

Bebauungsplan Bundesplatz West, 2. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 4. Oktober 2005

Das Wichtigste im Überblick

Der Grosse Gemeinderat hat dem Bebauungsplan Bundesplatz West, Plan Nr. 7057, am 5. Juli 2005 in 1. Lesung zugestimmt (GGR-Vorlage Nr. 1841 vom 24. Mai 2005). Der Plan wurde vom 15. Juli bis 16. August 2005 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind fristgerecht drei Einwendungen eingegangen.

Der Auftrag des Grossen Gemeinderats, zuhanden der 2. Lesung verschiedene Fragen aus der 1. Lesung bezüglich Bebauungsplanperimeter, Gebäudehöhen und unterirdischer Erschliessung zu klären, wird mit dieser Vorlage erfüllt. Ebenfalls beantwortet werden der Antrag von Gemeinderat Adrian Müller namens der FDP-Fraktion und die Petition von Markus Kündig und Mitunterzeichnenden. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, die Einwendungen mit einer Ausnahme nicht zu berücksichtigen und die Petition von Markus Kündig und Mitunterzeichnenden als beantwortet abzuschreiben.

Das Baudepartement hat zur Klärung der Fragen sowohl mit den betroffenen Eigentümern der Bebauung Bundesplatz Ost wie mit Vertretern der Neuen Warenhaus AG Gespräche geführt. Die Neue Warenhaus AG hatte am 25. September 2002 ein Baugesuch für die Aufstockung und den Umbau ihrer Liegenschaft auf dem Grundstück GS 842 an der Alpenstrasse 8 / Bundesplatz eingereicht.

Der Bebauungsplan Bundesplatz West schafft auf GS 842 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen zweckmässigen Umbau und eine Aufstockung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses.

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. **Beschlüsse und Fragen des Grossen Gemeinderats**
2. **Petition Markus Kündig und Mitunterzeichnende**
3. **Einwendungen**
 - 3.1 **Einwendung Grundeigentümer und Nachbarn**
 - 3.2 **Einwendung Zürich Versicherungsgesellschaft**
 - 3.3 **Einwendung Stockwerkeigentümergeinschaft Gotthardhof**
4. **Stellungnahme des Stadtrats zur Petition und zu den Einwendungen**
 - 4.1 **Verzicht auf den Bebauungsplan**
 - 4.2 **Ausweitung des Bebauungsplanperimeters**
 - 4.3 **Gebäudehöhen / Attikageschoss**
 - 4.4 **Wohnanteil / Nutzung**
 - 4.5 **Parkierung**
 - 4.6 **Erschliessung der Liegenschaften Bundesplatz 12 und 14**
5. **Anpassung des Bebauungsplans**
6. **Antrag**

1. Beschlüsse und Fragen des Grossen Gemeinderats

Der Grosse Gemeinderat befasste sich mit dem Bebauungsplan Bundesplatz West in erster Lesung am 5. Juli 2005 und genehmigte diesen ohne Änderungen. Er forderte den Stadtrat auf, verschiedene Fragen bezüglich Bebauungsplanperimeter, Gebäudehöhe und unterirdischen Erschliessung auf die 2. Lesung hin zu prüfen.

In diesem Zusammenhang wird auf die ausführliche Stellungnahme zu den Einwendungen, welche die Fragen des Grossen Gemeinderats ebenfalls beinhalten, verwiesen. Die Fragen zum Bebauungsplanperimeter, zur Gebäudehöhe, zum Attikageschoss und zur Erschliessung werden in der Stellungnahme des Stadtrates unter Ziffer 4 behandelt.

Gemeinderat Adrian Müller hat namens der FDP-Fraktion beantragt, die maximalen Dachkoten der beiden Bebauungspläne Bundesplatz Ost und West hinsichtlich der 2. Lesung zu überprüfen. Der Antrag wird damit begründet, dass aufgrund der Wahrnehmbarkeit des Bundesplatzes als zusammengehörende Einheit eine Gleichbehandlung aller Grundeigentümer von Liegenschaften am Bundesplatz erfolgen müsse.

