

Bebauungsplan Metalli-Bergli, zwischen Baarerstrasse-Gotthardstrasse-Treppenweg und Metallstrasse, auf GBP Nr. 577 und 580 (Teil), Plan Nr. 4417

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 2. November 1982

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Am 1. Juni 1982 haben wir Ihnen mit Bericht und Antrag Nr. 651 den Bebauungsplan Metalli-Bergli, Plan Nr. 4417, unterbreitet. In der Eintretensdebatte vom 29. Juni 1982 haben Sie das Geschäft ausgesetzt und einen Zusatzbericht verlangt. Dieser Bericht Nr. 651.3 ist Ihnen am 3. August 1982 vorgelegt worden. An der Sitzung vom 14. September 1982 haben Sie den Bebauungsplan in erster Lesung behandelt.

Nach der Bereinigung des Bebauungsplanes (Anzahl Parkplätze, Fussweg "Bergli-Metallstrasse") ist der Plan entsprechend den gesetzlichen Vorschriften öffentlich aufgelegt worden. Während der Auflagezeit, die vom 27. September 1982 bis 28. Oktober 1982 gedauert hat, sind auf dem Bauamt 2 Eingaben eingegangen. In der nachstehenden Tabelle sind die Begehren und deren Begründung zusammengefasst. Diesen gegenübergestellt ist die Stellungnahme des Stadtrates.

Nr.	Antrag	Begründung	Antrag des Stadtrates
1	<p>Es sei die Anzahl Parkplätze auf max. 800 zu begrenzen (Sozialdemokratische Partei der Stadt Zug)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- das Gebiet ist durch den öffentlichen Verkehr hervorragend erschlossen.</li> <li>- Bei der im Zusatzbericht des Stadtrates (GGR-Vorlage Nr. 651.3) ausgewiesenen Anzahl Parkplätze von 994 ist der Reduktionsfaktor von 20 % nicht angewendet worden.</li> <li>- Auf dem Stadthofareal sollen eigene Parkplätze erstellt werden, so dass nicht mehr auf das Metallareal ausgewichen werden muss.</li> </ul>	<p>ablehnen</p> <p>In der im Zusatzbericht ausgewiesenen Berechnung sind Durchschnittswerte zur Anwendung gelangt. Da abzusehen ist, dass die effektive Anzahl Parkplätze infolge von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verpflegungsstätten (Restaurants, Cafés etc.) und</li> <li>- Kleinwohnungen</li> </ul> <p>höher ausfallen wird, ist davon auszugehen, dass der Reduktionsfaktor als weitgehend kompensiert gelten kann.</p> <p>Im kürzlich beschlossenen Bebauungsplan Stadthof, Plan Nr. 4418, sind keine Parkplätze auf dem Stadthofareal vorgesehen. Die Besitzer sind jedoch bereit, Parkplätze zu erstellen; wie weit jedoch die vorgeschriebene Zahl der zu erstellenden Parkplätze erreicht wird, ist offen. Privatrechtliche Absprachen bleiben vorbehalten.</p>
1.2	<p>Das Bebauungsplangebiet sei in folgende drei Teile zu unterteilen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Gebiet Nord (1. Bauetappe)</li> <li>2) Gebiet östlich der Industriestr.</li> <li>3) Gebiet westliche Insel</li> </ol> <p>Die Bebauungspläne 1) und 2) seien sofort zu behandeln und in Kraft zu setzen.</p> <p>Der Bebauungsplan 3) sei solange auszusetzen, bis die Auswirkungen der ersten Bauetappe auf Detailhandelsstruktur und Stadtentwicklung abgeschätzt werden können.</p> <p>(Sozialdemokratische Partei der Stadt Zug)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Etappierung drängt sich gebieterisch auf. Sie bedeutet für die Eigentümerin keinen Eingriff, weil diese vorerst nur den Nordteil zu überbauen beabsichtigt</li> <li>- Die Öffentlichkeit sollte nach der ersten Bauetappe auf die Nutzungsdurchmischung Einfluss nehmen können (rollende Planung).</li> <li>- Ohne Etappierung entfällt die Einwirkungsmöglichkeit.</li> <li>- Eine nachträgliche Abänderung des Bebauungsplanes wäre vom Standpunkt der Rechtssicherheit und wegen der allfälligen Entschädigungsfolgen unbedenklich.</li> <li>- die öffentlichen Interessen können nur noch auf dem Wege der rollenden Planung geltend gemacht werden.</li> </ul>	<p>ablehnen</p> <p>siehe Erklärung der MZ-Immobilien AG</p>

- Die Ausnützungsziffern im Bebauungsplangebiet und in den angrenzenden Gebieten seien einander anzugleichen (Überprüfen des Zonenplanes) (Erbengemeinschaft X. Jenny-Weber, Guthirtstr.)
- Der Ausnützungsunterschied ist ungerecht:
    - Mittelstandquartier 0,4, bzw. 0,6
    - Grosskapital 1,5, bzw. 2,3
  - sachliche Gründe für die Rückzonung sind nicht ersichtlich
  - Es wird die gleiche AZ gewünscht wie früher (City-Zone 2)
  - Man ist nur bereit, die Immisionen der "Metallüberbauung" zu dulden, wenn die Ausnützungsrücktion rückgängig gemacht wird.
  - die Öffentlichkeit soll auf die Schwämmerung des Grundeigentums aufmerksam gemacht werden.
- ablehnen
- Die Zonierung des Guthirtgebietes ist im Rahmen der Stadtplanung abgeklärt und festgelegt worden. Die jetzige Zonierung wird als zweckmässig erachtet.
  - Eine Revision des Zonenplanes ist im jetzigen Zeitpunkt sachlich nicht gerechtfertigt.

## II.

Das Problem der Etappierung der Ueberbauung Metalli-Bergli ist in der ersten Lesung ausgiebig diskutiert worden. Dabei hat der Grosse Gemeinderat den Stadtrat beauftragt, mit der MZ-Immobilien AG Verhandlungen aufzunehmen, mit dem Ziel, vom Bauherrn eine verbindliche Zusage hinsichtlich der frühesten Realisierungszeitpunkte der fünf Metalli-Etappen zu erhalten."

Der Stadtrat ist dieser Aufforderung nachgekommen und hat der MZ-Immobilien AG die Forderung des Grossen Gemeinderates unterbreitet. Diese hat die nachfolgend aufgeführte schriftliche Erklärung abgegeben:

- "1. Die Fertigstellung und Eröffnung einer ersten Etappe mit Ladennutzungen wird frühestens im Jahre 1986 erfolgen.
2. Eine zweite Etappe mit Ladenflächen kommt frühestens gegen Ende der Achtzigerjahre zur Eröffnung, je nach wirtschaftlicher Situation drei bis fünf Jahre später.
3. Weitere Etappen mit Ladennutzungen werden zeitlich so terminiert, dass deren Fertigstellung frühestens Mitte der Neunzigerjahre erfolgen.
4. Die vorstehend erwähnten Termine können sich - je nach der bevölkerungsmässigen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Zug - weiter verschieben, und es ist sehr wahrscheinlich, dass die Realisierung der letzten Gebäulichkeiten innerhalb des Bebauungsplangebietes Metalli im nächsten Jahrhundert beendet sein wird."

Eine Kopie des Schreibens der MZ-Immobilien AG vom 26.10.1982 mit den Erwägungen und Erklärungen liegt dieser Vorlage bei.

Nach der Durchführung des Auflageverfahrens können nun die zweite Lesung und die Schlussabstimmung durchgeführt werden.

### Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und den Bebauungsplan Metalli-Bergli, Plan Nr. 4417, zum Beschluss zu erheben.

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:            Der Stadtschreiber:  
W.A. Hegglin                    A. Müller

### Beilage:

- Beschlussesentwurf
- Kopie der Erklärung der MZ-Immobilien AG vom 26.10.82

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.  
BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN METALLI-BERGLI, ZWISCHEN BAARER-  
STRASSE - GOTTHARDSTRASSE - TREPPENWEG UND METALLSTRASSE AUF  
GBP NR. 577 und 580 (TEIL), PLAN NR. 4417

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr.  
651.5 vom 2. November 1982

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

1. Von der Erklärung der MZ-Immobilien AG, Zug, vom 26.  
10.1982 wird Kenntnis genommen.
2. Dem Bebauungsplan Metalli-Bergli, zwischen Baarerstrasse  
- Gotthardstrasse - Treppenweg und Metallstrasse,  
Plan Nr. 4417, wird zugestimmt.
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referen-  
dums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sowie der Genehmigung  
durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

Er 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



CH-6301 Zug  
Baarerstrasse 28  
Telefon 042.21 33 43

An den  
Stadtrat der Stadt Zug

6300 Z u g

6301 Zug, 26.10.1982

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident,  
sehr geehrte Herren Stadträte,

in der Angelegenheit "Bebauungsplan Metalli-Bergli" beziehen wir uns auf die mit Ihnen geführten Besprechungen, anlässlich welcher Sie uns - gestützt auf einen Beschluss des Grossen Gemeinderates - ersucht haben, eine Erklärung hinsichtlich der zeitlichen Realisierung der im Bebauungsplangebiet "Metalli" vorgesehenen Bauten abzugeben. Wir gehen davon aus, dass die gewünschte Erklärung sich nur auf Gebäulichkeiten, in denen Ladennutzungen vorgesehen sind, zu beziehen hat. Es wäre angesichts der derzeitigen Wohnungssituation ja auch wenig sinnvoll, von uns Beschränkungen in der zeitlichen Realisierung von Büro- und Wohnraum zu verlangen, wobei diesbezüglich erklärend zu bemerken ist, dass die Nutzungen "Wohnen und Büro" in den in Frage kommenden Etappen jeweils gemischt sind.

Vorerst erlauben wir uns den Hinweis, dass die von uns zu treffenden Entscheidungen hinsichtlich der Etappierung der auf dem Bebauungsplangebiet Metalli vorgesehenen Bauten komplex sind und von Faktoren abhängen, die heute nur in einem beschränkten Umfange überblickt werden könnten. Im Sinne von Erwägungen verweisen wir diesbezüglich auf folgendes:

1. Es ist die klare und eindeutige Meinung der MZ-IMMOBILIEN AG, Gebäulichkeiten, in denen Ladennutzungen vorgesehen sind, nur dann zu erstellen, wenn ein Bedarf hierfür ausgewiesen ist. Diese Bedarfsfrage hängt nun aber wesentlich von der zukünftigen wirtschaftlichen und bevölkerungsmässigen Entwicklung der Stadt Zug ab, und wir werden bei der Prüfung dieser Bedarfsfrage selbstverständlich auch die schon heute in Zug ansässigen Geschäfte in unsere Ueberlegungen miteinbeziehen.

Insbesondere werden wir weitestmöglich zu vermeiden versuchen, dass bestehende Strukturen gefährdet werden.

- 2 -

2. Im Gebiete entlang der Baarer Strasse bestehen noch weitere Möglichkeiten, Gebäude mit Ladennutzungen zu erstellen. Dies könnte zur Folge haben, dass wir in einem bestimmten Zeitpunkt zusehen müssten, wie potentielle Kunden unserer Ueberbauung auf Nachbargrundstücke abwandern und dort realisieren würden, währenddem uns mit der Abgabe einer allzu einschränkenden Erklärung die Möglichkeit genommen wäre, in einer bestimmten Situation sachlich und wirtschaftlich richtig zu reagieren.
3. Die MZ-IMMOBILIEN AG und die V-ZUG AG, mit zusammen über 1.000 Arbeitnehmern, sind Tochterunternehmen der METALLWAREN-HOLDING AG. Gerade die heutige Wirtschaftslage zeigt immer deutlicher, dass für die Sicherung von Arbeitsplätzen und für konjunkturgerechte Investitionen bedeutende Mittel nötig werden können. Eine solche Möglichkeit, allfälligen konjunkturellen Situationen zeitgerecht zu begegnen, bestünde für uns mit der Realisierung von Bauten innerhalb des Bebauungsplanes Metalli. Es wäre auch unter diesem Aspekt problematisch, unsere Entscheidungsmöglichkeiten durch Bindungen, wie sie die Abgabe von allzu stark einschränkenden Erklärungen Ihnen gegenüber darstellen würden, zu blockieren.
4. Nach unserem Dafürhalten wird die erste im Rahmen des Bebauungsplanes Metalli zu realisierende Etappe - Verlegung eines bereits am Platze ansässigen Grossverteilers und ca. 10 kleinere Läden - auf die bestehenden Strukturen keine oder doch nur unwesentliche Auswirkungen haben. Zwar wird die Ladenfläche des Grossverteilers grösser als diejenige, die bereits heute zur Verfügung steht. Deswegen entsteht jedoch keine wesentlich stärkere Konkurrenzierung der bestehenden Zuger Geschäfte; vielmehr dürfte dadurch Kaufkraft von bestehenden auswärtigen Einkaufszentren nach Zug zurückgeholt werden können. Die bisherigen Ladenflächen des Grossverteilers werden zwar einer neuen Nutzung zugeführt, doch kann schon heute mit einiger Wahrscheinlichkeit gesagt werden, dass dadurch bisher im Raume Zug ansässige Geschäfte nicht wesentlich konkurrenziert werden.

Trotz der vorstehenden Ueberlegungen und Erwägungen und trotz des Umstandes, dass eine der Stadt gegenüber eingegangene Beschränkung hinsichtlich des Zeitpunktes der Realisierung von Gebäulichkeiten rechtliche Bedenken aufwirft und in jedem Fall an die Grenzen der Unvorhersehbarkeit zukünftiger Entwicklungen stösst, ist die MZ-IMMOBILIEN AG bereit, nachstehend eine vom Gemeinderat gewünschte Erklärung abzugeben. Wir hoffen jedoch, dass dann, wenn eine gegenüber heute wesentlich veränderte Situation eintreten sollte, Sie, sehr geehrter Herr Stadtpräsident, sehr geehrte Herren Stadträte, bereit sind, einer allfälligen Modifikation dieser unserer Erklärung zuzustimmen.

- 3 -

In diesem Sinne erklären wir nun, was folgt:

1. Die Fertigstellung und Eröffnung einer ersten Etappe mit Ladennutzungen wird frühestens im Jahre 1986 erfolgen.
2. Eine zweite Etappe mit Ladenflächen kommt frühestens gegen Ende der Achtzigerjahre zur Eröffnung, je nach wirtschaftlicher Situation drei bis fünf Jahre später.
3. Weitere Etappen mit Ladennutzungen werden zeitlich so terminiert, dass deren Fertigstellung frühestens Mitte der Neunzigerjahre erfolgen.
4. Die vorstehend erwähnten Termine können sich - je nach der bevölkerungsmässigen und wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Zug - weiter verschieben, und es ist sehr wahrscheinlich, dass die Realisierung der letzten Gebäulichkeiten innerhalb des Bebauungsplangebietes Metalli im nächsten Jahrhundert beendet sein wird.

Wir hoffen, Ihnen mit der Abgabe dieser Erklärung gedient zu haben, und wir ermächtigen Sie, diese unsere Erklärung dem Grossen Gemeinderat zur Kenntnis zu bringen.

Wir verbleiben, sehr geehrter Herr Stadtpräsident, sehr geehrte Herren Stadträte,

mit vorzüglicher Hochachtung.

MZ-IMMOBILIEN AG

