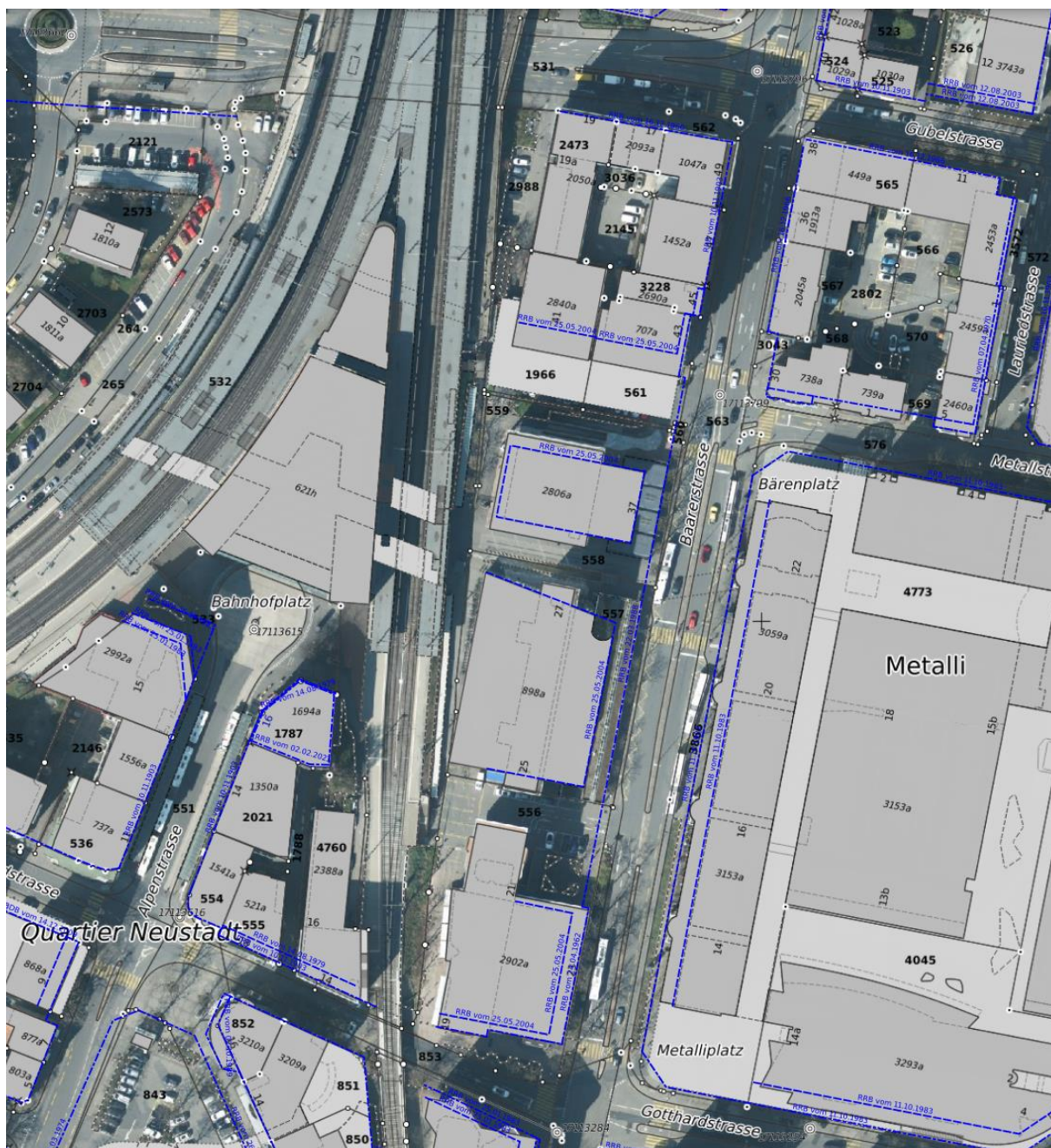


Planungsbericht

Baulinienplan Baarerstrasse West / Bahnhof, Plan Nr. 8027

Berichterstattung nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)
Stand 21. März 2023

Stand öffentliche Auflage



Verfasser:

Stadtplanung Zug, Baudepartement, Gubelstrasse 22, Postfach, 6301 Zug

baudepartement@stadtzug.ch

Isabella Vögtli, isabella.voegtli@stadtzug.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1.	Anlass.....	4
1.2.	Eigentumsverhältnisse	5
2	Bestehende Rechtsgrundlagen	6
2.1.	Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)	6
2.2.	Planungs- und Baugesetz (PBG).....	6
2.3.	Kantonale und kommunale Richtpläne	6
2.4.	Umfahrung Zug	7
3	Baulinienplan	9
3.1.	Anpassung der Baulinien in Zuständigkeit des Kantons bzw. unbekannter Zuständigkeit	9
3.2.	Aufhebung der Arkadenbaulinien.....	12
3.3.	Finanzielle Auswirkungen	13
4	Verfahren	13
4.1.	Kantonale Vorprüfung	13
4.2.	Öffentliche Auflage / Mitwirkung der Bevölkerung	14
4.3.	Festsetzung.....	14
4.4.	Allfälliges Rechtsmittelverfahren	14
4.5.	Genehmigung.....	14