Am 15. September 2005 fand eine Aussprache zwischen dem Baudepartement und den betroffenen Eigentümern der Bebauung Bundesplatz Ost statt. Neben den Anträgen aus den Einwendungen wurde auch über die Problematik der Gebäudehöhen diskutiert. Als problematisch wird aus Sicht der hinterliegenden Nachbarn vor allem das geplante Attikageschoss erachtet. Durch dieses nehme die Wohnqualität der Wohnungen in den obersten Geschossen der Bauten im Gebiet Bundesplatz Ost ab, da die Sicht gegen den See und die Alpen eingeschränkt werde. Eine Anpassung der max. zulässigen Gebäudehöhe im Bebauungsplan Bundesplatz Ost wird durch die anwesenden Grundeigentümer ausdrücklich nicht gewünscht, da sich so die Beschränkung der Aussicht auf weiter dahinterliegende Grundstücke ausweiten würde.

An der Besprechung vom 21. September 2005 zwischen Vertretern der Neuen Warenhaus AG und des Baudepartements hielten die Eigentümer an ihrem Bauvorhaben fest. Sie verwiesen darauf, dass ihr Bauvorhaben die gemäss Bauordnung maximal zulässige Gebäudehöhe um 1.30 m unterschreite und diese Tatsache im Verwaltungsgerichtsentscheid vom 26. April 2004 gestützt wurde. Das Gericht wies die Beschwerde in diesem Punkt als unbegründet ab.

2. Petition Markus Kündig und Mitunterzeichnende

Markus Kündig hat am 29. Juni 2005 eine Petition mit dem Auftrag zur Prüfung des Bebauungsplanes Bundesplatz West in verschiedenen Punkten eingereicht. Gleichzeitig stellte Markus Kündig dem Grossen Gemeinderat ein Schreiben von Raffael J. Weidmann zu, welches sich ebenfalls mit dem Bebauungsplan auseinandersetzt. Die Ausführungen von Raffael J. Weidmann werden in der Einwendung der Zürich Versicherungsgesellschaft und der Einwendung der Stockwerkeigentümergeinschaft Gotthardhof, Grundeigentümer und Nachbarn konkretisiert und in der Stellungnahme des Stadtrats beantwortet.

In der Petition von Markus Kündig wird gefordert, dass das öffentliche Interesse an der langfristigen Freihaltung oder einer sinnvollen öffentlichen Nutzung der stadteigenen Parzelle GS 843 (Parkplatz Bundesplatz) zu klären sei. Durch die Bauabsichten der Neuen Warenhaus AG sollen die Nutzungsmöglichkeiten des GS 843 nicht eingeschränkt werden. Weiter solle eine städtebaulich gute Lösung durch eine zusammenhängende Beplanung des gesamten Gebietes, begrenzt durch die Gotthardstrasse, Alpenstrasse, Bundesstrasse und das Bahngeleise, angestrebt werden. Zu diesem Zweck seien die beiden Bebauungspläne Bundesplatz Ost und West zusammenzuführen. Das Interesse der Öffentlichkeit und der Anwohner des betreffenden Stadtteils an oberirdischen Kurzparkplätzen sei hoch. Eine Verlegung der oberirdischen Parkplätze auf GS 843 in eine Tiefgarage führe nicht zu einer Erhöhung des Parkraumangebotes sondern nur zu höheren Parkgebühren.

3. Einwendungen

Nach der 1. Lesung im Grossen Gemeinderat erfolgte die öffentliche Auflage vom 15. Juli bis 16. August 2005. Während dieser Frist gingen insgesamt drei Einwendungen ein. Die Einwender sind Eigentümer oder Mieter von angrenzenden Liegenschaften.

3.1 Einwendung Grundeigentümer und Nachbarn

Maria und Markus Kündig, Bundesplatz 10, Gebäudeeigentümer und Miteigentümer an GS 849; Foto-Optik Grau AG, vertreten durch Hansjürg Grau, Bundesplatz 2; Pietro Villa, Rosenbergstrasse 22, Grundeigentümer GS 846, Bundesplatz 4; Elsbet Zürcher-Keiser, Artherstrasse 18a, Grundeigentümerin GS 848, Bundesplatz 8; Anne-Maria und Hans-Rudolf Walker, Baarerstrasse 11, Anteil an Gesamteigentum GS 856, Baarerstrasse 11, alle vertreten durch Dr. Leo Granziol, Nobel & Hug Rechtsanwälte Büro Zug, Bahnhofstrasse 32, 6300 Zug, haben eine Einwendung mit folgendem Antrag eingereicht:

