

Stadtplanung Zug

Orientierung über die Ersatzvornahme

---

Bericht des Stadtrates vom 5. August 1975

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Die Stimmbürger der Stadt Zug haben am 23. März 1975 die neue Bauordnung und den neuen Zonenplan mit 2'465 Nein gegen 2'377 Ja abgelehnt. Die Stimmbeteiligung betrug 37,2%.

II.

Der Regierungsrat hat in seinem Bericht an den Kantonsrat vom 9. Dezember 1974 (Vorlage Nr. 3668) vorgesehen, in den Gemeinden, welche bis Ende Juni 1975 noch keine rechtskräftige Ortsplanung besitzen, die im Kant. Baugesetz vorgesehene Ersatzvornahme durchzuführen. An seiner Sitzung vom 24. Juni 1975 erliess der Regierungsrat gestützt auf §§ 10 und 62 des Baugesetzes für die Gemeinde Zug Ersatz-Bau-Vorschriften. Diese Vorschriften wurden auf den 1. Juli 1975 in Kraft gesetzt. Gleichzeitig wurden die folgenden kantonalen Erlasse gestützt auf § 65, Absatz 2, des Baugesetzes für aufgehoben erklärt:

- das Baugesetz für die Stadtgemeinde Zug vom 27. November 1923 mit den Aenderungen vom 7. September 1944 und 5. April 1962;
- der § 95, 1. und 2. Satz, sowie die §§ 96 und 98 EG ZGB vom 17. Aug. 1911;
- der § 11 der Verordnung über Natur- und Heimatschutz vom 23. Febr. 1946.

Gemäss § 62 Abs. 2 Baugesetz sind die Kosten für die Ersatzvornahme durch die Gemeinde zu tragen. Sie belaufen sich für die Stadt Zug auf Fr. 16'700.--.

III.

Am 30. Juni 1975 wurden die Gemeindebehörden durch die Baudirektion über die Ersatz-Bauvorschriften orientiert. Gleichzeitig wurden 100 Ersatzbauordnungen und 1 Zonenplan mit Genehmigungsvermerk dem Stadtrat übergeben. Der Ersatzzonenplan liegt seit dem 1. Juli 1975 im Bauamt der Stadt Zug auf und die Ersatzbauordnung wurde solange Vorrat an Interessenten abgegeben.

Heute ist der Stadtrat in der Lage, dem Grossen Gemeinderat die folgenden Unterlagen abzugeben:

- Ersatzbauordnung für die Stadtgemeinde Zug
- Zonenplan, Format 30 x 40
- Ergänzender Bericht der Abteilung R+O, betreffend dem Erlass einstweiliger Bauvorschriften und Pläne für die Gemeinde Zug

IV.

Die Ersatzvornahme durch den Kanton ist keine Neuplanung, denn als Grundlagen dienen der rechtskräftige Plan über das Siedlungsgebiet vom 3. September 1973, die rechtskräftigen Teilplanungen Herti vom 19. März 1973, Lorze vom 5. November 1974, Baarerstrasse West vom 30. September 1974 sowie die abgelehnte Bauordnung samt Zonenplan. Es war auch anzunehmen, dass bei der Neubearbeitung des Zonenplanes die Frage der Reduktion des Siedlungsgebietes eine erhebliche Rolle spielen wird. Dies zeigt sich denn auch deutlich in der Zuweisung von verschiedenen Liegenschaften zum Uebrigen Gemeindegebiet, wie Rütihof, Plateau St. Verena, Waldhof, Klingenrain usw. Aber auch in der Zonenaufteilung innerhalb des Siedlungsgebietes lassen sich grosse Abweichungen erkennen. Durch die Schaffung von SPV-Zonen (=Späterer Planung vorbehaltene Zone) wurde nicht nur das Siedlungsgebiet, sondern auch die Gewerbezone Aeussere Lorzenallmend und die Industriezone nördlich der Schleife erheblich eingeschränkt.

Die Ersatzbauordnung berücksichtigt u.E. die Gegebenheiten der Stadt Zug zu wenig. Es fehlen ihr wesentliche Bestimmungen, welche in der vom Grossen Gemeinderat genehmigten und vom Volke abgelehnten Bauordnung enthalten waren.

V.

Der Stadtrat erachtet es als richtig, dass mit der neuen Planungsarbeit sofort begonnen wird, damit die Ersatzbauordnung und der Zonenplan abgelöst werden können. Für die Ueberarbeitung der Planung besteht die Absicht, die Planungsarbeit wieder in ähnlichem Rahmen wie früher zu organisieren, nämlich Planer, Planungsausschuss und Planungskommission. Der Stadtrat wird dem Grossen Gemeinderat ein Kreditbegehren unterbreiten und ihn über das Planungskonzept orientieren.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, von der "Orientierung über die Ersatzvornahme" Kenntnis zu nehmen.

ZUG, 5. August 1975

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:  
E. Hagenbuch A. Grünenfelder

Beilagen:

- Ersatzbauordnung für die Stadtgemeinde Zug
- Zonenplan, Format 30 x 40
- Ergänzender Bericht der Abt. R+O, betreffend dem Erlass einseitiger Bauvorschriften und Pläne für die Gemeinde Zug

BAUDIREKTION DES KANTONS ZUG  
Abt. Regional- und Ortsplanung

Erlass einstweiliger Bauvorschriften und Pläne für die  
Gemeinden Zug, Oberägeri, Unterägeri, Baar und Cham  
(Ersatzvornahme)

DIE EINSTWEILIGEN ZONENPLÄNE:

ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE, EINZELMASSNAHMEN

Ergänzender Bericht der Abteilung Regional- und Orts-  
planung zu Ziff. 3.1 des Antrages der Baudirektion an  
den Regierungsrat vom 16. Juni 1975

## ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

### Grundlagen

- Rechtskräftige Zonenpläne
- Vorgeprüfte Zonenplanentwürfe
- Einwohnerratsbeschlüsse als Anträge im Rahmen der Ersatzvornahme (betreffend Teilgebiete)

### Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet (eingezonte Fläche) umfasst grundsätzlich nur jene Gebiete, welche von der Ortsplanung zur definitiven Einzonung vorgesehen sind. SPV-Zonen des Zonenplanentwurfes wurden dem Uebrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Einzelne Abweichungen von diesem Grundsatz sind in den Erläuterungen zu den Gemeinden aufgeführt.

### Innere Zonenaufteilung

Die innere Aufteilung der Ersatzzonenpläne entspricht grundsätzlich dem jeweiligen Zonenplanentwurf. Abweichungen sind in den Erläuterungen aufgeführt, sie betreffen in der Regel nur die Ausscheidung von "grau", resp. "farbig" bandierten SPV-Zonen:

- graue SPV-Zonen wurden in der Regel dort ausgeschieden, wo in der Ortsplanung eine Zonenänderung, oder eine Rückzonung in das Uebrige Gemeindegebiet (UeG) vorgesehen ist.
- farbige SPV-Zonen wurden nach Möglichkeit bei grösseren, zusammenhängenden und unüberbauten Gebieten ausgeschieden, insbesondere dann, wenn sie nicht voll erschlossen sind.

### Einwohnerzahlen des Ersatzzonenplanes

	E-Zahl 31.12.74	E-Zahl des Ersatzzonenplanes ohne SPV	mit SPV
Z u g	23'232	29'000	39'000

### Richtlinien der Baudirektion für die Ersatzvornahme:

Einwohnerzahl der Ersatzzonenpläne: max. doppelte E-Zahl 1974.

## ERLÄUTERUNGEN FÜR DIE EINZELNEN GEMEINDEN

### 1. ZUG

#### 1.1 Grundlagen

- Rechtskräftiges Siedlungsgebiet vom 3. September 1973.
- Rechtskräftige Teilplanungen Herti vom 19. März 1973, Lorze vom 5. November 1974 und Baarerstrasse West vom 30. September 1974.

#### 1.2 Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet gemäss Ersatzvornahme umfasst das rechtskräftige Siedlungsgebiet vom 3. September 1973, mit folgenden Abweichungen:

- zusätzliches Uebriges Gemeindegebiet
  - . die planerisch und politisch umstrittenen Randgebiete Rütihof, Plateau St. Verena, Waldhof, Chlingenrain.
  - . Brüschrain ab Kote 600 (kein Löschwasser).
  - . die grossen, zusammenhängenden und unüberbauten Gebiete ausserhalb den rechtskräftigen Teilplanungen Herti und Lorze, für welche bei einer Einzonung mit Veränderungen zu rechnen wäre, welche eine allfällige Auszonung im Rahmen der weiteren Stadtplanung erschweren würden (Lüssi-Rüschen, An der Letzi-Fröschmatt).
- zusätzliche Einzonungen
  - . die überbauten Parzellen und die Zone des öffentlichen Interesses längs Mühlebach in Oberwil (in Stadtplanung 1974 eingezont).

#### 1.3 Innere Zonenaufteilung

- zusätzliche SPV-Zonen grau
  - . die grossen, zusammenhängenden, unüberbauten Gebiete ausserhalb der rechtskräftigen Teilplanungen Herti und Lorze, in welchen aufgrund der Eigentumsverhältnisse weder mit Handänderungen noch mit spekulativen Bauabsichten zu rechnen und demnach die Ausscheidung von UeG nicht angebracht ist (Liegenschaft der Einwohnergemeinde östlich der Steinhauserstrasse, Gebiet Gimmenen-Süd).

- . Gebiete, für welche in der weiteren Stadtplanung mit Zonenänderungen zu rechnen ist (Liegenschaft "Gygli" und deren Erweiterung an der Alten Lorze, Liegenschaft "Stadlin" GBP 78 (teilweise), Schulareal "Rothus" gemäss Stadtplanung 74, Zone E2 im Obersack gemäss Stadtplanung 74, alle Wohnzonen am See gemäss Stadtplanung 74).

- zusätzliche SPV-Zonen farbig

- . die unüberbauten W4-Zonen der Teilplanung Lorze: Ueberbauung im Rahmen eines Bebauungsplanes erforderlich zur Realisierung der Lärmschutzmassnahmen, restriktive Handhabung der Ersatzvornahme.
- . W2 Hasenbühl-Meisenberg: unerschlossen, Gesamtüberbauung erwünscht zur Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Gesichtspunkte.
- . W2 und W4 Herti-Nord: restriktive Handhabung der Ersatzvornahme.
- . Gewerbezone Aeussere Lorzenallmend: SPV-Zone landschaftlich begründet, Einzelbauweise gemäss Ersatzbauordnung gestattet.
- . Industriezone nördlich Schleife: Erschliessung und Landbedarf für den Güterbahnhof nicht abschliessend geklärt, Einzelbauweise gemäss Ersatzbauordnung gestattet.