

Revision des Bebauungsplanes Schmidgasse - Vorstadtstrasse

2. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 14. Oktober 1966

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

I.

An Ihrer Sitzung vom 31. Mai 1966 haben Sie der Revision des Bebauungsplanes Schmidgasse - Vorstadtstrasse in erster Lesung zugestimmt. In der Folge hat der Plan Nr. 2899 vom 14. Januar 1966 in der Zeit vom 4. Juni bis 4. Juli auf dem Büro des Stadtbauamtes zur Einsichtnahme öffentlich aufgelegt.

II.

Während der Auflagefrist sind drei Eingaben von Grundeigentümern des betreffenden Plangebietes eingegangen.

1. In der Eingabe der Kino Hürlimann AG wird darauf hingewiesen, dass durch die Revision dieses Bebauungsplanes nur für die Bauweise der GBP Nrn. 788 und 793 neue Bauvorschriften erlassen werden sollen und dass gleichzeitig beantragt werde, die auf Grund des Bebauungsplanes Nr. 1299 geltenden Bestimmungen der Zone "D" aufzuheben. In der Eingabe wird geltend gemacht, dass durch die vorgesehene Revision dieses Bebauungsplanes eine wesentliche Benachteiligung des Grundstückes GBP Nr. 2443 entstehe. Der Eigentümer dieser Parzelle ersucht mit seiner Eingabe vom 17. Juni 1966 um die Bestätigung vor Ablauf der Eingabefrist, dass nach Ablauf der Auflagefrist der Besitzer von GBP Nr. 793 eine neue Bauausschreibung machen müsse, wenn er im Rahmen des Revisionsantrages bauen wolle.

In Beantwortung dieser Eingabe wies das Baupräsidium mit Schreiben vom 30. Juni 1966 darauf hin, dass eine Neuausschreibung des Bauvorhabens nur dann erforderlich wäre, wenn das Bauvolumen gegenüber dem bereits publizierten Baugesuch vergrößert würde. Die Vorschriften des neuen Bebauungsplanes Schmidgasse - Vorstadtstrasse sehen eine Verminderung des Bauvolumens gegenüber der erfolgten Bauausschreibung vor. Da es sich daher voraussichtlich um eine Verminderung des Bauvolumens handle, werde eine neue Bauausschreibung nicht notwendig sein. In der Antwort des Baupräsidiums wurde ferner darauf hingewiesen, dass die Baueingabe der Tuch AG zurzeit Gegenstand einer Beschwerde vor dem Regierungsrat bildet.

2. Der Rechtsvertreter von Herrn Karl Zehnder weist mit Schreiben vom 1. Juli 1966 auf die mit der Stadt abgeschlossene Vereinbarung hin, wonach die Kosten für den Arkadeneinbau bei seiner Liegenschaft zu Lasten der Stadt gehen. Entgegen den Vorschriften des neuen Bebau-

ungsplanes sei vereinbart worden, dass über eine allfällige Entschädigung für die Einräumung des öffentlichen Fusswegrechtes durch die Arkade im Zeitpunkt der Beanspruchung zu verhandeln sei und der Stadtrat habe auf die sofortige Einräumung eines unentgeltlichen, öffentlichen Fusswegrechtes durch die offene Passage in der Nordostecke des Erdgeschosses verzichtet. Diese Abmachungen stünden im Widerspruch zum vorliegenden Bebauungsplan, der unter anderem eine unentgeltliche Öffnung der Arkade und ein unentgeltliches, öffentliches Fusswegrecht in der Arkade vorsehe. Herr Zehnder müsse an den eingeräumten Rechten in vollem Umfang festhalten. Der Vollständigkeit halber werde darauf hingewiesen, dass die Einwohnergemeinde Zug gemäss Vereinbarung vom 1. Februar 1965 auf die verlangte unentgeltliche Abtretung des ausserhalb der Baulinie liegenden Trottoirlandes an der Schmidgasse verzichtet habe. Dieses Trottoirland bleibe in unbeschränktem Eigentum von Herrn Karl Zehnder und könne deshalb durch den neuen Bebauungsplan ebenfalls nicht tangiert werden. Abschliessend wird erwähnt, dass Herr Zehnder an den Bestimmungen der seinerzeit erteilten Baubewilligungen sowie der Vereinbarung vom 1. Februar 1965 und den darin enthaltenen Rechten und Pflichten in vollem Umfang festhalten müsse, so dass der vorliegende Bebauungsplan für die Liegenschaft von Herrn Karl Zehnder nur eine sehr beschränkte Auswirkung haben könne. Es wird daher die Frage aufgeworfen, ob es nicht zweckmässiger wäre, den Bebauungsplan nur für die Liegenschaft Tuch AG, für die er erstellt worden sei, verbindlich zu erklären.

Zu dieser Eingabe ist festzustellen, dass die Einräumung des unentgeltlichen öffentlichen Fusswegrechtes in der Arkade mit der Realisierung der in diesem Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Ausnützung verbunden ist. Diese beträgt 5 Vollgeschosse, flach abgedeckt, wobei technisch bedingte Aufbauten zulässig sind. Die Herren Zehnder erteilten Baubewilligungen vom 15. Dezember 1962 bzw. 31. März 1964 beziehen sich auf ein Gebäude mit 4 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, mit einer maximalen Ausnützung von 87 %. Es besteht daher kein grundsätzlicher Widerspruch zwischen den erteilten Baubewilligungen und der Vereinbarung vom 1. Februar 1965 zum neuen Bebauungsplan. Die Arkade muss unentgeltlich geöffnet und das unentgeltliche, öffentliche Fusswegrecht eingeräumt werden, sobald Herr Zehnder die bauliche Ausnützung auf 5 Vollgeschosse entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan erweitert. Die Vertragsbedingungen betr. Zurücksetzung der Schaufensterflucht usw. werden dadurch nicht berührt. Es ist richtig, wie der Rechtsvertreter von Herrn Karl Zehnder, Herr Dr. iur. F.J. Spillmann, schreibt, dass der vorliegende Bebauungsplan für die Liegenschaft von Herrn Karl Zehnder nur eine beschränkte Auswirkung haben kann, dies vor allem deshalb, weil der Neubau Zehnder bereits heute nahezu das im revidierten Bebauungsplan vorgesehene Ausmass aufweist. Dies kann jedoch für die Stadt kein Grund sein, die Liegenschaft GBP Nr. 788 des Herrn Karl Zehnder von diesem Bebauungsplan auszunehmen.

3. Namens der Firma Tuch AG ist Herr Rechtsanwalt Dr. iur. E. Keusch mit Schreiben vom 23. Juni 1966 an den Stadtrat gelangt. In der Eingabe wird darauf hingewiesen, dass nach § 8 des Baugesetzes für die Stadtgemeinde Zug vom 27. November 1923 die Stadtgemeinde "über das Gebiet grösserer Nachbarschaften" spezielle Bebauungspläne erstellen kann. Daraus wird gefolgert, dass über Teilgebiete, die nicht als "grössere Nachbarschaften" im Sinne des Gesetzes angesprochen werden können, keine Bebauungspläne erlassen werden dürfen, weil die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür fehlen.

Zu diesem Einwand ist festzustellen, dass wohl in der Regel Bebauungspläne für grössere Gebiete erlassen werden. Die Einschränkung, dass es nicht statthaft wäre, Bebauungspläne für kleinere Gebiete zu erlassen, ist jedoch nicht haltbar, was durch die bereits erlassenen und genehmigten Bebauungspläne Kantonbank, St. Oswaldsgasse, Falken/Apotheke Wyss, Steinhof, Stadthof, Alpenstrasse/Weststrasse und im Quartierplangebiet Göbli eine ganze Anzahl kleiner Abänderungen in überzeugender Weise dargetan wird.

Der weitere Einwand der rechtsungleichen Behandlung kann ebenfalls nicht gehört werden, weil die im revidierten Bebauungsplan vorgesehenen Ueberbaumungsmöglichkeiten der beiden Eckgrundstücke GBP Nrn. 788 und 793 der neuen Gesamtkonzeption für das Gebiet der Bahnhofstrasse entspricht, die im Anschluss an die im Jahre 1964 erfolgte Ablehnung des Bebauungsplanes durch das Stadtbauamt bearbeitet wird. Da jedoch die Komplexheit der zu lösenden Fragen für das ganze Gebiet der Bahnhofstrasse bzw. Vorstadt - und Poststrasse bis zur Ausarbeitung eines Bebauungsplanes, der dem Grossen Gemeinderat vorgelegt werden kann, noch längere Zeit erforderlich macht, erachten wir es daher als durchaus zulässig, für ein Teilstück aus diesem Bebauungsplangebiet rechtliche Klarheit inbezug auf die Ueberbaumungsmöglichkeit zu schaffen. Von einer ungleichen Behandlung der Liegenschaften GBP Nrn. 788 und 793 kann nicht die Rede sein, da auch - wie bereits dargelegt wurde - Herr Zehnder verpflichtet ist, die Arkade unentgeltlich zu öffnen und das unentgeltliche öffentliche Fusswegrecht einzuräumen, sobald er die bauliche Ausnützung auf 5 Vollgeschosse entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan erweitert. Ferner wird in der Eingabe geltend gemacht, durch die geplante Abänderung des betr. Bebauungsplanes würden der Firma Tuch AG Belastungen und Baubeschränkungen überbunden, die von keinem einzigen Grundeigentümer mehr an der Bahnhofstrasse verlangt werden. Diesem Einwand kann ebenfalls nicht beigepflichtet werden, da die gleiche Lösung wie für die Liegenschaft der Tuch AG in dem in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplan für das Gebiet der Bahnhofstrasse - Vorstadtstrasse - Poststrasse für eine ganze Reihe anderer Liegenschaften ebenfalls vorgesehen und in analoger Weise schon konkret vereinbart und durchgeführt worden ist.

Der neue Bebauungsplan für das Gebiet der Bahnhofstrasse - Vorstadtstrasse - Poststrasse soll spätestens im ersten Semester 1967 dem Grossen Gemeinderat unterbreitet werden.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die erwähnten drei Eingaben von Grundeigentümern nicht einzutreten und den Bebauungsplan in 2. Lesung zu genehmigen.

Zug, 14. Oktober 1966

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:
R. Wiesendanger A. Grünenfelder

Beilage

1 Antrag zur Beschlussfassung