„Auf den vorliegenden Bebauungsplan Bundesplatz West sei zu verzichten. Soweit dieser Verzicht nicht erfolgt, sei er in 2. Lesung vom Grossen Gemeinderat abzulehnen oder an den Stadtrat zurückzuweisen und den gesetzlichen Anforderungen anzupassen, insbesondere sei er in den Bebauungsplan Bundesplatz Ost zu integrieren und die Gebäudehöhe auf GS 842 und Attikanutzung derjenigen des Bebauungsplanes Ost und Rigistrasse anzupassen. Zudem seien die nachbarlichen Interessen gebührend zu berücksichtigen.“

Die Einwendung wird wie folgt begründet:

Mit dem Bebauungsplan werde die Baubewilligung, welche mit Verwaltungsgerichtsentscheid vom 26. April 2004 aufgehoben wurde, umgangen. Das Gebäude erdrücke in seiner Massigkeit und seiner Höhe die weiteren, den Platz definierenden Bauten. Mit der geplanten Aufstockung werde den bisherigen städtebaulichen Prinzipien welche eine Abstufung der Gebäude in Richtung See vorsehen, widersprochen. Es gebe keinen Grund, eine neue Höhe zu definieren. Es sei weiter nicht geklärt, weshalb das Attikageschoss gegenüber dem benachbarten Geviert Rigistrasse West eine rund fünf mal höhere Nutzung erlaube. Der Wohnanteil von 50% werde mit der Fixierung auf mind. 900 m² aGF um mindestens 20% unterschritten. Bezogen auf einen Neubau liegt der vorgeschriebene Wohnanteil um ein Vielfaches unter dem Mindestwohnanteil. Durch die Erhöhung der Verkaufsfläche, beispielsweise durch Umnutzung des 1. Untergeschosses, werde das Parkangebot stark reduziert. Es seien für die erweiterte Nutzung erst dann wieder genügend Parkplätze vorhanden, wenn die Zuger Steuerzahler einem Neubau für eine Unterniveaugarage auf dem Bundesplatz zustimmen. Es seien die Anforderungen des Umweltschutzgesetzes nicht eingehalten. Ausgelöst durch die Neubauten im Geviert Rigistrasse West und den Umbau der Liegenschaft der Neuen Warenhaus AG werde das Verkehrsaufkommen am und um den Bundesplatz stark zunehmen. Dieser Zustand werde durch die Umnutzung und Aufhebung von Parkplätzen zusätzlich verschärft. Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes werde ein Präjudiz für die künftige Stadtplanung geschaffen. So werde für Eigentümer renovationsbedürftiger Bauten Tür und Tor geöffnet, welche dann ebenfalls entsprechend liegenschaftengrosse Bebauungspläne zum Zweck einer zusätzlichen Ausnützung erstellen würden. Die Einwender bestreiten zudem, dass § 32 PBG im vorliegenden Fall erfüllt sei. Es lasse sich nämlich mit dem vorliegenden Bebauungsplan kein Vorteil für das Siedlungsgebiet und die Gestaltung der Umgebung feststellen. Dafür sei der Bebauungsplanperimeter zu klein und mögliche Harmonisierungspunkte wie die Angleichung der Höhenkoten werden nicht vorgenommen. Für einen gesetzeskonformen Bebauungsplan ist nach Ansicht der Einwender die Integration in den Bebauungsplan Bundesplatz Ost sowie die Mitberücksichtigung des Bebauungsplangevierts Rigistrasse West erforderlich.

