

Bebauungsplan

Poststrasse - Gotthardstrasse - Terrassenweg - Guggiweg

2. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 12. Mai 1965

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

I. Ergebnis der ersten Lesung

Am 18. September 1964 hat Ihnen der Stadtrat Bericht und Antrag Nr. 44 betr. Bebauungsplan Poststrasse - Gotthardstrasse - Terrassenweg - Guggiweg unterbreitet. In der Sitzung vom 17. November 1964 haben Sie dieses Geschäft in erster Lesung behandelt und auf Antrag der Baukommission beschlossen, die im Bebauungsplan Nr. 2701 mit "aufzuheben" bezeichneten Baulinien für die Verbindungsstrasse vom Guggiweg bis zur Industriestrasse bis zum Vorliegen der endgültigen Strassenplanung unserer Stadt zu belassen und den Stadtrat zu beauftragen, vor der öffentlichen Planaufgabe die gewünschte Änderung vorzunehmen.

II. Öffentliche Auflage und Eingaben

Auf Grund Ihres Beschlusses hat das Stadtbauamt den Bebauungsplan Nr. 2701, der Gegenstand der ersten Lesung war, entsprechend geändert. Gemäss § 8 des Baugesetzes der Stadtgemeinde Zug vom 27. November 1923 hat der abgeänderte Bebauungsplan unter Nr. 2718 vom 26. November 1964 in der Zeit vom 1. Februar bis und mit 3. März 1965 öffentlich aufgelegt.

Auf Grund der öffentlichen Auflage erfolgten drei Eingaben von Grundeigentümern, die im wesentlichen folgendes zum Gegenstand haben:

1. Eingabe von Herrn Anton Fährdrich, Bauunternehmung, Zug/Zürich

Herr A. Fährdrich ist als Eigentümer der GBP Nr. 909 und Nr. 2592 an der Poststrasse mit der gemäss Bebauungsplan vorgesehenen Ueberbauung mit 6 Vollgeschossen grundsätzlich einverstanden, wünscht jedoch zusätzlich noch ein Attikageschoss zu erstellen, das zu zwei Dritteln ausgebaut würde, wobei der Liftaufbau mit enthalten wäre. Zur Begründung weist er darauf hin, dass gemäss Bebauungsplan der Liftaufbau über den 6. Stock hinausragen dürfe.

was jedoch unschön wirke. Nach seiner Auffassung sollte aus architektonischen Gründen ein Attikageschoss vorgezogen werden, da dadurch die grosse Dachfläche unterteilt würde und der unschöne Liftaufbau verschwände. Das nicht überbaute Drittel könnte als Dachgarten ausgestaltet werden. Herr A. Fähndrich macht zudem geltend, dass auf der gegenüberliegenden Seite, westlich der Poststrasse, 8- bis 9-geschossig gebaut werden dürfe.

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Eingabe von Herrn A. Fähndrich nicht einzutreten. Gemäss Bebauungsplan darf das Dach nicht begehbar sein und keine Aufbauten, ausgenommen Liftaufbau und Kamine, aufweisen. Für eine architektonisch gute Lösung ist der Ausbau von zwei Dritteln eines Attika-Wohngeschosses nicht erforderlich, da durch eine geeignete Kombination von Liftaufbau, Kaminen, Entlüftungen und anderen notwendigen technischen Anlagen ebenfalls eine architektonisch befriedigende Lösung erzielt werden kann. Die Bemerkung, dass westlich der Poststrasse 8- bis 9-geschossig gebaut werden dürfe, ist insofern nicht stichhaltig, als der Bebauungsplan Neustadt für die betreffenden Grundstücke nebst den Hochbauten auch nur 2-geschossige Bauten vorsieht.

2. Eingabe der H. Luthiger AG, Zug

Diese Firma weist in ihrer Eingabe einleitend darauf hin, dass ihre GBP Nr. 906 und 1905 wegen der zu niedrigen Ausnützung eine einschneidende Entwertung erfahren und verlangt, dass auf dem südlichen Teil der GBP Nr. 1905 eingeschossige Garagebauten erstellt werden dürfen, da es widersprüchlich sei, dass einerseits von den städtischen Behörden bei Neubauten in vermehrter Masse Garagen und Parkplätze verlangt werden, während andererseits das vorhandene und hierfür geeignete Bauland zu diesem Zwecke nicht frei gegeben werde.

In erster Linie ist hiez zu festzustellen, dass die der H. Luthiger AG gehörenden und von diesem Bebauungsplan erfassten Grundstücke GBP Nr. 906, 907 und 1905 gemäss Plan eine Ausnützung erhalten, die über dem Mittel liegt. Von einer Entwertung dieser Grundstücke kann daher nicht gesprochen werden.

Die Öffentlichkeit ist sowohl an der Erstellung von Garagen wie auch von Abstellplätzen interessiert. Dies geht auch aus dem Wortlaut von Art. 58bis des Baugesetzes für die Stadtgemeinde Zug deutlich hervor. Es ist daher nicht notwendig, dass die H. Luthiger AG auf ihrem Grundstück GBP Nr. 1905 Garageboxen erstellen kann, da offene Abstellplätze an der Pflicht voll angerechnet werden. Schliesslich ist noch darauf hinzuweisen, dass die möglichen eingeschossigen Bauten für Garage- und Einstellzwecke im Plan festgelegt wurden. Würden der H. Luthiger AG auf ihrer GBP Nr. 1905 Garagebauten bewilligt, so hätte dies zur Folge, dass auch anderen Grundeigentümern das gleiche Recht zugestanden werden müsste und schliesslich sämtliche Hofräume überbaut würden. Dies widerspräche jedoch einer der wesentlichen Zielsetzungen dieses Bebauungsplanes. Wir beantragen Ihnen deshalb, auf dieses Begehren nicht einzutreten.

Ferner verlangt die H. Luthiger AG, dass auf ihrer GBP Nr. 906 der Innenhof zwischen den beiden 5-geschossigen Bauten bis auf deren nördliche Flucht mit einem Unter- und einem Erdgeschoss überbaut werden darf als Ersatz für den eventuell mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes Neustadt erforderlichen Abbruch der heutigen Werkstattliegenschaft Poststrasse Nr. 31. Dies sei seinerzeit zur Bedingung für ihre Zustimmung zum Bebauungsplan Neustadt gemacht worden.

Der Stadtrat ist bereit, gemäss Schreiben vom 15. Oktober 1964 an die Herren Gebr. Luthiger für die Verlegung des Werkstattbetriebes während der Uebergangszeit ein Provisorium zu bewilligen, das über das Mass des Bebauungsplanes hinausgeht. Es ist jedoch nicht möglich, die gewünschte Ueberbauung des Innenhofes im Bebauungsplan zu verankern, da sonst auch die anderen Grundeigentümer das gleiche Recht geltend machen könnten, was schliesslich zur vollständigen Ueberbauung der Hofräume mit eingeschossigen Bauten führen und den heutigen städtebaulichen Erfordernissen widersprechen würde. Hingegen kann die Hoffläche unterirdisch ausgenützt werden.

Ferner beanstandet die H. Luthiger AG in ihrer Eingabe, dass der Grenzabstand des östlichen Baues auf ihrer GBP Nr. 906 7 m betrage, während auf der GBP Nr. 908 ein Grenzabstand von nur 4 m bewilligt werde. Dadurch erhalte ihr Bau eine Tiefe von nur 12,5 m. Dies sei ungenügend und gehe aus den erstellten Grundriss-Studien eindeutig hervor. Die H. Luthiger AG verlange im Sinne gleichen Rechts auch gleiche Grenzabstände.

Schliesslich verlangt die H. Luthiger AG, dass ihre Grundstücke GBP Nr. 906 und 907 anstelle der im Bebauungsplan vorgesehenen 5-geschossigen Bauten in 6-geschossiger Bauweise mit Flachdach überbaut werden dürfen. Dadurch werde auch eine saubere Lösung in bezug auf den Anschluss des 5-geschossigen Hauses von GBP Nr. 905 erreicht.

Dazu ist zu bemerken, dass es bei der Ausarbeitung von solchen Spezialbebauungsplänen unmöglich ist, für alle Bauten gleiche Grenzabstände festzulegen. Dies trifft übrigens nicht nur für die H. Luthiger AG zu, sondern z.B. auch für die Grundstücke GBP Nr. 910 und 911. Der Grenzabstand von 4 m des Nachbargrundstückes GBP Nr. 908 kommt aber auch der GBP Nr. 907 der H. Luthiger AG zugut, indem für diese Parzelle der gleiche Grenzabstand festgelegt wurde.

Zusammenfassend beantragt Ihnen der Stadtrat, mit Ausnahme des bereits zugesicherten Provisoriums im Innenhof der GBP Nr. 906, wodurch der vorliegende Bebauungsplan nicht tangiert wird, auf die Eingabe der H. Luthiger AG nicht einzutreten.

3. Eingabe der Erbgemeinschaft Nigg, Gotthardstrasse 5, Zug

Mit Eingabe vom 22. Februar 1965 wird die an der Westseite ihres Hauses auf GBP Nr. 913 vorgesehene Auskragung von 2 m beanstandet, die der Nordwestecke des Hauses ein "angefressenes" Aussehen gebe, und an deren Stelle eine Arkade von 3,5 m gewünscht.

Ferner sei der Abstand von 13 m zwischen den Häusern Nigg (GBP Nr. 913) und Fährndrich (GBP Nr. 909) zu knapp bemessen. Eine Verbesserung könne dadurch erzielt werden, dass die Nordfassade des Hauses Fährndrich auf die gleiche Front wie die Nordfassade des Hauses Suter (GBP Nr. 910) zurückgesetzt werde. Der Fassadenabstand würde sich dadurch von 13 m auf 17 m erhöhen.

Ferner sollte die Westfassade des Hauses Fährndrich ca. 3,5 m von der Poststrasse weg nach Osten verschoben werden, damit die Nordfassade des Hauses Fährndrich ca. 3,5 m schmaler werde, weniger klotzig wirke und weniger Sonne und Licht wegnehme. Ein schlanker Bau Fährndrich würde vorgezogen, selbst auf die Gefahr hin, dass er ein bis zwei Stockwerke höher würde, um auf die gleiche Ausnützung zu kommen.

Auf die Eingabe der Erbgemeinschaft Nigg kann nach Auffassung des Stadtrates nur insofern eingetreten werden, als es den Eigentümern der GBP Nr. 913 frei steht, anstelle der Auskragung von 2 m entweder auf der rückwärtigen Baulinie zu bauen oder aber einen breiteren Streifen als Arkade auszubilden.

Inbezug auf den Abstand zwischen den Häusern Nigg und Fährndrich ist zu bemerken, dass ursprünglich auf den Liegenschaften Abicht (GBP Nr. 912), Nigg (GBP Nr. 913) und Fährndrich (GBP Nr. 2592 und 909) ein Eckbau vorgesehen war. Mit dem Abrücken des 6-geschossigen Baues von dem auf dem Grundstück Nigg geplanten Objekt gewinnt letzteres eine wertvolle Südfassade. Auf den Vorschlag, den Fassadenabstand zwischen den Häusern Nigg und Fährndrich von 13 auf 17 m zu erhöhen und die Westfassade des Hauses Fährndrich um ca. 3,5 m von der Poststrasse ostwärts zu verschieben, kann deshalb nicht eingetreten werden, weil dies zur Folge hätte, dass der 6-geschossige Bau Fährndrich um 3,3 Stockwerke erhöht werden müsste, um auf die gleiche Ausnützung zu gelangen wie gemäss Plan.

III. Schlussbemerkungen

Es liegt in der Natur der Sache, dass beim Erlass eines Bebauungsplanes aus öffentlichem Interesse in der Regel nicht allen Forderungen der privaten Grundeigentümer Rechnung getragen werden kann, weil private Wünsche nur soweit berücksichtigt werden können, als sie die wesentlichen Grundzüge eines Bebauungsplanes nicht in Frage stellen.

Die allgemeinen Aspekte dieses Bebauungsplanes wurden Ihnen bereits in unserem Bericht zur ersten Lesung ausführlich dargelegt, sodass es sich erübrigt, hier nochmals näher darauf einzugehen. Dieser Bebauungsplan schafft die Grundlagen für eine geordnete Ueberbauung, indem er deren Form und Gestaltung regelt. Er darf, obwohl er sich, bedingt durch die bestehenden baulichen Verhältnisse in diesem Gebiet, grundsätzlich an die Konventionelle Bauweise anlehnen muss, als städtebaulich gute Lösung bezeichnet werden.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die erwähnten drei Eingaben von Grundeigentümern nicht einzutreten und den Bebauungsplan in 2. Lesung zu genehmigen.

Zug, 12. Mai 1965

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:
R. Wiesendanger Dr. K. Meyer

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDRATES VON ZUG Nr.
BETREFFEND DEN BEBAUUNGSPLAN POSTSTRASSE - GOTTHARDSTRASSE -
TERRASSENWEG - GUGGIWEG

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 44.2
vom 12. Mai 1965

b e s c h l i e s s t :

1. Der Bebauungsplan Poststrasse - Gotthardstrasse - Terrassenweg -
Guggiweg Nr. 2718 vom 26. November 1964 wird genehmigt.
2. Die diesem Bebauungsplan widersprechenden Bauvorschriften und
Baulinien werden aufgehoben.
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums ge-
mäss § 6 der Gemeindeordnung und nach der Genehmigung durch
den Regierungsrat sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die städtische
Rechtssammlung aufzunehmen.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG Nr. 59
BETREFFEND DEN BEBAUUNGSPLAN POSTSTRASSE - GOTTHARDSTRASSE -
TERRASSENWEG - GUGGIWEG

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 44.2
vom 12. Mai 1965

b e s c h l i e s s t :

1. Der Bebauungsplan Poststrasse - Gotthardstrasse - Terrassenweg -
Guggiweg Nr. 2718 vom 26. November 1964 wird genehmigt.
2. Die diesem Bebauungsplan widersprechenden Bauvorschriften und
Baulinien werden aufgehoben.
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums ge-
mäss § 6 der Gemeindeordnung und nach der Genehmigung durch
den Regierungsrat sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die städtische
Rechtssammlung aufzunehmen.

Zug, 29. Juni 1965

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

W. Bossard

Der Stadtschreiber:

Dr. K. Meyer

Die Referendumsfrist läuft vom 3. Juli bis zum 3. August 1965.