

Parlamentarischer Vorstoss GGR

Eingang 30.6.2005

Abgabe an Stadtrat 30.6.2005

Abgabe an Dept. 30.6.2005

Bekanntgabe im GGR 5.7.2005

GK Nr.

Petition an den Grossen Gemeinderat der Stadt Zug

Sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident
Sehr geehrte Gemeinderätinnen
Sehr geehrte Gemeinderäte

Begehren:

Die Unterzeichnenden ersuchen den Gemeinderat, den vom Stadtrat angesagten Bebauungsplan des Dreispitz („EPA Platz“) nach folgenden Kriterien zu überprüfen:

- Öffentliches Interesse an der langfristigen Freihaltung oder einer sinnvollen öffentlichen Nutzung der stadteigenen Parzelle am Dreispitzplatz;
- städtebaulich gute Lösung durch eine zusammenhängende Bepanung des gesamten Gebietes begrenzt durch die Gotthardstrasse, Alpenstrasse, Bundesstrasse und das Bahngleise;
- Interesse der Öffentlichkeit und der Anwohner des betreffenden Stadtteils an oberirdischen Kurzparkplätzen.

Begründung:

- 1) Nachdem das Erweiterungsvorhaben auf der Liegenschaft EPA beim Bundesplatz/Dreispitzplatz vom Verwaltungsgericht abgelehnt wurde, da mit der bestehenden Bauordnung unvereinbar, beabsichtigt der Stadtrat, der Bauherrschaft SwissLife mittels Bebauungsplan das beabsichtigte Bauvorhaben dennoch zu legalisieren. Gleichzeitig soll der SwissLife auch das Recht eingeräumt werden, unter dem heutigen Parkplatz auf dem Dreispitz eine unterirdische Parkgarage zu bauen, damit das jetzige Park-Untergeschoss des EPA-Gebäudes als Laden- und Lagerfläche genutzt werden kann. Der Stadtrat will seinerseits die oberirdischen städtischen Parkplätze ebenfalls unterirdisch anlegen. Damit entstehen nicht mehr, sondern nur viel teurere Parkplätze, deren Kosten grösstenteils vom Stadtzuger Steuerzahler zu berappen wären. Alle

oberirdischen und damit sicheren und beliebten Parkplätze würden verschwinden.

- 2) Die Nutzungsmöglichkeiten der städtischen Liegenschaft Dreispitz dürfen nicht durch die Interessen der Bauherrschaft der Nachbarliegenschaft EPA eingeengt werden. Die Stadt respektive der Grosse Gemeinderat hat sich für eine der diversen Möglichkeiten der Nutzung der städtischen Liegenschaft an diesem prominenten Ort zu entscheiden (öffentliches Gebäude mit Publikumsnutzung wie Kinos, Kleinbühnen etc. oder Marktplatz etc.). Falls eine solche Nutzung heute nicht entschieden werden kann, wäre es unverantwortlich, durch Tiefbauten eine spätere andere Nutzung zu verbauen.
- 3) Der existierende Überbauungsplan Bundesplatz Ost ist unbedingt in den Planungssperimeter des neuen Bebauungsplanes und die EPA-Liegenschaft aufzunehmen oder letzterer entsprechend zu erweitern, damit dieses Dreieck zwischen Alpenstrasse und Bahnlinie gesamthaft gestaltet und beplant wird. Nur so ist für diesen Stadtteil eine städtebaulich gute Lösung möglich.
- 4) Der Bürger ist interessiert an oberirdischen Parkplätzen. Diese sind übersichtlich, kostengünstig und des Nachts nicht gefährlich. Unterirdische Parkplätze würden nicht nur eine massive Investition der Stadt voraussetzen, sondern auch die Parkplatzgebühren in diesem Gebiet vervielfachen.

Die Ausbauwünsche eines Kaufhauses dürfen diese öffentlichen Interessen in keiner Weise in den Hintergrund zu verdrängen. Auch sind wir der Meinung, dass es verfehlt ist, dieses Parkhausprojekt als Ersatz für ein Parkhaus Postplatz auszuspielen. Die Umgebung Postplatz braucht nach wie vor ein zentrales Parkhaus.

Ort und Datum: Zug, 26.4.05

Die Unterzeichner: Kündig Maria + Markus, Bundesplatz 10, Zug

Anbei die Ausführungen zum Bebauungsplan "EPA".

Einleitend ist festzuhalten, dass die EPA nicht mehr Eigentümerin des Coop City ist. M.W. ist Eigentümerin des Gebäudes die SwissLife oder einer ihrer Gesellschaften. Der Stadtrat versucht anscheinend mit der unrichtigen Verwendung des Begriffes "EPA" Emotionen zu schüren.

Gemäss Vorlage des Stadtrates soll für die Erweiterung und Erneuerung des Kaufhauses Swisslife (Mieterin Coop City) ein separater Bebauungsplan verabschiedet werden, damit diese das Gebäude für Wohnnutzungen und Büros aufstocken kann. Grundsätzlich finde ich dieses Vorgehen als möglichen rechtlichen Weg, das Gebäude zu realisieren. Zu bedenken ist jedoch folgendes:

Der Stadtrat schreibt in seiner Vorlage, dass der Bebauungsplan nach den Bedürfnissen der Eigentümerin des Einkaufszentrums gestaltet wurde. Diese Bedürfnisse waren im vom Verwaltungsgericht abgelehnten Baugesuch dokumentiert. Dass der Stadtrat nun einen Bebauungsplan vorlegt, der sich nach den Bedürfnissen eines einzelnen Grundeigentümers richtet, verkehrt das Instrument des Bebauungsplanes ins Gegenteil. Bis zu dieser Vorlage war der Bebauungsplan das Regelinstrument, das die städtebaulichen Bedürfnisse i.d.R. über mehrere Parzellen ausdrückte. Die jeweiligen Eigentümer hatten sich für ihr Baugesuch diesen städtebaulichen Vorgaben zu unterordnen. Das öffentliche Interesse am Bebauungsplan ist in dieser Vorlage nicht ersichtlich und kann nicht nur damit begründet werden, es solle in der Stadt ermöglicht werden, dass ein Einkaufszentrum betrieben werden kann. Dem Begriff des Einkaufszentrums versuchen sich die Grundeigentümer, mit Hilfe des Stadtrates ja geradezu zu entziehen. Gemäss Vorlage des Stadtrates soll die Verkaufsfläche auf 4⁹⁹⁰ m² begrenzt werden. - Ab 5'001 m² müsste nämlich eine Umweltverträglichkeitsprüfung eingereicht werden. Das PBG des Kantons Zug schreibt ebenfalls vor, dass Einkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5'000 m² nebst einem Bebauungsplan auch ein Erschiessungskonzept aufweisen, das das Angebot des öffentlichen Verkehrs und

die dem öffentlichen Verkehr dienende bauliche Infrastruktur enthalten (§ 11 PBG). Schlaumeierisch will sich die Swisslife mit der Differenz von 11 m² diesen Bestimmungen entziehen, mit Hilfe des Stadtrates. Dabei sind die Kriterien für Einkaufszentren nicht nur auf ein Gebäude zu beschränken. Das USG (Umweltschutzgesetz) verlangt eine funktionelle Betrachtungsweise, d.h. unter Einbezug der nächsten Umgebung. Nicht nur Coop City ist zu betrachten, sondern das funktionelle Umfeld um den Bundesplatz. Die Coop City und die umliegenden publikumswirksamen Geschäft (Restaurant, Läden) sind miteinander verbunden. Sie nutzen alle sowohl die öffentlich zugänglichen Plätze in der Tiefgarage Coop City als auch die öffentlichen oberirdischen Parkplätze. Funktionell ist es also unerheblich, ob die Coop City eine Fläche von 4'990 oder 5'001 m² aufweist, um als Einkaufszentrum zu gelten. Insgesamt weist das Gebiet Bundesplatz weit mehr als 5'000 m² Verkaufsfläche auf. Daher sind beim Bebauungsplan Coop City die Voraussetzungen von PBG §11 zu berücksichtigen und zu erfüllen.

Ein Bebauungsplan dient nicht in erster Linie dazu, private Interessen auf einer Einzelparzelle umzusetzen (luxuriöse Wohnungen) sondern sollte auch im öffentlichen Interesse erlassen werden. Ein öffentliches Interesse an einer Neugestaltung des Einkaufszentrums (Glasfassade, mehr halböffentliche Flächen) kann man noch herbeizaubern. Weiter dürfte das öffentliche Interesse jedoch nicht gehen, vor allem kann man es kaum finden für luxuriöse Wohnungen.

Ebenfalls ist es unverständlich, dass für die Swisslife allein, also für eine einzige Parzelle, ein Bebauungsplan erlassen werden soll. Für das Gebiet Bundesplatz besteht vom Gotthardhof bis zum Optik Grau ein rechtsgültiger Bebauungsplan. Die Coop City und die Gebäude an der verlängerten Bahnhofstrasse hängen funktionell zusammen (gemeinsame Parkplätze etc). Daher ist die Swisslife in den bestehenden Bebauungsplan Bundesplatz Ost zusammen mit dem städtischen Dreispitzplatz zu integrieren, damit die gleichen Volumenkriterien angewendet werden (Bauhöhe OK-Dachrand). Es ist nicht ersichtlich, warum das Swisslife-Gebäude höher sein soll, als die Gebäude im Bebauungsplan Bundesplatz Ost.

Auch ist städtebaulich nicht nachvollziehbar, warum die Swisslife das Gebäude als einziges Gebäude höher gebaut werden soll als auch z. B. das neue Jünglingsheim

(damit man von den exklusiven Wohnungen auf den See sieht? Was natürlich von der ganzen Häuserzeile Bundesplatz (Gotthardhof - Grau) sowie den dahinter liegenden Gebäude (z.B. Stadthof) dann nicht mehr möglich ist. Eine solche Spezialbehandlung der Swisslife ist sachlich nicht nachvollziehbar.

Darüber hinaus ist es fraglich, wie das öffentliche Interesse für die Erstellung des Parkhauses gewahrt wird. Lediglich Absichtserklärungen zu Gunsten der Stadt sind äußerst wackelig.

Für die Benützer der Parkplätze im Bundesplatz 14 und 12 sollte eine definitive Erschliessung gefunden werden. Durch das Parlament wurde seinerzeit diesen Liegenschaften die Erschliessung von der Gotthardstrasse her verunmöglicht. Die Parkplätze mussten dann mittels eines Tunnels (Für Fr. 400'000.--) über den öffentlichen Grund (wofür vermutlich auch zu bezahlen ist) an die Rampe des Swisslife-Parkhauses erschlossen werden (dafür bezahlen die Benützer einen jährlichen Betrag). Es liegt ganz klar in der Verantwortung des Stadtrates von Zug, die Liegenschaften innerhalb der Bauzone zu erschliessen. Eine Erschliessung, die Zahlungen an eine Privatgesellschaft "erzwingt" ist keine Erfüllung dieser Pflicht. Die Swisslife muss als Gegengeschäft für diesen wunderbar investorenfreundlichen Bebauungsplan klar unentgeltlich auf ihre Rampe verzichten und bei Erstellung des Parkhauses auf dem städtischen Areal diese schliessen, weil aus verkehrstechnischer Sicht nicht zwei Rampen nebeneinander angelegt werden können. Auch wenn man der Modernisierung des Swisslifegebäudes positiv gegenüber steht, soll man nicht noch ein Attikageschoss mit einer in der Stadt Zug einmaligen Höhe von 3.8 Meter ermöglichen, das den hinterliegenden Liegenschaften die Sicht auf den See und die Berge verstellt. - Als Investor müsste man nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes das Gebäude abreissen und nach dem neuen Bebauungsplan erstellen. Höhere Ladengeschosse, luxuriöse Wohnungen etc. und dies alles bei einem Wohnanteil (auf das ganze Volumen gerechnet von ca 12%).

Die Grundeigentümer der verlängerten Bahnhofstrasse haben seinerzeit mehrere Hunderttausend Franken für die Abgeltung von nicht erstellten Pflichtparkplätzen der

Stadt Zug bezahlt. Diese Eigentümer der anstossenden Liegenschaften würden auch gerne ein Parkhaus auf dem Dreispitz erstellen.

In der Nachbarschaft ist man erstaunt, wie willfährig der Stadtrat für eine Investmentgesellschaft einen Bebauungsplan vorlegt, der ausschliesslich auf die Bedürfnisse dieser Grundeigentümerin abgestimmt ist.

Aufgrund dieses Sachlage, die Vorschriften für Einkaufszentren nicht eingehalten, ist der Bebauungsplan "EPA" an den Stadtrat zurückzuweisen.

Raffael J. Weidmann
Lic. iur., Raumplaner ETH/NDS
Zug, 29. Juni 2005