

TEILPLANUNG BAARERSTRASSE WEST

mit Allgemeinem Richtplan, Richtplan Parkierung im 1. UG, Teilbauordnung, Teilzonenplan und Baulinienplan

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 2. Oktober 1973

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

I

Die rechtskräftigen Bauvorschriften innerhalb des Planungsgebietes, abgegrenzt durch Feldstrasse, Baarerstrasse, Aeussere Güterstrasse und SBB-Areal, entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand der Planung, insbesondere muss die Baulinie längs der Baarerstrasse nach rückwärts verschoben werden.

Aus diesen Gründen lehnte der Stadtrat am 25. April 1972 ein nach der heute gültigen Rechtsgrundlage ausgearbeitetes Baugesuch ab und war veranlasst, innert Jahresfrist neue Bauvorschriften zu erlassen.

Die Gegebenheiten des Planungsgebietes (enge Parzellierung und Ueberbauung, ungünstige Erschliessungslage, starke Lärmimmissionen, hohe Ausnützung in den Nachbargebieten etc.) wie auch die planerischen Absichten (Nutzungsdurchmischung, zentrale Erschliessung mit unterirdischer Parkierung, Erhaltung und Schaffung von genügend Spiel- und Freiflächen etc.) liessen die Erstellung eines Bebauungsplanes als wünschbar erscheinen. Dieser hätte jedoch innerhalb der vorgesehenen Frist noch weniger als die vorliegende Teilplanung fertiggestellt werden können und sollte im übrigen erst zu einem Zeitpunkt grösserer Bauwilligkeit erstellt werden.

Der Stadtrat vertritt daher die Auffassung, mit der vorliegenden Teilplanung sei eine zweckmässige Einzelbebauung zu ermöglichen, welche jedoch die spätere Ausarbeitung eines Bebauungsplanes nicht ungünstig präjudiziert.

Die vorliegenden Planungsmittel sind hinsichtlich Aufbau und materiellem Gehalt auf das mit der Stadtplanung angestrebte neue Planungsrecht ausgerichtet. Damit wird Ihnen und der Bevölkerung Gelegenheit geboten, zu den gegenüber bisherigem Recht im Kernbereich der Stadt Zug sich ergebenden Änderungen Stellung zu nehmen und sich auch hier mit der Neuordnung vertraut zu machen. In den folgenden Abschnitten werden wir Ihnen die Rechtswirkungen und die wichtigsten materiellen Bestimmungen besonders erläutern.

Gemäss § 3, Abs. 1, der Vollziehungsverordnung zum Kantonalen Baugesetz wurde die Vorlage der Kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung unterbreitet. Mit Schreiben vom 8.10.1973 hat die Baudirektion dazu positiv Stellung genommen und der Auflage von Baulinien längs der Baarerstrasse durch die Stadt zugestimmt.

II

1. Begrenzung des Teilplangebietes

Die verbindlichen Planungsmittel (Teilbauordnung, Teilzonenplan und Baulinienplan) wie auch die beiden Richtpläne (Allgemeiner Richtplan und Richtplan Parkierung im 1. UG) gelten für das im Teilzonenplan abgegrenzte Gebiet zwischen SBB-Areal und Baarerstrasse, nördlich begrenzt durch die Feldstrasse, südlich begrenzt durch die Aeussere Güterstrasse.

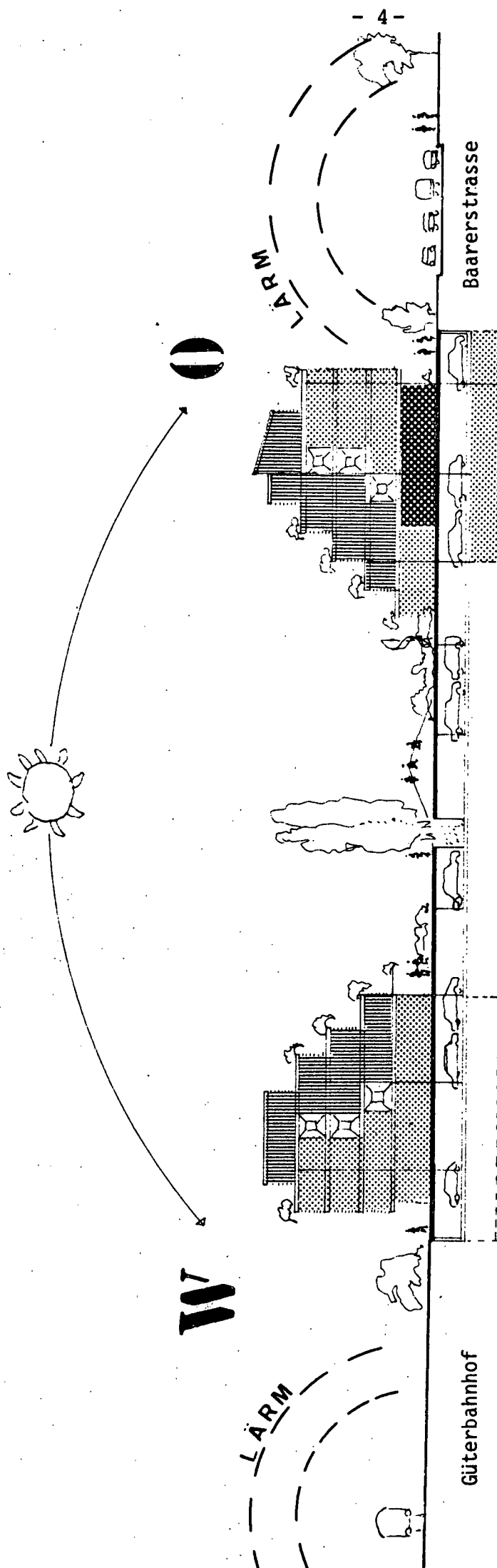
2. Planerische Ziele für das Teilplangebiet

Im Gebiet längs der Baarerstrasse, von der Gubelstrasse bis zur Gemeindegrenze, soll durch eine ausgewogene Nutzungsdurchmischung (Wohnen/Büros/Läden/Gewerbe) eine übermässige Kernentwicklung in Richtung Baar verhindert und vor allem die Wohnnutzung erhalten werden. Die vom Citybereich bis zur Gemeindegrenze abfallende

Ausnützungsziffer soll ebenfalls eine übermässige Kernentwicklung dämpfen und damit die Erhaltung der heutigen City ermöglichen. Durch Schaffung von genügend Spiel- und Freiflächen und mit der Anlage von attraktiven, möglichst vom übrigen Verkehr getrennten Fussgängerwegen kann ebenfalls die Erhaltung der Wohnnutzung gefördert werden. Der Baulinienabstand der Baarerstrasse wird erweitert und der dabei gewonnene Raum für Grünstreifen und Allee-bäume zwischen Strassen- und Fussgängerflächen verwendet. Die Erschliessung muss so gestaltet werden, dass die unzähligen direkten Einfahrten auf die Baarerstrasse zusammengefasst und auf lichtsignalgesteuerte Knoten gelegt werden. Die Parkierung ist unterirdisch vorzusehen (zur Ermöglichung der Freiflächen) und muss mit Durchfahrtsrechten über verschiedene Grundstücke zusammenhängend gestaltet sein.

Aus diesen allgemein gültigen Zielen für die an den Kern anschliessenden Gebiete resultiert die Gestaltung des Teilplangebietes, wie sie in den beiden Richtplänen dargestellt ist. Eine Erschliessungsstrasse von der Aeusseren Güterstrasse über den Gärtliweg bis zum Indukta-Areal, zusammen mit einem durchgehenden Parkierungsgeschoss im 1.UG, ermöglicht die Aufhebung der direkten Einfahrten in die Baarerstrasse und die Anlage eines durchgehenden Grünstreifens mit Bäumen längs derselben. Die geschlossene Bauweise längs der Baarerstrasse erlaubt eine relativ konzentrierte Anordnung der Bauten und damit die Anlage von Freiflächen und Fussgängerwegen im zentralen Gebiet. Die dem Richtplan zugrundegelegte Vorstellung einer Ueberbauung ist auf der folgenden Seite im Querschnitt dargestellt.

Die relativ hohe Ausnützung im Planungsgebiet kann nur gewährt werden, wenn eine zusammenhängende unterirdische Parkierung mit gemeinsamer Zufahrtsrampe möglichst nahe der Aeusseren Güterstrasse erstellt wird. Die rechtliche Sicherung der im Richtplan Parkierung dargestellten wesentlichen Elemente (insbesondere Rampen und durchgehende Fahrbahnen) hat im Zuge von Bebauungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.



Skizze einer möglichen Ueberbauung

Querschnitt 1:500

Beschreibung:

- Das Planungsgebiet ist östlich und westlich von starken Immissionen begrenzt (Verkehr Baarerstrasse und Rangierbetrieb Güterbahnhof).
- Zum Schutz gegen diese Immissionen könnten Büro- und Ländennutzung gegen aussen angeordnet werden; die bestehende Ost-West-Orientierung des Gebietes erlaubt die Anordnung der Wohnungen gegen die ruhigere Innenzone, wobei sie entweder ganz nach Osten oder ganz nach Westen orientiert sind.
- Die Wohnungen sollten nach Möglichkeit terrassiert angeordnet werden, um dem Mangel an Freiraum am Boden durch Freiraum auf den Geschossen auszugleichen und um eine bessere Besonnung und Belichtung der Wohnungen und des Innenhofes zu gewährleisten.

-  Wohnen
-  Büro, Gewerbe, Lager
-  Läden

3. Die einzelnen Planungsmittel

In Anlehnung an die im kantonalen Baugesetz aufgeführten gemeindlichen Bauvorschriften umfasst die Teilplanung Baarerstrasse West folgende Planungsmittel:

- Allgemeiner Richtplan
- Richtplan Parkierung im 1.UG
- Teilbauordnung
- Teilzonenplan
- Baulinienplan
- Bebauungspläne

Allgemeiner Richtplan / Richtplan Parkierung im 1.UG

Diese Pläne, deren Inhalt im Abschnitt 2, "Planerische Ziele für das Teilplangebiet", bereits beschrieben ist, kommt keine unmittelbar verbindliche Wirkung zu; d.h. sie sind verwaltungsanweisend. Da es sich aber ebenfalls um gemeindliche Bauvorschriften i. S. von § 18 des Kantonalen Baugesetzes handelt, bedürfen sie der Genehmigung des Grossen Gemeinderates und des Regierungsrates. Die Genehmigung umfasst jedoch nur das in den Richtplänen dargestellte Gesamtkonzept und die für dieses Konzept wesentlichen Elemente. Die Richtpläne sind daher schematisch gehalten, geben aber zusätzliche Informationen über die anzustrebende bauliche Entwicklung und Gestaltung, zu deren Realisierung jedoch besondere Vorschriften und Vereinbarungen erforderlich sind.

Teilbauordnung

Die Teilbauordnung Baarerstrasse West ist rechtsverbindlich und ersetzt zugleich alle mit ihr in Widerspruch stehenden Erlasse, insbesondere die Vorschriften der Bauordnung für das Quartierplangebiet Göbli vom 12.9.1933, soweit sie das Gebiet dieser Teilplanung betreffen. Sie folgt in Aufbau und Inhalt weitgehend den bereits erlassenen Teilbauordnungen, entspricht damit auch grundsätzlich der Musterbauordnung für zugerische Gemeinden und lässt sich später ohne grosse Schwierigkeiten in eine das ganze Stadtgebiet umfassende Bauordnung integrieren.

Im einzelnen sieht die Teilbauordnung insbesondere vor, dass längs der Baarerstrasse die geschlossene Bauweise gilt, wobei eine gegen Westen terrassierte Gestaltung der Bauten möglich ist. Einzelbauten ohne vorherige Erstellung und Genehmigung eines Bebauungsplanes sind möglich; Bebauungspläne haben sich über eine Fläche von mindestens 2500 m² zu erstrecken und erlauben gewisse Abweichungen von den Vorschriften für die Einzelbauweise. Sofern gewisse Voraussetzungen erfüllt werden, kann ein Ausnutzungszuschlag gewährt werden.

Als Maximalausnutzung für Wohnungen ist 1,0, für Büros, Läden und Gewerbe zusammen ebenfalls 1,0 vorgesehen. Die Gesamtausnutzung (für Wohnen/Büros/Läden/Gewerbe kombiniert) beträgt maximal 1,5; damit ist mindestens ein Drittel der Nutzung für Wohnzwecke reserviert. Der maximal zu gewährende Ausnutzungszuschlag beträgt 0,2.

Teilzonenplan

Der Teilzonenplan bildet die Ergänzung zur Teilbauordnung und zeigt, für welches Gebiet die in der Teilbauordnung aufgeführten Bestimmungen gelten. Dem Teilzonenplan kommt daher die gleiche Rechtswirkung wie der Teilbauordnung zu; d.h. er ist rechtsverbindlich.

Baulinienplan

Der Baulinienplan ist ebenfalls rechtsverbindlich. Bezüglich Begriff und Inhalt entspricht er anderen, bereits früher genehmigten Baulinienplänen. Speziell zu erwähnen ist die Staffelung der Baulinie längs der Baarerstrasse in Unterniveau- / Erdgeschoss- / Obergeschoss-Baulinien. Der Abstand von Strassenachse zur Erdgeschossbaulinie beträgt 16 m.

Bebauungspläne

Die Teilplanung Baarerstrasse West schafft erst die planerischen Voraussetzungen für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Die Vorlage enthält daher noch keine Bebauungspläne; diese sind vom Ge- suchsteller auszuarbeiten.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und ihr zuzustimmen.

Zug, den 2. Oktober 1973

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:
Dr. Ph. Schneider A. Grünenfelder

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Allgemeiner Richtplan
- Richtplan Parkierung im 1.UG
- Teilbauordnung
- Teilzonenplan
- Baulinienplan

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND TEILPLANUNG BAARERSTRASSE WEST, MIT ALLGEMEINEM RICHTPLAN, RICHTPLAN PARKIERUNG IM 1. UG, TEILBAUORDNUNG, TEILZONENPLAN UND BAULINIENPLAN

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 328 vom 2. Oktober 1973

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

1. Das im Allgemeinen Richtplan Nr. 4032 und im Richtplan Parkierung im 1. UG Nr. 4009 dargestellte Bebauungskonzept wird genehmigt.
2. Die Teilbauordnung Baarerstrasse West, der Teilzonenplan Nr. 4031 und der Baulinienplan Nr. 4000 werden als rechtsverbindliche Bauvorschriften genehmigt.
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung und der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft. Alle mit diesem Beschluss in Widerspruch stehenden Erlasse werden aufgehoben.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

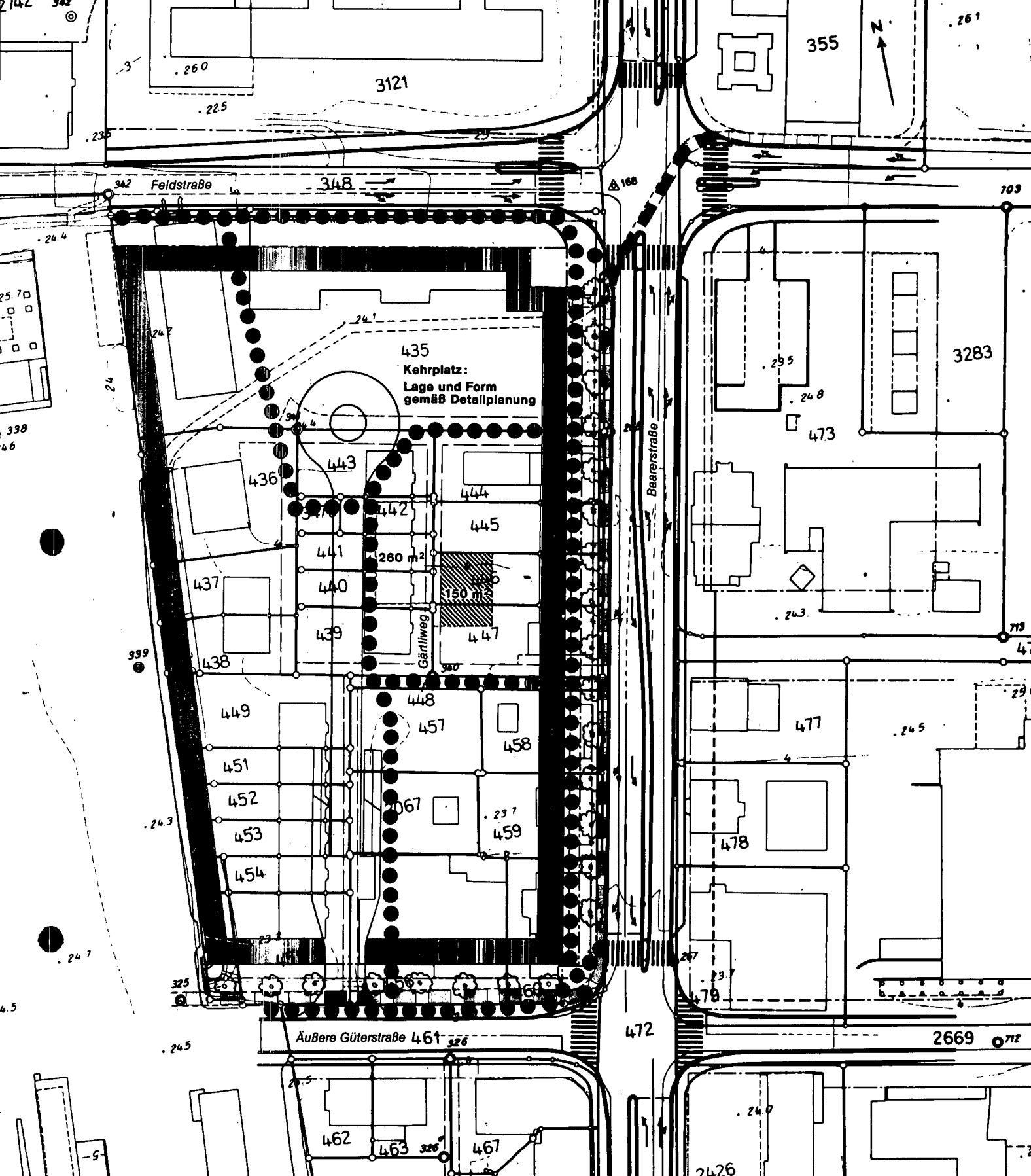
Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug, den

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

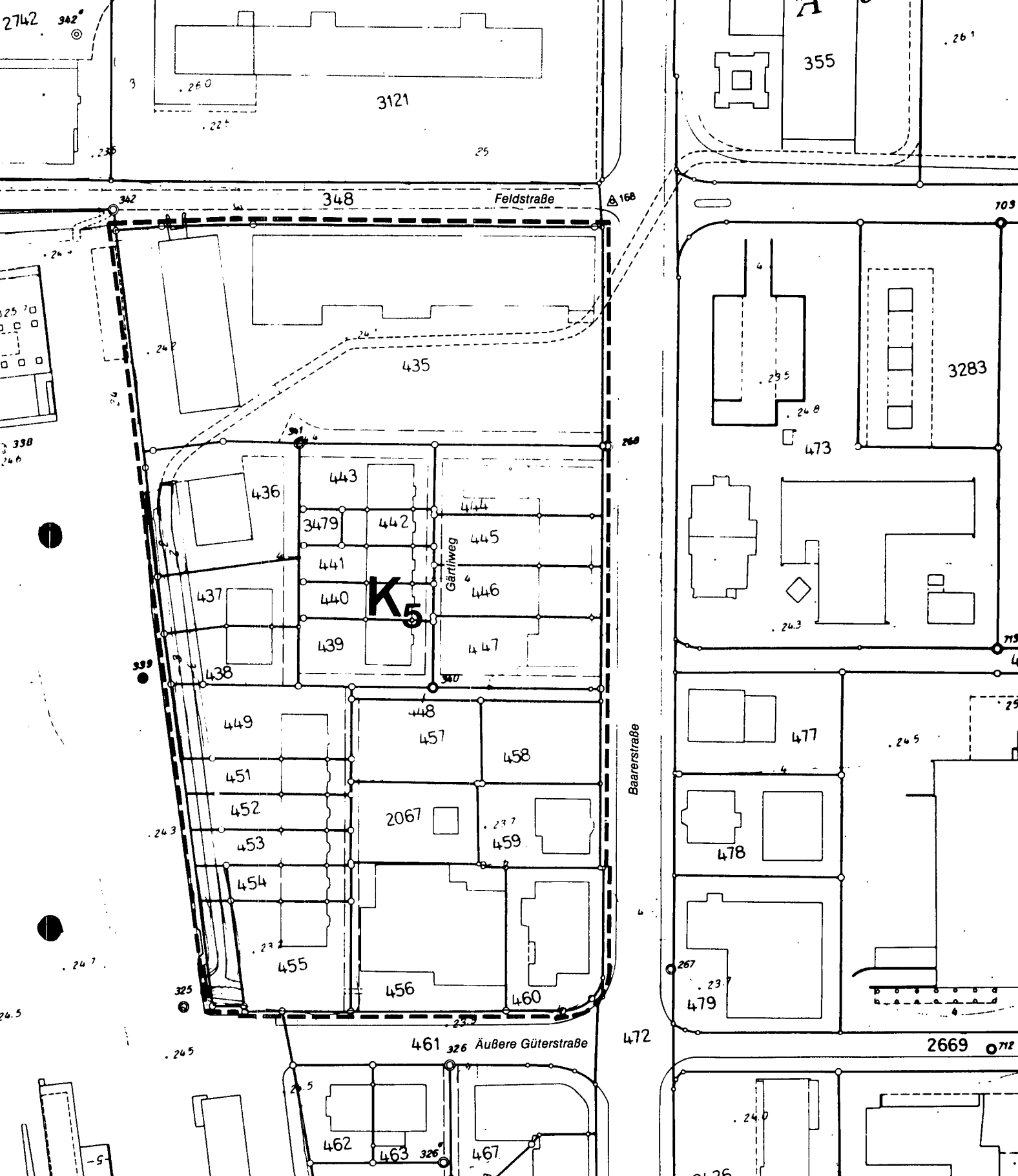


ALLGEMEINER RICHTPLAN BAARERSTRASSE WEST

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Gebiet für Wohn- und Kernnutzung |  | Straßen, Rampen zu unterirdischer Garage |
|  | Außenanlagen für Kindergarten
Lage und Form gemäß Detailplanung |  | Zufahrtsweg für Anlieferung und Zubringerdienst |
|  | Bruttogeschossfläche für Kindergarten
In privater Bebauung zu mieten
Lage und Form gemäß Detailplanung |  | Verlegung Grienbach (unterirdisch) |
|  | Wichtige Fußgängerverbindungen | | |

Maßstab 1:1000

Maßgebend ist der Originalplan 4032



TEILZONENPLAN BAARERSTRASSE WEST



Kernzone K₅

AZ Wohnen

max. 1,0

AZ Läden, Büro und Gewerbe

max. 1,0

AZ Total

max. 1,7

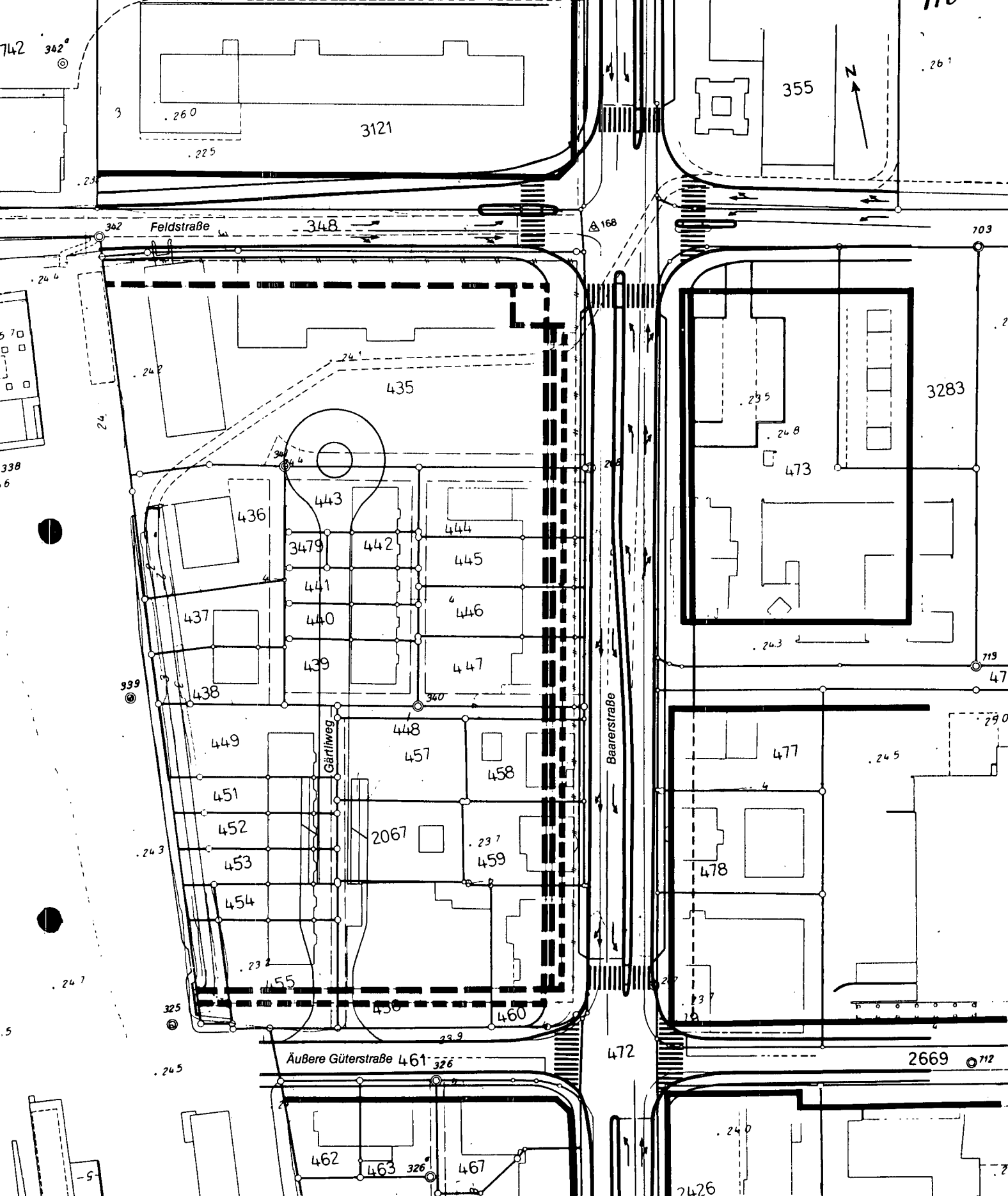
(inkl. 0,2 Bonus)



Grenze des Teilzonenplanes

Maßstab 1:1000

Maßgebend ist der Originalplan 4031



BAULINIENPLAN BAARERSTRASSE WEST

- Bestehende Baulinien
- - - - - Aufzuhebende Baulinien
- — — — — Neue Baulinien Erd- und Obergeschoß zu genehmigen
- — — — — Neue Baulinien Untergeschoß zu genehmigen

Obergeschoßbaulinie mindestens 3 m ab OK Trottoir

Untergeschoßbaulinie mindestens - 10 cm ab OK Straßenachse

Maßstab 1:1000

Maßgebend ist der Originalplan 4000

INHALT

	Seite
1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
§ 1 GELTUNGSBEREICH	1
§ 2 VOLLZUG	1
§ 3 AUSNAHMEN	1
2. PLANUNGSMITTEL	2
§ 4 PLANUNGSMITTEL	2
§ 5 TEILRICHTPLAENE	2
§ 6 TEILZONENPLAN	3
§ 7 BAULINIENPLAN	3
§ 8 BEBAUUNGSPLAENE	3
3. BAURECHTSBEGRIFFE	3
§ 9 BAURECHTSBEGRIFFE	3
§ 10 AUSNUETZUNGSZIFFER AZ	4
§ 11 GESCHOSSE	4
§ 12 HOEHENLAGE	5
§ 13 GRENZ- UND GEBAEUDEABSTAENDE	5
§ 14 OFFENE BAUWEISE	5
§ 15 GESCHLOSSENE BAUWEISE	6
4. ZONENORDNUNG	7
4.1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	7
4.1.1 Orts- und Landschaftsschutz	7
§ 16 EINORDNUNG	7
§ 17 BEPFLANZUNGSPLAENE UND OEFFENTLICHE FUSSWEGE	7
§ 18 ANTENNEN	7
§ 19 TERRAINVERAENDERUNGEN	7
§ 20 MAUERN, EINFRIEDUNGEN UND BEPFLANZUNGEN	8
4.1.2 Erschliessung und Verkehrsanlagen	8
§ 21 BAUREIFE	8
§ 22 PARKPLAETZE	8
§ 23 SPIELPLAETZE	8
4.1.3 Sicherheit und Gesundheitspolizei	9
§ 24 BAUAUSFUEHRUNG UND IMMISSIONEN	9

	Seite
4.2 ZONENEINTEILUNG	9
§ 25 ZONENBEZEICHNUNG	9
4.3 VORSCHRIFTEN FÜR EINZELBAUWEISE	10
§ 26 KERNZONE K5	10
§ 27 GESCHOSSZAHL	10
§ 28 GEBÄUDEHÖHE	10
§ 29 BAUWEISE	10
§ 30 AUSNÜTZUNG	10
§ 31 MINDESTGRENZABSTÄNDE	11
§ 32 GEBÄUDELÄNGE	11
§ 33 GEBÄUDETIEFE	12
5. VORSCHRIFTEN FÜR BEBAUUNGSPLÄNE	12
§ 34 SINN UND ZWECK	12
§ 35 MINDESTFLÄCHE UND ERSTELLUNGSPFLICHT	12
§ 36 MINIMALER GRENZABSTAND	12
§ 37 AUSNÜTZUNG UND AUSNÜTZUNGSZUSCHLAG	13
§ 38 VORAUSSETZUNGEN	13
6. VERFAHRENS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	14
§ 39 BEWILLIGUNGSPFLICHT	14
§ 40 BEWILLIGUNGSVERFAHREN	14
§ 41 RECHTSVORBEHALT	14
§ 42 SCHLUSSBESTIMMUNGEN	14

TEILBAUORDNUNG BAARERSTRASSE WEST

FÜR DAS GEBIET VON ÄUSSERER GÜTERSTRASSE BIS FELDSTRASSE

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1

GELTUNGSBEREICH

Die Teilbauordnung gilt für das auf dem Teilzonenplan vom bezeichnete Gebiet.

§ 2

VOLLZUG

Vollzug dieser Teilbauordnung ist Sache des Stadtrates und seiner Organe.

§ 3

AUSNAHMEN

1

Der Stadtrat ist berechtigt, Ausnahmen von den Vorschriften dieser Teilbauordnung zu gestatten, sofern besondere Verhältnisse dies rechtfertigen und die Ausnahme dem Sinn und Zweck der Bauordnung nicht zuwiderläuft.

2

Bezüglich Einhaltung der Baulinien und der Nutzungsart dürfen keine Ausnahmen gewährt werden.

3

Ausnahmen bezüglich der Ausnützung sind nur soweit zulässig, als für die Einzelbauweise der für Bebauungspläne vorgesehene Ausnützungszuschlag gewährt werden kann, sofern der Einzelbau durch seine Anlage in besonderem Masse auf die übrige zu erwartende und anzustrebende bauliche Entwicklung Rücksicht nimmt.

2. PLANUNGSMITTEL

PLANUNGSMITTEL

§ 4

Die Teilplanung Baarerstrasse West umfasst folgende Planungsmittel:

1. Teilrichtpläne
2. Teilzonenplan
3. Baulinienplan
4. Bebauungspläne

§ 5

TEILRICHTPLAENE

1

Die Teilplanung Baarerstrasse West stützt sich auf folgende Teilrichtpläne:

1. Allgemeiner Teilrichtplan
2. Teilrichtplan der Parkierung im 1. Untergeschoss

2

Der allgemeine Teilrichtplan gibt die Uebersicht über die anzustrebende bauliche Entwicklung und Gestaltung des Teilplangebietes.

3

Der Teilrichtplan der Parkierung im 1. Untergeschoss legt die generelle Konzeption der unterirdischen Parkierung fest und soll eine für das gesamte Teilplangebiet zusammenhängende Parkierung mit gemeinsamer Erschliessung ermöglichen.

4

Die Teilrichtpläne sind verwaltungsanweisend, d.h. es kommt ihnen keine unmittelbar verbindliche Wirkung zu.

TEILZONENPLAN**§ 6**

1

Der Teilzonenplan teilt das Gebiet nach Art der Nutzung einer Zone zu.

2

Dieser Plan ist rechtsverbindlich und liegt auf dem Bauamt der Stadt Zug auf.

§ 7**BAULINIENPLAN**

1

Begriff und Inhalt des Baulinienplanes sind in §§ 25 ff. des KantBauG, § 6 der VVO zum KantBauG und den entsprechenden Richtlinien der Kantonalen Baudirektion näher umschrieben.

2

Dieser Plan ist rechtsverbindlich und liegt auf dem Bauamt der Stadt Zug auf.

§ 8**BEBAUUNGSPLAENE**

Bebauungspläne legen die Art der Ueberbauung für ein bestimmtes Gebiet im einzelnen fest. Inhalt und Verfahren richten sich nach §§ 32 ff. des KantBauG und §§ 34 ff. dieser Teilbauordnung.

3. BAURECHTSBEGRIFFE

§ 9**BAURECHTSBEGRIFFE**

Für die Begriffe des Baurechts sind die Bestimmungen von §§ 14 ff. der VVO zum KantBauG verbindlich.

§ 10

AUSNÜTZUNGSZIFFER AZ

1

Die Ausnützungsziffer ist nach § 17 der VVO zum KantBauG zu berechnen.

2

Der Stadtrat ist berechtigt, zur Wahrung der höchstzulässigen Ausnützung die Auflage zu machen, dass vor Baubeginn im Grundbuch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkelt wird.

§ 11

GESCHOSSE

1

Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das über dem gewachsenen Terrain und unter dem Dachraum liegt.

2

Für die Berechnung der Geschosshöhe gilt eine maximale Geschosshöhe von 3 m, für Ladenlokale und dergleichen eine solche von 4,5 m OK-OK.

3

Untergeschosse liegen ganz oder teilweise unter dem gewachsenen Terrain. Das Untergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn seine anrechenbare Bruttogeschossfläche gemäss § 17, Abs. 2, der VVO zum KantBauG mehr als 2/3 des darüberliegenden Vollgeschosses ausmacht.

4

Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn seine anrechenbare Bruttogeschossfläche gemäss § 17, Abs. 2, der VVO zum KantBauG mehr als 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt. Steht es näher als 2,6 m zur Fassade und nimmt es mit Ausnahme von Treppen- und Liftaufbauten zusammen mit dem Dachkranz mehr als 1/3 der Fassadenlänge ein, so ist der Grenzabstand gemäss § 31, Abs. 3, dieser Teilbauordnung zu erhöhen.

§ 12

HOEHENLAGE

Der Fussboden des Erdgeschosses darf pro Grundrisseinheit in der Regel nicht höher als 30 cm über dem Niveau der erschliessenden Strasse liegen.

§ 13

GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE

1

Für die Bestimmung der Grenz- und Gebäudeabstände gelten §§ 20 ff. der VVO zum KantBauG.

2

Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück wird der Gebäudeabstand gemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

3

Die Grenzabstände können mit Zustimmung des Nachbarn und der Baubehörde bis auf minimal 3,5 m verringert werden, sofern der Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Grenz-, Näher- und Ueberbaurechte sind im Grundbuch anzumerken; der Stadtrat kann zudem die Errichtung einer Personaldienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde verlangen.

4

Gegenüber den zur Zeit des Inkrafttretens dieser Teilbauordnung bereits bestehenden Bauten muss nur der Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand, eingehalten werden.

5

Für Kleinbauten gemäss § 15 der VVO zum KantBauG beträgt der Grenzabstand 3,5 m.

§ 14

OFFENE BAUWEISE

Bei der offenen Bauweise gelten die Bestimmungen über die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss § 13 und § 31 dieser Teilbauordnung.

§ 15

GESCHLOSSENE BAUWEISE

1

Wo geschlossene Bauweise gilt, muss strassenseits auf die vorgeschriebene Baulinie und seitlich, soweit möglich rechtwinklig zur Baulinie, an die Grenze des Nachbargrundstückes gebaut werden. Mit Zustimmung des Stadtrates kann die Hauptfassade parallel zur Baulinie zurückgesetzt werden. Im Anschlussbereich mit dem Nachbargrundstück bedarf eine Zurücksetzung zudem der Einwilligung des Nachbarn.

2

Die geschlossene Bauweise gilt bis zu einer Gebäudetiefe von 23 m ab Baulinie. Für die rückwärtigen Fassaden gelten die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss offener Bauweise.

3

Mit Zustimmung des Stadtrates kann vom seitlichen Zusammenbauen abgewichen werden. Kommen solche Baulücken in den Anschlussbereich mit dem Nachbargrundstück zu liegen, ist zudem die Einwilligung des Nachbarn erforderlich. Wird seitlich nicht zusammengebaut, so ist der Grenz- und Gebäudeabstand gemäss offener Bauweise einzuhalten. Für die Bestimmung des Grenz- bzw. Gebäudeabstandes muss nur die Anzahl der nicht zusammengebauten Geschosse berücksichtigt werden.

4

Verläuft die Nachbargrenze schiefwinklig zur Baulinie und kann der Neubau auf dieser Seite nicht an ein bestehendes Gebäude angebaut werden, so muss vor Baubeginn eine Grenzbereinigung durchgeführt werden.

4. ZONENORDNUNG

4.1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

4.1.1 Orts- und Landschaftsschutz

§ 16

EINORDNUNG

Sämtliche Bauten sind so in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzuordnen und in der Folge zu unterhalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird.

§ 17

BEPFLANZUNGSPLAENE UND OEFFENTLICHE FUSSWEGE

1

Die Erstellung der Bepflanzungspläne sowie die Gestaltung der öffentlichen Fusswege hat nach den gemeindlichen Normalien zu erfolgen.

2

Zur Sicherung öffentlicher Fusswege und der für das Gesamtbild wesentlichen Bepflanzung kann der Stadtrat Bedingungen und Auflagen festlegen und überdies eine entsprechende Anmerkung im Grundbuch verlangen.

§ 18

ANTENNEN

Die Montage von Aussenantennen ist bewilligungspflichtig. Der Stadtrat kann das Anbringen von Aussenantennen untersagen, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne erfolgen kann.

§ 19

TERRAINVERAENDERUNGEN

Terrainveränderungen, die gegenüber dem gewachsenen Boden Erhöhungen oder Abgrabungen von mehr als 1 m ergeben, bedürfen längs der Grundstücksgrenze bis zu einer Tiefe von 1 m der Zustimmung des Anstössers und längs Strassen der Bewilligung des Stadtrates.

§ 20

**MAUERN, EINFRIEDUNGEN
UND BEPFLANZUNGEN**

Für Mauern, Einfriedungen und Bepflanzungen gelten grundsätzlich die Bestimmungen des EG zum ZGB. Ueberdies muss die Verkehrssicherheit gewährleistet sein.

4.1.2 Erschliessung und Verkehrsanlagen

§ 21

BAUREIFE

Baubewilligungen für Neubauten werden nur erteilt, wenn das Grundstück in jeder Beziehung erschlossen ist.

§ 22

PARKPLAETZE

1

Für die Ermittlung der Zahl der Pflichtparkplätze gelten die Ansätze des Reglementes über die Schaffung privater Parkplätze.

2

Der Stadtrat kann im weiteren über die Gestaltung und Anordnung der Abstellplätze, der Ein- und Ausfahrten sowie zur Freihaltung der Durchfahrten in den unterirdischen Parkgeschossen gemäss Teilrichtplan der Parkierung im 1. UG besondere Auflagen machen.

§ 23

SPIELPLAETZE

1

Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern sind abseits vom Verkehr auf privatem Grund besonnte Kinderspielflächen anzulegen. Ihre Grösse muss mindestens 15 % der gesamten für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche betragen.

2

Bei Terrassen mit einer lichten Tiefe von mindestens 1,8 m und einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 10 m² kann die Terrassenfläche als Spielplatz angerechnet werden. Mindestens die Hälfte der erforderlichen Kinderspielplatzfläche muss jedoch auf grösseren, von allen Kindern der zugehörigen Wohnungen benutzbaren Plätzen angeordnet werden.

4.1.3 Sicherheit und Gesundheitsspolizei

§ 24

BAUAUSFUEHRUNG UND IMMISSIONEN

1

Bauten und Anlagen sind nach den Regeln der Baukunst so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie ein gesundes Wohnen und Arbeiten ermöglichen und die Sicherheit von Mensch, Tier und Sachen gewährleisten. Bezüglich der Schalldämmung sind die einschlägigen Normalien des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Vereins (SIA) zu beachten.

2

Jedermann ist verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentumsrechtes, wie namentlich beim Betrieb eines Gewerbes, sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu enthalten.

3

Bei der Projektierung und Ausführung von Bauten ist den Ansprüchen von älteren und behinderten Personen Rechnung zu tragen.

4.2 ZONENEINTEILUNG

ZONENBEZEICHNUNG

§ 25

Das ganze Gebiet der Teilplanung Baarerstrasse-West ist der 5-geschossigen Kernzone K5 zugeordnet.

4.3 VORSCHRIFTEN FÜR EINZELBAUWEISE

§ 26

KERNZONE K5

1

Die Kernzone K5 ist für Wohn- und Geschäftsbauten sowie für Gewerbebetriebe ohne störenden Einfluss auf die Nachbarschaft bestimmt.

2

Für Bauten in der Kernzone K5, die dauernd öffentlichen Interessen dienen, bestimmt der Stadtrat die Bauweise analog den Vorschriften für Zonen des öffentlichen Interesses.

§ 27

GESCHOSSZAHL

In der Kernzone K5 sind 5 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss gemäss § 11, Abs. 4, dieser Teilbauordnung zulässig.

§ 28

GEBÄUDEHÖHE

Die Gebäudehöhe darf 18 m nicht überschreiten.

§ 29

BAUWEISE

Längs der Baarerstrasse gilt die geschlossene, in den übrigen Gebieten die offene Bauweise.

§ 30

AUSNÜTZUNG

Für die Einzelbauweise gelten folgende maximalen Ausnützungsziffern:

- | | |
|--|----------|
| - für Wohnungen | AZ = 1,0 |
| - für Büros, Läden
und Gewerbe | AZ = 1,0 |
| - total für Wohnungen, Büros,
Läden und Gewerbe | AZ = 1,5 |

§ 31

MINDESTGRENZABSTAENDE

1

Für die Mindestgrenzabstände gelten folgende Masse:

	Mindestgrenzabstände in Metern
- Gebäude mit 1 Vollgeschoss oder eingeschossige Gebäu- deteile	4,0
- Gebäude mit 2 Vollgeschos- sen oder zweigeschossige Gebäudeteile	5,0
- Gebäude mit 3 Vollgeschos- sen oder dreigeschossige Gebäudeteile	6,5
- Gebäude mit 4 Vollgeschos- sen oder viergeschossige Gebäudeteile	8,0
- Gebäude mit 5 Vollgeschos- sen	9,5

2

Sind im Erdgeschoss Wohnungen vorgesehen, so ist der Grenzabstand um 1,5 m zu erhöhen.

3

Bei Spezialfällen und Ausnahmen gemäss § 11, Abs. 4, und § 12 dieser Teilbauordnung sind die Grenzabstände auf den beschatteten Seiten um 2/3 der Höhe des Attikageschosses, bzw. der Erhöhung des Erdgeschoss-Fussbodens zu vergrössern.

4

Der Grenzabstand gegenüber GBP 434 (SBB-Areal) beträgt mindestens 6,0 m.

§ 32

GEBAEUEDELAENGE

Die maximale Gebäudelänge bei offener Bauweise beträgt 60 m.

§ 33

GEBÄUDETIEFE

Bei geschlossener Bauweise betragen die maximalen Gebäudetiefen G, gemessen ab der Erdgeschossbaulinie:

- | | |
|---|----------|
| - für 1-geschossige Gebäudeteile | G = 23 m |
| - für 2-geschossige Gebäudeteile | G = 21 m |
| - für 3- und mehrgeschossige Gebäudeteile | G = 20 m |

5. VORSCHRIFTEN FÜR BEBAUUNGSPLÄNE

§ 34

SINN UND ZWECK

Beim Erlass eines Bebauungsplanes kann zur Erreichung guter Gesamtlösungen, mit Ausnahme von Art und Mass der Nutzung, von den Vorschriften für Einzelbauweise abgewichen werden.

§ 35

**MINDESTFLÄCHE
UND ERSTELLUNGSPFLICHT**

Der Bebauungsplan ist vom Gesuchsteller auszuarbeiten und hat sich über ein Gebiet von mindestens 2 500 m² zu erstrecken.

§ 36

MINIMALER GRENZABSTAND

Darf aufgrund des Bebauungsplanes die zonengemässe Geschosszahl überschritten werden, so ist je Mehrgeschoss der Grenzabstand um 2 m zu erhöhen; jedoch um nicht mehr, als sich aus dem Schattenwurf am mittleren Wintertag (8.2. und 3.11.) ergibt. Dabei darf kein Fusspunkt des untersten Wohngeschosses eines Nachbargebäudes mehr als 2 Stunden im Schatten liegen.

AUSNÜTZUNG UND AUSNÜTZUNGSZUSCHLAG

§ 37

1
Bezüglich der Ausnützung gelten die Bestimmungen der Einzelbauweise (§ 30 dieser Teilbauordnung).

2
Bei Erfüllung der Voraussetzungen gemäss § 38 dieser Teilbauordnung kann ein Ausnützungszuschlag (Bonus) von total 0,2 gewährt werden.

3
Ueber die Gewährung des im Bebauungsplan zugesicherten Ausnützungszuschlages wird bei der Erteilung der Baubewilligung entschieden.

§ 38

VORAUSSETZUNGEN

Für die Gewährung der maximalen Ausnützungsziffern und des Ausnützungszuschlages gemäss § 37 dieser Teilbauordnung müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung
- Gute Umgebungsgestaltung und grössere, zusammenhängende Freiflächen nach Gestaltungs- und Bepflanzungsplan
- Gute Fassadengestaltung
- Trennung der Fussgänger vom Fahrverkehr
- Schutz der Wohnungen vor Lärmimmissionen (vor allem von Baarerstrasse und Güterbahnhof) durch entsprechende bauliche Gestaltung
- Sorgfältig durchdachte Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene
- Zweckmässige Situierung der Kinderspielplätze und allfälliger öffentlicher Anlagen
- Zentrale Heizungsanlagen

6. VERFAHRENS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 39

BEWILLIGUNGSPFLICHT

Neben den gemäss § 26, Abs. 1, der VVO zum Kant BauG sowie gemäss städtischem BauG bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen bedarf die Aenderung der Nutzungsart auf Geschossen und Freiflächen einer Bewilligung.

§ 40

BEWILLIGUNGSVERFAHREN

Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach §§ 26 ff. der VVO zum KantBauG sowie nach den Bestimmungen des städtischen BauG.

§ 41

RECHTSVORBEHALT

Die einschlägigen Vorschriften des kantonalen und des übrigen gemeindlichen Rechts bleiben vorbehalten.

§ 42

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Diese Teilbauordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Damit werden alle mit ihr in Widerspruch stehenden Erlasse, insbesondere die Bauordnung für das Quartierplan-gebiet Göbli vom 12.9.1933, soweit sie das Gebiet dieser Teilbauordnung betrifft, aufgehoben.

Teilplanung Baarerstrasse West

Bericht und Antrag der Baukommission vom 24. November 1973

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

Die Baukommission hat an ihrer Sitzung vom 19. November 1973 in Anwesenheit der Herren Stadtrats-Vizepräsident W.A. Hegglin, Stadtrat H. Gysin, A. Nydegger und R. Stalder, Büro für Regional- und Ortsplanung, H. Schnurrenberger, Stadttingenieur, und F. Seger, Stadtarchitekt, zur Vorlage Stellung genommen. Eintreten auf die Vorlage wurde einstimmig beschlossen.

I. Bericht der Baukommission

1. Allgemeines

Diese dritte Teilplanung vor Abschluss der Stadtplanung ist nötig, da ein konkretes Baugesuch nicht länger hinausgeschoben werden kann, weil die rechtlichen Grundlagen dafür fehlen. Ohne diese neue Teilbauordnung ist zur Zeit kein Rechtsmittel vorhanden, um eine Baubewilligung abzuweisen. Die heute noch gültige Bauordnung in diesem Gebiet würde innerhalb der Stadtplanung der neuen Konzeption angepasste Lösungen verunmöglichen.

Das Eigentum im Planungsgebiet ist gewahrt. Die materiellen Ansprüche sind sichergestellt. Der Plan zeigt keine Rechtsmittel zur Enteignung auf, hingegen ist es wichtig, dass durch die ersten Bauwilligen keine späteren Nachteile hervorgerufen werden. Die Eigentümer längs der Baarerstrasse sind aufgrund der aufgezeigten Situation auch mit den dahinterliegenden Parzellen zusammenzuschliessen. Die Möglichkeit für eine solche Zusammenarbeit besteht im Plan, ist jedoch eine privatrechtliche Sache. Der Plan mag heute teilweise als schwer realisierbar gelten; dabei darf nicht ausser acht gelassen werden, dass der Plan primär nicht für heute, sondern für die Zukunft erstellt wird. Eine reine Wohn- oder Bürohauserstellung ist nicht möglich, sie ist in diesem Gebiet auch nicht erwünscht. Eine Durchmischung innerhalb der einzelnen Grundstücke ist das Ziel der Planung. Es muss in diesem Zusammenhange einmal mehr darauf verwiesen werden, dass es unmöglich sein wird, während der Zeit, bis die Stadtplanung abgeschlossen ist, jegliches Bauen zu verhindern. Die Baukommission konnte zu diesem Geschäft in Kenntnis des in einem ersten Entwurf vorhandenen Teilsiedlungskonzeptes Stellung nehmen.

2. Verlegung des Grienbaches

Sobald gewisse Parzellen nach der neuen Konzeption überbaut werden, wird der Zeitpunkt der im Plan aufgezeigten Verlegung des Grienbaches kommen. Wann, kann nicht mit Bestimmtheit festgelegt werden, da dies von der Bauwilligkeit der einzelnen Besitzer abhängt. Gemäss Auskunft des Stadtingenieurs ist die Verlegung auch unter dem Gesichtspunkt der Hochwasserführung technisch richtig; dies sicher im Zeitpunkt nach der Erstellung des projektierten Entlastungskanals von Inwil bis zur Lorze, welcher durch den Kanton ausgeführt wird. Das geringe Gefälle des projektierten Grienbach-Bettes wird durch grössere Profile wettgemacht. Innerhalb der Baukommission wurde darüber diskutiert, wer die Kosten des Verlegens dieses Baches im Teilplanungsgebiet zu tragen hat. Eine Vorfinanzierung muss sicher über die Stadt erfolgen. Die Kommission glaubt und stellt entsprechenden Antrag, dass die Kosten in einem Perimeter auf die Liegenschaftseigentümer innerhalb des Teilplanungsgebietes abgewälzt werden müssen; dies schon darum, weil durch die Verlegung des Baches eine Nutzung der Untergeschosse in diesem Gebiet ermöglicht wird.

3. Planunterlagen

Der allgemeine Richtplan, der Richtplan für die Parkierung, der Teilzonenplan und der Baulinienplan wurden von der Baukommission einstimmig genehmigt.

II. Antrag der Baukommission an den Stadtrat

Die Baukommission beantragt dem Grossen Gemeinderat einstimmig: Der Stadtrat sei zu beauftragen, für die Umlegung des Grienbaches einen Perimeter aufzustellen und die Kosten beim Bau auf die Liegenschaftseigentümer innerhalb des Teilplanungsgebietes abzuwälzen.

III. Antrag der Baukommission zum Beschlussesentwurf

Die Baukommission beantragt einstimmig, es sei auf die Vorlage einzutreten und dieser zuzustimmen.

Für die Baukommission:

Hanswerner Trütsch, Präsident

Teilplanung Baarerstrasse West

mit Allgemeinem Richtplan, Richtplan Parkierung im 1. UG, Teilbauordnung, Teilzonenplan und Baulinienplan

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 12. Februar 1974

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

I.

An der Sitzung vom 18. Dezember 1973 hat der Grosse Gemeinderat die Teilplanung Baarerstrasse West in 1. Lesung beraten. Diese Vorlage wurde hierauf öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind drei Einsprachen eingegangen.

II.

Zu den Einsprachen nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Einsprache Josef von Rickenbach, Parkstrasse 12, Steinhausen, und Frau Annemarie Konrad, Albisstrasse 3, Zug

- a) Herr J. von Rickenbach ist Eigentümer der GBP Nr.460 und erhebt für seine Gastwirtschaft Hotel Zugertor Anspruch auf einen zusätzlichen Ausnützungsbonus. Weiter führt er an, dass im Falle eines Neubaus die Verpflichtung zur Erstellung von Wohnungen und Büros gestrichen werden müssen, da er das ganze Gebäude für die Bedürfnisse des Hotel- und Restaurationsbetriebes benötige. Ueberdies möchte er eine Zusicherung, dass auf dem zwischen der Erdgeschossbaulinie und der Grundstücksgrenze an der äusseren Güterstrasse verbleibenden Streifen zusätzliche Parkplätze für ankommende Hotelgäste und Lieferanten errichtet werden dürfen.

Unsere Stellungnahme:

Die besonderen Bedürfnisse des Gastgewerbes werden in der Teilbauordnung berücksichtigt, indem für Hotelbauten das für Wohnzwecke vorgesehene Ausnützungsmass hinzugerechnet werden kann. Ein Ausnützungszuschlag kann gemäss Teilbauordnung gewährt werden, wenn ein Bebauungsplan erstellt wird (§ 34 ff.) oder bei Einzelbauweise, sofern in besonderem Masse auf die zu erwartende und anzustrebende bauliche Entwicklung Rücksicht genommen wird (§ 3, Abs. 3).

Die Unterkunftsräume des Hotelbetriebes zählen gemäss den Richtlinien der Stadtplanung als Wohnnutzung. Die ausführlichen Definitionen der verschiedenen Nutzungskategorien - Wohnen, Gewerbe, Läden, Industrie usw. - werden aus verfahrens-

technischen Gründen erst im endgültigen Bau- und Zonenreglement, welches für das ganze Stadtgebiet gültig sein wird, aufgeführt. Die für Büro, Läden und Gewerbe vorgesehene Ausnützungsziffer kann für eine dieser Nutzungsarten voll beansprucht werden. Der gastgewerbliche Teil des Hotelbetriebes, z.B. Einrichtungen für Verpflegung usw., gilt als gewerbliche Nutzung. Eine Verpflichtung zur Erstellung von Büros oder Läden besteht nicht. Ein Hotelbetrieb genügt den Nutzungsanforderungen gemäss §§26 und 30 der Teilbauordnung, um die vorgesehene max. Ausnützung von 1,5 beanspruchen zu dürfen.

Die Frage der Zulässigkeit oberirdischer Parkplätze kann erst aufgrund eines vorliegenden Projektes abgeklärt werden. Aus diesem Grunde sind in der Teilbauordnung keine zwingenden Vorschriften für unterirdische Parkierung enthalten. Der Stadtrat hat jedoch gemäss § 22 Abs. 2 die Kompetenz, diesbezügliche Auflagen zu machen.

- b) Frau A. Konrad als Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 455 und 456 hält es für angezeigt, dass an der äusseren Güterstrasse eine hintere Baulinie vorgesehen wird, um die Möglichkeit der Erstellung eines sogenannten Eckkopfes oder einer Abschlussbaute zu gewährleisten. Ueberdies regt sie an, in die Teilbauordnung Baarerstrasse West sei ergänzend aufzunehmen, dass bei Einzelüberbauung oder bei Ueberbauung kleinerer Teilgebiete die Zufahrten zum Parkgeschoss provisorisch erstellt werden müssen. In den entsprechenden Baubewilligungen sei die Auflage aufzunehmen, dass die Provisorien zu Lasten des Besitzers entfernt werden müssen, sobald die in der Teilbauordnung vorgesehene gemeinsame Zu- und Wegfahrt zum Parkuntergeschoss benutzbar ist. Im weiteren sollte es dem Liegenschaftsbesitzer gestattet sein, die Parkierung erdgeschossig zu lösen, bis die Zufahrt zum Parkierungsgeschoss möglich ist.

Unsere Stellungnahme:

Der Zusammenbau der Gebäude auf den GBP Nrn. 456 und 460 entspricht den städtebaulichen Absichten der Teilbauordnung. Voraussetzung hierfür ist die Vereinigung dieser Parzellen oder der Erlass eines Bebauungsplanes. In der zu erlassenden Gesamtbauordnung werden für sogenannte Eckbauten besondere Vorschriften aufgestellt. Die Festlegung der geschlossenen Bauweise gemäss § 15 der Teilbauordnung längs der äusseren Güterstrasse wäre planerisch nicht zweckmässig, da von dieser Strasse aus die Erschliessung des Teilplanungsgebietes erfolgt und eine Baulücke im Bereich der Erschliessung eine bessere Beziehung zum Innenhof und eine bessere Besonnung und Belichtung dieses Hofes und der Wohnungen ergibt. Eine rückwärtige Baulinie, welche die Funktion einer Gestaltungsbaulinie hätte, kann aus planerischen Gründen erst nach Vorliegen eines Bebauungsplanes, welcher die Auswirkungen in den angrenzenden Gebieten regelt, festgelegt werden.

Da die Zufahrten zur unterirdischen Garage nicht durch Baulinien gesichert sind, können die betreffenden Grundstückseigentümer auch nicht gezwungen werden, das für die Erschliessung notwendige Land zu verkaufen. Es ist demzufolge bei Neu-

überbauungen gestattet, vom Richtplan abzuweichen und die Garagezufahrt provisorisch zu erstellen, sofern dem Bauherrn unzumutbare Aufwendungen entstehen würden. Er muss sich verpflichten, die Provisorien auf eigene Kosten zu entfernen, sobald die gemeinsame Erschliessung der unterirdischen Garage benutzbar ist.

Bezüglich der Zulässigkeit oberirdischer Parkplätze verweisen wir auf unsere entsprechenden Ausführungen zur Einsprache des Herrn J. von Rickenbach.

Aus unseren Darlegungen ergibt sich, dass den Begehren der Einsprecher aufgrund der vorliegenden Teilbauordnung weitgehend Rechnung getragen werden kann. Eine Aenderung oder Ergänzung dieser Vorschriften ist daher nicht vorzunehmen.

Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir Ihnen die Abweisung dieser Einsprachen.

2. Einsprache W. Westermann, Vorstadt 6, Zug

Herr W. Westermann ist Eigentümer der Liegenschaft GBP Nr.459 und erhebt Einsprache gegen die Teilbauordnung, weil ihm die praktischen Auswirkungen bei einer Neuüberbauung seiner Liegenschaft nicht bekannt sind. Zudem behält er sich vor, bei einer durch die Teilbauordnung bedingten allfälligen Wertverminderung seiner Liegenschaft eine entsprechende Entschädigung zu fordern.

Unsere Stellungnahme:

Die neuen Vorschriften erlauben ein Vollgeschoss mehr als die bisherigen, d.h. fünf Vollgeschosse anstelle von vier. Art und Mass der Nutzung sind gemäss § 30 der Teilbauordnung wie folgt festgelegt:

Maximale Ausnützungsziffer für Wohnen	1,0
Maximale Ausnützungsziffer für Läden, Büros oder Gewerbe	1,0
Total für Wohnen, Läden, Büros und Gewerbe	1,5

Die neue Baulinie ist gegenüber der heute rechtskräftigen Baulinie zurückversetzt und zwar im Bereich des Erdgeschosses um 6,0 m und im Bereich der Obergeschosse um 4,7 m. Bei einer Neuüberbauung des Grundstückes muss das Gebäude auf die neue Baulinie zurückversetzt werden.

Aus diesen Darlegungen ergibt sich, dass die Ausnützung der Liegenschaft GBP Nr.459 gegenüber der heute geltenden Bauordnung grösser sein wird. Die Zurücksetzung der Baulinie längs der Baarerstrasse ist aus verkehrsplanerischen Gründen notwendig. Sofern die Liegenschaft wegen der Abtrennung eines 6 m breiten Streifens nicht mehr überbaubar ist, kann zwei Jahre nach Inkrafttreten dieser Teilbauordnung das Heimschlagsrecht geltend gemacht werden, d.h. Stadt oder Kanton müssten diese Liegenschaft käuflich erwerben.

Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir Ihnen, die Einsprache des Herrn W. Westermann abzuweisen.

3. Einsprache Faston AG, Schanz 6, Zug

Die Firma Faston AG ist Eigentümerin der Liegenschaft GBP Nr.436. Namens der Firma Faston AG erklärt sich Herr Anton Fässler mit dem Richtplan nicht einverstanden und ersucht um eine schriftliche Zusicherung, dass die mittlere Häuserreihe am Gärtliweg gegenüber den anderen Liegenschaften in keiner Weise benachteiligt werde.

Unsere Stellungnahme:

Die Angaben in Richtplänen haben keine unmittelbaren rechtsverbindlichen Wirkungen auf Private, sondern sind Anweisungen für die Verwaltung. Die Veräusserung des Grundstückes der Einsprecherin oder der Abbruch der darauf befindlichen Liegenschaft kann aufgrund der vorliegenden Teilplanung nicht erzwungen werden. Die Lage der Erschliessungsstrasse ist im Richtplan nicht verbindlich festgelegt und kann etwas weiter gegen Westen oder Osten verschoben werden. Kleinere Liegenschaften, welche zur Erschliessung der umliegenden Grundstücke notwendig sind, erfahren in der Regel keine Entwertung. Dies trifft auch im vorliegenden Fall zu.

Aus diesen Ausführungen ergibt sich, dass bei den Liegenschaften, welche durch die im Richtplan vorgesehene Erschliessungsstrasse betroffen werden, von einer Entwertung nicht gesprochen werden kann. Bei Einreichung eines Baugesuches für diese Grundstücke ist der Stadtrat, sofern keine Bauvorschriften verletzt werden, verpflichtet, die Baubewilligung zu erteilen oder dem Grossen Gemeinderat zu beantragen, innert Jahresfrist eine Aenderung der Teilplanung Baarerstrasse West zu beschliessen.

Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir, die Einsprache der Firma Faston AG abzuweisen.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, die Einsprachen 1 - 3 abzuweisen und die Teilplanung Baarerstrasse West in 2. Lesung zu genehmigen.

ZUG, 12. Februar 1974

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:
Dr. Ph. Schneider

Der Stadtschreiber:
i.V. H. Bieri

Teilplanung Baarerstrasse West

Bericht und Antrag der Baukommission vom 11. März 1974

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

Die Baukommission hat an ihrer Sitzung vom 5. März 1974 in Anwesenheit der Herren Stadtrat-Vizepräsident Walther A. Hegglin, Stadtrat Heinrich Gysin, lic. jur. Hans Bieri, Rechtskonsulent des Stadtrates, Andreas Nydegger, Planungsleiter, Romeo Stalder, Mitarbeiter des Büros für Regional- und Ortsplanung, Hans Schnürrenberger, Stadttingenieur, und Fred Seger, Stadtarchitekt, zur Vorlage Nr. 328.2 Stellung genommen.

I. Bericht der Kommission

Die Baukommission hat die zur Diskussion stehenden drei Einsprachen im Detail behandelt. Sie nahm auch davon Kenntnis, dass an einer Aussprache mit den betroffenen Liegenschaftseigentümern des Teilplanungsgebietes Baarerstrasse West verschiedene Unklarheiten bereinigt werden konnten. Sie stimmt dem Antrag des Stadtrates auf die Abweisung aller drei Einsprachen einstimmig zu.

II. Antrag der Kommission

Die Baukommission beantragt einstimmig, es seien die drei Einsprachen im Sinne des Antrages des Stadtrates vom 12. Februar 1974 abzuweisen und die Teilplanung Baarerstrasse West in zweiter Lesung zu genehmigen.

Für die Baukommission:

Hanswerner Trütsch, Präsident

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 268

BETREFFEND TEILPLANUNG BAARERSTRASSE WEST, MIT ALLGEMEINEM
RICHTPLAN, RICHTPLAN PARKIERUNG IM 1. UG, TEILBAUORDNUNG, TEIL-
ZONENPLAN UND BAULINIENPLAN

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnissnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr.
328 vom 2. Oktober 1973

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

1. Das im Allgemeinen Richtplan Nr. 4032 und im Richtplan Parkierung im 1. UG Nr. 4009 dargestellte Bebauungskonzept wird genehmigt.
2. Die Teilbauordnung Baarerstrasse West, der Teilzonenplan Nr. 4031 und der Baulinienplan Nr. 4000 werden als rechtsverbindliche Bauvorschriften genehmigt.
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung und der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft. Alle mit diesem Beschluss in Widerspruch stehenden Erlasse werden aufgehoben.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

ZUG, 19. März 1974

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident: A. Kyburz

Der Stadtschreiber: A. Grünenfelder

Die Referendumsfrist läuft vom 22. März 1974 - 22. April 1974
