

Bebauungsplan Unterer Frauenstein, Plan Nr. 4476,

2. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 4. September 1990

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Mit Bericht und Antrag Nr. 1065 vom 24. April 1990 unterbreiteten wir Ihnen den Bebauungsplan Unterer Frauenstein, Plan Nr. 4476, welchen Sie am 29. Mai 1990 in 1. Lesung beraten haben. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften wurde der Bebauungsplan in der Zeit vom 18. Juni bis 18. Juli 1990 öffentlich aufgelegt.

II.

Insgesamt gingen 7 Einwendungen ein, wobei neben privaten Anliegen die Grundsatzfrage nach einem durchgehenden Seeuferweg gestellt wird.

1. Die Sozialdemokratische Partei der Stadt Zug beantragt, es sei "im Bebauungsplan Unterer Frauenstein die Option für einen Seeuferweg im Sinne des gültigen Ortsgestaltungsplanes eigentümergebunden festzulegen". Zur Begründung wird aufgeführt:

"Die Fusswegverbindungen sind an keiner Stelle auf dem Gebiet der Stadtgemeinde so prekär wie zwischen Casino und Kantonsspital. Zweifelsohne ist diese Verbindung als bedeutend einzustufen, nicht zuletzt weil Spitalbesucher mit dem Bus bis zum Casino fahren können und ein Umsteigen auf die Linie 3 von dort aus nicht mehr lohnenswert ist. Fussgänger, die ins Kantonsspital wollen, werden ohne vernünftige Alternative aufs Trottoir der stark befahrenen Artherstrasse gezwungen. Ein öffentliches Interesse ist deshalb unbestritten."

Der Stadtrat ist der Ansicht, dass ein Seeuferweg aus heutiger Sicht sich an dieser Stelle nicht aufdrängt. Er anerkennt allerdings den generellen Planungsgrundsatz nach Raumplanungsgesetz (RPG Art. 3 lit.c), wonach: "See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden sollen". Zudem hat der Grosse Gemeinderat an seiner Sitzung vom 26. Juni 1990 die Motion der Gemeinderäte F. Hotz und P. Tschudi an den Stadtrat überwiesen mit dem Auftrag zur Realisierung eines Seeuferweges im Bereiche des Unteren Frauensteines dem Grossen Gemeinderat innerhalb von zwei Jahren eine Vorlage mit verbindlichen Strassenbaulinien vorzulegen.

2. Ein Grundeigentümer wünscht, dass die Baulinie entlang der Artherstrasse in ihrer heutigen Lage belassen wird. Als Begründung wird aufgeführt:

"Im aufgelegten Bebauungsplan ist die Baulinie neu auf die bestehenden Hausfluchten zurückgesetzt. Dies bedingt, dass für Vordächer, Entrées, Treppenanlagen etc. zusätzlich eine Bewilligung des Kantons einzuholen ist, oder dass die kleineren Abweichungen, die der Stadtrat bewilligen kann, sehr weit ausgelegt werden. Beides ist unsicher und gleichzeitig sehr umständlich und bürokratisch. Ich beantrage, dass die Baulinie in ihrer bisherigen Lage belassen wird."

Der Stadtrat ist der Meinung, dass die neue Baulinie aus städtebaulichen Gründen bewusst zurückverschoben wurde. Damit trotzdem Parkplätzüberdachungen, Garagezufahrten, Entrées, etc. realisiert werden können, ist im Bebauungsplan strassenseitig eine zusätzliche Sonderbaulinie vorgesehen. Damit der Grüncharakter der südlichen Stadtzufahrt nicht zerstört wird, sind solche Nebenanlagen von Fall zu Fall zu beurteilen. Zudem müssen im Hinblick auf die zukünftige Stadttunneleinfahrt die Zufahrtsmöglichkeiten zu den einzelnen Liegenschaften speziell studiert werden, so dass auf eine separate Beurteilung durch die Baudirektion nicht verzichtet werden kann.