3.2 Einwendung Zürich Versicherungsgesellschaft

Die Zürich Versicherungsgesellschaft (Eigentümerin GS 850, Bundesplatz 12), vertreten durch die Zürich Versicherungs-Gesellschaft, Investment Office Real Estate Zürich, diese wiederum vertreten durch RA lic. iur. Raffael J. Weidmann, Weidmann &

Partner, Bundesplatz 16, 6304 Zug, reichte eine Einwendung mit folgenden Anträgen ein:

- „1. Die Erschliessung der Liegenschaft Bundesplatz 12 sei öffentlich-rechtlich zu sichern;
2. Es sei auf das vorgesehene Attikageschoss beim Gebäude der Neuen Warenhaus AG zu verzichten;
- 2.a Eventualiter sei das Attikageschoss um mindestens 1/3 zu kürzen oder es sei eine mindestens 10 m breite Durchsicht vorzusehen.“

Die Einwendung wird wie folgt begründet:

Die Erschliessung der Tiefgarage der Liegenschaften Bundesplatz 12 und 14 erfolgt heute von der Rampe der Neuen Warenhaus AG via einen unterirdischen Verbindungstunnel. Dies wurde notwendig, da die Zufahrt von der Gotthardstrasse her im Rahmen des Erlasses des Bebauungsplanes Bundesplatz Ost verunmöglicht wurde. Die Einräumung des Fahrwegrechts über die Garagenrampe muss gegenüber der Neuen Warenhaus AG finanziell abgegolten werden. Der Stadt Zug wird vorgeworfen, dass sie es unterlassen habe, für eine nutzungskonforme Erschliessung zu sorgen. Die Einwenderin ersucht aus diesem Grund den Stadtrat, für ihre Liegenschaft eine öffentlich-rechtliche Erschliessung zu sichern, da heute lediglich eine privatrechtliche Vereinbarung besteht.

Der Bebauungsplan nehme keine Rücksicht auf die Höhenentwicklung der Bebauung Bundesplatz und Rigistrasse West und verunmögliche so die Aussicht der dahinterliegenden Bauten. Der Bebauungsplan sei deshalb einerseits mit dem Bebauungsplan Bundesplatz Ost zu vereinen und andererseits die Höhenkote OK-Dachrand auf 439.00 m festzulegen. Auf das Attikageschoss sei zu verzichten, da dieses 1.85 m Mehrhöhe gegenüber den Gebäuden der verlängerten Bahnhofstrasse aufweise. Die Höhe des Attikageschosses sei ebenfalls auf 439.00 m zu begrenzen. Zur Verbesserung der Durchsicht der dahinterliegenden Gebäude nach Süden solle das Attikageschoss um 1/3 gekürzt und eingemittelt oder in zwei Gebäudeteile mit einem Mindestabstand von 10 m aufgeteilt werden. Zudem bestehe mit dem festgeschriebenen Wohnanteil von mind. 900 m² die Gefahr, dass bei einem Abriss und einem Neubau der Mindestwohnanteil massiv unterschritten sei.

3.3 Einwendung Stockwerkeigentümergeinschaft Gotthardhof

Die Stockwerkeigentümergeinschaft Gotthardhof, bestehend aus R. Weidmann & Co Immobilien, Annemarie Konrad und Kristina Konrad, Bundesplatz 16, Grundeigentümer von GS 852; Marie Gysin, Oberwiler Kirchweg 20, Zug, Grundeigentümerin von GS 847 und Herbert Wey, Gotthardstrasse 18, Mieter Gotthardstrasse 18, alle vertreten durch RA lic. iur. Raffael J. Weidmann, Weidmann & Partner, Bundesplatz 16, 6304 Zug, haben eine Einwendung mit den folgenden Anträgen eingereicht:

- „1. Auf den Bebauungsplan sei zu verzichten;
2. Der Bebauungsplan Bundesplatz West, Plan Nr. 7057, sei mit dem Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486 A, zu vereinigen;
- 2.a Eventualiter sei auf das Attikageschoss zu verzichten;

2.b Subeventualiter seien für sämtliche Geschosse die Geschosshöhen gemäss bestehendem Gebäude, die Geschosshöhen für ein Attikageschoss und der Wohnanteil gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung festzulegen und es sei das Attikageschoss in der Länge um mindestens 1/3 zu kürzen oder es sei eine mindestens 10 m breite Durchsicht vorzusehen.

3. Es sei die Erschliessung der Liegenschaften im Gebiet Bundesplatz öffentlich-rechtlich zu sichern.“

Die Einwendung wird wie folgt begründet:

Mit dem Bebauungsplan lasse sich die städtebaulich unbefriedigende Situation auf dem Bundesplatz (Einschränkung der Freifläche durch die Lage und Ausrichtung des Gebäudes, sowie fehlende Rücksichtnahme auf die historischen Verhältnisse der diagonal verlaufenden Bahnhofstrasse durch den Bau des ursprünglichen Warenhauses) nicht verbessern. Der Bebauungsplan weise keine Vorteile gegenüber der heutigen Situation auf, so dass ein Bebauungsplan nicht gerechtfertigt sei, da damit lediglich Partikulärinteressen umgesetzt würden.

Da das gesamte Gebiet des Bundesplatzes eine planerische und funktionelle Einheit darstelle, sei der Bebauungsplan Bundesplatz West mit dem Bebauungsplan Bundesplatz Ost zu vereinigen. Der - aus Sicht der Einwender gewünschten - gegen den See abfallenden Höhenentwicklung sei darin Rechnung zu tragen. Die Geschosshöhen seien gegenüber dem Bauprojekt aus dem Jahr 2002 erhöht. Da keine Vorteile für die Umgebung ersichtlich sind, seien ebenfalls die Voraussetzungen für die Abweichung von den ordentlichen Bauvorschriften nicht gegeben. Die weiteren Begründungen sind analog der vorstehenden Einwendung der Zürich Versicherungsgesellschaft.

4. Stellungnahme des Stadtrates zur Petition und zu den Einwendungen

Die ähnlichen und teilweise gleichen Anträge der Petitionäre und der Einwender werden thematisch zusammengefasst wie folgt beantwortet:

4.1 Verzicht auf den Bebauungsplan

Die Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan stellt § 32 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zug dar. Darin wird geregelt, dass Bebauungspläne von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen können, sofern sie Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung erzielen. Die angestrebte städtebauliche Aufwertung erfolgt im Bereich Bundesplatz durch verschiedene Massnahmen. Die Bauvorhaben der Neuen Warenhaus AG und von Olle Larsson (Geviert Jünglingsheim) führen zu einer Erweiterung und einer Attraktivierung des Verkaufsflächenangebots der Stadt Zug und damit zu einer wirtschaftlichen Stärkung des Stadtzentrums. Die Bauvorhaben führen zu einer Verbesserung der städtebaulichen Situation und des architektonischen Ausdrucks des Bundesplatzes. Die Neue Warenhaus AG ist bereit, zusammen mit der Coop City ca. CHF 30 Mio. in die Erweiterung und Erneuerung des Standorts Zug zu investieren. Die Aufwertung der Umgebung soll unter anderem durch die Verlagerung der verstreuten, oberirdischen, öffentlichen Parkplätze in Parkhäuser erfolgen. Diese Verlagerung wird mit einer separaten Vereinba-

rung zwischen der Einwohnergemeinde Zug und der Eigentümerin des GS 842 gesichert.

Das öffentliche Interesse liegt in der städtebaulichen und architektonischen Aufwertung des Bundesplatzes und der Liegenschaft „Coop City“. Die Anforderungen gemäss § 32 PBG sind somit erfüllt und die Einwendungen sind in diesem Punkt abzuweisen.

4.2 Ausweitung des Bebauungsplanperimeters

Der Bebauungsplan Bundesplatz West stellt eine Ergänzung des Bebauungsplans Bundesplatz Ost dar. Auch andernorts im Stadtzentrum von Zug bestehen einzelne Bebauungspläne nebeneinander. Dabei ist jeweils entscheidend, ob Aussagen bestehen, welche im neuen Bebauungsplan berücksichtigt werden müssen. Somit stellen funktionale Verknüpfungen (im Fall des Bebauungsplanes Bundesplatz West bezüglich der Erschliessung und Parkierung) keinen Grund dar, Bebauungspläne zu einem einzigen Planungsinstrument zusammenzuführen. Auch kein Grund für das Zusammenführen von Bebauungsplänen stellt die Abstimmung von Volumenkriterien (bezüglich Gebäudehöhe, Attikageschoss und Ausnützung) dar. Die Koordination bzw. die Abstimmung wird hierbei durch die Stadt Zug und die Baudirektion des Kantons Zug sichergestellt. Eine städtebauliche gute Lösung ist unabhängig von der Frage der Anzahl von Planungsinstrumenten erreichbar. Die Einwendungen sind deshalb, soweit eine Ausweitung des Bebauungsplanperimeters verlangt wird, abzuweisen.

4.3 Gebäudehöhen / Attikageschoss

Es ist vorweg festzuhalten, dass im Bebauungsplan auf eine Ausschöpfung der max. zulässigen Gebäudehöhe - im Interesse einer besseren städtebaulichen Integration - verzichtet wird. Die maximale Höhenkote für das OK Fertig Dach des 3. Obergeschosses beträgt 437.35 M.ü.M., diejenige des Attikageschosses 440.85 M.ü.M. Die maximale Gebäudehöhe in der Zone K5 beträgt gemäss § 18 der Bauordnung 18.50 m (4.50 m EG und 4 x 3.50 m OG). Das projektierte Gebäude weist eine Gebäudehöhe von 17.20 m auf. Die gemäss Bauordnung maximal zulässige Gebäudehöhe wird um 1.30 m unterschritten. Die Neue Warenhaus AG, Eigentümerin Liegenschaft auf GS 842 an der Alpenstrasse 8 / Bundesplatz, wird somit durch den Bebauungsplan bezüglich der zulässigen Gebäudehöhe im Vergleich zur Bauordnung nicht bevorzugt, sondern eingeschränkt. Ein Attikageschoss bzw. ein Ausbau des Dachgeschosses ist gemäss Bauordnung in jedem Fall möglich. Es besteht daher kein Grund, das Attikageschoss in der Länge zu kürzen oder eine Durchsicht vorzusehen.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Zug teilt im Übrigen im Urteil vom 26. April 2004 betreffend Baubewilligung für die Aufstockung und den Umbau der Liegenschaft der Neuen Warenhaus AG vom 18. Februar 2003 bezüglich Gebäude- und Geschosshöhe die Auffassung des Stadtrates.

Die unterschiedlichen Gebäudehöhen im gesamten Stadtzentrum von Zug ergeben sich durch die unterschiedlichen Nutzungen der Bauten.

Die Einwendungen sind somit, soweit damit eine Reduzierung der Gebäudehöhe sowie ein Verzicht auf das Attikageschoss bzw. eine Kürzung des Attikageschosses in der Länge verlangt wird, abzuweisen.

4.4 Wohnanteil / Nutzung

Das Verwaltungsgericht des Kantons Zug hat im erwähnten Urteil entschieden, dass bei der Berechnung des Wohnanteils nur die neu erstellten Teile zu berücksichtigen sind. Der bereits bestehende Teil des Gebäudes hat Bestandesgarantie, darunter fällt auch der Wohnanteil. Die Bestandesgarantie der Liegenschaft Bundesplatz wurde ebenfalls im genannten Verwaltungsgerichtsentscheid bestätigt. Es trifft jedoch zu, dass bei einem Abbruch und Neubau die Wohnanteilsbeschränkung auf 900 m² aGF dazu führt, dass der Mindestwohnanteil stark unterschritten wird. Diesem Umstand wird Rechnung getragen und der Bebauungsplan mit einer Formulierung zum Wohnanteil im Falle eines Neubaus ergänzt (siehe nachstehend Ziffer 5). Den Einwendungen wird in diesem Punkt entsprochen, im Übrigen jedoch werden sie abgewiesen.

4.5 Parkierung

Die Stadt Zug erhält durch die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ausgehandelte Vereinbarung die Möglichkeit, das 2. Untergeschoss der Liegenschaft der Neuen Warenhaus AG als öffentliches Parkhaus zu nutzen. Voraussetzung dazu ist entweder die Umnutzung des 1. Untergeschosses oder die Aufhebung der bestehenden oberirdischen Parkplätze. Somit besteht die Option, durch die Verlängerung der Öffnungszeiten des bestehenden Parkhauses eine Erhöhung des Parkangebotes vornehmlich in der Nacht und an Wochenenden zu erreichen, ohne dass ein neues Parkhaus erstellt werden muss. Um den Bau und den Betrieb eines neuen unterirdischen Parkhauses auf GS 843 sicherstellen zu können, 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. Diese Vereinbarungen stellen keine Verpflichtung der Stadt Zug zur Erstellung eines neuen Parkhauses dar, sondern dienen dem Ziel der städtebaulichen Aufwertung und der gemeinsamen Gestaltung des Aussenraums im Gebiet Bundesplatz. Bereits der rechtsgültige Bebauungsplan Bundesplatz Ost sagt aus, dass die oberirdischen Parkplätze aufzuheben und durch einen Fussgängerbereich zu ersetzen sind.

Der Bebauungsplan Bundesplatz West enthält keine Aussagen bezüglich Parkierung. Somit gilt bei der Berechnung des Bedarfs an Parkplätzen die Berechnungsweise des Parkplatzreglements. Für den projektierten Umbau und die Aufstockung der Liegenschaft der Neuen Warenhaus AG liegt der Parkplatzbedarf zwischen 57 bis 331 bzw. 62 bis 344 Parkplätzen bei einer zusätzlichen Nutzung des 1. Untergeschosses als Verkaufsfläche. Gegenwärtig sind in den beiden Untergeschossen total 202 Parkplätze vorhanden. Bei einer Umnutzung des 1. Untergeschosses werden nach heutigem

Stand ca. 113 Parkplätze im 2. Untergeschoss verbleiben. Die Anforderungen des Parkplatzreglements sind somit erfüllt.

4.6 Erschliessung der Liegenschaften Bundesplatz 12 und 14

Die Erschliessung der Liegenschaften Bundesplatz 12 und 14 ist privatrechtlich gesichert. Dieser Punkt war Gegenstand des Bebauungsplans Bundesplatz Ost und nicht des vorliegenden. Festlegungen aus dem Bebauungsplan Bundesplatz Ost wie die Zufahrt der unterirdischen Parkierung über die bestehende Rampe auf GS 842 und die unterirdische Erschliessung sind in den Bebauungsplan Bundesplatz West eingeflossen. Der öffentlichen Erschliessung via ein künftiges öffentliches Parkhaus auf GS 843 wird in der Vereinbarung zu den Bebauungsplänen Bundesplatz Ost und West Rechnung getragen.

Die Einwendungen sind auch in diesem Punkt abzuweisen.

5. Anpassung des Bebauungsplans

Wie vorstehend unter Ziffer 4.4 beschrieben, führt die Wohnanteilsbeschränkung von 900 m² aGF dazu, dass bei einem Abbruch und Neubau der Mindestwohnanteil unterschritten würde. Aus diesem Grund wird die Wohnanteilsbeschränkung mit einer Formulierung zum Wohnanteil im Falle eines Neubaus wie folgt neu formuliert: „Bei einer Erweiterung des bestehenden Gebäudes gemäss Bebauungsplan ist ein Wohnanteil von mindestens 900 m² aGF einzuhalten. Bei einem Abbruch des bestehenden Gebäudes und einem nachfolgenden Neubau ist ein Wohnanteil von mindestens 35% der gesamten aGF einzuhalten.“

Die Reduktion des Wohnanteils um 15% gegenüber der Bauordnung berücksichtigt die exponierte Lage im Stadtzentrum, umgeben von mehreren Hauptverkehrsachsen. Der Wohnanteil von 35% entspricht zudem jenem des Bebauungsplans Rigistrasse West vom Mai 2004.

6. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Bebauungsplan Bundesplatz West, Plan Nr. 7057, zum Beschluss zu erheben,
- die Einwendungen und die Stellungnahme des Stadtrats zur Kenntnis zu nehmen und
- die Petition Markus Kündig und Mitunterzeichnende betreffend Bebauungsplan Bundesplatz West vom 26. April 2005 als beantwortet von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

Zug, 4. Oktober 2005

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Bebauungsplan Bundesplatz West, Plan Nr. 7057
- Bebauungsplan Bundesplatz Ost, Plan Nr. 4486 A
- Vereinbarung zu den Bebauungsplänen Bundesplatz Ost und West zwischen der Einwohnergemeinde Zug und der Neuen Warenhaus AG vom 31. Mai 2005 inkl. Stadtratsbeschluss

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. 1841.2 vom 4. Oktober 2005:

1. Der Bebauungsplan Bundesplatz West, Plan Nr. 7057, wird festgesetzt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 Abs. 1 Bst. b 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.
6. Die Petition Markus Kündig und Mitunterzeichnende wird als beantwortet abgeschrieben.

Zug,

Ulrich Straub, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist: