

STADTPLANUNG ZUG - Zonenplan und Bauordnung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 5. Juni 1974

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

I. Allgemeine Bemerkungen

Das Kantonale Baugesetz vom 18. Mai 1967 schreibt in § 62 den Gemeinden vor, innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten des Gesetzes eine Bauordnung mit Zonenplan zu beschliessen. Nachdem die im Jahre 1969 in Angriff genommene Stadtplanung nicht zum Ziele führte, wurde am 3. Januar 1971 damit auf neuer Grundlage begonnen. Mit dem Kanton konnte eine Fristverlängerung vereinbart werden mit der Zusicherung, dass die Stadtplanung bis Ende 1974 vorliegen werde. Die Regierung stimmte dieser Lösung zu, weil der Umfang und die regionale Bedeutung der Stadtplanung weit über die ursprünglichen Annahmen hinausgingen. Zudem befanden sich die meisten übrigen Gemeinden terminlich ebenfalls im Rückstand.

Die Orientierung des Grossen Gemeinderates erfolgte seit Beginn der Planung anhand von 14 detaillierten Dokumentationen, die einen wesentlichen Bestandteil für die Beurteilung dieser Vorlage bilden. Er nahm von diesen jeweils zustimmend Kenntnis. Eine Ausnahme bildete die Dokumentation Nr.2 über die Abgrenzung des Siedlungsgebietes, dessen Umfang am 27. März 1973 rechtsgültig beschlossen wurde. Spezielle Bedeutung hatte auch die zustimmende Kenntnisnahme zum Verkehrsricht- und Landschaftsplan. Beide Pläne wurden in separaten Vorlagen unterbreitet und sind als verwaltungsanweisende Planungsmittel wichtige Ergänzungsgrundlagen zum Zonenplan.

Seit dem Planungsbeginn hat der Grosse Gemeinderat die Teilplanungen Herti, Baarerstrasse West und Lorze genehmigt. Dieses Vorgehen wurde notwendig, nachdem verschiedene Baugesuche infolge Fehlens der Gesamtplanung nicht bewilligt werden konnten. Falls nämlich innerhalb eines Jahres nach Ablehnung eines Gesuches die neuen Bauvorschriften dem Grossen Gemeinderat nicht zur Genehmigung vorgelegt werden, muss das Baugesuch nach den

bestehenden Vorschriften behandelt werden. Um die Erstellung von Bauten, welche den Ergebnissen der Stadtplanung widersprechen, zu verhindern, und um für Bauwillige keine unnötigen Härten zu schaffen, wurden daher diese Teilplanungen zeitlich vorgezogen. Mit dem Inkrafttreten der hiermit vorgelegten Bauordnung und des Zonenplanes werden diese Teilplanungen aufgehoben, da sie in die neuen Vorschriften integriert wurden. Bei Ablehnung der neuen Bauordnung und des Zonenplanes bleiben die genannten Teilplanungen in Rechtskraft.

Zonenplan und Bauordnung wurden der Baudirektion des Kantons Zug zur Vorprüfung eingereicht. Sie teilte mit, dass die neuen Bauvorschriften zu keinen Bemerkungen Anlass geben und deren Genehmigung nichts entgegenstehe.

Der Stadtrat stellt mit Genugtuung fest, dass mit der Unterbreitung dieser Vorlage das Ziel der Stadtplanung, nämlich die Schaffung einer neuen und fortschrittlichen Bauordnung, erreicht ist und die Termine eingehalten sind. Die vielschichtigen und teilweise schwierig zu lösenden Probleme wurden zusammen mit den Sachbearbeitern der Planung, dem Planungs- und dem Bauausschuss, der Planungskommission und dem Grossen Gemeinderat sorgfältig nach den neuesten Erkenntnissen und dem Charakter unserer Stadt Rechnung tragenden Kriterien behandelt. Die vorgeschlagene Lösung darf als ausgewogen bezeichnet werden. Dies schliesst jedoch nicht aus, dass, besonders im Zusammenhang mit der Zone des öffentlichen Interesses, gewisse Eingriffe nicht zu umgehen waren. Nur so können die Interessen unserer Wohnbevölkerung langfristig sichergestellt werden. Es wurde aber sorgfältig darauf Bedacht genommen, möglichst schonend vorzugehen und nur absolut notwendige Landflächen der Zone des öffentlichen Interesses zuzuschlagen oder mit Eigentumsbeschränkungen zu belegen.