- 3.1 In einer weiteren Eingabe wird beantragt, dass auf die Aufzonung der heutigen Zone E 1½ in eine Zone E 2½ und auf die Reduktion des Grenzabstandes auf 3.50 m verzichtet werden sollte. Als Begründung wird aufgeführt:

"Unter Berücksichtigung des Zwecks des Bebauungsplanes, wonach der Charakter der Bauten des 19. Jahrhunderts entlang der Artherstrasse erhalten werden und sich neue Bauten einwandfrei in die landschaftlich empfindliche Lage am See einordnen sollen ist m.E. eine Erhöhung der

Geschosszahl nicht zu vertreten. Es geht nicht nur um den Blick von der Strasse auf den See, sondern auch um den Charakter der Stadtansicht von Westen her, der wesentlich verändert würde, wenn entlang der seeseitigen Baulinie 2½-geschossige Häuser zugelassen würden.

Es gibt auf dem ganzen Gemeindegebiet ausserhalb der Altstadt keine an den See grenzende Zone, die eine 2½-geschossige Bauweise zulassen würde. Das Argument der Anpassung an den bestehenden Zustand vermag nicht zu überzeugen. Mit derselben Begründung hätte ja schon bei der Erstellung des heute gültigen Zonenplanes das Gebiet der Zone E 2½ zugewiesen werden können. Dies wurde zu Recht nicht getan und es ist nicht ersichtlich, weshalb nun für diese landschaftlich empfindliche Lage ohne Not eine Aenderung beschlossen werden soll."

Der Stadtrat anerkennt dieses landschaftliche Anliegen und hat deshalb eine Baulinie von 12 - 30 m Seeabstand zur Freihaltung des Uferbereiches festgelegt. Er ist allerdings der Ansicht, dass im Sinne einer besseren Nutzung der Grundstücke eine massvolle Verdichtung und Erhöhung der Geschosszahl durchaus vertretbar ist.

- 3.2 In der gleichen Eingabe ist beantragt, dass die bestehende Ein- und Ausfahrt zur Liegenschaft Artherstrasse Nr. 26 belassen wird und nicht mit der Zufahrt der Nachbarliegenschaft zusammengelegt wird. Es werden folgende Gründe angeführt:

"Nördlich des Hauses Artherstrasse 26 besteht seit Jahrzehnten ein Abstellplatz. Es besteht kein Grund, diesen nicht mehr als Ein- und Ausfahrt zuzulassen oder gar aufzuheben. In der Baubewilligung vom 9. Mai 1989 wurde dieser Parkplatz ausdrücklich als bestehend anerkannt. Er ist deshalb auch im städtischen Bebauungsplan "Unterer Frauenstein" zu belassen. Sollte der Kanton der-einst die Aufhebung dieser Ein- und Ausfahrt anstreben, sind separate Verhandlungen zu führen. Auf dem Wege eines gemeindlichen Bebauungsplanes dürfen nicht schwerste Eingriffe in das Privateigentum und das Nachbarrecht vorweggenommen werden."

Da es sich bei der Artherstrasse um eine Kantonsstrasse handelt, ist der Kanton zuständig für die Regelung der Ein- und Ausfahrten in die Artherstrasse.

Der Kanton drängt darauf, dass die bestehenden Zufahrten nach Möglichkeit zusammengelegt werden. Im Normalfall müsste die Zufahrt über eine rückliegende Erschlies-

sungsstrasse gewährleistet werden. Dies ist allerdings hier nicht sinnvoll und auch nicht realisierbar. Nachdem es sich bei der Artherstrasse zudem um die südliche Zufahrt zum im Projekt befindlichen Stadttunnel handelt, muss an der gemeinsamen Erschliessung festgehalten werden.

4. Die Eigentümer der Liegenschaften Artherstrasse Nr. 14 und 16 wehren sich dagegen, dass die vorgesehene Zufahrt der Liegenschaft Artherstrasse Nr. 16 ebenfalls über das Grundstück Artherstrasse Nr. 14 geführt wird.

Nachdem es sich beim Gebäude Artherstrasse Nr. 16 um ein bestehendes und kürzlich erneuertes Gebäude handelt und in den nächsten Jahren kaum mit wesentlichen Änderungen in der Nutzung zu rechnen ist, und ausserdem der Vorgarten der Liegenschaft Artherstrasse Nr. 14 durch die gemeinsamen Ein- und Ausfahrten zu stark belastet würde, ist der Stadtrat der Ansicht, dass den beiden Einwendungen stattgegeben werden kann und auf die beschränkende Bestimmung betreffend der Ein- und Ausfahrt zur Liegenschaft Artherstrasse Nr. 16 verzichtet werden kann.

In der Legende wird lediglich der Hinweis auf eine mögliche spätere unterirdische Verbindung gemacht.

- 5.1 Die Eigentümer der Liegenschaft Nr. 30 kritisieren, dass ihre Liegenschaft von der neuen als auch von der rechtsgültigen Baulinie (RRB 9.9.55) angeschnitten werde. Sie beantragen, bei der Festsetzung der Baulinien das bestehende Gebäude zu berücksichtigen und die Baulinie im Osten um das Gebäude herum zu führen. Im Westen soll die Baulinie einen Abstand von 12 m, vom See aufweisen.

Der Stadtrat ist der Ansicht, dass dem Begehren insofern stattgegeben werden kann, als dass die Baulinie nicht nur im Osten (Seite Artherstrasse), sondern auch im Norden und Westen (seeseitig) um das bestehende Gebäude herumgeführt werden soll.

- 5.2 Die gleichen Eigentümer beantragen im weiteren, dass auf eine offene Führung des Mänibaches verzichtet werden soll.

Der Stadtrat ist der Ansicht, dass die Bäche soweit möglich, auch im Siedlungsbereich längerfristig wieder geöffnet werden sollten. Die Darstellung im Bebauungsplan sagt nichts über den Zeitpunkt der Offenlegung aus.

Mit dem Bebauungsplan werden erst einmal die rechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche spätere Offenlegung geschaffen. An der entsprechenden Darstellung im Bebauungsplan soll festgehalten werden.

- 5.3 Die selben Eigentümer beanstanden, dass auf der Westseite der Parzelle Nr. 1409 eine Gehölzgruppe mit hohem Stellenwert sowie ein wertvoller Einzelbaum bezeichnet und damit geschützt werden.

Bei der Bezeichnung der Bäume im Plan handelt es sich nur um einen Hinweis und nicht um einen eigentlichen Schutz. Alle Bäume im Perimeter des Unteren Frauensteines wurden durch einen Fachmann inventarisiert und bewertet. Diese Informationen werden im Bebauungsplan dargestellt und sollen bei allfälligen Um- und Neubauten dem Bauherrn, dem Architekten und den Behörden, die notwendigen Grundlagen bezüglich des Baumbestandes liefern. Nachdem im Zweck des Bebauungsplanes "die Erhaltung und Ergänzung des wertvollen Baumbestandes" erwähnt wird, sollen diese Bäume im Plan als Hinweis belassen werden.

6. Der Eigentümer der Artherstrasse Nr. 28 beantragt:

"Es sei bei der GBP Nr. 1380 eine zusätzliche bebaubare Fläche vorzusehen, welche ungefähr dem bestehenden Gebäudeteil zwischen den Assek.Nrn. 392b und 392d entspricht. Dieser Gebäudeteil war als Ersatzbaute bereits im Entwurf des Bebauungsplanes enthalten, welcher von der kantonalen Baudirektion am 22. Dezember 1989 vorgeprüft worden ist. In der Vorprüfung ist dann aber gerade dieser Bauteil bemängelt worden, da der notwendige Seeuferabstand von 12 m nicht eingehalten wird."

Der Bauherr verzichtet nun darauf, den bestehenden Baukörper Assek. Nr. 392d wieder zu errichten, möchte dafür die seeseitige Baulinie so geändert haben, dass anstelle des bestehenden Gebäudes (Assek. Nr. 392d) ein neuer zurückversetzter Gebäudeteil von höchstens gleichem Volumen realisiert werden kann.

Der Stadtrat ist allerdings der Ansicht, dass dieser Lösung nicht zugestimmt werden kann, da der Seeuferabstand von 12 m unterschritten wird. Somit ist die Baulinie entsprechend dem Bebauungsplan vom 8. Juni 1990, wie er öffentlich aufgelegt worden ist, festzulegen.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, von den Einwendungen und der Stellungnahme des Stadtrates Kenntnis zu nehmen und den Bebauungsplan Unterer Frauenstein, Plan Nr. 4476, in zweiter Lesung zu genehmigen.

Zug, 4. September 1990

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

O. Kamer

A. Müller

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Baulinienplan Plan Nr. 4476

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERAT VON ZUG NR.
BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN UNTERER FRAUENSTEIN, PLAN NR. 4476,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr.
1065.2 vom 4. September 1990

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

1. Dem Bebauungsplan Unterer Frauenstein, Plan Nr 4476, wird zugestimmt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

Der Beschluss 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:

Vom Regierungsrat genehmigt am: