

Revision des Bebauungsplanes Schmidgasse - Vorstadtstrasse

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 10. März 1966

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

Gemäss dem Quartierplan Nr. 1299 vom 11. Dezember 1951, welcher von der Einwohnergemeinde-Versammlung am 24. Januar 1952 und vom Regierungsrat am 1. Februar 1952 genehmigt wurde, gelten an der Schmidgasse und den anschliessenden Parzellen an der Bahnhofstrasse und der Vorstadtstrasse folgende Bauvorschriften:

- Vorstadtstrasse:** Geschlossene Bauweise, max. 4 Vollgeschosse, ohne Dachausbau
- Schmidgasse:** Geschlossene Bauweise, 4 Vollgeschosse + 1 ausgebautes Dachgeschoss, max. Lukarnenbreite = $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge;
Hintergebäude auf der Nordseite: 2 Vollgeschosse (durch Baulinien beschränkt)
- Bahnhofstrasse:** Im Anschluss an die Schmidgasse: Geschlossene Bauweise, 4 Vollgeschosse, Dachausbauten zulässig.

Im Bebauungsplan Bahnhofstrasse/Poststrasse, der in der Urnenabstimmung vom 15. März 1964 von den Stimmberechtigten abgelehnt wurde, war die Neufestlegung der Baulinien und Bauvorschriften an der Bahnhofstrasse vorgesehen. Für die Liegenschaften beidseits der Einmündung der Schmidgasse in die Bahnhofstrasse war die Bewilligung von Bauten mit 6 Vollgeschossen und gleichzeitiger Erstellung von Arkaden mit unentgeltlicher Einräumung eines öffentlichen Fusswegrechtes vorgesehen. Die Ablehnung des Planes durch die Urnenabstimmung machte gewisse Aenderungen an dem auf der GBP Nr. 788 (Zehnder) in jenem Zeitpunkt bereits im Rohbau errichteten neuen Geschäftshaus notwendig.

Auf der nördlich gegenüberliegenden Eckparzelle GBP Nr. 793 (Tuch AG) war im Jahre 1952 ein dreigeschossiges Geschäftshaus errichtet worden, wobei auf Verlangen des Stadtrates die Tragkonstruktion des Gebäudes bereits so ausgeführt wurde, dass der spätere Einbau einer Arkade mit möglichst geringem Kostenaufwand bewerkstelligt werden kann.

Am 18. Oktober 1965 reichte die Firma Tuch AG ein Baugesuch ein, welches eine Aufstockung des bestehenden Geschäftshauses um zwei weitere Geschosse vorsieht. Das Projekt widerspricht den Bauvorschriften vom 1. Februar 1952. Von Interesse für die Öffentlichkeit ist jedoch die Absicht, die schon seinerzeit vorgesehene Arkade, wenn auch zurzeit noch nicht auf die volle Breite, heute schon zu öffnen.

Die Projektpläne der Tuch AG sahen nebst der Aufstockung ein Steildach vor, das weder mit dem gegenüberliegenden Neubau noch mit den künftigen Bauformen einer Neuüberbauung längs der Bahnhofstrasse städtebaulich im Einklang stände. Die städtische Baukommission empfahl daher dem Stadtrat, das Gesuch zurückzuweisen und um klare Rechtsverhältnisse zu schaffen, den Bebauungsplan Schmidgasse abzuändern. Dem Vorschlag wurde stattgegeben, worauf die Tuch AG beim Regierungsrat am 10. Februar 1966 Beschwerde erhob. Damit ergibt sich, dass es für alle Teile vorteilhaft ist, die Ueberbaumungsmöglichkeit eindeutig abzuklären. Der Stadtrat schlägt Ihnen hiezuvor, den Bebauungsplan Schmidgasse - Vorstadtstrasse vom 1. Februar 1952, soweit es sich um das an die Bahnhofstrasse anstossende Gebiet handelt, zu revidieren. Währendem gemäss den Bauvorschriften die Zonen A, B und C unverändert belassen werden sollten, soll die für die Zone D gültige Bauvorschrift: "4 Vollgeschosse, Dachausbauten zulässig" aufgehoben werden und durch folgende neue Vorschrift ersetzt werden:

GBP Nr. 788 und 793: Geschlossene Bauweise, 5 Vollgeschosse, flach abgedeckt + techn. bedingte Aufbauten, Arkadenbaulinie 4,5 m von der Hauptbaulinie zurückliegend, unentgeltliches öffentliches Fusswegrecht in der Arkade.

Diese neue Vorschrift ermöglicht die Bewilligung von zwei zusätzlichen Vollgeschossen auf dem Geschäftshaus der Firma Tuch AG unter gleichzeitiger unentgeltlicher Oeffnung der Arkade. Für eine Uebergangszeit, bis zur Weiterführung der Arkade, ist beabsichtigt, sich vorderhand mit einer lichten Arkadenöffnung von 2,5 m zu begnügen und die weiteren 2 m noch für die Aufstellung von Vitrinen bzw. Schaufenstern zu verwenden.

Das Stadtbauamt ist seit längerer Zeit mit der Neubearbeitung des Bebauungsplanes Bahnhofstrasse/Poststrasse beschäftigt. Mit den betroffenen Grundeigentümern fanden bereits zahlreiche Besprechungen statt. Viele Punkte konnten jedoch noch nicht genügend geklärt werden. Es wird somit noch längere Zeit dauern, bis wir in der Lage sein werden, Ihnen einen neuen Bebauungsplan für das ganze Gebiet Bahnhofstrasse/Poststrasse vorlegen zu können. Wir ersuchen Sie daher, der hiermit vorgeschlagenen Anpassung des Bebauungsplanes Schmidgasse - Vorstadtstrasse an die neuen Bedürfnisse zuzustimmen.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und den Plan Nr. 2399 vom 14. Januar 1966 "Revision des Bebauungsplanes Schmidgasse - Vorstadtstrasse" zu genehmigen.

Zug, 10. März 1966

DER STADTRAT VON ZUG

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

Beilage:

- Antrag zur Beschlussfassung
- Bebauungsplan

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG Nr.
BETREFFEND REVISION DES BEBAUUNGSPLANES SCHMIDGASSE -
VORSTADTSTRASSE

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 95
vom 10. März 1966

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

1. Der Plan Nr. 2899 vom 14. Januar 1966 "Revision des Bebauungs-
planes Schmidgasse-Vorstadtstrasse" wird genehmigt.
2. Die dem Plan Nr. 2899 widersprechenden bestehenden Bauvor-
schriften und Baulinien des Bebauungsplanes Schmidgasse -
Vorstadtstrasse vom 1. Februar 1952 werden aufgehoben.
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums
gemäss § 6 der Gemeindeordnung und unter dem Vorbehalt 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:

PLAN N^o 2899

EINWOHNERGEMEINDE ZUG

REVISION DES BEBAUUNGSPLANES
SCHMIDGASSE - VORSTADTSTRASSE

vom 1. Februar 1952, Plan N^o 1299

LEGENDE:

- (A) Genehmigt!
Geschlossene Bauweise
max. 4 Vollgeschosse, ohne Dachausbauten
- (B) Geschlossene Bauweise
4 Vollgeschosse + 1 ausgebauter Dachgeschoss
max. Lukanenbreite = 1/3 der Fassadenlänge
- (C) 2 Vollgeschosse
- (D) Aufzuheben!
Geschlossene Bauweise
4 vollgeschosse Dachausbauten zulässig

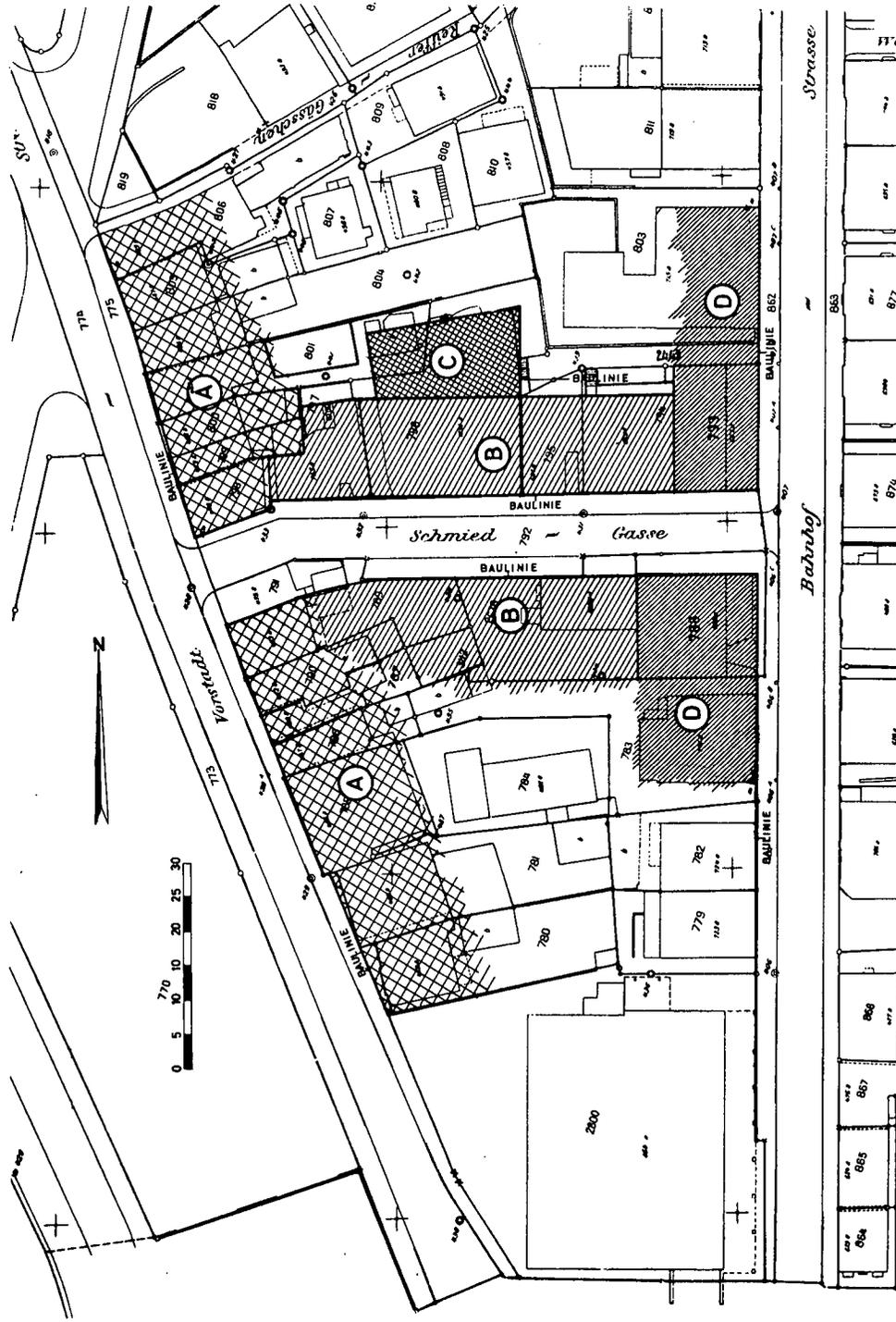
Zu genehmigen!

GBP N^o 788 und 793 Geschlossene Bauweise
5 Vollgeschosse, flach abgedeckt + techn. bedingte
Aufbauten, Arkadenbaulinie 4,5 m von der Haupt-
baulinie zurückliegend, unenigentliches öffent-
liches Fusswegrecht in der Arkade

Zug, 14. Januar 1966

Der Stadtbaumeister
Der Stadtarchitekt

Stüchli



Revision des Bebauungsplanes Schmidgasse - Vorstadtstrasse

Bericht und Antrag der Baukommission vom 26. April 1966

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

Die Kommission ist am 26. April 1966 zur Behandlung des Geschäftes "Revision des Bebauungsplanes Schmidgasse - Vorstadtstrasse" zusammengetreten. Ein Kommissionsmitglied konnte infolge Ortsabwesenheit an der Sitzung nicht teilnehmen. Von der Stadtverwaltung nahmen die Herren Stadtrat August Sidler und Stadtingenieur Hans Schnurrenberger an der Sitzung teil. Infolge Krankheit konnte Herr Stadtarchitekt John Witmer der Sitzung nicht beiwohnen.

Auf Grund ihrer Beratungen unterbreitet Ihnen die Kommission folgenden Bericht und Antrag:

I. Bericht der Kommission

Die Kommission beschloss bei einer Enthaltung einstimmig, auf die Vorlage einzutreten. Sicher ist es richtig und für die Zukunft von grosser Bedeutung, dass die nötigen Grundlagen für den Einbau von Arkaden längs der Bahnhofstrasse geschaffen werden. Die Tuch AG, deren Baugesuch den neuen Ueberbauungsplan Schmidgasse auslöste, könnte, sofern dieser genehmigt wird, 5 Vollgeschosse mit Flachdach plus die technisch bedingten Aufbauten erstellen. Zwangsläufig wurden in der Kommission Vergleiche mit dem Neubau Zehnder an der Bahnhofstrasse angestellt. Nach Auffassung der Kommission müsste wohl der Firma Tuch AG heute, da der neu vorliegende Bebauungsplan noch keine Rechtskraft hat, das gleiche Recht eingeräumt werden wie den Eigentümern der Liegenschaft Zehnder, d.h. 4 Vollgeschosse und ein zu 87% ausgebautes 5. Geschoss plus die nötigen technischen Aufbauten. In einem solchen Falle wären Arkaden vorzusehen aber noch nicht offen zu halten. Die Oeffnung der Arkaden hätte, wie uns von Seiten der Stadt versichert wurde, auf Ansuchen des Stadtrates zu erfolgen, wobei den Eigentümern gleichzeitig das Recht eingeräumt werden müsste, die restlichen 13% im 5. Stock voll auszubauen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan, d.h. wenn dieser in Rechtskraft tritt, kann die Firma Tuch AG 5 Vollgeschosse mit Flachdach und technisch bedingten Aufbauten erstellen, allerdings unter der Bedingung, dass die Arkade auf 4,5 m von der Hauptbaulinie aus zurückliegend vorgesehen und sofort ein Teil derselben für die Oeffentlichkeit freigegeben wird.

Diese Lösung dürfte unzweifelhaft richtig sein, auch wenn nicht abzustreiten ist, dass dadurch die Firma Tuch AG gegenüber der Firma Zehnder eindeutig etwas ungünstiger wegkommt.

Im Bericht des Stadtrates wird ausgeführt, dass für eine Uebergangszeit bis zur Weiterführung der Arkade gegen Norden beabsichtigt sei, vorderhand eine lichte Arkadenöffnung von 2,5 m freizugeben und die weiteren 2,0 m noch für die Aufstellung von Vitrinen bzw. Schaufenstern der Tuch AG zu überlassen. Die Kommission ist einstimmig der Auffassung, dass versucht werden sollte, in der Uebergangszeit mindestens eine lichte Arkadenöffnung von 3,0 m freizugeben. Zudem wäre es wünschenswert, wenn die Arkade gegen das Gebäude der Schweizerischen Kreditanstalt, also gegen Norden, geöffnet werden könnte.

Es wäre von den zuständigen Stellen auch zu prüfen, ob, wie heute bei der Kantonalbank, vor der Arkade Park- und Warenumschlagplätze erstellt werden sollten. In der Kommission wurde auch der Wunsch geäußert, dass ein Ueberbauungsplan für das Gebiet Postplatz bis Bundesplatz und Vorstadtstrasse bis Poststrasse möglichst bald vorgelegt werden sollte.

II. Antrag der Kommission

Auf Grund ihrer Prüfung gelangt die Kommission bei einer Enthaltung einstimmig zum Antrag, es sei auf die Vorlage einzutreten und dieser in erster Lesung zuzustimmen.

Zug, 30. April 1966

Für die Baukommission:
Hanswerner Trütsch, Präsident

Revision des Bebauungsplanes Schmidgasse - Vorstadtstrasse

2. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 14. Oktober 1966

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

I.

An Ihrer Sitzung vom 31. Mai 1966 haben Sie der Revision des Bebauungsplanes Schmidgasse - Vorstadtstrasse in erster Lesung zugestimmt. In der Folge hat der Plan Nr. 2899 vom 14. Januar 1966 in der Zeit vom 4. Juni bis 4. Juli auf dem Büro des Stadtbauamtes zur Einsichtnahme öffentlich aufgelegt.

II.

Während der Auflagefrist sind drei Eingaben von Grundeigentümern des betreffenden Plangebietes eingegangen.

1. In der Eingabe der Kino Hürlimann AG wird darauf hingewiesen, dass durch die Revision dieses Bebauungsplanes nur für die Bauweise der GBP Nrn. 788 und 793 neue Bauvorschriften erlassen werden sollen und dass gleichzeitig beantragt werde, die auf Grund des Bebauungsplanes Nr. 1299 geltenden Bestimmungen der Zone "D" aufzuheben. In der Eingabe wird geltend gemacht, dass durch die vorgesehene Revision dieses Bebauungsplanes eine wesentliche Benachteiligung des Grundstückes GBP Nr. 2443 entstehe. Der Eigentümer dieser Parzelle ersucht mit seiner Eingabe vom 17. Juni 1966 um die Bestätigung vor Ablauf der Eingabefrist, dass nach Ablauf der Auflagefrist der Besitzer von GBP Nr. 793 eine neue Bauausschreibung machen müsse, wenn er im Rahmen des Revisionsantrages bauen wolle.

In Beantwortung dieser Eingabe wies das Baupräsidium mit Schreiben vom 30. Juni 1966 darauf hin, dass eine Neuausschreibung des Bauvorhabens nur dann erforderlich wäre, wenn das Bauvolumen gegenüber dem bereits publizierten Baugesuch vergrößert würde. Die Vorschriften des neuen Bebauungsplanes Schmidgasse - Vorstadtstrasse sehen eine Verminderung des Bauvolumens gegenüber der erfolgten Bauausschreibung vor. Da es sich daher voraussichtlich um eine Verminderung des Bauvolumens handle, werde eine neue Bauausschreibung nicht notwendig sein. In der Antwort des Baupräsidiiums wurde ferner darauf hingewiesen, dass die Baueingabe der Tuch AG zurzeit Gegenstand einer Beschwerde vor dem Regierungsrat bildet.

2. Der Rechtsvertreter von Herrn Karl Zehnder weist mit Schreiben vom 1. Juli 1966 auf die mit der Stadt abgeschlossene Vereinbarung hin, wonach die Kosten für den Arkadeneinbau bei seiner Liegenschaft zu Lasten der Stadt gehen. Entgegen den Vorschriften des neuen Bebau-

ungsplanes sei vereinbart worden, dass über eine allfällige Entschädigung für die Einräumung des öffentlichen Fusswegrechtes durch die Arkade im Zeitpunkt der Beanspruchung zu verhandeln sei und der Stadtrat habe auf die sofortige Einräumung eines unentgeltlichen, öffentlichen Fusswegrechtes durch die offene Passage in der Nordostecke des Erdgeschosses verzichtet. Diese Abmachungen stünden im Widerspruch zum vorliegenden Bebauungsplan, der unter anderem eine unentgeltliche Öffnung der Arkade und ein unentgeltliches, öffentliches Fusswegrecht in der Arkade vorsehe. Herr Zehnder müsse an den eingeräumten Rechten in vollem Umfang festhalten. Der Vollständigkeit halber werde darauf hingewiesen, dass die Einwohnergemeinde Zug gemäss Vereinbarung vom 1. Februar 1965 auf die verlangte unentgeltliche Abtretung des ausserhalb der Baulinie liegenden Trottoirlandes an der Schmidgasse verzichtet habe. Dieses Trottoirland bleibe in unbeschränktem Eigentum von Herrn Karl Zehnder und könne deshalb durch den neuen Bebauungsplan ebenfalls nicht tangiert werden. Abschliessend wird erwähnt, dass Herr Zehnder an den Bestimmungen der seinerzeit erteilten Baubewilligungen sowie der Vereinbarung vom 1. Februar 1965 und den darin enthaltenen Rechten und Pflichten in vollem Umfang festhalten müsse, so dass der vorliegende Bebauungsplan für die Liegenschaft von Herrn Karl Zehnder nur eine sehr beschränkte Auswirkung haben könne. Es wird daher die Frage aufgeworfen, ob es nicht zweckmässiger wäre, den Bebauungsplan nur für die Liegenschaft Tuch AG, für die er erstellt worden sei, verbindlich zu erklären.

Zu dieser Eingabe ist festzustellen, dass die Einräumung des unentgeltlichen öffentlichen Fusswegrechtes in der Arkade mit der Realisierung der in diesem Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Ausnützung verbunden ist. Diese beträgt 5 Vollgeschosse, flach abgedeckt, wobei technisch bedingte Aufbauten zulässig sind. Die Herren Zehnder erteilten Baubewilligungen vom 15. Dezember 1962 bzw. 31. März 1964 beziehen sich auf ein Gebäude mit 4 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, mit einer maximalen Ausnützung von 87 %. Es besteht daher kein grundsätzlicher Widerspruch zwischen den erteilten Baubewilligungen und der Vereinbarung vom 1. Februar 1965 zum neuen Bebauungsplan. Die Arkade muss unentgeltlich geöffnet und das unentgeltliche, öffentliche Fusswegrecht eingeräumt werden, sobald Herr Zehnder die bauliche Ausnützung auf 5 Vollgeschosse entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan erweitert. Die Vertragsbedingungen betr. Zurücksetzung der Schaufensterflucht usw. werden dadurch nicht berührt. Es ist richtig, wie der Rechtsvertreter von Herrn Karl Zehnder, Herr Dr. iur. F.J. Spillmann, schreibt, dass der vorliegende Bebauungsplan für die Liegenschaft von Herrn Karl Zehnder nur eine beschränkte Auswirkung haben kann, dies vor allem deshalb, weil der Neubau Zehnder bereits heute nahezu das im revidierten Bebauungsplan vorgesehene Ausmass aufweist. Dies kann jedoch für die Stadt kein Grund sein, die Liegenschaft GBP Nr. 788 des Herrn Karl Zehnder von diesem Bebauungsplan auszunehmen.

3. Namens der Firma Tuch AG ist Herr Rechtsanwalt Dr. iur. E. Keusch mit Schreiben vom 23. Juni 1966 an den Stadtrat gelangt. In der Eingabe wird darauf hingewiesen, dass nach § 8 des Baugesetzes für die Stadtgemeinde Zug vom 27. November 1923 die Stadtgemeinde "über das Gebiet grösserer Nachbarschaften" spezielle Bebauungspläne erstellen kann. Daraus wird gefolgert, dass über Teilgebiete, die nicht als "grössere Nachbarschaften" im Sinne des Gesetzes angesprochen werden können, keine Bebauungspläne erlassen werden dürfen, weil die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür fehlen.

Zu diesem Einwand ist festzustellen, dass wohl in der Regel Bebauungspläne für grössere Gebiete erlassen werden. Die Einschränkung, dass es nicht statthaft wäre, Bebauungspläne für kleinere Gebiete zu erlassen, ist jedoch nicht haltbar, was durch die bereits erlassenen und genehmigten Bebauungspläne Kantonbank, St. Oswaldsgasse, Falken/Apotheke Wyss, Steinhof, Stadthof, Alpenstrasse/Weststrasse und im Quartierplangebiet Göbli eine ganze Anzahl kleiner Abänderungen in überzeugender Weise dargetan wird.

Der weitere Einwand der rechtsungleichen Behandlung kann ebenfalls nicht gehört werden, weil die im revidierten Bebauungsplan vorgesehenen Ueberbaumungsmöglichkeiten der beiden Eckgrundstücke GBP Nrn. 788 und 793 der neuen Gesamtkonzeption für das Gebiet der Bahnhofstrasse entspricht, die im Anschluss an die im Jahre 1964 erfolgte Ablehnung des Bebauungsplanes durch das Stadtbauamt bearbeitet wird. Da jedoch die Komplexheit der zu lösenden Fragen für das ganze Gebiet der Bahnhofstrasse bzw. Vorstadt - und Poststrasse bis zur Ausarbeitung eines Bebauungsplanes, der dem Grossen Gemeinderat vorgelegt werden kann, noch längere Zeit erforderlich macht, erachten wir es daher als durchaus zulässig, für ein Teilstück aus diesem Bebauungsplangebiet rechtliche Klarheit inbezug auf die Ueberbaumungsmöglichkeit zu schaffen. Von einer ungleichen Behandlung der Liegenschaften GBP Nrn. 788 und 793 kann nicht die Rede sein, da auch - wie bereits dargelegt wurde - Herr Zehnder verpflichtet ist, die Arkade unentgeltlich zu öffnen und das unentgeltliche öffentliche Fusswegrecht einzuräumen, sobald er die bauliche Ausnützung auf 5 Vollgeschosse entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan erweitert. Ferner wird in der Eingabe geltend gemacht, durch die geplante Abänderung des betr. Bebauungsplanes würden der Firma Tuch AG Belastungen und Baubeschränkungen überbunden, die von keinem einzigen Grundeigentümer mehr an der Bahnhofstrasse verlangt werden. Diesem Einwand kann ebenfalls nicht beigepflichtet werden, da die gleiche Lösung wie für die Liegenschaft der Tuch AG in dem in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplan für das Gebiet der Bahnhofstrasse - Vorstadtstrasse - Poststrasse für eine ganze Reihe anderer Liegenschaften ebenfalls vorgesehen und in analoger Weise schon konkret vereinbart und durchgeführt worden ist.

Der neue Bebauungsplan für das Gebiet der Bahnhofstrasse - Vorstadtstrasse - Poststrasse soll spätestens im ersten Semester 1967 dem Grossen Gemeinderat unterbreitet werden.

Antrag:

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

Zug, 14. Oktober 1966

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:
R. Wiesendanger A. Grünenfelder

Beilage

1 Antrag zur Beschlussfassung

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG Nr.
BETREFFEND REVISION DES BEBAUUNGSPLANES SCHMIDGASSE - VORSTADTSTRASSE

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 95.2
vom 14. Oktober 1966

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

1. Der Plan Nr. 2899 vom 14. Januar 1966 "Revision des Bebauungs-
planes Schmidgasse - Vorstadtstrasse" wird genehmigt.
2. Die dem Plan Nr. 2899 widersprechenden bestehenden Bauvor-
schriften und Baulinien des Bebauungsplanes Schmidgasse-
Vorstadtstrasse vom 1. Februar 1952 werden aufgehoben.
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums
gemäss § 6 der Gemeindeordnung und unter dem Vorbehalt 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:

Revision des Bebauungsplanes Schmidgasse - Vorstadtstrasse,
2. Lesung

Bericht und Antrag der Baukommission vom 1. Februar 1967

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

Die Kommission ist zur Behandlung des Geschäftes "Revision des Bebauungsplanes Schmidgasse - Vorstadtstrasse, 2. Lesung", dreimal zusammengetreten, am 3. November 1966 zu einer Orientierung durch das Stadtbauamt und am 10. und 17. Januar 1967 zu eigentlichen Beratungen. An der Schluss-Sitzung vom 17. Januar 1967 konnte ein Mitglied infolge Krankheit nicht teilnehmen. Von der Stadtverwaltung nahmen die Herren Stadtrat August Sidler, Stadt-ingenieur Hans Schnurrenberger, Stadtarchitekt John Witmer und als Rechtskonsulent Stadtschreiber-Stellvertreter lic.iur. Hans Bieri an den Sitzungen teil.

Auf Grund ihrer Beratungen unterbreitet Ihnen die Kommission folgenden Bericht und Antrag:

I. Ausgangslage

Im Bericht der Baukommission vom 26. April 1966 zur ersten Lesung dieser Vorlage im Grossen Gemeinderat hat die Kommission der Vorlage bei einer Enthaltung zugestimmt. Bei der Kommissions-Verhandlung von damals stellte die Kommission zwangsläufig Vergleiche mit dem Neubau Zehnder an der Schmidgasse/Bahnhofstrasse an. Nachdem nun zur 2. Lesung, d.h. auf Grund der öffentlichen Auflage dieses Bebauungsplanes, von Anstössern der Schmidgasse umfangreiche Einsprachen eingegangen sind, verlangte die Kommission Einsicht und Aufklärung über die Zusicherungen, Baubewilligungen usw., welche seinerzeit beim Neubau Zehnder erteilt wurden. Es ist richtig, dass das Geschäft Zehnder rechtlich keinen Zusammenhang hat mit dem nun aufgelegten Bebauungsplan Schmidgasse. Die Kommission glaubt aber, dass der Bürger, ganz abgesehen von der rechtlichen Sachlage, es nicht verstehen würde, wenn nun an der Schmidgasse beim Bauvorhaben der Tuch AG, welches den vorliegenden Bebauungsplan auslöste, nicht mindestens die gleichen Masstäbe angewandt würden, wie vor kurzer Zeit, d.h. vor 1 - 2 Jahren, beim Neubau Zehnder. Sicher darf hier auch festgehalten werden, dass die Art und Weise, wie der Neubau Zehnder zustande kam, nicht ohne Einfluss auf die Abstimmung des Bebauungsplanes Bahnhofstrasse war. Die Kommission möchte verhindern, dass der Souverän ebenso negativ reagieren würde wie bei der Vorlage des Bebauungsplanes Bahnhofstrasse. Der Präjudizfall

Zehnder zeigt bereits hier seine Auswirkungen. Es ist absolut klar, dass beim Erlass von neuen Bauvorschriften es sich normalerweise nicht vermeiden lässt, dass einzelnen Grundeigentümern nicht nur Vor-, sondern auch Nachteile erwachsen können, ohne dass dadurch ein Rechtsanspruch wegen Benachteiligung entsteht. Der Gegensatz zum Neubau Zehnder und die verschiedenen Begleitumstände einerseits und der Wunsch, eine zeitgemässe Lösung bei der Tuch AG anzustreben, veranlassen die Kommission, dem Grossen Gemeinderat einen neuen Vorschlag zu unterbreiten.

II. Vorschlag der Kommission

Auf Grund der unter Abschnitt I dieses Berichtes kurz aufgeführten Ueberlegungen und der Tatsache, dass der momentan sich auf dem Stadtbauamt in Bearbeitung befindliche Bebauungsplan Bahnhofstrasse - Vorstadtstrasse eine Stockwerkzahl aufweisen wird, die sehr/wahrscheinlich grösser sein wird als die, welche im Bebauungsplan Schmidgasse - Vorstadtstrasse vom Stadtrat vorgesehen ist, beschloss die Kommission mit 5 zu 5 Stimmen durch Stichentscheid des Präsidenten, die Vorlage an den Stadtrat zurückzuweisen. Mit 8 Stimmen und bei einer Enthaltung beschloss die Kommission alsdann, dem Grossen Gemeinderat den Vorschlag zu unterbreiten, mit der Rückweisung dem Stadtrat den Auftrag zu erteilen, den Bebauungsplan wie folgt neu zu fassen:

"Geschlossene Bauweise, 5 Vollgeschosse mit zusätzlichem Attikageschoss von 2/3, flach abgedeckt, ohne irgend welche Aufbauten und inbegriffen die technischen Anlagen sowie unentgeltliches Fusswegrecht in einer 4,5 m breiten Arkade."

und das Geschäft wieder neu vorzubringen.

In der Kommission wurden zudem noch die Wünsche angebracht, dass, falls die Tuch AG in einer Uebergangszeit in der Arkade gegen das Trottoir Schauvitrienen aufstellen würde, diese beidseitig verglast werden sollten. Die heute vorgesehene Arkadenöffnung von 2,5 m sollte erweitert werden, d.h. die vorgesehenen Vitrienen sollen von 2 m auf 1,5 m in der Tiefe reduziert werden. Dies entspricht auch der Auffassung der Baukommission, wie das im Bericht vom 26. April 1966 zur ersten Lesung dieses Geschäftes festgehalten ist. Zudem wurde der berechnete Wunsch geäussert, dass die Tuch AG ihre Anlieferungen nicht mehr, wie bis heute, von der Bahnhofstrasse aus vornimmt und damit den Verkehr auf dem Trottoir und auf der Bahnhofstrasse behindert, sondern dass die Polizeiorgane mit der Tuch AG sich dahingehend verständigen, dass die Anlieferungen von der Schmidgasse her erfolgen. Dieser bescheidene Mehrweg darf der Tuch AG unter Berücksichtigung der starken Beeinträchtigung des Verkehrs sicher zugemutet werden.

III. Antrag der Kommission

Auf Grund ihrer Beratungen schlägt Ihnen die Kommission vor:

Es sei die Revision des Bebauungsplanes Schmidgasse - Vorstadtstrasse Plan Nr. 2899 und Vorlage Nr. 95.2 an den Stadtrat zurückzuweisen mit folgendem Auftrag:

1. Der Bebauungsplan sei wie folgt abzuändern:

GBP 788 und 793 geschlossene Bauweise, 5 Vollgeschosse mit zusätzlichem Attikageschoss von 2/3, flach abgedeckt, ohne irgendwelche Aufbauten und inbegriffen der technischen Anlagen sowie unentgeltliches Fusswegrecht in einer 4,5 m breiten Arkade.

2. Der Stadtrat sei zu beauftragen, den Bebauungsplan Schmidgasse - Vorstadtstrasse in diesem Sinne abzuändern und dem Grossen Gemeinderat erneut vorzulegen.

Zug, 1. Februar 1967

Für die Baukommission:

Hanswerner Trütsch, Präsident

Revision des Bebauungsplanes Schmidgasse - Vorstadtstrasse

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 3. Juli 1967

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

I.

An der Sitzung des Grossen Gemeinderates vom 21. März 1967 haben Sie die Vorlage Nr. 95 des Stadtrates über die Revision des Bebauungsplanes Schmidgasse - Vorstadtstrasse an den Stadtrat zurückgewiesen mit folgendem Auftrag:

1. Der Bebauungsplan sei wie folgt abzuändern:

GBP 788 und 793 geschlossene Bauweise, 5 Vollgeschosse mit zusätzlichem Attikageschoss von 2/3, flach abgedeckt, ohne irgendwelche Aufbauten und inbegriffen der technischen Anlagen sowie unentgeltliches Fusswegrecht in einer 4,5 m breiten Arkade.

2. Der Stadtrat sei zu beauftragen, den Bebauungsplan Schmidgasse - Vorstadtstrasse in diesem Sinne abzuändern und dem Grossen Gemeinderat erneut vorzulegen.

II.

Die Vorlage über die Revision des Bebauungsplanes Schmidgasse - Vorstadtstrasse wurde entsprechend Ihrem Beschluss vom 21. März 1967 abgeändert und hierauf erneut öffentlich aufgelegt. Die Planaufgabe erfolgte vom 10. April bis zum 10. Mai 1967.

III.

Vom Recht, zum aufgelegten Plan während der Auflagefrist schriftlich Stellung nehmen zu können, hat von den interessierten Grundeigentümern allein die Tuch AG als Eigentümerin der Liegenschaft Bahnhofstrasse 11 Gebrauch gemacht. Sie erhebt in ihrer Eingabe folgende Einwendungen:

a) die vorgeschriebene Aenderung des Bebauungsplanes Schmidgasse sei rechtswidrig, weil sie sich nur auf 2 Liegenschaften beziehe und nicht auf ein grösseres Gebiet, wie dies in § 8 des kantonalen Baugesetzes für die Stadtgemeinde Zug vorgeschrieben werde. Dieser Einwand hält einer näheren Prüfung nicht stand. Das Gesetz enthält keine Bestimmung, wonach die Aenderung eines Bebauungsplanes sich auf ein grösseres Gebiet beziehen müsse. Schon wiederholt hat sich die Notwendigkeit

ergeben, einzelne Vorschriften eines Bebauungsplanes für Teilgebiete ändern und an die öffentlichen Interessen anpassen zu müssen. Für solche Fälle hat der Gesetzgeber, wie aus § 8 des Baugesetzes hervorgeht, ausdrücklich die Möglichkeit zur Abänderung von Bebauungsplänen geschaffen. Die unterbreitete Vorlage bildet ein typisches Beispiel. Nach Auffassung der zuständigen Instanzen müssen im Interesse des öffentlichen Verkehrs längs der Bahnhofstrasse und der Neugasse Arkaden eingebaut werden. Die Verwirklichung dieses Planes erfordert eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplanes Schmidgasse - Vorstadtstrasse für das an die Bahnhofstrasse angrenzende Teilgebiet, wie dies in der unterbreiteten Vorlage beantragt wird. Es wäre absurd, wenn solche Änderungen, wie dies von der Tuch AG behauptet wird, nicht vorgenommen werden könnten.

- b) In der Eingabe wird ferner das öffentliche Interesse für den Einbau von Arkaden längs der Bahnhofstrasse bestritten. Diese Massnahme bringe für den Verkehr keinen Vorteil. Auch dieses Argument erweist sich als unstichhaltig. Es wäre völlig unverantwortlich, die Ausnützung zu erhöhen ohne gleichzeitig für den erforderlichen Verkehrsraum zu sorgen, zumal der Verkehr an der Bahnhofstrasse ohnehin ständig mehr zunehmen wird. Stadtrat und Baufachkommission sind daher der einhelligen Auffassung, dass die erforderlichen Massnahmen für die Verbreiterung der Bahnhofstrasse und der Neugasse unbedingt getroffen werden müssen. In den Bebauungsplänen für das Gebiet Neugasse und Bahnhofstrasse, welche sich in Ausarbeitung befinden, ist ebenfalls der Einbau von Arkaden oder die Zurückversetzung der Bauflucht um Arkadenbreite vorgesehen. Damit wird auch der Einwand der rechtsungleichen Behandlung gegenüber den andern Grundeigentümern an der Bahnhofstrasse entkräftet.
- c) Schliesslich macht die Tuch AG geltend, es sei rechtlich nicht zulässig, von ihr die unentgeltliche Einräumung eines öffentlichen Fusswegrechtes durch die Arkade zu verlangen. Diese Massnahme komme den Wirkungen einer Enteignung gleich und begründe daher eine Entschädigungspflicht der Gemeinde. Auch müsse der mittelbare Schaden berücksichtigt werden, welcher durch den Verlust der Schaufenster und des Verkaufsraumes im Parterre entstände. Die Bewilligung, ein Geschoss höher bauen zu können, dürfe nicht als Entschädigungsleistung angesehen werden, da es sich dabei um eine Lockerung der Bauvorschriften handle. Diese Kompensation wäre zudem im Verhältnis zum Schaden, welcher der Tuch AG durch den Einbau einer Arkade erwachse, offensichtlich ungenügend.

Die Frage, welche Entschädigung den Grundeigentümern für den Einbau der Arkade und für die Einräumung eines öffentlichen Fusswegrechtes durch die Arkade zu entrichten ist, wurde wiederholt eingehend behandelt. Der Stadtrat gelangte dabei zur Auffassung, dass die Erhöhung der Ausnützung um 1 Vollgeschoss eine angemessene Entschädigung darstellt. Es gibt überdies viele Geschäfte, wo die Verkaufsräume sich im 1. oder 2 Stock befinden. Auch lässt sich der verbleibende Parterreräum sehr attraktiv gestalten. Eine Umsatzverminderung ist durch den Einbau von Arkaden nicht zu befürchten. Viel mehr zeigen die Erfahrungen, dass immer mehr Arkaden freiwillig erstellt werden, weil dadurch die Ge-

schäfte für die Kunden anziehender wirken. Es wird zugegeben, dass im Bebauungsplan festgelegt wird, das öffentliche Fusswegrecht sei unentgeltlich einzuräumen. Diese Bestimmung wurde jedoch nur in Anbetracht, dass vorerst als Aequivalent für die Einräumung des Fusswegrechtes die Ausnützung um 1 Vollgeschoss erhöht werde, derart formuliert, wie dies aus den Protokollen der Baukommission des Grossen Gemeinderates eindeutig ersichtlich ist. Diese Tatsache geht auch aus dem Plan klar hervor, indem die Geschoszahl nur bei jenen Liegenschaften erhöht wurde, bei denen eine Arkade einzubauen ist. Demnach ist die Behauptung, für die Einräumung des öffentlichen Fusswegrechtes werde keine Entschädigung entrichtet, unzutreffend.

IV.

Entsprechend diesen Darlegungen erweisen sich die Einwendungen der Tuch AG als nichtstichhaltig. Die beantragte Revision des Bebauungsplanes Schmidgasse - Vorstadtstrasse hält sich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und legt für das betroffene Gebiet jene Bauvorschriften fest, welche das öffentliche Interesse erfordert.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, die gemäss Ihrem Beschluss vom 21. März 1967 abgeänderte Vorlage über die Revision des Bebauungsplanes Schmidgasse - Vorstadtstrasse zu genehmigen.

Zug, 3. Juli 1967

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:
R. Wiesendanger A. Grünenfelder

Beilage: 1 Beschlussesentwurf

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG Nr.
BETREFFEND REVISION DES BEBAUUNGSPLANES SCHMIDGASSE -
VORSTADTSTRASSE

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr.95.4
vom 3. Juli 1967

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

1. Der Revision des Bebauungsplanes Schmidgasse - Vorstadtstrasse wird zugestimmt und Plan Nr. 3167 vom 28. März 1967 genehmigt.
2. Die dem Plan Nr. 3167 widersprechenden Baulinien und Bauvorschriften des Bebauungsplanes Schmidgasse - Vorstadtstrasse vom 1. Februar 1952 werden aufgehoben.
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung und unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Regierungsrates 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:

Revision des Bebauungsplanes Schmidgasse - Vorstadtstrasse

Bericht und Antrag der Baukommission vom 1. September 1967

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

Die Baukommission hat an ihrer Sitzung vom 29. August 1967 in Anwesenheit der Herren Stadtrat August Sidler, Stadt-ingenieur Hans Schnurrenberger und Stadtarchitekt John Witmer zur Vorlage über die Revision des Bebauungsplanes Schmidgasse - Vorstadtstrasse, 2. Lesung, Stellung genommen. Eintreten auf die Vorlage wurde einstimmig beschlossen.

I. Bericht der Kommission

Auf Grund des Berichtes und des Antrages der Baukommission vom 1. Februar 1967 anlässlich der ersten Lesung dieses Geschäftes hat der Grosse Gemeinderat den vorgeschlagenen Abänderungen zugestimmt. Die Baukommission wurde über die neuerdings erfolgte Eingabe der Firma Tuch AG orientiert. Die Kommission deckt die Auffassung des Stadtrates, wie sie im Bericht und Antrag vom 3. Juli 1967 an den Grossen Gemeinderat festgehalten ist. Das heisst, auf die Wünsche und Anregungen der Firma Tuch AG auf Grund der Vorlage des Bebauungsplanes, wird nicht eingetreten.

II. Antrag der Kommission

Auf Grund ihrer Prüfung beantragt Ihnen die Kommission einstimmig, auf die Vorlage einzutreten und dieser zuzustimmen.

Für die Baukommission:
Hanswerner Trütsch, Präsident

Zug, den 1. September 1967

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG Nr. 118
BETREFFEND REVISION DES BEBAUUNGSPLANES SCHMIDGASSE -
VORSTADTSTRASSE

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr.95.4
vom 3. Juli 1967

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

1. Der Revision des Bebauungsplanes Schmidgasse - Vorstadt-
strasse wird zugestimmt und Plan Nr. 3167 vom 28. März 1967
genehmigt.
2. Die dem Plan Nr. 3167 widersprechenden Baulinien und Bauvor-
schriften des Bebauungsplanes Schmidgasse - Vorstadtrasse
vom 1. Februar 1952 werden aufgehoben.
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums
gemäss § 6 der Gemeindeordnung und unter dem Vorbehalt der
Genehmigung des Regierungsrates sofort in Kraft.

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

Zug, 3. Oktober 1967

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Dr. A. Planzer

Der Stadtschreiber:

A. Grünenfelder