

Gebäudeabstand von Waldrändern im Quartierplangebiet Gimmenen  
Motion der Herren Gemeinderäte Dr. Peter Dalcher und Albert Merz

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 4. Dezember 1967

---

Sehr geehrter Herr Präsident,  
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

I.

Am 27. Juni 1967 haben Sie eine erste Beratung der Vorlage Nr. 128 des Stadtrates vom 3. Mai 1967 über die Festlegung eines Baulinienabstandes von Waldrändern für das Quartierplangebiet Gimmenen durchgeführt und Eintreten beschlossen. Auf Grund des Berichtes und Antrages der Baukommission vom 8. Juni 1967 erklärte sich der Stadtrat bereit, in der Vorlage sowie auf dem Plan Nr. 3180 den Ausdruck "Baulinienabstand" durch "Gebäudeabstand" zu ersetzen.

Die Auflage des Planes Nr. 3180 vom 12. April 1967 über die Festlegung eines Gebäudeabstandes von Waldrändern im Quartierplangebiet Gimmenen erfolgte vom 19. Juli bis 19. August 1967

II.

Gegen den Plan Nr. 3180 haben während der Auflagefrist die Firma Landis & Cie., Albisstrasse 1, Zug, und die Firma Bentom AG, Seestrasse, Walchwil, als Eigentümerinnen von Grundstücken im Gimmenengebiet schriftlich Einwendungen erhoben und sie beantragen Ihnen, die Vorlage abzulehnen. Sie begründen ihren Antrag wie folgt:

Für die Festlegung eines Gebäudeabstandes gegenüber Waldrändern fehle die gesetzliche Grundlage. Das kantonale Baugesetz für die Stadtgemeinde Zug enthalte keine entsprechende Kompetenzbestimmung. Es werde im Gegenteil in § 9 des kant. Baugesetzes ausdrücklich festgehalten, dass im Bebauungsplan und in der Quartierbauordnung nur Abstandsvorschriften gegenüber der benachbarten Grenze und gegenüber andern Gebäuden aufgestellt werden dürfen. Es sei daher rechtswidrig, im Bebauungsplan Gebäudeabstände gegenüber Waldrändern festzulegen. Auch sei der Erlass von Baulinien längs von Waldrändern nach den bestehenden Vorschriften unzulässig. Die Festlegung von Baulinien sei nur gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen möglich. Die Baulinie dürfe ferner nicht zur Ausscheidung von Grün- und Freiflächen verwendet werden.

Die Ausführungen der Firmen Landis & Cie. und Bentom AG halten einer näheren Würdigung nicht stand. Im einzelnen wird dazu wie folgt Stellung genommen:

- a) Vorerst ist zu bemerken, dass im Plan Nr. 3180 keine Baulinien festgelegt werden. Es wird darauf lediglich der Gebäudeabstand gegenüber Waldrändern graphisch dargestellt. An sich hätte es genügt, die Bauordnung für das Quartierplangebiet Gimmenen durch eine entsprechende Bestimmung zu ergänzen. Es erwies sich jedoch als zweckmässig, Waldrand und Gebäudeabstand in einem speziellen Plan aufzuzeigen. Die Frage, ob Baulinien nur gegenüber Strassen erlassen werden dürfen, ist daher nicht weiter zu prüfen. Trotzdem sei dazu kurz erwähnt, dass nach § 13 des Baugesetzes Baulinien ebenfalls für die Bestimmung der Lage und Richtung der Bauten aufgestellt und innere und rückwärts liegende Baulinien festgesetzt werden können. Demnach ist es durchaus möglich, Baulinien zu ziehen, die nicht in Richtung der Strasse verlaufen. Das Baugesetz enthält auch keine Vorschriften, wie Grün- und Freiflächen auf den Plänen einzuzeichnen sind. Es ist den Behörden überlassen, hiefür die geeignetste Methode anzuwenden, und es kann offensichtlich nicht als rechtswidrig bezeichnet werden, wenn Grün- und Freiflächen auch mittels Baulinien abgegrenzt werden.

- b) Im Baugesetz ist nirgends festgelegt, dass im Bebauungsplan nur über die in § 9 erwähnten Gegenstände Vorschriften erlassen werden dürfen. Da es sich bei § 9, welcher vom Inhalt des Bebauungsplanes handelt, um eine Sollvorschrift handelt, können im Bebauungsplan noch weitere Fragen der Ueberbauung eines Quartiers normiert werden, sofern sie sich aus einer gesetzlichen Bestimmung ergeben und das öffentliche Interesse vorhanden ist. Der Auffassung der Firmen Landis & Cie. und Bentom AG, in § 9 werde der Inhalt eines Bebauungsplanes abschliessend geregelt und folglich fehle die Kompetenz zur Festlegung eines Gebäudeabstandes gegenüber Waldrändern, kann demnach nicht beigezpflichtet werden. Zudem findet sich entgegen der Ansicht der Firmen Landis & Cie. und Bentom AG die gesetzliche Grundlage für die Festlegung eines Gebäudeabstandes von Waldrändern in § 9 des Baugesetzes, so dass das Argument, dieser Paragraph enthalte eine abschliessende Regelung des Inhaltes des Bebauungsplanes, sich ohnehin als irrelevant erweist. In Abs. 1 lit. e des zitierten Paragraphen wird nämlich die Gemeinde ausdrücklich ermächtigt, im öffentlichen Interesse Landflächen mit einem Bauverbot belegen zu können. Somit ist auch die Behauptung, es fehle die gesetzliche Grundlage für die Festlegung eines Gebäudeabstandes gegenüber Waldrändern, nicht stichhaltig. Dass das öffentliche Interesse gegeben ist, wird weder von der Firma Landis & Cie. noch von der Firma Bentom AG bestritten.
- c) Unangefochten ist die Kompetenz der Gemeinde, im Bebauungsplan Grün- und Freiflächen ausscheiden zu können. Wir verweisen auf § 9, Abs. 1, lit. a und e, sowie auf die §§ 11 und 12 des Baugesetzes. Hingegen ergibt sich die Frage, in welcher Art diese Bauverbote zu erlassen sind, da das Baugesetz hierüber keine speziellen Bestimmungen enthält. In den meisten Fällen erfolgt die Festlegung von Grün- und Freiflächen durch den Erlass von entsprechenden Abstandsvorschriften oder Baulinien. Selbstverständlich wäre es möglich, Grün- und Freiflächen auch in anderer Form festzulegen. Im vorliegenden Falle erschien es jedoch, wie wir bereits oben dargelegt haben, am zweckmässigsten, die Freifläche mittels einer Abstandsvorschrift abzugrenzen. Dieses Vorgehen kann entgegen der

Auffassung der Firmen Landis & Cie. und Bentom AG nicht als gesetzwidrig und unzulässig bezeichnet werden.

III.

Entsprechend diesen Darlegungen erweisen sich die Einwendungen der Firmen Landis & Cie. und Bentom AG gegen die Festlegung eines Gebäudeabstandes von Waldrändern im Quartierplangebiet Gimmenen nicht als stichhaltig. Die legale Grundlage ist gegeben und es werden auch keine gesetzlichen Vorschriften verletzt. Daher beantragen wir Ihnen, den Plan Nr. 3180 zu genehmigen.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, den Plan Nr. 3180 des Stadtbauamtes vom 12. April 1967 zu genehmigen und die Motion der Herren Gemeinderäte Dr. Peter Dalcher und Albert Merz von der Geschäftsliste zu streichen.

Zug, 4. Dezember 1967

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:  
R. Wiesendanger i.V. H. Bieri:

Beilage

- Antrag zur Beschlussfassung