

Baulinienplan Grafenau, Plan.Nr. 7110
1. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 28. Januar 1994

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Für die Erschliessung des Grafenaugebietes hat der Regierungsrat des Kantons Zug am 17. August 1961 den Quartierplan Schleife, Plan Nr. 2282, festgesetzt. Der Plan legt u.a. die Baulinie für eine neue Strassenverbindung zwischen der Dammstrasse und der Aabachstrasse, die sogenannte Grafenaustrasse, fest. Der rechtsgültige Baulinienabstand beträgt 24m.

II.

Im Zusammenhang mit privaten Ueberbauungsabsichten in der Grafenau und den Projektstudien für eine neue Bahnhofüberbauung wurde die Ueberbaubarkeit des Gebietes zwischen Gubel-, Damm-, Aabachstrasse und SBB-Viadukt vom Architekturbüro Bosshard + Sutter untersucht. Die Ergebnisse dieser Studien werden zur Zeit in den Bebauungsplänen Grafenau Nord und Süd umgesetzt. Die erste Etappe der Ueberbauung Grafenau mit Büro- und Lagerflächen konnte schon Ende 1993 abgeschlossen und in Betrieb genommen werden.

III.

Gegenüber dem rechtsgültigen Quartierplan wurden die Linienführung der Grafenaustrasse und der Baulinienabstand verändert. Die Verschiebung der Linienführung ist sowohl aus städtebaulichen (paralleler Verlauf zu den bestehenden Gebäudefluchten) wie auch aus verkehrstechnischen Gründen (grösserer Abstand vom Kreisel Gubel-/Aabachstrasse) erforderlich. Die Reduktion des Baulinienabstandes auf 20 m ist möglich, weil die Fusswege ausserhalb der Baulinien in Arkaden geführt werden. Deshalb werden auf der Nordseite 3 m breite und auf der Südseite 4 m breite Arkaden-Baulinien festgelegt. Die reduzierte Arkade von 3 m ist damit zu erklären, dass auf den Grundstücken der Landis & Gyr (GBP.Nrn. 256 und 4287) der öffentliche Grafenauweg realisiert wurde.

IV.

Im Vorprüfungsbericht der kantonalen Baudirektion vom 20. Oktober 1993 wird der Baulinienplan als zweckmässig erachtet und in diesem Sinne eine positive Vorprüfung abgegeben. Er berücksichtigt die Bedürfnisse des Verkehrskonzeptes, welches im Zusammenhang mit den verschiedenen beabsichtigten Bauvorhaben, u.a. auch dem Bahnhof, erarbeitet worden ist.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und den Baulinienplan Grafenau, Plan Nr. 7110, in 1. Lesung zu genehmigen.

Zug, 28. Januar 1994

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

i.V. Othmar Romer

i.V. Hans Hagmann

Beilage:

Baulinienplan, Plan Nr. 7110



BAULINIENPLAN ZUG GRAFENAU

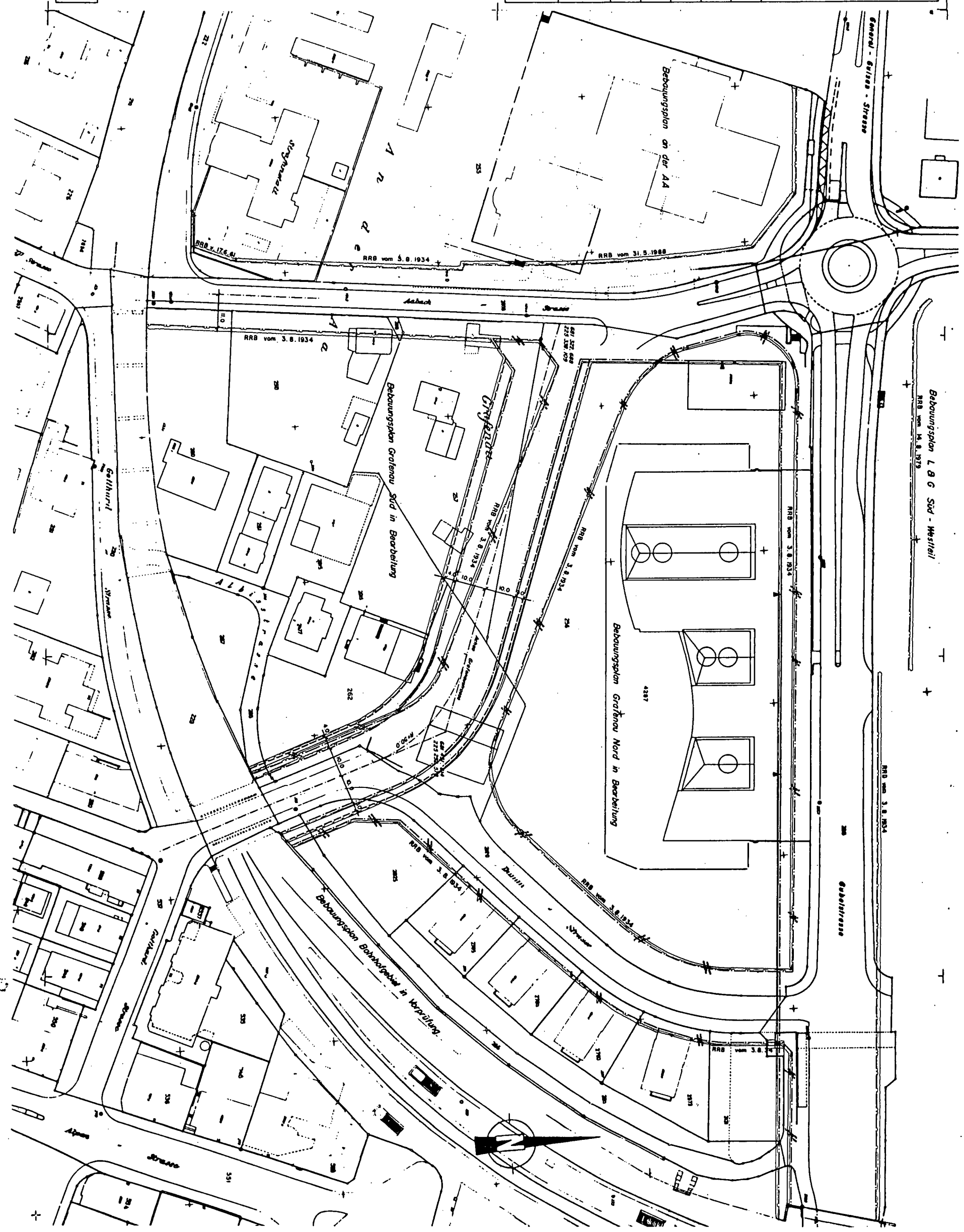
TEILGEBIET AUS DEM QUARTIERPLAN SCHLEIFE
1:500

PLAN NR. 710	ERSETZT PLAN NR. TEILWEISE 2282
VOM STAATSRAT ZUM VORBEREITUNG ERLEDIGT AM 24. AUGUST 1993	
VOM DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORBEREITET AM 20. OKTOBER 1993	
CON-VORLADE NR. 014	VOM STAATSRAT GENEHMIGT AM
PUBLIZIERT IM ANTSBLATT NR. 101	ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM STAATSBÜRO NR. 95
VOM GROSSEN GEMEINERAT BESCHLOSSEN AM 18. DEZEMBER 1993	DER STADTSCHREIBER
VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM	

- LEGENDE:
- GENEHMIGTE BAULINIEN
 - GENEHMIGTE BAULINIEN AUFZUBEHEBEN
 - NEUE BAULINIEN ZU GENEHMIGEN
 - ARKADEN BAULINIE ZU GENEHMIGEN
 - BAULINIE IDENTISCH MIT GEBÄUDEFLUCHTEN



Stadtkarte Zug
Zug, dem 16.7.1993 / 10
Der Stadtkarte
Der Stadtplan
St. Müller



Baulinienplan Grafenau, Plan Nr. 7110
1. Lesung

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 1. März 1994

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Die Bau- und Planungskommission hat die Vorlage anlässlich Ihrer Sitzung vom 1. März 1994 in 1. Lesung beraten. Anwesend waren der Baupräsident, Herr Stadtrat Eusebius Spescha sowie der Stadtarchitekt, Herr Fritz Wagner.

Durch die Neufestlegung der Baulinien Grafenaustrasse werden verschiedene Eigentümer in geringem Masse unterschiedlich be- und entlastet. Für die Stadt selbst, welche in diesem Gebiet ebenfalls Land-Eigentümerin ist, bleibt der Landanteil etwa gleich. Die durch die neuen Baulinien ausgelösten Verschiebungen werden in nicht allzugrossem Umfang Landerwerbe durch die Stadt auslösen.

Eintreten auf die Vorlage war unbestritten und wurde einstimmig genehmigt.

In der Detailberatung wurden die durch dieses Gebiet weiterführenden Achsen gemäss Bahnhofplanung (Fussgänger) diskutiert. Im weiteren nahm die Kommission zur Kenntnis, dass die Stadt Zug Grundeigentümerin der Dammstrasse ist.

In der Schlussabstimmung stimmte die Kommission mit 7:0 Stimmen zu.

II. Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und den Baulinienplan Grafenau, Plan Nr. 7110, in 1. Lesung zu genehmigen.

Für die Bau- und
Planungskommission

der Präsident

Hans Abicht

Baulinienplan Grafenau, Plan Nr. 7110
2. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 10. Mai 1994

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Bericht und Antrag Nr. 1252 vom 28. Januar 1994 unterbreiteten wir Ihnen den Baulinienplan Grafenau, Plan Nr. 7110, welchen Sie am 8. März 1994 in 1. Lesung behandelt haben. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften wurde der Baulinienplan in der Zeit vom 21. März bis 19. April 1994 öffentlich aufgelegt.

Es gingen folgende Eingaben ein:

1. Die Erbgemeinschaft Karl Landis sel. als Eigentümerin der GBP Nrn. 2015, 2016 und 262 reichte zwei unterschiedliche Eingaben ein.
 - a) Ein Teil der Erbgemeinschaft weist darauf hin, dass ihre Parzellen nebst diesem Baulinienplan auch von den Bebauungsplänen Grafenau Nord und Bahnhofgebiet betroffen sind. Aus dieser dreifachen Betroffenheit sei diese Einsprache ganzheitlich, d.h. im Zusammenhang mit allen drei erwähnten Plänen zu beurteilen. Die beabsichtigte Südlichverlegung der Baulinien wird als sinnvoll erachtet, obwohl die 1. Etappe der Grafenau Nord so gebaut wurde, als ob die anstehende Baulinienverlegung bereits beschlossen worden wäre. Zudem erkundigt sich die Erbgemeinschaft nach den rechtsgültigen Baulinien der Grafenaustrasse.

Folgende Vorschläge wurden mit der Eingabe noch gemacht:

- Für die Verluste an überbaubarem Land sei ein Landabtausch vorzunehmen.
- Im Hinblick auf den geplanten Bushof sei die Grafenaustrasse im wesentlichen lediglich für die öffentlichen Busse sowie für die Velos in beiden Richtungen frei zu geben.
- Angeregt wird eine aktivere Rolle der Stadt in bezug auf die Bebauungspläne Grafenau Nord und Süd.

Der Stadtrat ist sich der Ueberschneidungsproblematik der verschiedenen Planverfahren bewusst. Hinsichtlich einer zügigen Realisierung sind jedoch die einzelnen Verfahren nicht zu verknüpfen. Die aufzuhebenden Baulinien sind Bestandteil des Quartierplanes Schleife (RRB 3.8.1934). Im Jahre 1961 wurde dieser Quartierplan in

einigen Punkten überarbeitet. Von dieser Ueberarbeitung waren jedoch die Baulinien der Grafenastrasse nicht betroffen.

Zu den Vorschlägen:

- Die überbaubare Landfläche wird durch die neuen Baulinien nicht verkleinert. Ein allfälliger Landabtausch ist nicht Bestandteil dieses Baulinienverfahrens und ist in bevorstehenden Verfahren (Bebauungsplan, Umlegung von Bauland) gelöst werden.
 - Der im Zusammenhang mit dem Bahnhof erarbeitete Verkehrsplan vom 18. Februar 1993 zeigt die zukünftige Verkehrsabwicklung auf. Die Grafenastrasse soll in beiden Richtungen für Fussgänger, Velos und den öffentlichen Verkehr begeh- und befahrbar sein. Zudem soll die Erschliessung der angrenzenden Grundstücke ermöglicht werden. Die Zufahrt zum Bahnhof erfolgt über die Gotthardstrasse, die Wegfahrt über die Grafenastrasse. So wird gewährleistet, dass die Grafenastrasse vor allem im Interesse der Busse relativ wenig Verkehr aufweist und nicht als Durchgangsstrasse benützt werden kann.
 - Im Sinne von städtebaulichen Vorleistungen bemüht sich die Stadt, die laufenden Bebauungsplanverfahren aktiv zu unterstützen. Dieser Baulinienplan ist als Grundlage und Vorleistung für die angrenzenden Bebauungspläne zu betrachten.
- b) Ein Teil der Erbegemeinschaft weist darauf hin, dass privatrechtliche Regelungen zwischen den Grundeigentümern nötig seien, um die optimale Nutzung dieser Zone zu ermöglichen. Um spätere Probleme zu vermeiden, müssen die privatrechtlichen Vereinbarungen vor dem öffentlich-rechtlichen Verfahren abgeschlossen sein.

Der Stadtrat vertritt die Meinung, dass das gewählte Baulinienverfahren der üblichen Praxis und dem Wortlaut des rechtsgültigen Baugesetzes entspricht. Im jetzigen Zeitpunkt sind keine weiteren Regelungen vorgeschrieben. Im Sinne von Ganzheitlichkeit wurden die Bebauungspläne Grafenau Nord (beraten in 1. Lesung im GGR) und Grafenau Süd (in Bearbeitung) forciert. Aufgrund des genehmigten Baulinienplanes wird ein Strassenprojekt ausgearbeitet. Parallel dazu werden die Verfahren bezüglich Landabtretung und Beitragspflicht zu regeln sein.

2. Die Stiftung Wyss als Grundeigentümerin der GBP 257 weist darauf hin,
- dass gemäss Kaufvertrag vom 25. Juli 1962 kein Land von der Liegenschaft verkauft werden dürfe:

- dass gegenüber der rechtsgültigen Baulinien (RRB 3.8.1934) ein erheblich grösserer Verlust an bebaubarer Fläche besteht;
- dass zwei bestehende Gebäude abgebrochen werden müssen.

Gestützt auf den Baulinienplan kann das für den Strassenbau erforderliche Land nötigenfalls enteignet werden, unabhängig von den von der Stiftung erwähnten privatrechtlichen Beschränkungen. Das öffentliche Interesse des Baulinienplanes muss hier über das private gestellt werden. Es ist richtig, dass die Parzelle Wyss durch einen künftigen Strassenbau betroffen wird und dass die Baulinien zwei Gebäude anschneiden. Diese Gebäude müssen für den Strassenbau indessen nicht abgebrochen werden. Ein Abbruch müsste wohl spätestens bei einer Neuüberbauung der Parzelle Wyss vorgenommen werden. Damit liegt der Entscheid über den Abbruch bei den Eigentümern.

3. Die Eingabe des Bauforums Zug wurde mit Schreiben vom 2. Mai 1994 zurückgezogen. Das Bauforum Zug beantragte, den Baulinienplan im Hinblick auf ein Gesamtkonzept Zug-West zu überarbeiten.

Obwohl diese Eingabe zurückgezogen wurde, möchte der Stadtrat dazu kurz Stellung nehmen. Der Stadtrat ist der Meinung, dass die Bebauungspläne Bahnhofgebiet, Grafenau Nord und Süd die übergeordnete städtebauliche Konzeption bis zur Aabachstrasse sicherstellen. Auf den Verkehrsplan wird in der Stellungnahme zur Eingabe 1 hingewiesen. Die gewählte Konzeption beinhaltet genügend Spielraum für die zukünftige Entwicklung westwärts der Aabachstrasse. Die Lage der Einmündung in die Aabachstrasse wurde gegenüber den rechtsgültigen Baulinien um ca. 18 Meter vom Kreisel wegverschoben. Sobald die Stadtplanungsrevision abgeschlossen ist, soll eine städtebauliche Studie über das Gebiet Aabach-, General-Guisan-, Letzi-, Chamerstrasse erarbeitet werden.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, von den Eingaben und der Stellungnahme des Stadtrates Kenntnis zu nehmen und den Baulinienplan Grafenau, Plan Nr. 7110, in 2. Lesung zu beschliessen.

Zug, 10. Mai 1994

Der Stadtpräsident:
Othmar Kamer

DER STADTRAT VON ZUG
Der Stadtschreiber:
i.V. Hans Hagmann

Beilage:
Beschlussesentwurf

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND BAULINIENPLAN GRAFENAU, PLAN NR. 7110
2. LESUNG

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 1252.2 vom 10. Mai 1994

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

1. Der Baulinienplan Grafenau, Plan Nr. 7110, wird genehmigt.
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
Die Präsidentin: Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist:

Baulinienplan Grafenau, Plan Nr. 7110
2. Lesung

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 31. Mai 1994

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Die Bau- und Planungskommission hat die Vorlage anlässlich der Sitzung vom 31. Mai 1994 in 2. Lesung beraten. Anwesend waren der Baupräsident, Herr Stadtrat Eusebius Spescha sowie der Stadtingenieur, Herr Peter Durisin.

Die Kommission behandelte die drei Eingaben bzw. die Argumente des Stadtrates. Sie konnte dabei allen Antworten des Stadtrates zustimmen. Da auf grund der Beantwortung aller Eingaben keine Aenderungen des Baulinienplanes erforderlich sind, kann der Plan gemäss erster Lesung unverändert übernommen werden und in Rechtskraft treten.

In zwei Eingaben wird eine aktive Rolle der Stadt Zug hinsichtlich der Stadtentwicklung im Bereich Zug West zwischen Bahnhofgebiet und Aabachstrasse gewünscht, so dass eine möglichst flächendeckende Gesamtplanung für dieses zukünftige City-Gebiet die Grundlage für weitere Erschliessungen und Bauvorhaben bildet. Von seiten der Verwaltung und des Stadtrates wird darauf hingewiesen, dass dieses berechtigte Anliegen seit langem wahrgenommen wird und gerade das ganze Planungspaket um das Gebiet Bahnhof Zug und die Bebauungspläne Grafenau als zusammenhängendes Planungswerk zu betrachten sei. Im weitem soll nach Abschluss der Stadtplanungsrevision eine städtebauliche Studie über das Gebiet Aabach-, General-Guisan-, Letzi- und Chamerstrasse erarbeitet werden.

In der Schlussabstimmung stimmte die Kommission mit 6:0 Stimmen zu.

II. Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen, von den Eingaben und der Stellungnahme des Stadtrates Kenntnis zu nehmen und den Baulinienplan Grafenau, Plan Nr. 7110, in 2. Lesung zu genehmigen.

Für die Bau- und
Planungskommission

der Präsident

Hans Abicht