

Stadtplanung 80 - Ergebnisse der Eingabenbehandlung, erste
öffentliche Auflage

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 20. Januar 1981

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Einleitung

Die Bau- und Planungskommission behandelte an ihren Sitzungen vom 13. und 20. Januar 1981 das Ergebnis der Eingabebehandlung zur ersten öffentlichen Auflage der Stadtplanung 80 und zwar im Beisein von Planungspräsident, resp. Rechtskonsulent, Stadtarchitekt, Stadtingenieur und Planungsassistent.

Einleitend wurde davon Kenntnis genommen, dass ein geordnetes Auflageverfahren durchgeführt wurde und den interessierten Kreisen zusätzliche Unterlagen abgegeben wurden. Alle Einsprecher erhielten nach Einreichung ihres Begehrens die Möglichkeit, ihren Standpunkt anlässlich einer Aussprache mit dem Planungspräsidenten auch mündlich darzulegen.

Die Kommission stellt auch fest, dass die Stadtplanung gemäss Ergebnis 1. Lesung im Grossen Gemeinderat aufgrund des Auflageverfahrens nicht grundsätzlich in Frage gestellt wird. Wohl werden in einigen Punkten berechnete Anliegen angemeldet. Und die Begehren nach "mehr", mehr Einzonung, mehr Ausnützung etc. waren zu erwarten. Sie sind z.T. in der Natur einer Nutzungsplanung als solches begründet.

2. Abänderungsanträge zum Zonenplan

Die Anträge der Bau- und Planungskommission zum Zonenplan finden sich in Beilage 1/1 bis 1/4 dieses Berichtes. Sie sind direkt den Anträgen des Stadtrates gegenübergestellt. Zu folgenden Anträgen ergeben sich Zusatzbemerkungen:

21 zu Antrag Nr. 2, Guggiwiese

Bekanntlich entsprachen ja die Stadtzuger Stimmbürger im letzten Herbst im zweiten Anlaufe einem Initiativbegehren um Freihaltung des Guggi. Vor allem das Ergebnis der 2. Abstimmung liess nicht an Deutlichkeit zu wünschen übrig. Der Stadtrat beantragt nun jedoch, von dem durch die Volksabstimmung zusätzlich₂ der Zone OeI zugewiesenen Areal wieder ein Viertel oder rund 2'100 m² der Zone W 2 1/2 zuzuweisen. Der Stadtrat begründet dies einmal mit zu erwartenden finanziellen Forderungen seitens der Erbgemeinschaft. Hier macht

die Kommission jedoch darauf aufmerksam, dass der Stadtrat dieses Argument reichlich spät dieses Argument in den Vordergrund rückt, wurde der Stadtrat doch mehrfach darauf aufmerksam gemacht, dass seine Angaben bezüglich zu erwartender Entschädigungsforderungen weit untertrieben sind, siehe hiezu Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. 533.2, S. 2 sowie Protokollerklärungen des Kommissionspräsidenten in der GGR-Sitzung vom 8.1.1980, Protokoll Nr. 12, S. 200. Zweitens führt der Stadtrat als Begründung für eine eventuelle Einzonung an, dass gemäss ursprünglich eingereichtem Bauprojekt der Erbegemeinschaft Fridlin durch die vom Volk genehmigte Ausdehnung der Zone OeI zwei geplante Häuser durch die Zonengrenze angeschnitten werden und es deshalb ermöglicht werden sollte, dass doch insgesamt drei Häuser noch gebaut werden könnten. Um die zur Ausnützungsberechnung notwendige anrechenbare Landfläche zu erhalten sei es, immer nach Meinung des Stadtrates notwendig, zusätzlich rund 2'100 m² wieder einzuzonen. Hier hält die Kommission fest, dass mit einer Zonenabstimmung Grösse resp. Ausdehnung von Bauzonen sowie deren Nutzungsart bestimmt werden. Es wäre nun tatsächlich ein Novum, wenn man nun im Nachhinein daran ginge, festzulegen wieviel Häuser man bauen darf und darnach die anrechenbare Landfläche zu bemessen und entsprechend einzuzonen. Uebrigens ist es dem Grundeigentümer mit einer Umprojektierung möglich, das verbliebene Land sinnvoll zu nutzen. Das Gros der Kommission war übrigens für eine Ueberbauung der Guggiwiese und lehnte sowohl Initiative wie Gegenvorschlag des Stadtrates ab. Jetzt geht es aber darum, einen eindeutigen Volkswillen im Rahmen der üblichen geltenden Zonen- und Bauordnungsvorschriften zu achten. Im Übrigen kann im Antrag Nr. 6 zum Zonenplan (siehe weiter unten) der Erbegemeinschaft Fridlin auf anderen Grundstücken in der Löberrmatte bezüglich der Nutzung entgegengekommen werden.

22 Zu Nr. 10, Lüssirain (siehe zusätzlich Plan in Beilage 2)

Hier beantragt die Kommission in Abänderung zum Antrag des Stadtrates einmal die Zone E 2 1/2 bis an den Arbach, resp. bis an den Waldrand auszudehnen unter Einbezug der GBP Nr. 1941 und zwar mit der Begründung, dass in sämtlichen anderen Fällen jeweils mit der Zonengrenze ebenfalls bis an den Bach, resp. Waldrand gefahren werde und der Abstand zu Bach resp. Wald mittels Baulinien resp. spezieller Abstandsvorschriften gemäss Bauordnung gewahrt ist. Zweitens beantragt die Kommission in Abänderung zum Antrag des Stadtrates nicht das gesamte Grundstück Kuster (Zone E 2 1/2 an die Obersack-Zone E 1 1/2 angrenzend) einzuzonen, sondern nur den unteren Teil, siehe Blatt 3a (Beilage 2) und zwar mit der Begründung, dass der Ausblick vom St. Verena-Plateau freigehalten werden soll.

23 Zu Nr. 12, Lorzenebene

Die Kommission ist einstimmig gegen eine Ausdehnung des Baugebietes zwischen Steinhauserstrasse und neuer Lorze und damit für Belassung des Ergebnisses der 1. Lesung des Grossen Gemeinderates. Sie begründet dies wie folgt:

a) Mit einer weiteren Einzonung gemäss Antrag Stadtrat werden grundsätzliche Zielsetzungen der neuen Stadtplanung verletzt und zwar auf zwei Ebenen:

- Mit dieser Einzonung erreicht das Siedlungsgebiet wieder beinahe die Ausdehnung der abgelehnten Stadtplanung
- Im erläuternden Bericht des Stadtrates vom 7.7.79 schreibt dieser auf Seite 30 selber: "Zwischen neuer Lorze und Steinhauserstrasse soll ein grösserer Teil der Lorzenebene vorläufig nicht überbaut werden. Es geht darum, eine der letzten Möglichkeiten für einen grosszügigen Grünraum am unteren Zugersee offenzuhalten. Dadurch wird künftigen Generationen ein grosser Planungsspielraum zur Verfügung gestellt, und der Landwirtschaft vorläufig ein gutes Landwirtschaftsgebiet erhalten. Im Ortsgestaltungsplan ist für dieses Gebiet keine Nutzung festgelegt."

Mit der Einzonung zwischen Steinhauserstrasse und alter Lorze ist diese Zielsetzung wertlos.

- b) Es ist ein Ansinnen und zwar nicht nur der Stadtplanung, das Riedmatt-Quartier etwas autonomer werden zu lassen und als eigenständiges Quartier zu formen. Wie bekannt, sind aber grössere hiezu benötigte Bauflächen - anschliessend an die heutige Ueberbauung - durch notwendige Landumlegungen blockiert. Die Kommission ist der Meinung, dass mittels gezielteren Anstrengungen seitens der Stadt, eventuell sogar via Quartierplanverfahren, diese Landumlegungen bewerkstelligt werden könnten, wodurch übrigens auch das Mobag-Land von der Ost- auf die West-Seite der Steinhauserstrasse und damit in eingezontes Gebiet gelegt werden könnte.
- c) Auch die Planungskommission der offenen Stadtplanung hat den Antrag des Stadtrates auf Mehreinzonung abgelehnt.
- d) Mehrere Kommissionsmitglieder finden es übrigens eine Illusion zu glauben, mit den zwischen Steinhauserstrasse und neuer Lorze (exkl. Parzellen des dazwischenliegenden Landwirtes) zusätzlich möglichen rund 160 Wohnungen den Wohnungsmangel in der Stadt Zug zu lösen. Das Gebiet der Stadt Zug wird immer eine begehrte Wohnlage sein. Im übrigen sind durch das Landumlegungsverfahren westlich der Steinhauserstrasse rund 225 Wohnungen blockiert.

e) Anlässlich der 1. Lesung der Stadtplanung 80 im Grossen Gemeinderat wurden bereits unter dem Aspekte der Linderung der Wohnungsnot mehrere Parzellen zusätzlich eingezont, so die Oesch-Wiese, in der Herti nördlich der Eichwaldstrasse und in der Gimmenen. Nach Ansicht der Kommission sollte der Stadtrat nun vielmehr sein möglichstes tun, dass diese eingezonten Gebiete auch zur Bebauung gebracht werden, resp. werden können, z.B. mit Landumlegungsverfahren, aktiver Erschliessungspolitik etc.

24 Zu Nr. 14, Chamerfussweg Nr. 9 + 11

Zu diesem Beratungspunkt verliess der Planungspräsident das Sitzungszimmer.

Die Kommission befand das Begehren des Eigentümers Chamerfussweg Nr. 9 + 11 nach Einzonung als begründet und erachtete es als nur logisch, nach dementsprechenden im Verlaufe der 1. Lesung vorgenommenen Korrekturen im Bereiche der Badeanstalt Oberwil, beim Tellenörtli und an der Artherstrasse 6 hier nun auch gleichzuziehen. Die Liegenschaft Chamerfussweg Nr. 9 + 11 stösst nicht an den See und eine eventuelle Erweiterung des Strandbades - Badeanstalten resp. Badeplätze benötigen neuerdings nicht mehr derart umfangreiche Garderobengebäude - steht noch nicht an. Im Übrigen können damit die rund 80 Mio. Franken potentielle Entschädigungsforderungen infolge Zonierung OeI in der Stadtplanung 80 wiederum etwas reduziert werden.

3. Abänderungsanträge zur Bauordnung

Sämtliche Anträge des Stadtrates gemäss Beilage 6, Seiten 3 - 5 der Vorlage Nr. 515.3 sowie gemäss Ziffer II der Vorlage 515.4 zur Bauordnung wurden von der Bau- und Planungskommission einstimmig genehmigt.

Zu § 50 Bauordnung beantragt Ihnen die Bau- und Planungskommission zusätzlich folgenden Absatz neu aufzunehmen:

"§ 50

Wohnzonen: -
 -
 -

"- In Wohnzonen sind nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig."

Begründung: In Wohnzonen ist primär der Mindestwohnanteil gemäss § 51 Bauordnung (BO) zu beachten. Darüberhinaus sind aber Gewerbenutzungen erlaubt, resp. sogar erwünscht. Da aber § 44 BO nur "Übermässige Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn" als Mass für die Störung definiert, findet es die Bau- und Planungskommission sinnvoll, speziell für die Wohnzonen dieses Störmass etwas enger zu fassen.

4. Abänderungsanträge zum Verkehrsrichtplan

Die Bau- und Planungskommission unterstützt sämtliche Anträge des Stadtrates gemäss S. 6 der Beilage 6 (Vorlage 515.3) einstimmig und stellt diesbezüglich keine weiteren Anträge.

Die Bau- und Planungskommission bekräftigt, dass sie voll und ganz hinter dem Verkehrsrichtplan gemäss 1. Lesung steht und verweist diesbezüglich auf ihre Ausführungen auf Seite 9ff der Vorlage 515.1. Wie, in welchem Masse und in welcher Form der Stadtrat jedoch die Meinung des Gesamt-Gemeinderates bezüglich der Führung von Kantonsstrassen auf dem Gemeindegebiet beim Kanton vertritt, resp. in welcher Form der Kanton die Meinung der Gemeinde einholt, dies wird Gegenstand einer separaten Interpellation der Bau- und Planungskommission sein.

In der Kommission wurde auch die Frage diskutiert, ob der Verkehrsrichtplan als ganzes oder strittige Strassenstücke in Form einer Konsultativabstimmung gleichzeitig mit dem Zonenplan und der Bauordnung zur Abstimmung gebracht werden sollen. Begründet wird dies u.a. damit, dass im Rahmen der neuen Stadtplanung eigentlich nur kantonale Strassen auf Gemeindegebiet bestritten sind, die Zonenplanung aber kaum. Weshalb also nicht die umstrittenen Punkte separat zur Abstimmung bringen, um damit das wesentliche der neuen Stadtplanung Zonenplan und Bauordnung nicht zu gefährden. Die Kommission verzichtet z.Zt. auf eine abschliessende Stellungnahme, resp. einen Antrag, sie möchte vielmehr die Diskussion um Pro und Kontra im Gesamtgemeinderat angeregt haben.

5. Abänderungsanträge zum Landschaftsricht- und Ortsgestaltungsplan

Die Anträge des Stadtrates gemäss Seiten 7 und 8 der Beilage 6 (Vorlage 515.3) werden einstimmig genehmigt.

6. Zusammenfassung

Bei der Beratung des Zonenplanes ging die Bau- und Planungskommission dort mit den Abänderungsanträgen des Stadtrates einig, wo Ungerechtigkeiten beseitigt, berechtigten Begehren entsprochen und Härtefälle eliminiert werden konnten.

Die Kommission liess jedoch nicht an den Grundsätzen des Zonenplanes gemäss 1. Lesung rütteln, vor allem was die Freihaltung der Lorzenebene und damit das Zurückfallen in die alte abgelehnte Stadtplanung anbelangt. Im weiteren ist die Kommission der Auffassung, dass nun am Ergebnis der Guggi-Abstimmung nichts geändert werden sollte und der Volkswille zu respektieren sei. Deshalb lehnt die Kommission zwei diesbezügliche Anträge des Stadtrates ab, sie entspricht einem dritten Einzonungs-Antrag nur teilweise und bringt, einen vierten Antrag - Entlassung einer Liegenschaft aus der Zone OeI - ein.

Die Abänderungsanträge des Stadtrates zur Bauordnung und zu den Richtplänen werden vollumfänglich genehmigt.

Viel Platz im Rahmen der Kommissionsberatungen nahm die Diskussion des Verkehrsrichtplanes ein. Es wurde festgestellt, dass die Gefahr einer Ablehnung der neuen Stadtplanung vor allem im Verkehrsrichtplan begründet liegt, einem Plan der gemäss Antrag des Stadtrates aber gar nicht Gegenstand der Volksabstimmung sein wird. Die Kommission möchte hier die Möglichkeit einer Konsultativabstimmung über den Verkehrsrichtplan oder von Teilen davon in die Diskussion bringen, ohne abschliessend hiezu Stellung zu beziehen.

Für die Bau- und Planungskommission

P. Rupper, Präsident

Beilagen

Beilage 1: Zusammenstellung der Aenderungsanträge der Bau- und Planungskommission zum Zonenplan

Beilage 2: Aenderungen zum Zonenplan: Gebiet Lüssirain, Obersack, Planbeilage, Blatt 3a

Stadtplanung 80
Eingabebehandlung erste öffentliche Auflage

ZUSAMMENSTELLUNG DER AENDERUNGSANTRÄGE DER BAU- UND PLANUNGSKOMMISSION

Zum Zonenplan

Antrag Nr.	Ort	Antrag Stadtrat	Nr. der Einwände gemäss Tabelle	Antrag Bau- und Planungskommission
Nr. 1	A Zone öffentlichen Interesses (exkl. Seeufer) Meisenberg (Eingabe Nr. 8)	Liegenschaft "Manser" mit Bereich südlich davon zur Zone E 2 1/2 zuweisen (bisher OeI) Für Restgebiet südliche Zonengrenze nach Norden korrigiert, siehe Planbeilage 4 leicht modifiziert	(1)	Antrag Stadtrat zustimmen (einstimmig)
Nr. 2	Guggiwiese (Eingaben Nrn. 5+6)	Zone OeI gemäss Initiative leicht modifiziert abgrenzen, siehe Planbeilage 2	(3/4)	Zone OeI gemäss Initiative abgrenzen (mit 7:1; siehe Zusatzbemerkung Bericht Ziff 21)
	B <u>Seeufer</u>			

Antrag Nr.	Ort	Antrag Stadtrat	Nr. der Einwände Gemässe Tabelle	Antrag Bau- und Planungskommission
Nr. 3	C <u>"Falsche Bauzonen"</u> Widenstrasse (Eingaben Nrn. 3+29)	Gebiet zwischen Widenstrasse und Bahnlinie zur Zone W 2 1/2 zuweisen (bisher W 3 1/2) Planbeilage Nr. 5, Blatt 5	(25/26)	Antrag Stadtrat zustimmen (einstimmig)
Nr. 4	Schönegg (Eingabe Nr. 50)	Ganze GBP 1675 zur Zone E 1 1/2 zuweisen (bisher teilweise UeG) Planbeilage Nr. 5, Blatt 4	(27)	Antrag Stadtrat zustimmen (einstimmig)
Nr. 5	Waldheimststrasse (Eingabe Nr. 48)	Bautiefe nördlich des Bohlbachs zur Zone W 2 1/2 zuweisen (bisher E 2 1/2) Planbeilage Nr. 5, Blatt 4	(31)	Antrag Stadtrat zustimmen (einstimmig)
Nr. 6	Löbernmatte (Eingabe Nr. 59)	Baugebiet zur Zone W 2 1/2 zuweisen (bisher E 2 1/2) Planbeilage Nr. 5, Blatt 2	(32)	Antrag Stadtrat zustimmen (einstimmig)
Nr. 7	Alpenstrasse (Eingabe Nr. 15)	Gebiet Alpen-, Erlen-, Pilatus- und Gotthardstrasse zur K 2-Zone zuweisen (bisher K 1) Planbeilage Nr. 5, Blatt 2	(36)	Antrag Stadtrat zustimmen (einstimmig)
Nr. 8	Grafenau (Eingabe Nr. 46)	Teil Grafenaugebiet (L+G) zur Zone WG 5 1/2 zuweisen (bisher K 2) Planbeilage Nr. 5, Blatt 2	(37)	Antrag Stadtrat zustimmen (mit 6 : 0, bei 2 Enthaltungen)

Antrag Nr.	Ort	Antrag Stadtrat	Nr. der Einwände gemäss Tabelle	Antrag Bau- und Planungskommission
<u>D Erweiterung des Siedlungsgebietes</u>				
Nr. 9	Franziskusheim (Eingabe Nr. 66)	Sonderzone bergseits geringfügig ausweiten (bisher UeG) Planbeilage Nr. 5, Blatt 5	(49)	Antrag Stadtrat zustimmen (einstimmig)
Nr. 10	Lüssirain (Eingaben Nr. 1,6, 51+53)	Grenze Zone E 2 1/2 bergseits neu festlegen (bisher UeG), siehe Planbeilage 5, Blatt 3 und 3a	(50/51/ 52/53)	Grenze Zone E 2 1/2 bergseits neu gemäss Planbeilage 3a festlegen, siehe Beilage 2 zu diesem Bericht (einstimmig bei 2 Enthaltungen; siehe Zusatzbemerkung Ziff. 22)
Nr. 11	Obersack (Eingaben Nr. 4+43)	Ursprüngliche Zonierung gemäss GGR-Vorlage 1. Lesung vorsehen. Planbeilage Nr. 5, Blatt 3	(58/59)	Antrag Stadtrat zustimmen (Bei 6 :2)
Nr. 12	Lorzenebene (Eingaben Nr. 5,36, 57 + 40)	Siedlungsgebiet ausweiten, Zone W 3 1/2 und OeI (bisher UeG) Abgrenzungen siehe Planbeilage Nr. 5, Blatt 1	(63,64, 65/66)	ablehnen (einstimmig; siehe Zusatzbemerkungen, Ziff. 23)

Antrag Nr.	Ort	Antrag Stadtrat	Nr. der Einwände gemäss Tabelle	Antrag Bau- und Planungskommission
Nr. 13	<u>E SPV-Zone</u> Riedmatt (Eingaben Nr. 13+24)	SPV E 2 1/2-Gebiet zur Zone E 2 1/2 zuweisen Planbeilage Nr. 5, Blatt 6	(72/73)	Antrag Stadtrat zustimmen (bei 8 : 0 und 1 Enthaltung)
Nr. 14	Chamerfussweg Nr. 9+11 (Eingabe Nr. 31)	gemäss 1. Lesung OeI	(23)	Liegenschaften Chamerfussweg Nr. 9+11 der Zone E 1 1/2 zuweisen (einstimmig, bei 2 Enthaltungen; siehe Zusatzbemerkungen, Ziff. 24)
Nr. 15	Schmalzgrueb (Vorlage Nr. 515.4)	Grenzziehung der Zone OeI gemäss Planbeilage Nr. 5, Blatt 7		Antrag Stadtrat zustimmen (einstimmig)

ÄNDERUNGEN ZUM ZONENPLAN 1:5000

Ergebnisse der Eingabebehandlung. Öffentliche Auflage

Beilage 2

**Antrag Bau- und
Planungskommission**

Gebiet: Lüssirain, Obersack, Waldheimstrasse

vom 20. Jan. 1981