1 Ausgangslage

1.1. Anlass

Die Eigentümerinnen und Eigentümer des Gebiets Baarerstrasse West / Bahnhof beabsichtigen, den rechtskräftigen Bebauungsplan (Plan Nr. 7047, vom Regierungsrat genehmigt am 25. Mai 2004) zu revidieren. Mit der Überarbeitung des Bebauungsplans sind auch die Baulinienfestlegungen zu überprüfen und wo nötig anzupassen. Die bestehenden Baulinien sollen einerseits durch neue Gestaltungsbaulinien (Zwangs-, Arkaden- und Unterniveaubaulinien) sowie Baufluchten und maximale zulässige Rücksprünge im Bebauungsplan abgelöst werden. Andererseits sollen die (Verkehrs-) Baulinien entlang der Baarerstrasse durch vorliegenden Baulinienplan revidiert bzw. neu festgesetzt werden. Der Baulinienplan beinhaltet teilweise eine ehemals durch den Kanton festgelegte Baulinie. Mit der 2021 erfolgten Umklassierung ging die Baarerstrasse in eine Gemeindestrasse über. Die Zuständigkeit für die Baulinienanpassung ist somit an die Gemeinde übergegangen.

Während der Entwurfsbearbeitung zum Bebauungsplan Baarerstrasse West / Bahnhof, Plan Nr. 7508 hat man die Annahme getroffen, dass die Aufhebung des Baulinienplans im ordentlichen Verfahren gemäss § 38 PBG erfolgt und integrierender Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist. Dies wurde aufgrund der kantonalen Vorprüfung nun angepasst. Mit der vorliegenden Planung werden die zwei Planungsgeschäfte Bebauungsplan und Baulinienplan neu getrennt voneinander behandelt. Die Planungsverfahren für den Bebauungsplan und den Baulinienplan werden koordiniert und zeitgleich öffentlich aufgelegt.

Weitere Ausführungen zum Bebauungsplan sind dem Planungsbericht Bebauungsplan Baarerstrasse West / Bahnhof, Plan Nr. 7508 zu entnehmen.

Aufgrund der übergeordneten Zweckbestimmung der Baulinien sind bei Anpassungen oder Neufestsetzungen jeweils zweckmässige, zusammenhängende Abschnitte zu betrachten. Da die Überarbeitung aufgrund der Revision zum Bebauungsplan stattfindet, ist der Bearbeitungsperimeter der Baulinienanpassung kongruent mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Baarerstrasse West / Bahnhof.

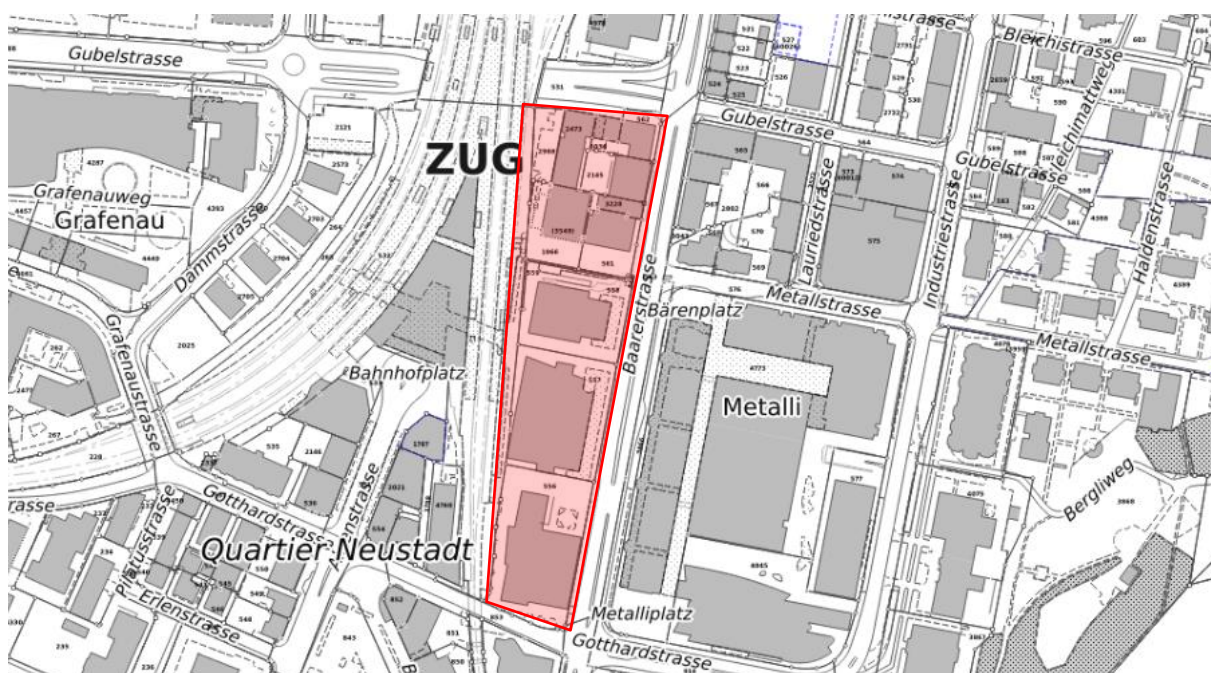


Abbildung 1: Übersichtsplan mit Bearbeitungsperimeter

1.2. Eigentumsverhältnisse



Abbildung 2: Grundeigentümerverhältnisse

Grundstück (GS) Nr.	Eigentum
556	Zuger Pensionskasse
557 und 2145	Migros Pensionskasse
558	Zuger Kantonalbank
559/560	WWZ AG
561	Assetimmo Immobilien-Anlagestiftung
1966	Gimmenhof AG
3228	Stockwerkeigentümergeinschaft
2473, 3036 und 562	WIAG-Falk Immobilien AG
2988	Einwohnergemeinde Zug
531 (Teil)	Einwohnergemeinde Zug
532 (Teil)	SBB AG
2988 (Teil)	SBB AG
434 (Teil)	SBB AG

Tabelle 1: Direktbetroffene Grundstücke des Baulinienplans

2 Bestehende Rechtsgrundlagen

2.1. Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)

Das wichtigste Ziel des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) ist die haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1). Zudem sind wohnliche Siedlungen und räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (Art. 1 Abs. 2 lit. b). Siedlungen, Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einzuordnen, See- und Flussufer sind freizuhalten und deren öffentlicher Zugang und Begehung zu erleichtern (Art. 3 Abs. 2 lit. b und c). Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst zu verschonen, Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden und Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 lit. b, c und e).

Die vorgesehene Anpassung der Baulinie an der Baarerstrasse West / Bahnhof steht in Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen und Grundsätzen der Raumplanung.

2.2. Planungs- und Baugesetz (PBG)

Baulinien sichern Strassen, Trassen, Wege und Plätze und halten den Raum frei, insbesondere für bestehende oder künftige Verkehrsanlagen. Sie dienen sowohl der Raumsicherung wie der Gestaltung des Verkehrsraums und des Siedlungsbildes, indem sie den Strassenabstand festlegen und die strassenseitige Bauflucht ordnen. Baulinien gehen anderweitigen Abstandsvorschriften vor.

Die Zuständigkeit für den Erlass von Baulinienplänen liegt bei den Verantwortlichen für die Verkehrsanlage. Baulinienpläne bedürfen einer Vorprüfung durch die Baudirektion. Sie werden in der Gemeinde öffentlich aufgelegt.

2.3. Kantonale und kommunale Richtpläne

Für die Baulinien an der Baarerstrasse sind die kantonale Richtplankarte vom 27. Januar 2022 sowie die vom Stadtrat am 20. Oktober 2009 beschlossenen Richtplankarten «ÖV-Langsamverkehr» sowie «Motorisierter Individualverkehr» massgebend. Die 2021 erfolgte Umklassierung der Baarerstrasse in eine Gemeindestrasse ist im kommunalen Richtplan noch nicht abgebildet.

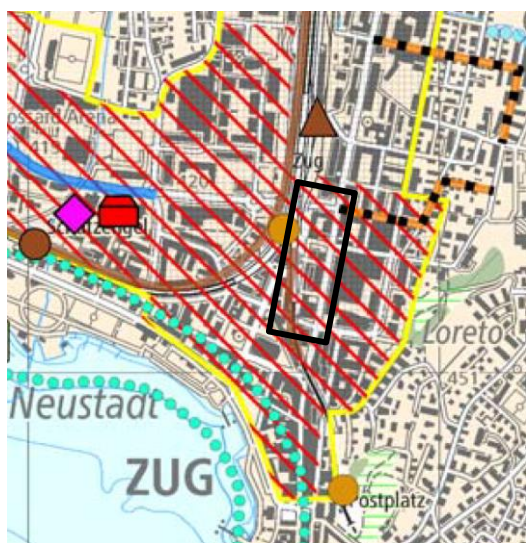


Abbildung 3: kantonale Richtplankarte mit Bearbeitungsperimeter



Abbildung 4: Ausschnitt kantonales Radstreckennetz mit Bearbeitungsperimeter

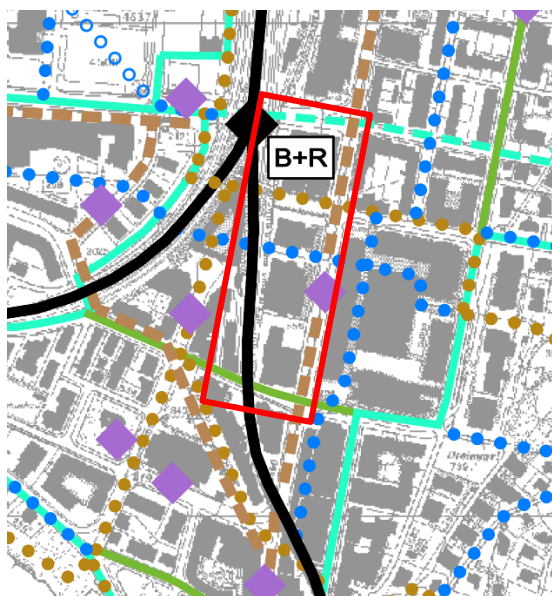


Abbildung 5: kommunale Richtplankarte Verkehr «ÖV-Langsamverkehr» mit Bearbeitungsperimeter

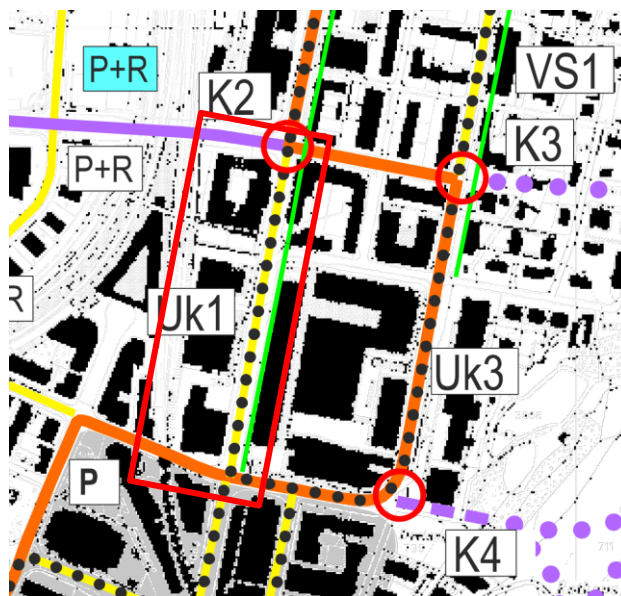


Abbildung 6: kommunale Richtplankarte «Motorisierter Individualverkehr» mit Bearbeitungsperimeter

Aussagen im kantonalen Richtplan

- Das Gebiet ist sowohl für den öffentlichen Verkehr als auch für den Fuss- und Veloverkehr gut erschlossen. Ein Wanderweg führt direkt über das Areal und entlang der Gubelstrasse führt ein kantonaler Radweg.

Umsetzung: Die vorliegende Anpassung der Baulinien im Bereich Baarerstrasse West/Bahnhof steht nicht im Widerspruch zu den Festlegungen im kantonalen Richtplan. Die Festlegung der Baulinien findet aufgrund der Festlegung der Baubereiche im Bebauungsplan Baarerstrasse West / Bahnhof, Plan Nr. 7508 statt.

Die Vorgaben der kommunalen Richtplanung sind wie folgt berücksichtigt:

- Gewährleistung der bestehenden Wegnetze für den Fuss- und Veloverkehr auf den betroffenen Strassen und Wegen
- Ergänzung des Fuss- und Velowegnetzes innerhalb des Areals
- Berücksichtigung der Anschlüsse für Fuss- und Veloverkehr zum übergeordneten Verkehrswegnetzwerk

2.4. Umfahrung Zug

Ausgangslage

Mit der Kantonsratsvorlage 3492 hat der Regierungsrat dem Kantonsrat am 25. Oktober 2022 das Generelle Projekt und einen Rahmenkredit für die Umfahrung Zug unterbreitet. Das Generelle Projekt sieht in der Bahnunterführung «Gubelloch» in der Gubelstrasse das nördliche Portal des Umfahrungstunnels vor und tangiert damit den Bearbeitungsperimeter. Das Generelle Projekt zur Umfahrung Zug ist noch nicht rechtskräftig, die Arealentwicklung soll jedoch zum Umfahrungsprojekt kompatibel ausgestaltet werden. Die Vorlage wird voraussichtlich im August 2023 im Kantonsrat beraten und im Frühling 2024 zur Volksabstimmung gebracht.

Bis ins Jahr 2022 konnte nicht mit einem neuen Tunnelportal direkt nördlich des Bebauungsplanperimeters gerechnet werden. Die Umfahrung Zug ist deshalb bis zur kantonalen Vorprüfung nicht in die Erarbeitung des Bebauungsplans bzw. in die Bearbeitung des Baulinienplans eingeflossen.

Berührungspunkte der Umfahrung Zug mit dem Bebauungsplan

Das Tunnelportal grenzt voraussichtlich im Norden an den Bebauungsplan. Dadurch entstehen Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

- Die Fahrbahn auf der Gubelstrasse liegt im heutigen Projektstand tiefer als das Trottoir (Stützmauer). Dadurch würde eine Einfahrt von der Gubelstrasse in das Areal verunmöglicht. Es wird deshalb neu eine alternative Arealerschliessung im Bebauungsplan vorgesehen.
- Die Gubelstrasse wird gegenüber dem heutigen Zustand verbreitert. Dadurch wird der Vorbereich der Bebauung verkleinert. Auf die restliche Aussenraumgestaltung hat dies aber nur einen geringen Einfluss.

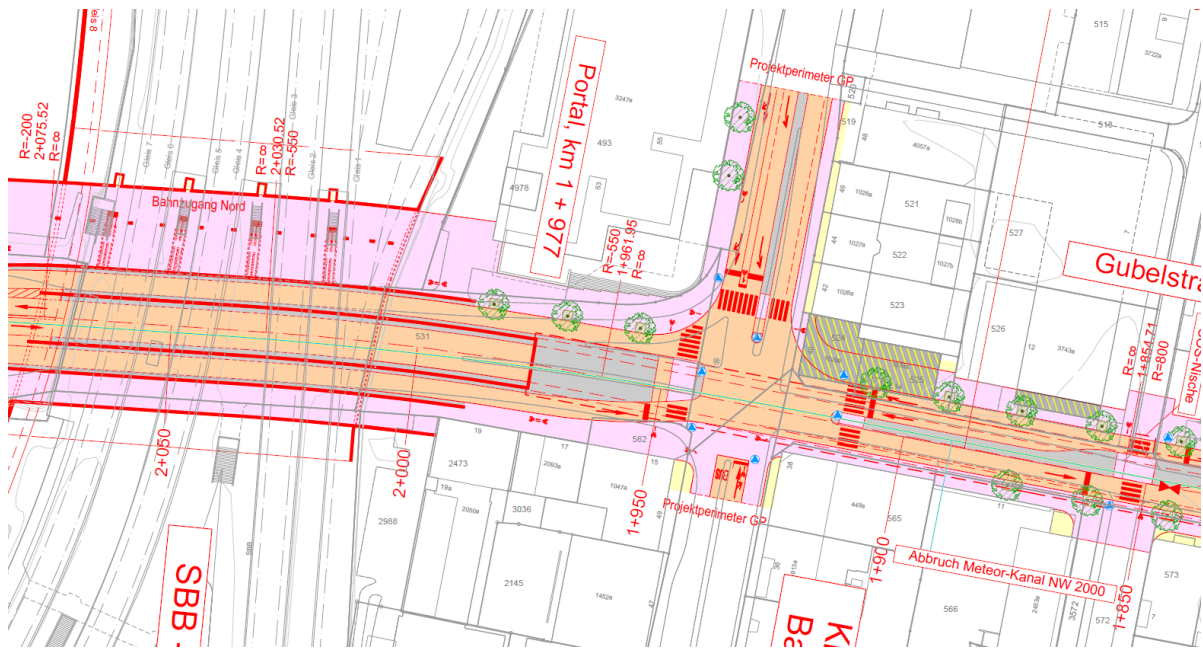


Abbildung 7: Ausschnitt Generelles Projekt Umfahrung Zug, Stand 25. Oktober 2022

Berührungspunkte Umfahrung Zug mit dem Baulinienplan

Für das Generelle Projekt Umfahrung Zug existieren noch keine Baulinien-Entwürfe. Gemäss dem Amt für Raum und Verkehr müssen im Bebauungsplan und dem Baulinienplan deshalb die ehemaligen Baulinien des Projekts «Stadttunnel Zug» aus dem Jahr 2015 berücksichtigt werden. Da diese innerhalb des Baulinienraums der neu festzusetzenden Baulinien bzw. ausserhalb der Baubereiche liegen, ist diese Anforderung erfüllt. Das Generelle Projekt der Umfahrung Zug hat somit keine Auswirkungen auf den Baulinienplan.

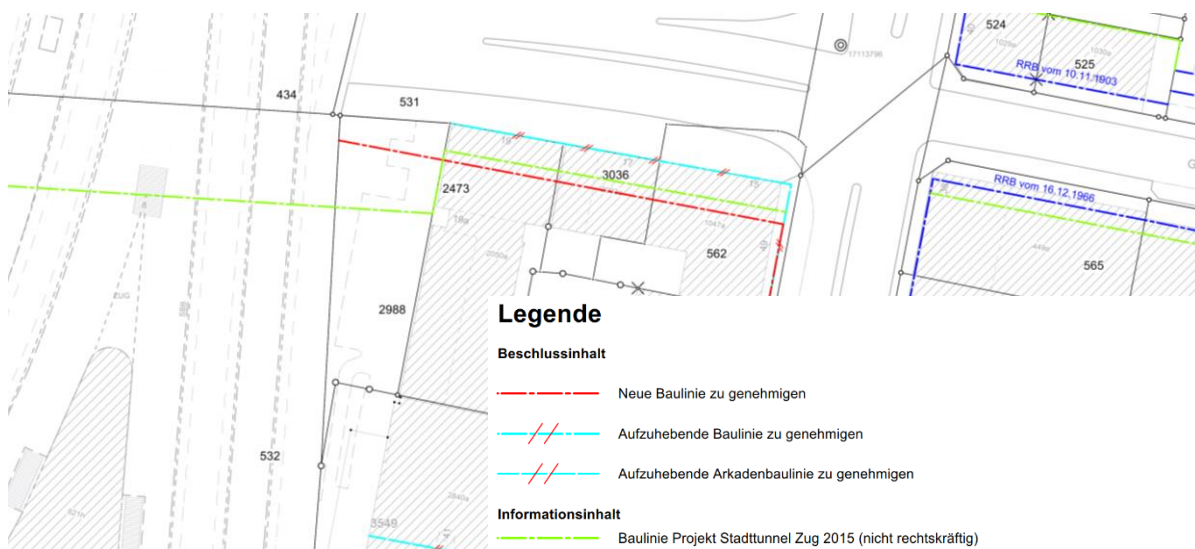


Abbildung 8: Ausschnitt Generelles Projekt Umfahrung Zug

3 Baulinienplan

3.1. Anpassung der Baulinien in Zuständigkeit des Kantons bzw. unbekannter Zuständigkeit

Baulinien sind von derjenigen Behörde bzw. Staatsebene anzupassen, die sie erlassen hat. Die Baulinien im Bearbeitungsperimeter sind mit wenigen Ausnahmen vor dem ersten kantonalen Baugesetz und vor dem ersten Gesetz über Strassen und Wege festgesetzt und genehmigt worden. Die Zuständigkeiten waren bei der Festsetzung dieser Baulinien deshalb nicht klar festgelegt. Dementsprechend ist nicht eindeutig feststellbar, ob die kantonalen oder kommunalen Behörden für den Änderungsbeschluss der Baulinien zuständig sind. Die Genehmigung erfolgte schon damals bei allen Baulinien durch den Regierungsrat bzw. die Baudirektion.

Die Baudirektion des Kantons Zug hat den Stadtrat mit Brief vom 29.03.2023 gemäss § 13 Abs. 2 GSW die Kompetenz übertragen, die vom Kanton erlassenen Baulinien in einem kommunalen Verfahren aufzuheben. Dies wird mit dem vorliegenden Baulinienplan vorgenommen. Es werden neue Baulinien, welche im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde liegen, festgesetzt.



RRB vom 10.11.1903,
Festsetzung unbekannt

RRB vom 25.09.1978,
Festsetzung unbekannt

RRB vom 22.03.1988,
Festsetzung Kanton

RRB vom 24.04.1962,
Festsetzung unbekannt

Abbildung 9: Grundbuchplan mit Baulinien, go-geodatenonline.ch/zug, Abfrage vom 9.3.2023

Umsetzung Baulinienplan Baarerstrasse West / Bahnhof:

Mit dem vorliegenden Baulinienplan werden die bisherigen (Verkehrs-) Baulinien entlang der Baarerstrasse vollständig aufgehoben. Die Festlegung der neuen Baulinien wurden auf der Grundlage des Richtprojekts zum Bebauungsplan bzw. auf die Baubereiche der Sockel- und Turmbauten im Bebauungsplan gesetzt.

In der vorliegenden Planung werden Baulinien, welche den Zweck «Sicherung des Strassenraums» verfolgen, festgesetzt. Sie dienen neben der Raumsicherung sowohl der Gestaltung des Verkehrsraums und des Siedlungsbilds, indem sie den Strassenabstand festlegen und die strassenseitige Bauflucht ordnen. Die Festlegung erfolgt abgestimmt auf die Baubereiche aus dem Bebauungsplan sowie die im Bebauungsplanverfahren festzusetzenden Gestaltungsbaulinien (Pflicht- und Arkadenbaulinien). Neue Baulinien werden entlang der Baarerstrasse, der Gotthardstrasse im Süden sowie entlang der Gubelstrasse im Norden festgesetzt.

Die Lage der neuen Baulinien wurden im Rahmen der kantonalen Vorprüfung nicht in Frage gestellt und stehen nicht im Widerspruch zu den übergeordneten Planungen. Weitere Ausführungen zum

Richtprojekt bzw. zur Setzung der Baubereiche können dem Planungsbericht zum Bebauungsplan Baarerstrasse West / Bahnhof, Plan Nr. 7508 entnommen werden.

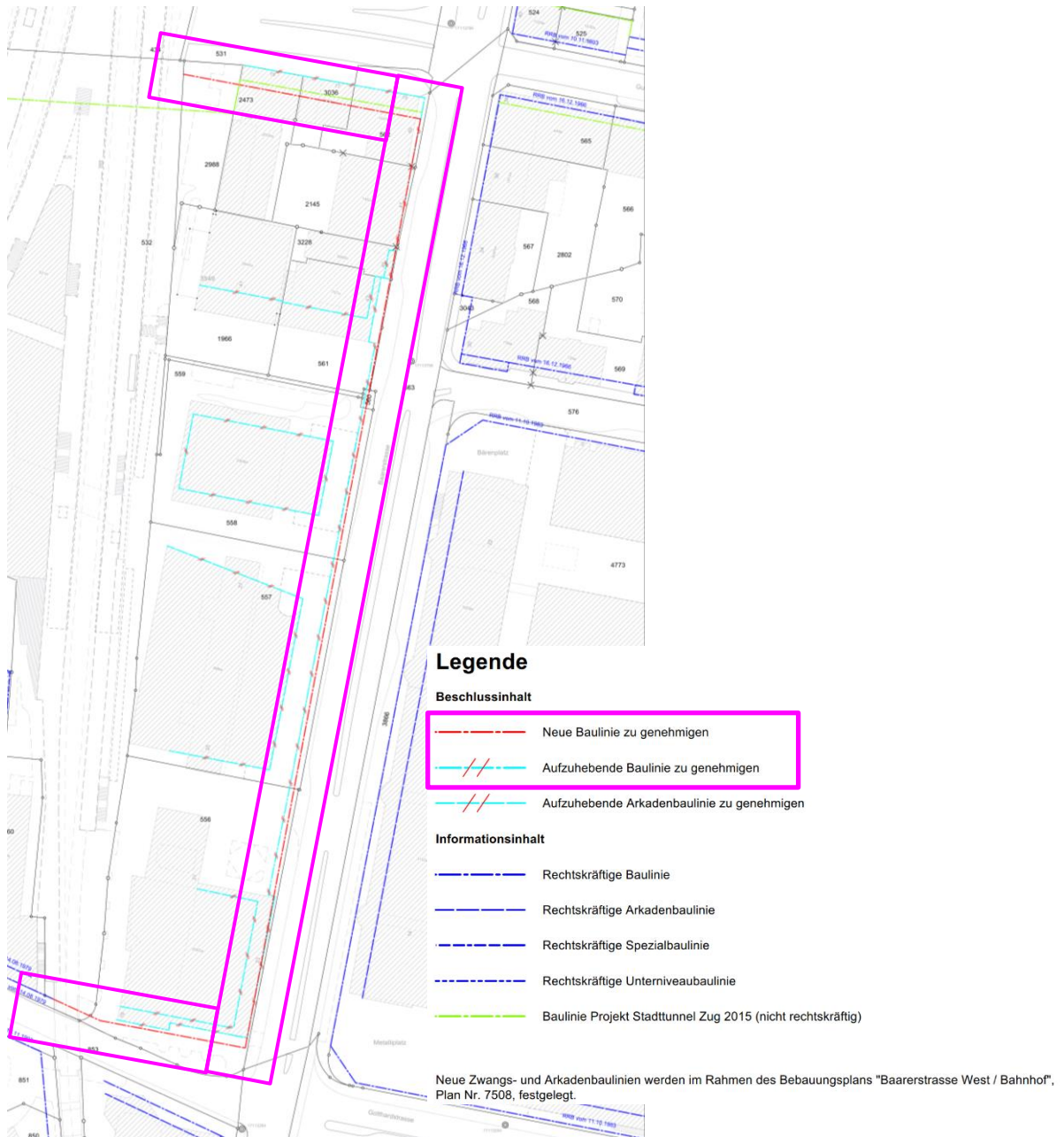


Abbildung 10: Auszug Baulinienplan Baarerstrasse West / Bahnhof, Stand 28.03.2023

3.2. Aufhebung der Arkadenbaulinien

Im Planungsgebiet bestehen verschiedene rechtsgültige Arkadenbaulinien aus dem Jahr 2004. Die Arkadenbaulinien wurden durch den Stadtrat von Zug beschlossen und fallen damit in die Zuständigkeit der Gemeinde.

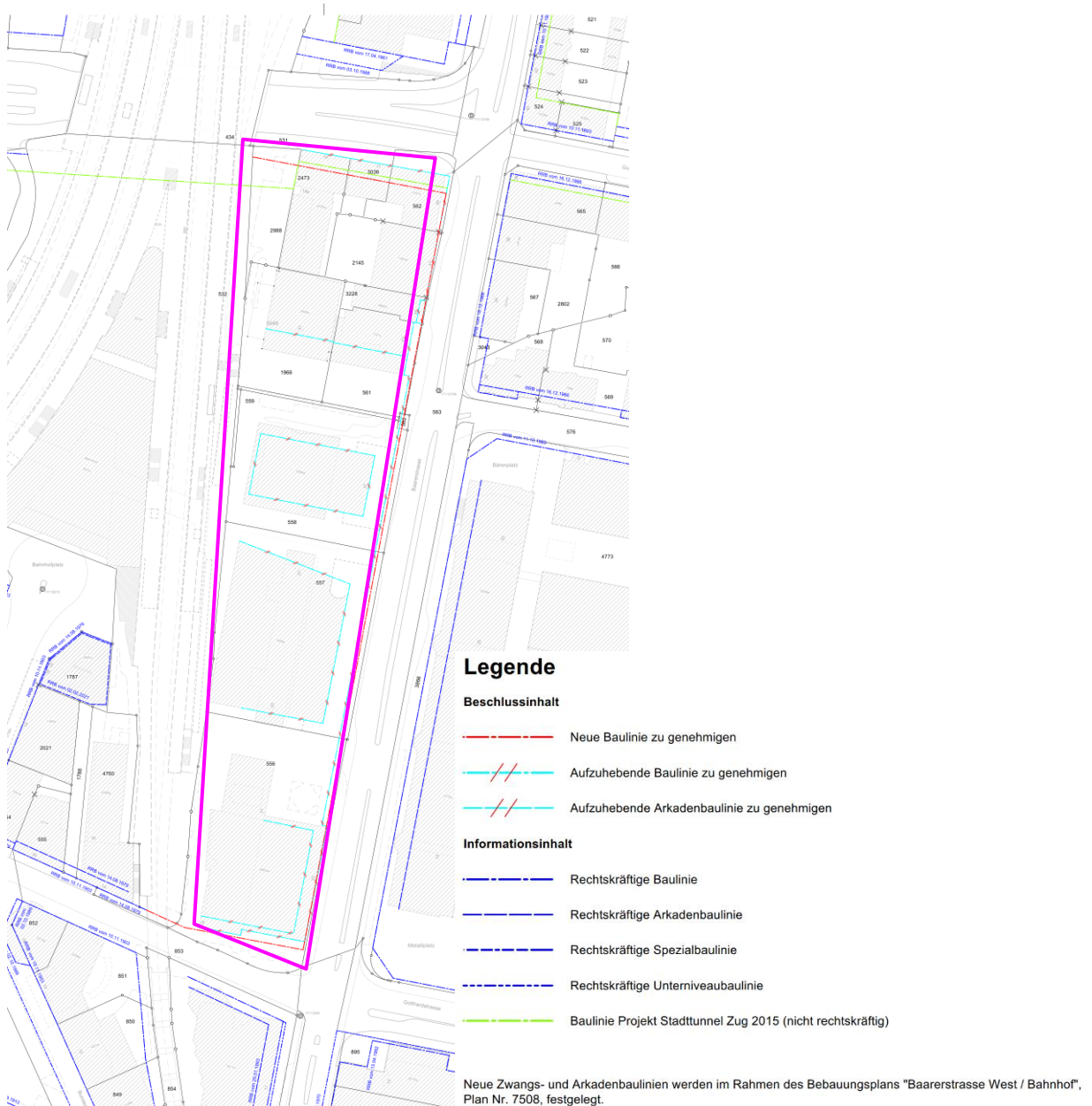


Abbildung 11: Auszug Baulinienplan Baarerstrasse West / Bahnhof, Stand 28.03.2023

Umsetzung Baulinienplan Baarerstrasse West / Bahnhof:

Die bestehenden Arkadenbaulinien sind auf die heutigen Bebauungsstrukturen abgestimmt. Mit dem revidierten Bebauungsplan sollen diese rückgebaut und durch neue Bebauungstypologien ersetzt werden. Folglich sind die rechtsgültigen Arkadenbaulinien allesamt aufzuheben.

Der Erlass neuer (Gestaltungs-) Baulinien, welche in direktem Zusammenhang mit der Bebauung bzw. dem Bebauungsplan stehen, werden neu im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt

(Zwangs- und Arkadenbaulinien). Weitere Ausführungen dazu sind dem Planungsbericht zum Bebauungsplan Baarerstrasse West / Bahnhof, Plan Nr. 7508 zu entnehmen.

3.3. Finanzielle Auswirkungen

Baulinienfestlegungen führen im Regelfall nur zu einer Entschädigungspflicht, wenn die Planungsmassnahme einer Enteignung gleichkommt. Die vorliegende Planungsmassnahme stellt eine Verbesserung hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke dar. Die Baulinienrevision führt deshalb weder zu einer Entschädigungspflicht aus materieller Enteignung noch zu einem Anspruch auf Heimschlagrecht gemäss § 53 ff. PBG.

4 Verfahren

4.1. Kantonale Vorprüfung

Die Anpassung der Baulinien wurde zu Beginn aus verfahrenswirtschaftlichen Gründen in die Bearbeitung des Bebauungsplanes integriert. Mit Schreiben vom 25. März 2022 hat das Baudepartement der Stadt Zug der Bebauungsplan «Baarerstrasse West/Bahnhof» zur Vorprüfung eingereicht.

Die kantonale Baudirektion hat mit Schreiben vom 15. November 2022 zum Bebauungsplan sowie den damit verbundenen Anpassungen der Baulinien Stellung genommen. Die Vorprüfung enthält neben einem Hinweis auch ein Vorbehalt. Diese werden nachfolgend abgehandelt.

Bericht «Vorbehalte», Kapitel 2.5 «Baulinien»

Die Baarerstrasse als ehemalige Kantonsstrasse wurde im Sommer 2021 an die Stadt Zug übergeben. Die beschlossenen Baulinien bleiben jedoch im Verantwortungsbereich des Kantons. Deshalb obliegt die Zuständigkeit für die aufzuhebenden Baulinien entlang der Baarerstrasse beim Kanton. Die Verfahren sind zu koordinieren.

Vorbehalt: Für die aufzuhebenden Baulinien entlang der Baarerstrasse ist ein kantonales Verfahren vorzunehmen. Die Stadt Zug hat das Vorgehen und die Koordination mit den kantonalen Fachstellen abzusprechen.

Umsetzung: Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Das Vorgehen wurde mit den kantonalen Fachstellen koordiniert. Die Baudirektion des Kantons Zug hat den Stadtrat mit Brief vom 29.03.2023 gemäss § 13 Abs. 2 GSW die Kompetenz übertragen, die kantonale Baulinien in einem kommunalen Verfahren aufzuheben.

Bericht «Empfehlungen, Hinweise», Kapitel 4 «Aufhebung Baulinien»

In Kapitel 2.13 des Planungsberichts wird die Annahme getroffen, dass die Aufhebung des Baulinienplans im ordentlichen Verfahren gemäss § 38 PBG erfolge und integriert im Bebauungsplanverfahren stattfindet. Die Revision des Bebauungsplans und die Aufhebung von Baulinien sind zwei unterschiedliche Planungsgeschäfte, die gleichzeitig und koordiniert erfolgen können, aber die Aufhebung der Baulinie kann nicht Teil der Revision des Bebauungsplans sein.

Hinweis: Die Aufhebung des Baulinienplans ist separat mit den entsprechenden Unterlagen durchzuführen.

Umsetzung: Dem Hinweis wird teilweise entsprochen. Die Aufhebung der ursprünglichen Baulinie wird neu getrennt vom Verfahren zum Bebauungsplan behandelt. Neue Baulinien, welche vornehmlich die Sicherung des Strassenraums betreffen, werden ebenfalls im vorliegenden Baulinienplan festgesetzt. Neue Gestaltungsbaulinien (Zwangs- und Arkadenbaulinien) werden im Rahmen des Bebauungsplans Baarerstrasse West / Bahnhof, Plan Nr. 7508 festgelegt, da diese im direkten Zusammenhang mit der zukünftigen Bebauung stehen.

4.2. Öffentliche Auflage / Mitwirkung der Bevölkerung

... wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt

Im Anschluss an die kantonale Vorprüfung erfolgt die öffentliche Auflage des Baulinienplans (Publikation im Amtsblatt). Allfällige Einwendungen oder Einsprachen werden behandelt und der Baulinienplan anschliessend durch den Stadtrat festgesetzt (beschwerdefähiger Beschluss) und im Amtsblatt publiziert. Im Falle von Beschwerden erfolgt der vorgesehene Rechtsmittelweg, ansonsten beantragt der Stadtrat die kantonale Genehmigung. Der rechtskräftige Beschluss wird im Rahmen einer weiteren Publikation im Amtsblatt der Öffentlichkeit zur Orientierung bekannt gemacht.

4.3. Festsetzung

... wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt

4.4. Allfälliges Rechtsmittelverfahren

... wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt

4.5. Genehmigung

... wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt