

H. Färn

Beitrag an den Arkadenausbau Liegenschaft Baarerstrasse 23

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 7. August 1984

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Am 28. Mai 1962 wurde der Firma C. Bossard, Eisenhandlung, Zug, die Baubewilligung für ein Lager- und Geschäftshaus auf der Liegenschaft Baarerstrasse 23, GBP Nr. 556, Ecke Baarerstrasse - Gotthardstrasse, erteilt. Als Grundlage für diese Baubewilligung diente der am 23. Dezember 1961 revidierte Bebauungsplan Nr. 1446. Vorgängig zur Baubewilligung wurde am 16. April 1962 zwischen der Einwohnergemeinde und den Herren C. und W. Bossard über die im Bebauungsplan vorgesehene Arkade folgender Revers abgeschlossen:

"Zwischen der Einwohnergemeinde Zug, vertreten durch den Stadtrat der Stadt Zug, und den Herren C. und W. Bossard, Eisenhandlung, Zug,
wird hiermit folgender Revers abgeschlossen:

- 1) Die Einwohnergemeinde Zug erteilt den Herren C. und W. Bossard, Eigentümer der Grundbuchparzelle No. 556, an der Baarerstrasse, in der Stadtgemeinde Zug gelegen, die Bewilligung, den im Bebauungsplan No. 1446 (vom Juli 1953, rev. am 23.12.1961) eingezeichneten Arkadenraum auszunützen. Der genannte Plan bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung.
- 2) Sobald der projektierte 7 1/3 geschossige Hochbau bezugsbereit ist, kann die Einwohnergemeinde Zug diese Bewilligung widerrufen. Die Aufhebung dieses Reverses darf jedoch nicht vor dem 31. Dezember 1971 erfolgen.
- 3) Die Herren C. und W. Bossard verpflichten sich, nach dem Widerruf des Reverses die Arkade innert zwei Jahren zu erstellen.
- 4) Während der Gültigkeit dieses Reverses verzichtet die Einwohnergemeinde Zug auf die Ausübung des öffentlichen Fusswegrechtes, das ihr von den Herren C. und W. Bossard gemäss Dienstbarkeitsvertrag eingeräumt worden ist.

- 5) Die Kosten für den Einbau der Arkade gehen zu Lasten der Stadt. Der zweigeschossige Vorbau ist so zu konstruieren, dass der Arkadeneinbau sich leicht bewerkstelligen lässt.
- 6) Dieser Revers ist auf Kosten der Stadt im Grundbuch anmerken zu lassen. Die Anmeldung zum Grundbucheintrag darf nicht vor dem 1. März 1962 erfolgen.

Grundbucheintrag: Revers betreffend die Ausnützung des im Bebauungsplan No. 1446 vom Juli 1953, rev. am 23.12.1961, eingezeichneten Arkadenraumes."

Hauptgegenstand der damaligen Verhandlungen war die zeitliche Erstellung der Arkade. Heute ist die im Abschnitt 5 geregelte Kostentragung zu behandeln.

II.

Die Liegenschaft Baarerstrasse 23 wurde kürzlich von der Firma Bossard an die Alfred Müller AG, Baar, verkauft. Der Stadtrat hat am 18. Oktober 1983 die Baubewilligungen für den Umbau des bestehenden zweigeschossigen Pavillons und am 1. Mai 1984 für den Neubau eines 7-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses erteilt. Als Rechtsgrundlage diente der Bebauungsplan Nr. 1446. Die gesamte Ueberbauung trägt heute den Namen "Erlenhof".

Inzwischen ist die Arkade erstellt worden. Sie ist 38 m lang und 4.50 m breit. Die Fensterfront wurde gegenüber bisher um 2.80 m zurückversetzt. Der Kostenaufwand für die gesamte Arkade beträgt Fr. 200'200.--. Unter Berücksichtigung der Forderung im Abschnitt 5 des Reverses, dass sich der Arkadeneinbau leicht bewerkstelligen lasse, und der vom Eigentümer zusätzlich benötigten Anforderungen an den Ausbau der Fensterfront wurde eine Kostenbeteiligung der Stadt von über Fr. 100'000.-- errechnet. In Verhandlungen konnte der Kostenanteil auf pauschal Fr. 100'000.-- festgelegt werden.

III.

Es stellt sich die Frage, ob der Stadt bei anderen Arkadeneinbauten ähnliche Verpflichtungen entstehen können. Weitere Reverse, die die Stadt zur Kostenübernahme verpflichten, sind keine bekannt. Es gibt jedoch Baubewilligungen, meist aus der Zeit um 1965, bei denen der spätere Einbau einer Arkade verlangt wird. Diese befinden sich an der Bahnhofstrasse und an der Neugasse. Die Konditionen müssen

jeweilen im dannzumaligen Zeitpunkt ausgehandelt werden.

Seit 1975 wird die Kostenfrage für Arkaden jeweilen in den Grundzügen im Bebauungsplan festgelegt. Bei Neubauten, wie zum Beispiel an der Bahnhofstrasse oder Baarerstrasse, werden von der Stadt keine Beiträge geleistet. An der Neugasse ist die Arkadenfrage noch nicht entschieden. Bisher sind jedoch dort, wo kein Ersatzvolumen erstellt werden konnte, Entschädigungen für das neue öffentliche Wegrecht ausgerichtet worden.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und an den Einbau der Arkade Liegenschaft Baarerstrasse 23 einen Beitrag von Fr. 100'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 7. August 1984

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Dr. O. Kamer i.V. H. Bieri

Beilage:

- Beschlussesentwurf
- Situationsplan 1 : 500

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.
BETREFFEND BEITRAG AN DEN ARKADENAUSBAU LIEGENSCHAFT
BAARERSTRASSE 23

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 777 vom 7. August 1984

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

1. Der Alfred Müller AG, Baar, wird für den Arkadenausbau bei der Liegenschaft Baarerstrasse 23, Zug, ein Pauschalbeitrag von Fr. 100'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung ausgerichtet.

2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft.

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

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

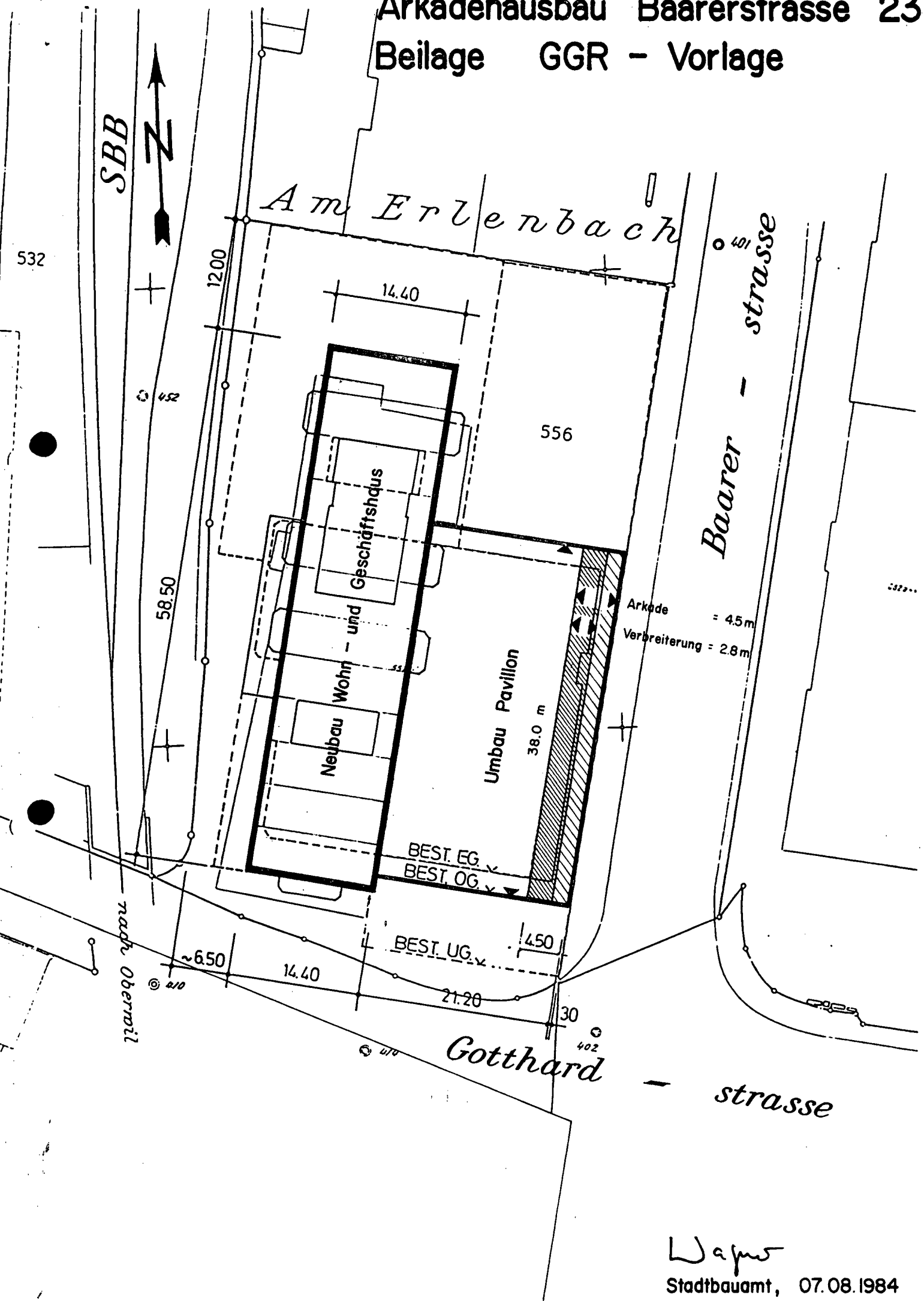
Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist:

Arkadenausbau Baarerstrasse 23

Beilage GGR - Vorlage



Beitrag an den Arkadenausbau Liegenschaft Baarerstrasse 23

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 7. August 1984

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Am 28. Mai 1962 wurde der Firma C. Bossard, Eisenhandlung, Zug, die Baubewilligung für ein Lager- und Geschäftshaus auf der Liegenschaft Baarerstrasse 23, GBP Nr. 556, Ecke Baarerstrasse - Gotthardstrasse, erteilt. Als Grundlage für diese Baubewilligung diente der am 23. Dezember 1961 revidierte Bebauungsplan Nr. 1446. Vorgängig zur Baubewilligung wurde am 16. April 1962 zwischen der Einwohnergemeinde und den Herren C. und W. Bossard über die im Bebauungsplan vorgesehene Arkade folgender Revers abgeschlossen:

"Zwischen der Einwohnergemeinde Zug, vertreten durch den Stadtrat der Stadt Zug, und den Herren C. und W. Bossard, Eisenhandlung, Zug,
wird hiermit folgender Revers abgeschlossen:

- 1) Die Einwohnergemeinde Zug erteilt den Herren C. und W. Bossard, Eigentümer der Grundbuchparzelle No. 556, an der Baarerstrasse, in der Stadtgemeinde Zug gelegen, die Bewilligung, den im Bebauungsplan No. 1446 (vom Juli 1953, rev. am 23.12.1961) eingezeichneten Arkadenraum auszunützen. Der genannte Plan bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung.
- 2) Sobald der projektierte 7 1/3 geschossige Hochbau bezugsbereit ist, kann die Einwohnergemeinde Zug diese Bewilligung widerrufen. Die Aufhebung dieses Reverses darf jedoch nicht vor dem 31. Dezember 1971 erfolgen.
- 3) Die Herren C. und W. Bossard verpflichten sich, nach dem Widerruf des Reverses die Arkade innert zwei Jahren zu erstellen.
- 4) Während der Gültigkeit dieses Reverses verzichtet die Einwohnergemeinde Zug auf die Ausübung des öffentlichen Fusswegrechtes, das ihr von den Herren C. und W. Bossard gemäss Dienstbarkeitsvertrag eingeräumt worden ist.

- 5) Die Kosten für den Einbau der Arkade gehen zu Lasten der Stadt. Der zweigeschossige Vorbau ist so zu konstruieren, dass der Arkadeneinbau sich leicht bewerkstelligen lässt.
- 6) Dieser Revers ist auf Kosten der Stadt im Grundbuch anmerken zu lassen. Die Anmeldung zum Grundbucheintrag darf nicht vor dem 1. März 1962 erfolgen.

Grundbucheintrag: Revers betreffend die Ausnützung des im Bebauungsplan No. 1446 vom Juli 1953, rev. am 23.12.1961, eingezeichneten Arkadenraumes."

Hauptgegenstand der damaligen Verhandlungen war die zeitliche Erstellung der Arkade. Heute ist die im Abschnitt 5 geregelte Kostentragung zu behandeln.

II.

Die Liegenschaft Baarerstrasse 23 wurde kürzlich von der Firma Bossard an die Alfred Müller AG, Baar, verkauft. Der Stadtrat hat am 18. Oktober 1983 die Baubewilligungen für den Umbau des bestehenden zweigeschossigen Pavillons und am 1. Mai 1984 für den Neubau eines 7-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses erteilt. Als Rechtsgrundlage diente der Bebauungsplan Nr. 1446. Die gesamte Ueberbauung trägt heute den Namen "Erlenhof".

Inzwischen ist die Arkade erstellt worden. Sie ist 38 m lang und 4.50 m breit. Die Fensterfront wurde gegenüber bisher um 2.80 m zurückversetzt. Der Kostenaufwand für die gesamte Arkade beträgt Fr. 200'200.--. Unter Berücksichtigung der Forderung im Abschnitt 5 des Reverses, dass sich der Arkadeneinbau leicht bewerkstelligen lasse, und der vom Eigentümer zusätzlich benötigten Anforderungen an den Ausbau der Fensterfront wurde eine Kostenbeteiligung der Stadt von über Fr. 100'000.-- errechnet. In Verhandlungen konnte der Kostenanteil auf pauschal Fr. 100'000.-- festgelegt werden.

III.

Es stellt sich die Frage, ob der Stadt bei anderen Arkadeneinbauten ähnliche Verpflichtungen entstehen können. Weitere Reverse, die die Stadt zur Kostenübernahme verpflichten, sind keine bekannt. Es gibt jedoch Baubewilligungen, meist aus der Zeit um 1965, bei denen der spätere Einbau einer Arkade verlangt wird. Diese befinden sich an der Bahnhofstrasse und an der Neugasse. Die Konditionen müssen

jeweilen im dannzumaligen Zeitpunkt ausgehandelt werden.

Seit 1975 wird die Kostenfrage für Arkaden jeweilen in den Grundzügen im Bebauungsplan festgelegt. Bei Neubauten, wie zum Beispiel an der Bahnhofstrasse oder Baarerstrasse, werden von der Stadt keine Beiträge geleistet. An der Neugasse ist die Arkadenfrage noch nicht entschieden. Bisher sind jedoch dort, wo kein Ersatzvolumen erstellt werden konnte, Entschädigungen für das neue öffentliche Wegrecht ausgerichtet worden.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und an den Einbau der Arkade Liegenschaft Baarerstrasse 23 einen Beitrag von Fr. 100'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 7. August 1984

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:	Der Stadtschreiber:
Dr. O. Kamer	i.V. H. Bieri

Beilage:

- Beschlussesentwurf
- Situationsplan 1 : 500

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.
BETREFFEND BEITRAG AN DEN ARKADENAUSBAU LIEGENSCHAFT
BAARERSTRASSE 23

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 777 vom 7. August 1984

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

1. Der Alfred Müller AG, Baar, wird für den Arkadenausbau bei der Liegenschaft Baarerstrasse 23, Zug, ein Pauschalbeitrag von Fr. 100'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung ausgerichtet.

2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft.

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

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

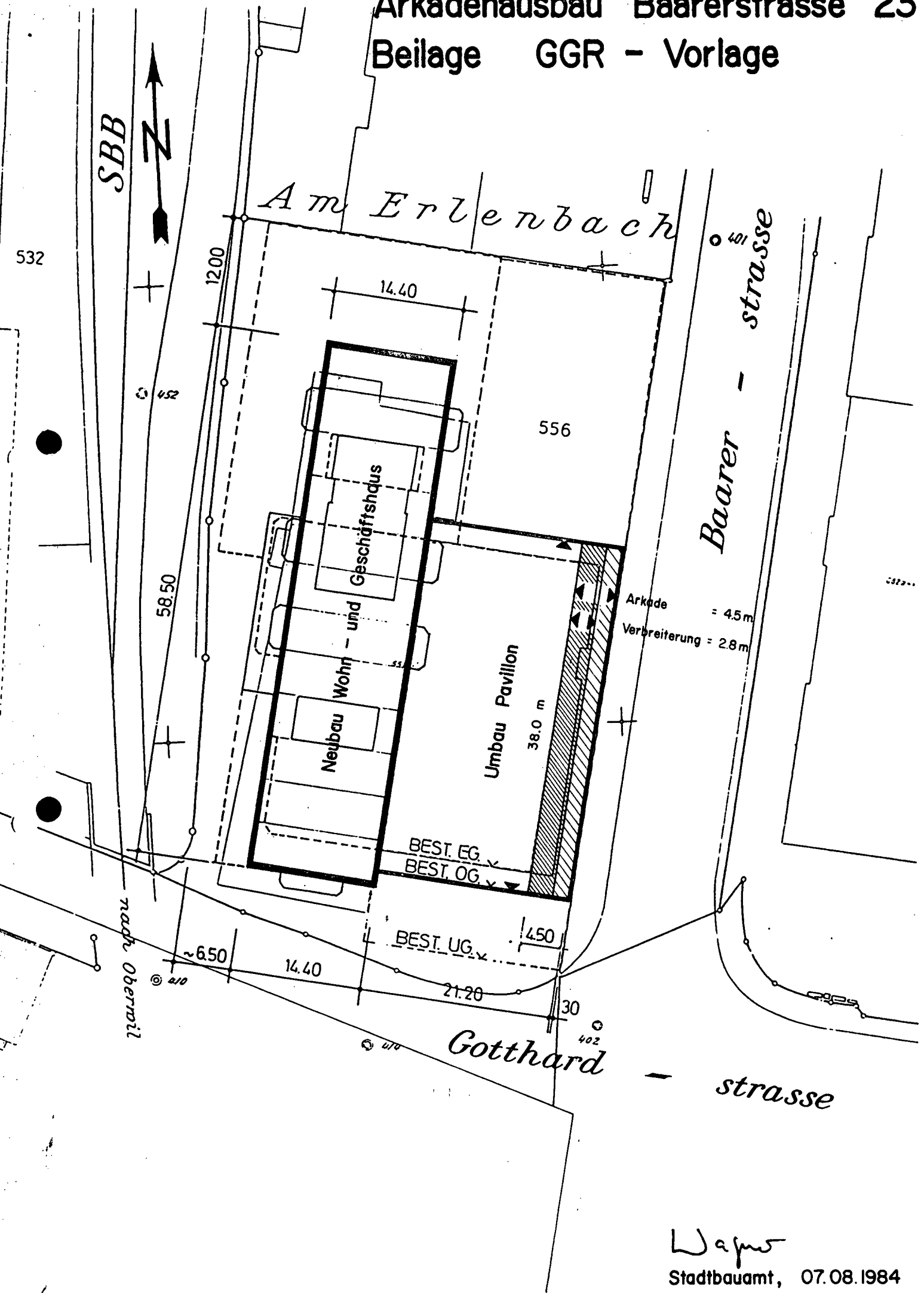
Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist:

Arkadenausbau Baarerstrasse 23

Beilage GGR - Vorlage



Beitrag an den Arkadeneinbau Liegenschaft Baarerstrasse 23

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 20. August 1984

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Geschäftsprüfungskommission behandelte in Anwesenheit von Herrn Stadtrat E. Moos, Finanzpräsident, die Vorlage Nr. 777.

Eintreten auf die Vorlage war unbestritten. Die GPK besprach eingehend die rechtliche Situation des vorliegenden Geschäftes.

Der Stadtrat hat 1962 mit den Herren C. und W. Bossard einen Vertrag über die Kostenbeteiligung der Stadt bei einem Arkadeneinbau auf die Liegenschaft GBP No. 556 abgeschlossen. Aus der Sicht der GPK hatte der Stadtrat vor mehr als 20 Jahren mit dem Vertragsabschluss seine Kompetenzen überschritten, weil die finanziellen Konsequenzen seinen Entscheidungsspielraum eindeutig überschritten. Es ist jedoch heute müssig über den Formfehler, fehlende Vorlage an Gemeindeversammlung, zu diskutieren; vor uns liegt ein rechtsgültiger Vertrag, den es zu erfüllen gilt. In diesem speziellen Fall könnte die Vertragserfüllung als gebundene Ausgabe, die dem Entscheid des Grossen Gemeinderates und des Volkes entzogen ist, eingestuft werden.

Um die seinerzeitige Kompetenzüberschreitung formell zu heilen, empfiehlt die GPK das Kreditbegehren dem fakultativen Referendum zu unterstellen.

In der Detailberatung wurde bemängelt, dass das Kreditbegehren nicht vor Baubeginn eingeholt wurde. Offenbar zogen sich die (erfolgreichen) Verhandlungen derart in die Länge, dass eine Verzögerung der Baubewilligung und damit rechtzeitige Krediteinholung, bei der eindeutigen Rechtslage für die Stadt, für den Bauherrn unzumutbar und unbillig gewesen wäre.

Aus städtebaulicher Sicht findet die GPK den Arkadeneinbau auf dem Areal "Erlenhof" mit dem Grünstreifen als erwünscht und wertvoll. In diesem Sinn darf dem damaligen Stadtrat beim Vertragsabschluss Weitsicht attestiert werden. Andererseits ist eine gewisse Signalwirkung inbezug auf Entschädigungsforderungen bei weiteren Arkadeneinbauten, insbesondere an der Neugasse nicht auszuschliessen. Hier sind ohnehin noch eine Reihe von Einsprachen hängig, die vor der 2. Lesung im Grossen Gemeinderat im Rahmen der Zentrumsplanung erledigt werden müssen.

Nach Würdigung aller Umstände empfiehlt die Geschäftsprüfungskommission einstimmig dem Grossen Gemeinderat, auf die Vorlage einzutreten sowie dem Kreditbegehren von Fr. 100'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung zuzustimmen und diesen Beschluss dem fakultativen Referendum zu unterstellen.

Für die Geschäftsprüfungskommission

H. Opprecht, Präsident

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 593
BETREFFEND BEITRAG AN DEN ARKADENAUSBAU LIEGENSCHAFT
BAARERSTRASSE 23

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 777 vom 7. August 1984

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

1. Der Alfred Müller AG, Baar, wird für den Arkadenausbau bei der Liegenschaft Baarerstrasse 23, Zug, ein Pauschalbeitrag von Fr. 100'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung ausgerichtet.

2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft.

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

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug, 4. September 1984

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident: P. Bossard

Der Stadtschreiber: A. Müller

Referendumsfrist: 8. September - 8. Oktober 1984