

Stadtplanung Zug - Schlussbericht und Beschlussfassung über die
neue Stadtplanung

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 13.11.79

Sehr geehrter Herr Präsident
sehr geehrte Damen und Herren

0. Vorbemerkung

Dieser Bericht ist etwas umfangreich ausgefallen. Er zeigt folgenden
Aufbau:

1. Eintreten	Seite 2
2. Leitbild	Seite 2
3. Ortsgestaltungsplan	Seite 4
4. Landschaftsrichtplan	Seite 4
5. Verkehrsrichtplan	Seite 9
6. Versorgung	Seite 11
7. Zonenplan	Seite 12
8. Bauordnung	Seite 18
9. Zusammenfassung	Seite 23

Eine Zusammenfassung finden Sie demnach auf Seite 23. Eine Zusammen-
stellung sämtlicher Anträge der Bau- und Planungskommission ersehen Sie
aus Beilage 3.

1. Eintreten

Die Bau- und Planungskommission behandelte an 8 Halbtagen in Anwesenheit von Planungspräsident, Rechtskonsulent, Stadtarchitekt, Stadt-Ingenieur und Planungsassistent das umfangreiche Werk der neuen Stadtplanung. Die Kommission nahm auch vier Augenscheine vor.

Die Kommission konstatiert, dass die Planungsvorlagen seriös und mit Fachkenntnis erstellt wurden.

Die Bau- und Planungskommission hat sich für ihre Beratungen zum Ziele gesetzt, die umfangreichen Planungsmittel gründlich und ohne Zeitdruck zu prüfen und zwar nicht nur die in Rechtskraft erwachsenden, wie Zonenplan und Bauordnung, sondern auch die verwaltungsanweisenden Richtpläne.

Der erläuternde Bericht des Stadtrates wird kapitelweise gleichzeitig mit den jeweiligen Planungsmitteln behandelt.

Eintreten wurde nach kurzer Diskussion einstimmig beschlossen.

2. Leitbild 77

Neben dem Leitbild 77 wurde unter diesem Punkt auch Kapitel 3 des erläuternden Berichts behandelt.

Eintreten auf das Leitbild 77 wurde einstimmig beschlossen. Die Bau- und Planungskommission stellt fest, dass die im Kapitel 2 Bevölkerung, gemachte Zielvorgabe über die Einwohnerzahl richtig ist und weist vor allem auf die genaue Formulierung des vorliegenden Textes hin: "Die Stadtplanung hat der Entwicklung einen genügend grossen Spielraum zur Verfügung zu stellen, dass die Stadt im Jahr 2000 zwischen 27'000 und 30'000 Einwohner beherbergen kann."

Die Bau- und Planungskommission folgert daraus, dass der Zonenplan selbstverständlich Platz für mehr Personen bieten muss, um eine massvolle Spanne zwischen Planung und Realisierung der Bauten zu gewährleisten und die Realisierungszeitpunkte seitens der Grundeigentümer zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang unterstützt die Bau- und Planungskommission die mögliche Förderungs-Massnahme: "zügiger Bau von Groberschliessungen".

Bei der Behandlung von Kapitel 4 Umweltschutz, dessen Leitideen und möglichen Massnahmen, stellt die Kommission allgemein fest, dass das vorliegende Leitbild 77 nicht nur als Grundlage für den Zonenplan dient, sondern - wie es auf dem Titelblatt der Broschüre gedruckt steht - für die Entwicklung der ganzen Stadt gedacht ist, deshalb grundsätzlich mehrere leitideen und Massnahmen von sämtlichen Bewohnern verfolgt und verwirklicht werden sollten. Nur so können wir verhindern, dass der Staat im nachhinein mit Vorschriften oder Gesetzen aufwarten muss.

Abschliessend stellt die Bau- und Planungskommission fest, dass das vor zwei Jahren erarbeitete Leitbild 77 auch noch heute zweckmässig ist und bei zukünftigen Stadtplanungsrevisionen eine gute Ausgangslage bildet.

Wohl hätte man einige redaktionelle Aenderungen anzubringen und wohl sind uns noch Widersprüche aufgefallen, dies schmälert aber die Feststellung nicht, dass dieses Leitbild eine äusserst wertvolle Grundlagenarbeit darstellt.

Die Bau- und Planungskommission nimmt vom vorliegenden Leitbild 77 ein- stimmig Kenntnis und beantragt Ihnen, vom Leitbild Kenntnis zu nehmen (Antrag Nr. 1).

3. Ortsgestaltungsplan

Der Ortsgestaltungsplan gibt eine Gesamtschau über die bauliche Entwicklung der Gemeinde wie auch angrenzender Gebiete.

Ausser dem langfristigen Siedlungsgebiet, das nur in diesem Plan erscheint, ist der Ortsgestaltungsplan eine Zusammenfassung der übrigen Richtpläne.

Eintreten wurde einstimmig beschlossen. Materiel behandelte die Kommission aus diesem Richtplan das langfristige Siedlungsgebiet (grau angelegt) und die Liste der Nutzung der Zonen des öffentlichen Interesses. Zur Liste der Nutzungen der Zonen des öffentlichen Interesses (erläuternder Bericht des Stadtrates Seite 9) stellt Ihnen die Kommission den Antrag (Antrag Nr. 2) bei der Zonenfläche OeI Nr. 13 den Verwendungszweck "Jugendherberge" zu streichen. Begründung: Dies ist nicht der geeignete Standort für eine Jugendherberge, in diesem Bereich kreuzen sich bereits heute zu viele Interessen (Strassenverbindung General Guisan-Strasse - Chamersstrasse, Parkplätze, gewerbliche Nutzungen usw). Der übrige Planinhalt erscheint detailliert in den übrigen Planungsinstrumenten und wird auch dort behandelt.

In diesem Sinne nahm die Kommission vom Ortsgestaltungsplan einstimmig Kenntnis. Sie beantragt, vom Ortsgestaltungsplan Kenntnis zu nehmen (Antrag Nr. 3).

4. Landschaftsrichtplan

Der Landschaftsrichtplan ist ein Planungsmittel, dem gemäss § 6 Absatz 2 der Bauordnung (BO) "lediglich verwaltungsanweisende" Wirkung zukommt. Die Auslegung der verwaltungsanweisenden Wirkung gab einleitend zu Diskussionen Anlass. Vor allem auch, da in §§ 28 und 29 BO bezüglich des Orts- und Landschaftsschutzes direkt auf den Landschaftsrichtplan abgestützt wird. Notwendigkeit und Zweckmässigkeit eines Landschaftsrichtplanes waren jedoch unbestritten und Eintreten wurde einstimmig beschlossen. Die Kommission nahm sich aber vor, Inhalt und Bedeutung jedes einzelnen Planungselementes zu beschreiben und sofern erforderlich auf die rechtliche Abstützung in Ergänzung zum erläuternden Bericht des Stadtrates hinzuweisen.

a) Wald

Hier sind zwei Dinge auseinanderzuhalten, einerseits das Waldgebiet und andererseits der Waldrand (Waldgrenze).

Die Bau- und Planungskommission hält fest, dass das Waldgebiet in seiner Ausdehnung rechtlich im Zonenplan dargestellt ist. Da der Zonenplan bekanntlich öffentlich aufgelegt wird besitzen die betroffene Grundeigentümer eine Eingabemöglichkeit.

Im weiteren wird festgestellt, dass die Waldgrenze für die betroffenen Grundeigentümer insofern eine rechtliche Wirkung hat, als ein Gebäudeabstand einzuhalten ist (BG § 38). Auch nach Genehmigung des Zonenplanes durch die Stimmbürger ist es schlussendlich nach wie vor Sache der kantonalen Forstdirektion (VVO zu BG § 10) zu entscheiden, wo die Waldgrenze verläuft. Es ist aber ein erklärtes Ziel der Stadtplanung - in Vollzug zu § 30 BO 80 - die Waldränder durch Baulinien zu schützen, und damit eine eindeutig definierte Abstandslinie zu erhalten. Die Kommission erwartet das umfangreiche Baulinienpaket in Vollzug der genehmigten BO baldmöglichst nach der Volksabstimmung.

b) Ufer- und Feldgehölz, geplante Aufforstung, Bepflanzung

Die Bau- und Planungskommission anerkennt Ideen und Gedanken, die hinter Schutz und Aufforstung von Ufer- und Feldgehölz stehen. Die Kommission stellt fest, dass der diesbezügliche Planinhalt eine planerische Absicht darstellt. Durch den Erlass von Baulinien längs Gewässern - in Vollzug von § 30 BO - kann der Raum für eine solche Bepflanzung gesichert werden. Das gleiche gilt in Verbindung mit Umgebungs- und Bepflanzungsplänen, die im Baubewilligungsverfahren verlangt werden.

Mit Befriedigung wird festgestellt, dass Unterhalt und Pflege bestehender Uferbestockungen und Bepflanzungen gemäss dem kantonalen Gesetz über die Gewässer gesichert sind.

c) Gewässer

Eintragungen im Landschaftsrichtplan haben orientierenden Gehalt, da gemäss vorstehend zitiertem Gesetz dies Sache des Kantons ist.

d) Grundwasserschutzgebiete

Grundwasserschutzgebiete werden aufgrund des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (GSchG, 1971) ausgeschieden. Ihre Eintragung in diesen Plan haben lediglich hinweisenden Charakter.

e) Naturschutzgebiete mit engerem Schutzbereich

Die Absicherung der im Landschaftsrichtplan aufgeführten Naturschutzgebiete soll definitiv durch einen Kantonsratsbeschluss oder eventuell durch ein spezielles kantonales Gesetz erfolgen. Die Darstellung im Landschaftsrichtplan entspricht dem provisorischen Schutzplan vom 26.7.78. Bis zur definitiven Regelung, die auf der Vollziehungsverordnung zum neuen Raumplanungsgesetz aufbaut, wird die Gültigkeit des provisorischen Schutzplanes durch einen Kantonsratsbeschluss längstens bis zum 31.12.1982 verlängert werden.

f) Landschaftsschutzgebiet

Diese Gebiete sollten von jeglicher Ueberbauung verschont bleiben (plane-rische Absicht). Die fraglichen Gebiete sind daher auch im Zonenplan entweder dem Uebrigen Gemeindegebiet oder der Zone des öffentlichen Interesses zugeteilt.

g) Landschaftsschongebiet

Auf diese im Landschaftsrichtplan als Landschaftsschongebiete bezeichneten Gebiete nimmt § 28 der Bauordnung direkt Bezug. Konkret heisst dies, dass beim Nachsuchen um eine Baubewilligung in einem Landschaftsschongebiet auf eine besonders "gute Einordnung" der Bauten in die Landschaft zu achten ist. Wo die Einzelbauweise keine Gewähr bietet, können Sonderbauvorschriften oder ein Bebauungsplan die Einordnung regeln. Die Bau- und Planungskommission erachtet die Bezeichnung solcher Gebiete als sinnvoll und als einer der wesentlichsten materiellen Inhalte des Landschaftsrichtplanes. Die Kommission stellt Ihnen hiezu keine Abänderungsanträge.

h) Besonders exponierte Lage im Siedlungsgebiet

Diese Zonen bildeten bereits Gegenstand der alten Stadtplanung. Bauliche Tätigkeiten sind in diesen Gebieten, sofern der Zonenplan nichts anderes bestimmt, möglich. Bauvorhaben werden analog der Landschaftsschongebiete ebenfalls nach § 28 BO beurteilt.

i) Kulturobjekte

Auf Seite 15 des erläuterenden Berichtes finden Sie die Legende zu den im Landschaftsrichtplan eingezeichneten Kulturobjekten.

Bei kleineren baulichen Massnahmen, die der Eigentümer an diesem Objekt vorzunehmen gedenkt, werden in der Regel - eventuell unter Beizug des kantonalen Denkmalpflegers - die Schutzmassnahmen im Rahmen von Verhandlungen geregelt.

Bei gravierenden baulichen Aenderungen oder Neubauten wird der Stadtrat aufgrund des durch den Grossen Gemeinderat genehmigten Landschaftsrichtplanes - nach nochmaliger Beurteilung - sofern keine Vereinbarung getroffen werden kann, dem Kanton das Begehren stellen, das Objekt unter Schutz zu stellen (Grundlage: Kant. Gesetz über den Schutz historischer Baudenkmäler). Darauf erlässt der Regierungsrat nach Beurteilung der Schutzwürdigkeit die Unterschutzstellung.

Gemäss Auskunft des Planungspräsidenten haben alle Eigentümer der im Landschaftsrichtplan als Kulturobjekte bezeichneten Gebäude ein diesbezügliches Orientierungsschreiben erhalten.

In der Detailberatung nahm die Bau- und Planungskommission von folgenden Aenderungen, respektive Ergänzungen Kenntnis:

- Nr. 25, Haus Löbern, Löbernstrasse Nr. 5
Im Zonenplan wurde dieses Haus der Altstadtzone zugeteilt.
Der Charakter des Hauses ist damit gemäss § 53 BO gewahrt.
- Neu wurde die Bruder-Klausen-Kirche in Oberwil in die Liste aufgenommen, als letzte noch fehlende Kirche
- Die Insel Eiola (Nr. 44) kann in dieser Liste gestrichen werden, da sie, gemäss Absicht des Kantons als Naturschutzgebiet bezeichnet wird.

k) Kulturobjekte archäologisch

Eine Liste der archäologischen Kulturobjekte finden Sie in Beilage 1 zu diesem Bericht. Die Liste ist ein Inventar z.Hd. der Baubewilligungsbehörde, um bei der Behandlung von Baugesuchen in diesen fraglichen Gebieten den Grundeigentümer anzuhalten, Funde sofort zu melden und Vorsichtsmassnahmen zu treffen. Allenfalls werden entsprechende archäologische Untersuchungen durch die zuständigen Instanzen durchgeführt. Im Extremfall kann dies zur zeitlichen Einstellung der Bauarbeiten führen bis die archäologischen Untersuchungen abgeschlossen sind.

l) Naturobjekte

Eine Liste der Naturobjekte finden Sie in Beilage 2 zu diesem Bericht.

Durch den Landschaftsrichtplan sind diese Objekte noch nicht gesichert. Der Plan gibt jedoch dem Stadtrat den Auftrag, Wesen und Art der Naturobjekte zu erhalten. Kann z.B. bei Baugesuchen keine gütliche Einigung getroffen werden, ist der Stadtrat aufgrund des Landschaftsrichtplanes verpflichtet - nach nochmaliger Ueberprüfung der Beweggründe - dem Kanton das Begehren zu stellen, das Objekt unter Schutz zu stellen (Grundlage: Kant. Verordnung über Natur- und Heimatschutz von 1946 resp. zu erwartende Ausführungsverordnungen zum neuen Raumplanungsgesetz).

Damit ist das gleiche Verfahren wie bei der Behandlung von Kulturobjekten (siehe i) angestrengt.

m) Aussichtspunkte, Aussichtslogen

Der Landschaftsrichtplan hält hier diejenigen Aussichtspunkte und Aussichtslogen fest, die bei der Behandlung von Baugesuchen gemäss § 29 BO besonders zu beachten sind. Die Kommission nahm von den Eintragungen im Detail Kenntnis.

n) Hafen bis Parkplatz

Keine Bemerkungen

o) Familiengärten

Diesbezügliche Angaben sind als planerische Information zu verstehen. Die Grundstücke sind im Besitze von Privaten. Es wurde die Frage unbeantwortet belassen, ob die Stadt eventuell durch Kauf oder dementsprechende Zonung den Bestand solcher Familiengärten sichern soll.

p) Wanderwege bis Schlittelstrassen

Der Überwiegende Teil der Eintragungen sind bestehende Anlagen und ebenfalls als planerische Information zu verstehen.

Die Kommission nahm abschliessend vom vorliegenden Landschaftsrichtplan einstimmig Kenntnis und beantragt Ihnen ebenfalls vom Landschaftsrichtplan Kenntnis zu nehmen (Antrag Nr. 4).

5. Verkehrsrichtplan

Neben dem eigentlichen Verkehrsrichtplan behandelte die Bau- und Planungskommission unter diesem Titel auch Kapitel 4.3 und 6.5 des erläuternden Berichtes.

Der Verkehrsrichtplan bildet die Grundlage für noch zu treffende konkrete Raumfreihaltungsmassnahmen wie Baulinienpläne etc.

Der Verkehrsrichtplan zeigt so auch wie im Rahmen der Stadtplanung das zur Besiedlung frei gegebene Stadtgebiet verkehrstechnisch erschlossen wird.

Der überwiegende Teil der aufgeführten Strassen sind Kantonsstrassen.

Ihre rechtmässige Festlegung erfolgt durch den kantonalen Verkehrsrichtplan, erlassen durch den Kantonsrat. Der Verkehrsrichtplan der Zuger Stadtplanung zeigt den kantonalen Behörden aber auch, wie Kantonsstrassen dem Ergebnis der Zuger Stadtplanung und damit dem Siedlungsgebiet angepasst werden sollten.

Eintreten wurde einstimmig beschlossen.

a) Gutschrankabfahrt

Die Kommission diskutierte eingehend Notwendigkeit, Linienführung und Ausbaustandart der Gutschrankabfahrt. Sie ist einhellig der Meinung, dass diese Umfahrung notwendig ist, um das Stadtzentrum vom Ost-West-Durchgangsverkehr zu entlasten. Das nun vorliegende Projekt mit einem vernünftigen aber für die Stadt Zug gleichwohl attraktiven Anschluss im Gutschmag für die betroffenen Grundeigentümer einschneidend sein, liegt aber im Gesamtinteresse der Stadtgemeinde. Nicht unerwähnt sei hier, dass durch eine Minimierung der Anschlüsse das Loreto- und Guthirtquartier vom Durchgangsverkehr entlastet werden und damit eine Aufwertung erfahren. Die Bau- und Planungskommission nimmt aber mit Befremden davon Kenntnis, dass nun die Gutschrankabfahrt via Göblistrasse in die Industriestrasse einmünden soll. Dies kann sicher nicht die Meinung des kantonalen Verkehrsrichtplanes sein. Es ist auch nicht verständlich, warum der Kanton beim Bogen Neufeld - eine für die Ableitung der Gutschrankabfahrt sowie für den Stadttunnel ja konzipierte Umfahrung - noch nicht einmal mit der Projektierung begonnen hat.

Nach Meinung der Kommission soll der Ost-West-Verkehr weiträumig um die Stadt Zug herum geführt werden. Mit einem Anschluss an die Industriestrasse ist zu befürchten, dass der Verkehr über Industriestrasse - Gubelstrasse - General Guisan-Strasse wiederum in die Stadt gelangt. Die Bau- und Planungskommission stellt daher das Begehren an den Stadtrat, beim Regierungsrat nochmals mit Nachdruck auf die gleichzeitige Realisierung des Bogens Neufeld mit der Gutschrankabfahrt zu drängen.

b) Allmendstrasse

Der Verkehrsrichtplan sieht eine Verlängerung der Allmendstrasse bis in die Baarer Altgasse vor. Allgemein befürchtet man, dass mit dem Bau dieser Strasse gleiche Verhältnisse wie längs der Baarerstrasse entstehen würden. In einer Abstimmung gab die Bau- und Planungskommission mit 6 : 2 der Meinung zum Ausdruck, dass eine Verbindung in der Verlängerung der Allmendstrasse mit Baar vorzusehen sei. Diesen Entscheid beeinflusst haben erste Studien einer etwas "subtileren" Führung der zukünftigen Verlängerung der Allmendstrasse. Damit wird einerseits das Familiengartenareal nur minim betroffen und andererseits durch eine geschickte leicht gekrümmte Linienführung automatisch das Tempo des Autofahrers reduziert. Im Rahmen des Verkehrsrichtplanes bedeutet dies jedoch keinen Abänderungsantrag. (Siehe jedoch Zonenplan, Kapitel 7, Abschnitt 1, (Antrag Nr. 13)).

c) Grienbachstrasse

Die Planungskommission sieht die Notwendigkeit einer Verbindung nach Inwil in der Verlängerung der Oberallmendstrasse nicht ein. Einerseits liegt die Strasse am Rande einer Grundwasserschutzzone, andererseits kann sie zur Erschliessung des Siedlungsgebietes nicht benutzt werden. Festzuhalten ist, dass eine Verbreiterung der bestehenden Grienbachstrasse im Bereiche des heutigen Trasses - unter Wahrung des Grüngürtels und der Gebäudeabstände - möglich erscheint.

Die Bau- und Planungskommission beschloss daher einstimmig die Verlängerung der Oberallmendstrasse als Verbindung nach Inwil aus dem Verkehrsrichtplan herauszunehmen und statt dessen die heutige Grienbachstrasse bis an die Gemeindegrenze als Sammelstrasse aufzunehmen. (Antrag Nr. 5)

d) Verlängerung der General Guisan-Strasse

Ohne grosse Diskussion gab die Bau- und Planungskommission der Meinung Ausdruck, dass eine Verlängerung der General Guisan-Strasse Richtung Steinhausen einer solchen Richtung Kollermühle vorzuziehen sei, um damit vor allem das Siedlungsgebiet Lorze zu schonen.

e) Kernumfahrung

Die Kommission bejaht einhellig die vorgeschlagene Kernumfahrung. Sie betont, dass nur die Realisierung dieser Umfahrung die verkehrsarmen Zonen City und Altstadt ermöglichen. Der Bau der Strasse - mit ihrer Fortsetzung, dem Bogen Neufeld - ist Sache des Kantons. Die Bau- und Planungskommission verlangt vom Stadtrat nun beim Kanton auf den Beginn von Vorprojektierungsarbeiten für die Kernumfahrung zu drängen, um darauf die Raumfreihaltungsmassnahmen ergreifen zu können. Die Kommission schliesst eine Beteiligung der Stadtgemeinde an den Kosten - inkl. einer späteren Realisierung - nicht aus. Für die Stadt steht eine lebensfähige City auf dem Spiel!

f) Prioritäten der Verkehrsträger unter sich

Abschliessend werden die im Leitbild 1977 gesetzten Prioritäten der Verkehrsträger unter sich nochmals betont, nämlich: Fussgänger, Velo, öffentliches Verkehrsmittel, Privatauto und Motorrad, Lastwagen. Der Verkehrsrichtplan zeigt eine planerische Absicht für einen Zustand in 30 - 50 Jahren. Die Realisierung nach Prioritäten erfordert nun eine Vielzahl einzelner Massnahmen.

In der Schlussabstimmung wurde vom Verkehrsrichtplan einstimmig Kenntnis genommen.

Die Kommission beantragt Ihnen, vom Verkehrsrichtplan Kenntnis zu nehmen (Antrag Nr. 6)

6. Versorgung

§ 6 Bauordnung zählt als Planungsmittel auch den Versorgungsrichtplan auf. Vom Kapitel 4.4 des erläuternden Berichtes wird Kenntnis genommen. Der sogenannte Versorgungsrichtplan besteht aus mehreren Teilrichtplänen (Generelles Kanalisationsprojekt u.a.) Diese Pläne werden vom Stadtbauamt und von den Wasserwerken erstellt und bleiben verwaltungsinterne Informations- und Koordinationsmittel.

7. Zonenplan

Mit dem Zonenplan wurden gleichzeitig Kapitel 5 und 6.3 des erläuternden Berichtes behandelt.

Der Zonenplan ist für den Grundeigentümer rechtsverbindlich und auf einen Zeitraum von 10 - 15 Jahren ausgerichtet.

Legt man die jemals geschaffenen Siedlungs- und Zonenpläne in historischer Reihenfolge nebeneinander stellt man fest, dass gegenüber den ersten Plänen die noch beinahe die gesamte Ebene zwischen Zug, Baar und Cham "verbetoniert" sahen, nun doch ein massives Umdenken feststellbar ist.

Der vorliegende Zonenplan stützt sich auf das Leitbild 77 ab, um zunächst den qualitativen Aspekt zu beleuchten. Das Leitbild postuliert nämlich, dass die Stadt Zug im Jahre 2000 27-30'000 Personen beherbergen könnte. Gemäss Vorlage des Stadtrates böte der Zonenplan bei einer (theoretischen) Vollbelegung Platz für rund 35'000 Personen. Die Planer errechneten nun infolge der neueingezonten Gebiete innert 10 - 15 Jahren einen wahrscheinlichen Zuwachs von rund 4'300 Einwohnern, also eine Bevölkerung von rund 27'000 Einwohnern.

Der heute gültige Ersatzzonenplan bietet - ohne Berücksichtigung der SPV-Zonen - Platz für 29'000 Personen und wir haben mit 22'000 Personen praktisch bereits eine Vollbelegung.

Aber auch in qualitativer Hinsicht konnten mehrere Postulate des Leitbildes realisiert werden, indem nämlich ein sehr differenzierter Zonenplan geschaffen wurde, der wesentlich auf die bestehende Bausubstanz Rücksicht nimmt und die Wohnqualität zu steigern vermag.

Die Bau- und Planungskommission hält in ihrer Eintretensdebatte fest, dass in der Stadtgemeinde Zug Grundstücke für Industrie, Handel und Gewerbe praktisch nicht mehr im Angebot liegen. Auch kann man von einer akuten Wohnungsnot sprechen. Ein- und Zweifamilienhäuser sind nur mehr in Ausnahmesituationen realisierbar. Diese Angebotsverknappung schlägt sich dann auch deutlich - nicht nur in den Landpreisen - sondern vor allem auch in den Wohnungsmieten nieder.

Nach ausführlicher Diskussion hielt die Kommission aber übereinstimmend fest, dass Umfang, Ausdehnung und Grösse des Siedlungsgebietes als richtig zu beurteilen sei. Man war aber der Meinung, dass spezielle neueingezonte Gebiete - bei welchen z.B. die unmittelbare Bauwilligkeit der Grundeigentümer noch nicht bekannt ist oder wo Strassen - und Abwassererschliessungen ganzheitlich und geplant zu erfolgen haben - als "SPV-farbig" in den Zonenplan aufzunehmen sind. "SPV-farbig" heisst, dass die Nutzung bestimmt ist und der Grosse Gemeinderat gemäss § 70 Absatz 1 der Bauordnung befugt ist, diese Gebiete ganz oder teilweise in der vorgesehenen Nutzung freizugeben.

Mit der Zonung "SPV-farbig" kann man vor allem verhindern, dass einerseits Land auf Vorrat eingezont wird und andererseits die Erschliessung vernachlässigt wird (z.B. Gimenen-Hasenbühl). Damit war eintreten einstimmig beschlossen.

Aus der Detailberatung seien nur die wichtigsten Passagen herausgegriffen. Die Anträge sind in Beilage 3 zusammengefasst und in Beilage 4 dargestellt.

a) Zone E 2 1/2 südlich Franziskusheim in Oberwil

Hier lag ein Antrag auf Umzonung in SPV E 2 1/2 vor. Diesem wurde jedoch mit 7 : 3 nicht stattgegeben, da dieses eher kleine Gebiet als vollständig erschlossen bezeichnet werden musste.

b) Tellenörtli, Oberwil

Das gesamte Tellenörtli ist gemäss Zonenplanentwurf der Zone OeI zugeteilt. Die Kommission stellt fest, dass der grösste Teil der Halbinsel heute bereits durch die Öffentlichkeit genutzt werden kann, aber in diesem Gebiet auch noch zwei beinahe neuwertige Wohn- resp. Restaurationsbauten stehen. Einem Antrag auf Umzonung der diesbezüglichen Privatliegenschaften in die Zone E 1 1/2 wurde mit 4 : 3 Stimmen nicht stattgegeben, im Bedürfnis einer Fussgänger Verbindung längs dem Nordufer der Halbinsel, verbunden mit einer eventuellen Fussgängerunterführung unter der Kantonsstrasse begründet. Die Kommission ist aber nicht abgeneigt, die Liegenschaft Ulrich der Zone E 1 1/2 zuzuteilen, sofern mit dem Grundeigentümer auf dem Verhandlungsweg eine Grenzziehung erreicht werden kann, die obige Fussgängererschliessung ermöglicht.

c) Gimenen, Tellenmatt, Bröchli

Im Dreieck, welches die Gimenenstrasse mit der Zone OeI Meisenberg bildet, ist eine Nutzung E 2 1/2 vorgesehen. Hier wurde ein Antrag auf SPV E 2 1/2 eingereicht.

Im unteren Teil, zwischen Bahn und Gimenenstrasse sieht der Zonenplan eine W 2 1/2 vor, auch hier wurde ein Antrag auf SPV W 2 1/2 eingebracht.

Nachdem festgestellt werden konnte, dass für das Dreieck Gimenen Strassen- und Kanalisationserschliessung fehlen sowie eine unmittelbare Bauwilligkeit bei den drei betroffenen Grundeigentümern nicht bekannt ist, beschloss die Bau- und Planungskommission mit 5 : 3 das gelbe Dreieck - unter Ausschluss des bereits bebauten östlichen Spickels - in die Zone SPV E 2 1/2 umzuzonen (Antrag Nr. 7). Die Kommission hielt übereinstimmend fest, dass sie nach angelaufener Erschliessung (u.a. Gimenenstrasse von unten oder oben) einer definitiven Einzonung positiv gegenübersteht.

Mit 5 : 4 Stimmen wurde das Gebiet zwischen Gimenenstrasse und Bahn in der Zone W 2 1/2 belassen, da es von Oberwil her erschlossen werden kann (siehe Verkehrsrichtplan).

d) Liegenschaft Artherstrasse 6 beim Casino

Diese Liegenschaft wurde durch den Stadtrat der Zone des öffentlichen Interesses zugeteilt und zwar mit folgender Begründung: "Theater-Casino, Badeanstalt Seelikon und deren Erweiterung, Parkanlagen". Die Bau- und Planungskommission ist der Ansicht, dass eine Erweiterung des Casinos, wie auch die Schaffung eines Kunsthauses in der nächsten Generation nicht erneut zur Diskussion stehen werden. Andererseits ist nicht bestritten, dass die Badeanstalt Seelikon mehr Raum brauchen könnte. Da aber mit der Reservation von Garderobemöglichkeiten unter der Terrasse des Casinos der Platz des heutigen Garderobentraktes zukünftig als Liegewiese zur Verfügung stehen wird und ausserdem im Tellenörtli in Oberwil ein neuer Badeplatz entstand, ist die Bau- und Planungskommission der Meinung, die in seiner Substanz bedeutvolle Villa mit dem eine Einheit bildenden Park als ganzes zu belassen. Ein dementsprechender Umzonungsantrag in die Zone E 1 1/2 wurde mit 5 : 1 Stimmen bei 3 Enthaltungen gefällt (Antrag Nr. 8). Damit kam im weiteren auch die Meinung zum Ausdruck, dass man seitens der Stadt gewillt ist, alte Zankäpfel zu entschärfen und den Weg frei zu geben öffentliche Interessen (z.B. Baumabstände zum Casino, Baubeschränkung, Option für Wegrecht usw.) auf privatrechtlichem Wege Rechnung zu tragen. Zum Schutze der Bausubstanz wurde das Gebäude als Kulturobjekt bezeichnet (siehe Landschaftsrichtplan).

e) Obersack

Bezüglich des bei der Volksabstimmung im Jahre 1977 verworfenen Bebauungsplangebietes im Obersack wurde ein Antrag auf Auszonung gestellt. Mit 4 : 2 Stimmen bei zwei Enthaltungen bejahte jedoch die Kommission die vorgeschlagene Nutzung.

Begründung: Das Gebiet war einmal rechtsgültig eingezont, ein Verwendungszweck für die Öffentlichkeit (Landschaftsschongebiet) ist fraglich, massive Entschädigungsforderungen sind zu erwarten.

f) Zone Aegeristrasse

Die die Stadtplanung erarbeitende Planungskommission sah hier - an Stelle der nun vorgesehenen Zone WG 3 1/2 - die Zone K 3. Die Bau- und Planungskommission schliesst sich mit 7 : 0 Stimmen bei einer Enthaltung ebenfalls dieser Meinung an (Antrag Nr. 9) und begründet dies wie folgt: Schaffung eines Quartierkernes für das Gebiet Lüssi; eine höhere Ausnützung lässt sich infolge der topografischen Lage gut integrieren; ein Mehrbedarf an Flächen für Handel und Dienstleistungsbetriebe in Kolinplatz-Nähe ist ausgewiesen, der vorgesehene Grüngürtel um die Stadtmauern wird damit nicht beeinträchtigt respektive geschmälert.

g) Raum Guthirt/Göbli

In diesem Gebiet wurden in der Bau- und Planungskommission von verschiedenen Seiten mehrere Anträge auf Umzonung gestellt. In Abstimmungen wurden sie jedoch durchwegs abgelehnt, mindestens grossmehrheitlich. Davon seien die zwei folgenden Anträge herausgegriffen:

- Gebiet zwischen Industriestrasse - verlängerte Gubelstrasse - Flurweg und Metallstrasse von K3 in W 2 1/2 umzuzonen. Abgelehnt mit 6 : 1 Stimmen.
- Gebiet zwischen verlängerter Oberallmendstrasse und Familiengärten von IG 12 in SPV IG 12 umzonen um damit kein Präjudiz für eine Verbindung nach Inwil zu schaffen. Mit 5 : 2 Stimmen abgelehnt. Begründung: Die Erschliessung der dringend benötigten IG 12-Zone kann auch mit Stichstrassen, die nicht den Charakter einer Verbindung nach Inwil haben, erfolgen.

h) Gartenstadtstrasse

Östlich der Gartenstadtstrasse besteht heute eine ganze Strassenzeile Wohnbauten, im Besitze der Landis und Gyr AG und gemäss Zonenplan der Industriezone IG 25 zugeteilt. Die Bau- und Planungskommission ist der Ansicht, dass

- a) der Charakter des ansprechenden Wohnquartieres - vor allem längs der verkehrsarmen Gartenstadtstrasse - erhalten bleiben soll und dass,
- b) mit der Schaffung einer Pufferzone die privaten Wohnliegenschaften westlich der Gartenstadtstrasse doch etwas mehr Abstand zu zukünftigen 25 m hohen Bauten erhalten.

Die Bau- und Planungskommission stellt Ihnen mit 7 : 0 Stimmen den Antrag, die bestehenden Wohnbauten östlich der Gartenstadtstrasse in die Zone W 2 1/2 umzuzonen (Antrag Nr. 10).

i) Gewerblich genutzte Liegenschaften vis à viv Restaurant Brandenburg

Diese beiden Liegenschaften sind gemäss Zonenplan der Zone OeI zugeteilt, im Ortsgestaltungsplan als Nr. 13 bezeichnet und im erläuternden Bericht auf Seite 9 mit "öffentlicher Parkplatz, Tagesheim, Jugendherberge" begründet. Hiezu stellten wir Ihnen bereits Antrag Nr. 2 nämlich Streichung des Verwendungszweckes "Jugendherberge". Im weiteren stellt Ihnen die Bau- und Planungskommission den Antrag, die beiden privaten und heute gewerblich genutzten Liegenschaften vis à viv des Restaurants Brandenburg aus der Zone OeI herauszunehmen (mit 7:3) und der Zone WG 3 1/2 (mit 9 : 0) zuzuteilen (Antrag Nr. 11).

k) Eichwald, W 3 1/2 nördlich Pulverhaus

Hier kam die Bau- und Planungskommission auf eine durch den Stadtrat am Vorschlag der Stadtplanungskommission vorgenommene Ergänzung, nämlich auf die Einzonung eines weiteren Gebietes nördlich des Pulverhauses, zurück. Es wird festgestellt, dass das Bedürfnis für eingezontes Bauland für Wohnungen unbestritten und, dass bereits durch die Stadtplanungskommission in einer Tiefe von mehreren hundert Metern nördlich der Eichwaldstrasse Land neu der Zone W 3 1/3 zugeteilt wurde. Eine Mehrheit der Bau- und Planungskommission ist aber der Meinung, dass dieses neu eingezonte Gebiet von der Eichwaldstrasse bis zum Pulverhaus vorerst einmal bebaut und erst dann - in zweiter Phase- die Bebauung über das Pulverhaus hinaus fortgesetzt werden soll. Die Kommission stellt somit den Antrag, das Gebiet W 3 1/2 nördlich von der Linie Pulverhaus - Neue Lorze bis Grenze Siedlungsgebiet der Zone SPV W 3 1/2 zuzuteilen (mit 4 : 2 Stimmen und einer Enthaltung, Antrag Nr. 12). Knapp, nämlich mit 4 : 3 Stimmen, empfiehlt Ihnen die BPK die Zone E 1 1/2 längs der Lorze - aufgrund des akuten Bedürfnisses - gemäss Vorschlag des Stadtrates zu belassen.

l) Familiengartenareal in der Herti

Eine etwas leicht gekrümmte Linienführung der Allmendstrasse zwischen der Eichwaldstrasse und dem Pulverhaus hat ja u.a. zum Ziel, das Familiengartenareal in der Herti nur minim zu beeinträchtigen. Im Zusammenhang mit dieser modifizierten Linienführung ist die Kommission mit 7 : 1 Stimmen der Meinung, es sei die westliche Grenze der Zone OeI bis an die leicht nach Westen verlegte neue Führung der Allmendstrasse zu ziehen (Antrag Nr. 13). Es handelt sich hier um ein Bogensegment, von bis max. 35 m Tiefe.

m) Zonen des öffentlichen Interesses allgemein

Mit vorliegender Stadtplanung werden mehrere private Liegenschaften der Zone des öffentlichen Interesses zugeteilt. Im erläuternden Bericht des Stadtrates wird in Kapitel 6.2 für deren Erwerb - verteilt auf einen Zeitraum von 15 bis 25 Jahren - ein Aufwand von 85 Millionen Franken angegeben.

Die Bau- und Planungskommission analysiert nachfolgend die rechtlichen Möglichkeiten und Probleme, die sich mit dieser Zonierung OeI ergeben, insbesondere die Fragen des Landerwerbes und der finanziellen Belastung.

- a) Der Erwerb des Landes in der Zone OeI kann auf drei Wegen erfolgen: Freihandverkauf (Offerte durch Stadt oder durch Grundeigentümer), Ausübung des Heimschlagsrechtes oder Enteignung. Nach der erhaltenen Auskunft ist es bisher möglich gewesen, das für öffentliche Zwecke benötigte Land freihändig zu erwerben. In zwei oder drei Fällen sei ein Schätzungsverfahren erforderlich gewesen. Die Abtretungspflicht an sich sei nicht bestritten worden. Es seien Kaufverträge abgeschlossen worden, welche von den nach der Gemeindeordnung zuständigen Organen unterzeichnet und genehmigt worden seien (Stadtrat, GGR, evtl. Stimmberechtigte, Regierungsrat).
- b) In diesem Zusammenhang weist die Bau- und Planungskommission darauf hin, dass nach neuerer Rechtsprechung des Bundesgerichtes der Erwerb von Land in der Zone OeI eine "gebundene" Ausgabedarstellung. Mit der Genehmigung des Zonenplanes hätten die Stimmberechtigten auch die dadurch bedingten Aufwendungen gebilligt. Solche Verträge seien an sich nicht mehr dem Grossen Gemeinderat zu unterbreiten und auch nicht dem fakultativen oder obligatorischen Referendum zu unterstellen.
- c) Nach Abschluss der Planung besteht die Möglichkeit, dass mehrere Grundeigentümer das Heimschlagsrecht ausüben und damit finanzielle Leistungen zu erbringen sind, wobei der Zeitpunkt der Ausübung dieser Rechte sich nicht genau bestimmen lässt.

Die Bau- und Planungskommission hält es für richtig, die Geschäftsprüfungskommission darauf aufmerksam zu machen, damit die Auswirkungen auf die Finanzplanung der Stadt Zug untersucht werden. Es ist zu prüfen, ob allenfalls eine Landerwerbs-Reserve - ähnlich Reserve Theater-Casino, Reserve städtische Verwaltungsgebäude usw. - zu bilden ist oder ob ein Teil der ausgewiesenen Reserven von 32 Millionen Franken (Rechnung 1978) für den Erwerb von Land in der Zone OeI auszuscheiden ist.

In der Schlussabstimmung wurde der vorliegende Zonenplan mit den beantragten Änderungen mit 7 : 1 Stimme verabschiedet.

Die Kommission beantragt Ihnen, den Zonenplan - unter Berücksichtigung obiger Anträge - in 1. Lesung zu genehmigen (Antrag Nr. 14).

8. Bauordnung

Die Bauordnung ist für den Grundeigentümer rechtsverbindlich. Basis der vorliegenden Bauordnung BO (BO) war das Musterreglement der Bau-
direktion des Kantons Zug, da sich eine Vielzahl von Vorschriften auf
das Kantonale Baugesetz vom 18.5.1967 (BauG) abstützen. Der Zweck der
BO ist in Art. 1 umschrieben.

Die Kommission begrüsst die Erklärungen der Bauordnungstexte mit Hilfe
einer Wegleitung. Die Wegleitung ist daher ein Hilfsmittel zur Auslegung
des Sinnes der Bestimmungen, wobei aber nach wie vor der Gesetzestext
sowie der Wille des Gesetzgebers massgebend sind.

Eintreten wurde mit 8 : 1 Stimme beschlossen. Die Nein-Stimme wurde
mit den zu komplizierten und nur für Fachleute interpretierbaren Para-
graphen begründet.

Aus der Detailberatung seien nur die wichtigsten Passagen herausgegriffen:

§ 2, Wegleitung

Antrag Nr. 15: Letzter Satz streichen.

Begründung: In der Praxis recht schwer zu definieren und den BO-Para-
graphen einengend.

§ 4, Wegleitung

Antrag Nr. 16: "...ist von bestimmten Voraussetzungen abhängig. Ausnahmen
können auch gewährt werden im Sinne des Wiederaufbaurechts
bei Elementarschäden (Hofstattrecht).
§ 71 Uebrigens"

Begründung: Die BPK findet das Eintreffen von Elementarschäden als
ausserordentliches Ereignis und würde die strikte Anwendung
der Bauvorschriften als unzumutbare Härte beurteilen.

§ 7, Wegleitung

Antrag Nr. 17: "-Standort anderer öffentlicher und privater Einrichtungen
auf Stadtgebiet, wie Spielplätze in Baugebieten" streichen

Begründung: Fehlt im Ortsgestaltungsplan und die Festlegung würde zu
weit führen.

§ 8, Wegleitung

Antrag Nr. 18: "Es ist Ziel des Verkehrsrichtplanes, den Durchgangsverkehr
bestmöglichst von der Stadt fernzuhalten, gute Verbindun-
gen zu den Nachbargemeinden sicherzustellen und die
Groberschiessung aller Baugebiete so zu gewährleisten,
dass eine gute Wohnqualität erreicht wird."

Begründung: Umfassendere Beschreibung des Zieles des Verkehrsrichtplanes.

§ 10, Marginalie

Antrag Nr. 19: "Versorgungsrichtpläne"

§ 10, BO-Paragraph

Antrag Nr. 20: "Die Versorgungsrichtpläne geben Aufschluss über die zukünftig erforderlichen Anlagen für eine einwandfreie Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität etc. sowie ..."

Begründung: Die Versorgungssysteme werden in mehreren Plänen dargestellt und können heute nicht abschliessend aufgezählt werden.

§ 13

Die Erarbeitung von Bebauungsplänen sind infolge städtebaulicher und nachbarrechtlicher Gründe zu empfehlen und können von Privaten eingereicht resp. vom Stadtrat verlangt werden. Im letzten Fall, hat sich die Stadt an den Planungskosten zu beteiligen, die Bebauungspläne werden dann auch durch das Stadtbauamt ausgearbeitet. Die Stadt steht für nachbarrechtliche Bereinigungen auch ihre guten Dienst zur Verfügung (siehe auch § 16 der BO).

§ 26, Absatz 3

Antrag Nr. 21: "... so ist je Mehrgeschoss der grosse Grenzabstand

Begründung: Druckfehler

§ 29, Wegleitung

Antrag Nr. 22: "Sie werden im Landschaftsrichtplan bezeichnet"

Begründung: Redaktionelle Aenderung.

§ 30, Absatz 1

Antrag Nr. 23: "... dem See, der alten und neuen Lorze, dem Göblibach, dem Arbach, ..."

Begründung: Der Göblibach wurde vergessen aufzuzählen, da er heute noch nicht besteht.

§ 31, Wegleitung

Antrag Nr. 24: "... und die Wohnlichkeit der Stadt zu erhalten oder zu verbessern. Erwünscht ist auch die Erstellung von Blumen- und Gemüsegärten".

Begründung: Auch Blumen- und Gemüsegärten können als Bepflanzungsmittel dienen.

§ 32, Absatz 2

Antrag Nr. 25: "... hat 1,10 bis 1,20 m zu betragen. Abweichungen sind nur gestattet, wenn die Sicherheit gewährleistet ist."

Begründung: Abweichungen könnten z.B. erwünscht sein, um die Aussicht zu gewährleisten.

§ 36, Absatz 2

Antrag Nr. 26: "... bis auf 0,6 m herabsetzen."

Begründung: Neue schweizerische Empfehlungen (VSS).

§ 38, BO-Paragraph

Antrag Nr. 27: "... Der Stadtrat hat die erforderlichen Massnahmen zu treffen und die entsprechenden Erschliessungspläne zu erstellen."

Begründung: Die Erschliessungspläne sollen expressis verbis gefordert werden.

§ 43, Absatz 4 (neu)

Antrag Nr. 28: "Zur Verbesserung des Wärmehaushaltes an bestehenden Bauten dürfen Aussenisolationen in den Grenzabstand und über die Baulinie ragen."

Begründung: Das Aufbringen zusätzlicher Isolationsschichten an bestehenden Bauten soll nicht an auf den Zentimeter ausgelegten Abstandsvorschriften scheitern.

§ 47, BO-Paragraph

Antrag Nr. 29: "Für das Aufstellen von Wohnwagen ausserhalb von Campingplätzen gelten die Bestimmungen für Kleinbauten."

§ 47, Wegleitung

Antrag Nr. 30: "Im übrigen Gemeindegebiet gilt die kantonale Regelung. § 72 Bewilligungspflicht, Meldepflicht, Verfahren."

Begründung: Nicht nur die Abstandsvorschriften sind für das Aufstellen von Wohnwagen ausserhalb von Campinplätzen zu beachten, sondern ganz generell alle Bedingungen für die Errichtung von Kleinbauten, daher auch neu der Hinweis auf die Bewilligungspflicht.

§ 50, BO-Paragraph

Antrag Nr. 31: Geschlossene Bauweise - Sie gilt:

a.

b.

c. wo sie in den Bebauungsplänen festgelegt wird.

Begründung: Die geschlossene Bauweise kann auch in Bebauungsplänen festgelegt werden, daher hier zur Aufzählung gehörend.

§ 51, Wegleitung

Antrag Nr. 32: "In der WG 5 1/2 wird kein Wohnanteil verlangt."

Begründung: Dies ist so vorgesehen, aber in der BO nirgends expressis verbis formuliert, daher der Nachsatz hier in der Wegleitung.

§ 58, BO-Paragraph; Absatz 3 (neu)

Antrag Nr. 33: Der Gesuchsteller hat Gewähr zu leisten, dass der Arealbebauungsplan in seiner Gesamtheit realisiert wird. Der Stadtrat kann das Genehmigungsverfahren unterteilen in die Bewilligung des Arealbebauungsplanes und in die Bewilligung der einzelnen Bauvorhaben."

§ 58, Wegleitung (neu)

Antrag Nr. 34: "Bei einer grösseren Arealbebauung soll die Möglichkeit bestehen, das Genehmigungsverfahren in die Bewilligung des Arealbebauungsplanes und in die Bewilligung der einzelnen Bauvorhaben unterteilen zu können. Es würde in einzelnen Fällen u.U. zu weit führen, wenn sämtliche Projektpläne gemäss § 28 VVOzBauG mit dem Arealbebauungsplan eingereicht werden müssten. Ein solcher Arealbebauungsplan hat insbesondere folgende Mindestangaben zu enthalten, Erschliessung, Situierung der Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände sowie Höhe und Höhenlage der Gebäude."

Begründung: Es wurde die Erfahrung gemacht, dass grössere Gesamtüberbauungen nicht immer fertig erstellt werden. Dies widerspricht dem Sinn und Zweck der Arealbebauung. Die Gewährung von Vergünstigungen gegenüber der Einzelbauweise erweist sich in solchen Fällen als ungerechtfertigt.

§ 60, BO-Paragraph

Antrag Nr. 35: "... und deren Ausführung sichergestellt sein, vorbehalten bleibt § 58, Absatz 3."

Begründung: siehe oben

Schlussabstimmung BO 80

In der Schlussabstimmung wurde die Bauordnung 80 einstimmig genehmigt.

Die Kommission beantragt Ihnen die Bauordnung 80 - unter Berücksichtigung vorstehender Anträge - zu genehmigen (Antrag Nr. 36).

Aufgrund der Bedeutung des Wegleitungstextes stellt die Bau- und Planungskommission dem Grossen Gemeinderat den Antrag, von der Wegleitung Kenntnis zu nehmen (Antrag Nr. 37).

Erläuternder Bericht des Stadtrates

Wie in Kapitel 1 dieses Berichtes erwähnt, wurde der erläuternde Bericht des Stadtrates gleichzeitig mit den einzelnen Planungsmitteln behandelt.

Abschliessend nahm die Kommission von diesem Bericht einstimmig Kenntnis. Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen, vom erläuternden Bericht des Stadtrates Kenntnis zu nehmen (Antrag Nr. 38).

9. Zusammenfassung

Vom Leitbild 77, Ortsgestaltungsplan, Landschaftsrichtplan und Verkehrsrichtplan wurde mit geringfügigen Änderungen einstimmig Kenntnis genommen. Ebenso konnte die Bauordnung 80 nach geringfügigen Änderungen einstimmig verabschiedet werden. Bei der Behandlung des Zonenplanes waren die Meinungen jedoch etwas divergierender. Eine Mehrheit der Kommission stimmte für Anträge Gebiete in der Gimenen und in der Herti der jeweiligen SPV-Zone zuzuteilen bis Erschliessung resp. Bedarf auch tatsächlich ausgewiesen werden. Weitere Anträge auf Auszonung resp. Abzonung wurden jedoch abgelehnt. Dies war dann auch der Grund, dass die SP-Fraktion bei der Schlussabstimmung dem Zonenplan nicht zustimmen konnte.

Im Unterschied zur heute gültigen Ersatzzonenplanung seien abschliessend nochmals einige Vorteile der neuen Stadtplanung aufgezählt:

- Bessere Nutzungsdurchmischung, damit eine wohnlichere Stadt
- Mehr Gewerbezone
- Entflechtung verschiedener Rechtszustände
- Mehr Gemeindeautonomie (Freigabe von SPV-Zonen durch den Grossen Gemeinderat)

Der heute gültige Ersatzzonenplan - übrigens ein "Diktat des Kantons" - enthält SPV-Zonen mit vorbestimmter Nutzung die weiteren 10'000 Personen Platz bieten (Stadtplanung 80 in 10-15 Jahren + 4'300 Personen). Nach neuerer Rechtsprechung müssen SPV-Zonen deren Nutzung bestimmt ist bei Vorliegen von konkreten Baugesuchen nach 7-8 Jahren nach Inkrafttreten des Zonenplanes (d.h. ca. 1982) frei gegeben werden. Werden solche Anträge auf definitive Einzonung 2x abgelehnt, können Entschädigungsforderungen geltend gemacht werden.

Der vorliegende Bericht wurde von der Bau- und Planungskommission an ihrer Sitzung vom 13. November 1979 durchgesehen und genehmigt.

Für die Bau- und Planungskommission
des Grossen Gemeinderates:

Der Präsident: P. Rupper

Die Mitglieder der Bau- und Planungskommission:

Albert Bühlmann
Urs Hausheer
Peter Rupper
Alfred Schärer
Hans-Jörg Werder
Beat Aklin
Peter Kamm
Oskar Rickenbacher
Fritz Weber
Dr. Dominique Schneider
Erwin Villiger

Archäologische Kulturobjekte
(Ergänzung des erläuternden Berichtes, Pkt. 4.2.4)

1. Spätbronzezeitliche Ufersiedlung, Sumpf
2. Jungsteinzeitliche Ufersiedlung, Schützenmatt
3. Jungsteinzeitliche und frühbronzezeitliche Ufersiedlung, Galgen
4. Jungsteinzeitliche Ufersiedlung, Brüggli
5. Jungsteinzeitliche Ufersiedlung, Bärenbächli (Schutzengel)
6. Menschliche Skelettfunde (älteste zugerische Richtstätte, "Galgenfeld"), Gutschrank
7. Römischer Friedhof (Gutshof?), Loreto
8. Alemannisches Gräberfeld, Löberen
9. Ausgedehnte jungsteinzeitliche Ufersiedlung, Vorstadt
10. Spätbronzezeitliche Ufersiedlung, Schmidgasse
11. Siedlung aus der Hallstattzeit, Grabenstrasse (du Théâtre)
12. Menschliche Skelettfunde (zur Kirche gehöriger Friedhof oder alemannische Begräbnisstätte?), Liebfrauenkapelle
13. Römische Siedlungsspuren, Standort alte St. Michaelskirche, St. Michael
14. Neolithischer Wohnplatz; darüber hallstattzeitliche Siedlungsschicht, Artherstrasse 34 (Roost)
15. Latène-Siedlung, Artherstrasse 38 (Villa Seeburg)
16. Frauengrab aus der Latènezeit, Oberwil (Tellenmattstrasse)
17. Menschliche Skelettfunde (alemannisches Gräberfeld?), Oberwil (Bäregasse)
18. Jungsteinzeitliche Ufersiedlung, Oberwil
19. Jungsteinzeitliche Ufersiedlung, Otterswil

Naturobjekte

(Ergänzung des erläuternden Berichtes, nach Pkt. 4.2.4.)

1. Linde, Gutschrank
2. Eiche, Gutsch
3. Nagelfluhfindling, Lüssirain
4. Nagelfluhfindling, Bättlerrain
5. Nagelfluhfindling mit Baumgruppe, Schindellegi
6. Nagelfluhfindling mit Bäumen, Schindellegi, Pkt. 947
7. Eiche, Oberbrunegg
8. Waldstauweiher mit Wasserfall über Sandsteinfels, Steppach
9. Lindengruppe auf Moränenhügel mit Findlingsgruppe, Hochwacht
10. Nagelfluhfindling mit Bäumen, Schwanden
11. Wasserfall mit Nagelfluhblöcken, Mühlbach
12. Kalk- und Nagelfluhfindlinge auf Moränenkuppe mit Linde, Oberhorbach
13. Sandsteinfelswand im See, Zigeunerplätzli
14. Wasserfall über Sandsteinfelsen, Hauenstein
15. Wasserfall über Sandsteinfelsen, Otterswil
16. Nagelfluhfindlinge Trubikerbach
17. Zwei Linden auf Moränenkuppe, Stutz
18. Wasserfall über dreistufige Sandsteintreppe mit Uferbestockung, Brunnenbach
19. Platane, Tellenmatt
20. Sagenumworbener Nagelfluhfindling Teufelstein, Lärch
21. Platanen, St. Karl
22. Platanen, Roost
23. Fossiles Kalkalgenriff, Steinbachhang
24. Sandsteinbruch, Tschuepisweid
25. Geol. Profil durch untere Süsswassermolasse/obere Meeresmolasse, Fridbach

Stadtplanung

Liste der Anträge der Bau- und Planungskommission

Nr.	Zu	Antrag
1	Leitbild	Vom Leitbild 77 sei Kenntnis zu nehmen.
2	Ortsgestaltungsplan	Verwendungszweck "Jugendherberge" der Zonenfläche OeI Nr. 13 streichen.
3	Ortsgestaltungsplan	vom Ortsgestaltungsplan sei Kenntnis zu nehmen.
4	Landschaftsrichtplan	Vom Landschaftsrichtplan sei Kenntnis zu nehmen.
5	Verkehrsrichtplan	Verlängerung Oberallmendstrasse als Verbindung nach Inwil durch Grienbachstrasse bis Grenze Stadtgemeinde ersetzen.
6	Verkehrsrichtplan	Vom Verkehrsrichtplan sei Kenntnis zu nehmen.
7	Zonenplan	"Dreieck Gimenenstrasse " (Exkl. östl. Spickel) in <u>SPV</u> E 2 1/2 umzonen.
8	Zonenplan	Liegenschaft Artherstrasse 6 in die Zone E 1 1/2 umzonen.
9	Zonenplan	"Zone Aegeristrasse" von WG 3 1/2 in K 3 umzonen.
10	Zonenplan	Wohnbauten östl. Gartenstadtstrasse von IG 25 in W 2 1/2 umzonen.

Nr.	Zu	Antrag
11	Zonenplan	Zwei private Liegenschaften vis à vis Restaurant Brandenburg von Zone OeI in WG 3 1/2 umzonen.
12	Zonenplan	Gebiete W 3 1/2 nördlich der Linie Pulverhaus - Lorze in der Herti der Zone SPV W 3 1/2 zuteilen.
13	Zonenplan	Zone OeI im Bereich Familiengartenareal in der Herti, westlich bis an die noch festzulegende gebogene Linienführung der Allmendstrasse ziehen.
14	Zonenplan	Der Zonenplan sei unter Berücksichtigung obiger Anträge zu genehmigen.
15	Bauordnung	Zu § 2, Wegleitung: Letzter Satz streichen.
16	Bauordnung	Zu § 4, Wegleitung: ".... ist von bestimmten Voraussetzungen abhängig. <u>Ausnahmen können auch gewährt werden im Sinne des Wiederaufbaurechts bei Elementarschäden (Hofstattrecht).</u> § 71 Uebrigens"
17	Bauordnung	Zu § 7, Wegleitung: "Standort anderer öffentlicher und privater Einrichtungen auf Stadtgebiet, wie Spielplätze in Baugebieten" streichen.
18	Bauordnung	Zu § 8, Wegleitung: "Es ist Ziel des Verkehrsrichtplanes, den Durchgangsverkehr <u>bestmöglichst</u> von der Stadt fernzuhalten, gute Verbindungen zu den Nachbargemeinden sicherzustellen und die Groberschliessung aller Baugebiete <u>so zu gewährleisten, dass eine gute Wohnqualität erreicht wird.</u> "
19	Bauordnung	Zu § 10, Marginalie: "Versorgungsrichtpläne"

Nr.	Zu	Antrag
20	Bauordnung	Zu § 10, BO-Paragraph: "Die Versorgungsrichtpläne geben Aufschluss über die zukünftig erforderlichen Anlagen für eine einwandfreie Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität <u>etc.</u> sowie ..."
21	Bauordnung	Zu § 26, Absatz 3: "... so ist je Mehrgeschoss der <u>grosse</u> Grenzabstand. ."
22	Bauordnung	Zu § 29, Wegleitung: "Sie <u>werden</u> im Landschaftsrichtplan bezeichnet".
23	Bauordnung	Zu § 30, Absatz 1: "... dem See, der alten und neuen Lorze, dem <u>Göbli-</u> <u>bach</u> , dem Arbach, ..."
24	Bauordnung	Zu § 31, Wegleitung "... und die Wohnlichkeit der Stadt zu erhalten oder zu verbessern. <u>Erwünscht ist auch die Erstellung von Blumen- und Gemüsegärten.</u>
25	Bauordnung	Zu § 32, Absatz 2: "... hat 1,10 bis 1,20 m zu betragen. <u>Abweichungen sind nur gestattet, wenn die Sicherheit gewährleistet ist.</u> "
26	Bauordnung	Zu § 36, Absatz 2: "... bis auf <u>0,6 m herabsetzen.</u> "
27	Bauordnung	Zu § 38, BO-Paragraph "... Der Stadtrat hat die erforderlichen Massnahmen zu treffen <u>und die entsprechenden Erschliessungspläne zu erstellen.</u>

Nr.	Zu	Antrag
28	Bauordnung	Zu § 43, Absatz 4, neu: <u>Zur Verbesserung des Wärmehaushaltes an bestehenden Bauten dürfen Aussenisolationen in den Grenzabstand und über die Baulinie ragen."</u>
29	Bauordnung	Zu § 47, BO-Paragraph: <u>"Für das Aufstellen von Wohnwagen ausserhalb von Campingplätzen gelten die Bestimmungen für Kleinbauten."</u>
30	Bauordnung	Zu § 47, Wegleitung: <u>"Im übrigen Gemeindegebiet gilt die kantonale Regelung. § 72 Bewilligungspflicht, Meldepflicht, Verfahren".</u>
31	Bauordnung	Zu § 50, BO-Paragraph: a. b. <u>c. wo sie in den Bebauungsplänen festgelegt wird.</u>
32	Bauordnung	Zu § 51, Wegleitung: <u>"In der WG 5 1/2 wird kein Wohnanteil verlangt."</u>
33	Bauordnung	Zu § 58, BO-Paragraph, Absatz 3 (neu) <u>Der Gesuchsteller hat Gewähr zu leisten, dass der Arealbebauungsplan in seiner Gesamtheit realisiert wird. Der Stadtrat kann das Genehmigungsverfahren unterteilen in die Bewilligung des Arealbebauungsplanes und in die Bewilligung der einzelnen Bauvorhaben.</u>
34	Bauordnung	Zu § 58, Wegleitung (neu): <u>Bei einer grösseren Arealbebauung soll die Möglichkeit bestehen, das Genehmigungsverfahren in die Bewilligung des Arealbebauungsplanes und in die Bewilligung der einzelnen Bauvorhaben unterteilen zu können. Es würde in einzelnen Fällen u.U. zu weit führen, wenn sämtliche Projektpläne gemäss § 28 VVOzBauG mit dem Arealbebauungsplan eingereicht werden müssten. Ein solcher Arealbebauungsplan hat insbesondere folgende Mindestangaben zu enthalten, Erschliessung, Situierung der Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände sowie Höhe und Höhenlage der Gebäude".</u>

Nr.	Zu	Antrag
35	Bauordnung	Zu § 60, BO-Paragraph: "... und deren Ausführung sichergestellt sein, <u>vor-</u> <u>behalten bleibt § 58, Absatz 3.</u>
36	Bauordnung	Die Bauordnung 80 sei unter Berücksichtigung obiger Anträge zu genehmigen
37	Bauordnung	Von der Wegleitung zur BO 80 sei Kenntnis zu nehmen.
38	Erläuternder Bericht des Stadtrates	Vom erläuternden Bericht des Stadtrates sei Kenntnis zu nehmen.



STADTPLANUNG ZUG

Aenderungsanträge zum Zonenplan

der Bau- und Planungskommission

Beilage zum Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission
vom 13. Nov. 1979 (GGR Vorlage Nr. 515.1.)

(Numerierung gemäss Liste der Aenderungsanträge Beilage 3)

- | | | |
|----|--|--------------------------------|
| 7 | | SPV Zone E 2 1/2 |
| 8 | | Wohnzone E 1 1/2 |
| 9 | | Kernzone K 3 |
| 10 | | Wohnzone W 2 1/2 |
| 11 | | Wohn- und Gewerbezone WG 3 1/2 |
| 12 | | SPV Zone W 3 1/2 |
| 13 | | Zone Oe I |

