftragt, gemäss § 39 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) den Bebauungsplan während 30 Tagen öffentlich aufzulegen und die Betroffenen direkt zu benachrichtigen.

Zug, 24. Mai 2005

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Bebauungsplan Bundesplatz West, Plan Nr. 7057

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

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

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1841 vom 24. Mai 2005:

1. Der Bebauungsplan Bundesplatz West, Plan Nr. 7057, wird festgesetzt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung, einer Beschwerde im Sinne von § 41 PBG sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.
3. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
5. Das Baudepartement wird gestützt auf § 41 PBG beauftragt, diesen Beschluss zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.

Zug, Datum

Ulrich Straub, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist:

BEBAUUNGSPLAN BUNDESPLATZ WEST

1:500

| | |
|---|---|
| PLAN NR. 7057 | ERSETZ PLAN NR. |
| DATUM : 19. NOVEMBER 2004 | VOM STAATRAZ ZUR VORPRÜFUNG EINGEBRECHT AM: 21. DEZEMBER 2004 |
| VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM: 8. MÄRZ 2005 | VOM STAATRAZ VERABSCHIEDET AM: 24. MAI 2005 |
| GR - VORLAGE NR. 1841 | VOM: 5. JULI 2005 |
| NR. 1 | 1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT |
| VOM: ZIFFER: | VOM: BIS: |
| VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM: DER PRÄSIDENT: | DER STAATSCHEBER |
| 2. PUBLIKATION IM AMTSBLATT | 2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT |
| NR. 1 | VOM: BIS: |
| VOM: ZIFFER: | VOM GEMEINDERAT GENEHMIGT AM: |



LEGENDE INHALT DES BESCHLUSSES

- BEBAUUNGSPLANPERIMETER
- AUFZUHEBENDE ERDGESCHOSSBAULINIE ZU GENEHMIGEN
- AUFZUHEBENDE OBERGESCHOSSBAULINIE ZU GENEHMIGEN
- AUFZUHEBENDE VORDACHBAULINIE ZU GENEHMIGEN
- NEUE HALPBAULINIE ZU GENEHMIGEN
- NEUE ARKADENBAULINIE ZU GENEHMIGEN
- BAUTEN 3 GESCHOSS
- BAUTEN 4 GESCHOSS
- ZULÄSSIGER BEREICH FÜR 1 ATTIKAGESCHOSS
- OK FERTIG DACH DES 2. OBERGESCHOSSES IN M.U.M.
- OK FERTIG DACH DES 3. OBERGESCHOSSES IN M.U.M.
- OK FERTIG DACH DES ATTIKAGESCHOSSES IN M.U.M.
- DAS ZULÄSSIGE AUSNUTZUNGSMASS WIRD DURCH DIE DARGESTELLTEN VOLUMEN UND GESCHOSZHÖHEN BESTIMMT
- DIE MAX. GESCHOSSHÖHEN BETRAGEN: EG. 1. + 2. OG 4.70 M.
- 3. OG + ATTIKAGESCHOSS 3.80 M
- WOHNANTEIL MIND. 900 M² AGF
- MAX. 4.990 M² AGF
- ZU- + WEGFAHRT / ANLEHRUNG (LAGE SCHEMATISCH)
- UNTERIRDISCHE DURCHFART (LAGE SCHEMATISCH), LICHTE HOHE MIND. 2.30M
- FEUERLEHR UND AULG. NOTZUFUHR MIT BEGEGGTER FLÄCHE (LAGE SCHEMATISCH)
- FUSSGANGERFLÄCHEN MIT UNENTGELTLICHEM ÖFFENTLICHEM FUSSEGEBRECHT. DIE ANORDNUNG VON VELOSTELLPLÄTZEN UND ZEITLICH BEGRENZTEN FAHRNSBAUREN IST ZULÄSSIG.

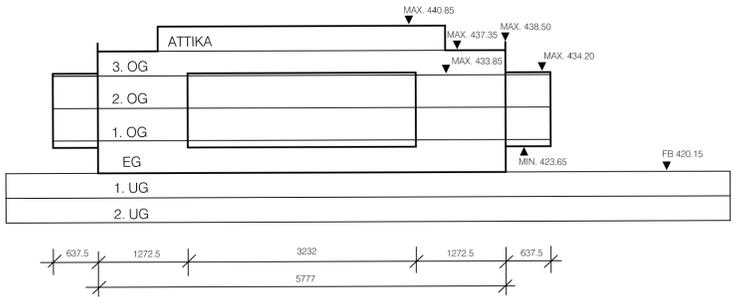
INFORMATIONENINHALT

- GENEHMIGTE UNTERGESCHOSSBAULINIE
- AUFZUHEBENDE ERDGESCHOSSBAULINIE ZU GENEHMIGEN GEMÄSS SEPARATEM KANTONALEM VERFAHREN
- AUFZUHEBENDE OBERGESCHOSSBAULINIE ZU GENEHMIGEN GEMÄSS SEPARATEM KANTONALEM VERFAHREN
- AUFZUHEBENDE VORDACHBAULINIE ZU GENEHMIGEN GEMÄSS SEPARATEM KANTONALEM VERFAHREN
- NEUE HALPBAULINIE ZU GENEHMIGEN GEMÄSS SEPARATEM KANTONALEM VERFAHREN
- NEUE ARKADENBAULINIE ZU GENEHMIGEN GEMÄSS SEPARATEM KANTONALEM VERFAHREN
- EIN- + AUSFAHRT UNTERIRDISCHE PARKIERUNG: MITNUTZUNG DER BEST. RAMPE
- RAMPE TIEFGARAGE
- BUSHALTESTELLE

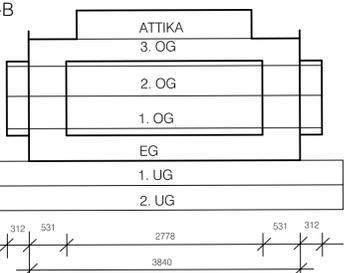
BESTIMMUNGEN

1. ZWECK / ZIEL
DER BEBAUUNGSPLAN SCHAFFT AUF GS NR. 842 INNERHALB DES PERIMETERS DIE PLANUNGSRECHTLICHEN VORAUSSETZUNGEN FÜR EINEN ZWECKMÄSSIGEN UMBAU UND EINE AUFSTOCKUNG DES BESTEHENDEN WOHN- UND GESCHAFTSHAUSES DER VORLIEGENDE BEBAUUNGSPLAN ERKÄNZT DEN RECHTSÜBLICHEN BEBAUUNGSPLAN BUNDESPLATZ OST PLAN NR. 4486 A VOM 2. OKTOBER 1989 UND KOMPLETTIERT DIE STAUBAULICHEN AUSSAGEN INNERHALB DES STRASSENRAUMS.
2. GEBÄUDEHÖHEN
FÜR DIE GEBÄUDEHÖHE IST DER SCHEMASCHNITT MASSGEBEND. DIE GEBÄUDEHÖHE DARF DIE IM SCHEMASCHNITT BEZEICHNETEN MAX. HÖHEN OK FERTIG DACH UND OK BRÜSTUNG NICHT ÜBERSCHREITEN.
3. GESTALTUNG
DAS GEBÄUDE IST SO ZU KONZEPRIEREN, DASS HINRICHTLICH MASSSTÄBICHKEIT, FORMENSPRACHE, GLEDDRUNG, MATERIALWAHL UND FARBGEbung EINE SEHR GUTE GESAMTWIRKUNG ERZIELT WIRD.
4. DACHGESTALTUNG
AUF DEN GESCHOSSDÄCHERN SIND MIT AUSNAHME DES ATTIKAGESCHOSSES TECHNISCHE DACHHAUBAUTEN (UF- UND KLIMABAUTEN) ZULÄSSIG.
5. ERSCHEINUNG
DIE ERSCHEINUNG DER UNTERIRDISCHEN PARKIERUNGSANLAGE ERGIBT ÜBER DIE BESTEHENDE ZUFARTSRAMPE DIE ANZAHL UND DIE ANORDNUNG DER FAHRRAHNSHALTESTELLEN PLATZES FESTZULEGEN.
6. UMGEBUNGSGESTALTUNG
DIE GESTALTUNG DER AUSSENRAUME IST AUF PROJEKTSTUFE AUSZUFORMULIEREN UND SOLL EINE EINHEITLICHE GESTALTUNG DES BUNDESPLATZES UNTERSTÜTZEN. DIE UNTERSCHIEDLICHEN FUNKTIONEN, WELCHE DIE AUSSENRAUME ÜBERNEHMEN (ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG, AUFGENTHALTSRAUME, AUSSENVERKAUFLÄCHEN ETC.) SIND ZU KLÄREN, DEN ANLIEGEN DES ÖKOLOGISCHEN AUSGLEICHS IST ANGEWESSEN RECHNUNG ZU TRAGEN.
7. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN
SOERN DER BEBAUUNGSPLAN KEINE ABWEICHENDEN BESTIMMUNGEN ENTHÄLT, GELTEN DIE VORSCHRIFTEN DER JEWEILIGEN BAUORDNUNG UND DES ZONENPLANES. DER STAATRAZ KANN KLEINE ABWEICHUNGEN VOM BEBAUUNGSPLAN BEWILLIGEN, BEI ÄNDERUNGEN DES ZONENPLANES UND / ODER DER BAUORDNUNG IST DER BEBAUUNGSPLAN ZU ÜBERPRÜFEN.

SCHEMASCHNITT A-A



SCHEMASCHNITT B-B



HÖHEN ANALOG SCHNITT A-A