Die finanziellen Auswirkungen der Stadtplanung werden sowohl mittel- wie langfristig von erheblicher Bedeutung sein. Allen Landeigentümern, deren Grundstücke der Zone des öffentlichen Interesses zugewiesen wurden, steht das Heimschlagsrecht zu, d. h. sie können ab zwei Jahren nach Inkrafttreten der Stadtplanung jederzeit die Uebernahme ihrer Liegenschaften durch die Stadt zum vollen Verkehrswert verlangen. Die Stadt ist schon vor Ablauf der zweijährigen Frist bereit, mit verkaufswilligen Liegenschaftseigentümern in Verhandlungen zu treten. Es ist damit zu rechnen, dass in den nächsten fünf bis zehn Jahren vermehrt Liegenschaften, vor allem unbebaute, der Stadt zum Kauf angeboten werden. Die Uebernahme sämtlicher Liegenschaften wird sich jedoch auf einen Zeitraum von vielleicht 30 bis 50 Jahren erstrecken. Die vom Kanton belegten Grundstücke werden im Heimschlagsfall von diesem direkt erworben. Der Verkehrswert der von der Stadt zu übernehmenden Grundstücke wird im heutigen Zeitpunkt auf ca. Fr. 100 Millionen geschätzt. Es muss in diesem

Zusammenhang mit aller Deutlichkeit festgehalten werden, dass sich die Aufbringung dieser Summe, wie bereits angeführt, auf einen längeren Zeitraum erstreckt und für das ausgegebene Geld ein realer Gegenwert erworben wird. Es handelt sich um Vorausleistungen, die in einem späteren Zeitpunkt der Stadt wiederum zugute kommen. Die finanzielle Lage der Stadt erlaubt es, innert dem genannten Zeitraum die zu erwartenden Landkäufe zu tätigen, ohne für diesen Zweck den Steuerfuss erhöhen zu müssen. Auch ist die Bereitstellung von flüssigen Mitteln teilweise bereits erfolgt, da im Moment Kredite sehr schwer und nur zu sehr hohen Zinsen erhältlich sind.

Es wurde auch grosser Wert darauf gelegt, die Bevölkerung laufend über den Stand der Planung zu orientieren. Zu diesem Zwecke fanden viele Vorträge in Quartiervereinen, Parteiversammlungen, Zusammenkünften von Interessengruppen usw. statt. Umfassende Pressekonferenzen dienten der Information durch die Lokalpresse. Schaufensterausstellungen und vor allem drei an alle Haushaltungen der Stadt versandte Broschüren, wovon die letzte je einen Plan über das Siedlungs- und Kernkonzept enthielt, veranschaulichten Stand und Zielrichtung der Planung. Die beiden Orientierungs- und Diskussionsabende im Casino wurden jedesmal von mehreren hundert Personen besucht.

Alle Eigentümer, deren Liegenschaften ganz oder teilweise in die Zone des öffentlichen Interesses fallen, wurden im März 1974 benachrichtigt. Ein Brief klärte sie über die Absichten der Stadtplanung und die rechtlichen Möglichkeiten auf, damit jeder betroffene Eigentümer frühzeitig von seinen Rechtsmitteln Gebrauch machen konnte, sofern er mit der Planung nicht einverstanden war. Inzwischen ist eine rege Diskussion bezüglich der rechtlichen und finanziellen Folgen der Zone des öffentlichen Interesses für die Stadt in Gang gekommen. Verschiedentlich wird der Umfang dieser Zone zugeteilten Landes kritisiert und die Notwendigkeit angezweifelt. Dies bezieht sich vor allem auf die am See liegenden Grundstücke. Doch ist unseres Erachtens auch hierfür das öffentliche Interesse ausgewiesen. Wir sind uns bewusst, dass es einzelne Grundeigentümer hart trifft. Doch ist es Aufgabe und Pflicht des Stadtrates, die Interessen der breiten Bevölkerung zu sichern. Der Private, welcher Grundeigentum oder andere dingliche Rechte zu öffentlichen Zwecken abgeben muss, wird hierfür entschädigt, und zwar hat er nach den gesetzlichen Bestimmungen Anspruch auf vollen Ersatz des Wertes des abzutretenden Grundstückes oder Rechtes. Es wird das Bestreben des Stadtrates sein, einen gerechten Ausgleich der gegenseitigen Interessen zu finden.

Der Stadtrat beantragt Ihnen, den Zonenplan und die Bauordnung gemäss § 6 Ziff. 1 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung zu unterstellen. Die Wichtigkeit der Vorlage ist für die zukünftige Entwicklung der Stadt von derart zentraler Bedeutung, dass die Gesamtheit der Stimmbürger Gelegenheit erhalten soll, dazu Stellung zu nehmen.

II. Zonenplan

Grundlage des vorliegenden Zonenplanes der Stadt Zug sind die Dokumentationen 13 und 14 der Stadtplanung samt zugehörigen Plänen, nämlich:

- Dokumentation 13: Siedlungskonzept
- Dokumentation 14: Kernplanung als Teil des Siedlungskonzeptes.

Von diesen Grundlagen hat der Grosse Gemeinderat am 26. Februar 1974 zustimmend Kenntnis genommen.

Im weiteren hat der Grosse Gemeinderat am 23. April 1974 vom Teilkonzept Öffentliche Bauten und Anlagen (Dokumentation 11) und vom Landschaftsplan zustimmend Kenntnis genommen. Die detaillierte Bearbeitung dieser beiden Teilbereiche der Stadtplanung ergab gegenüber dem Siedlungskonzept geringfügige Änderungen, insbesondere hinsichtlich der öffentlichen Flächen. Durch die Landschaftsplanung wurden auch diejenigen Gebiete festgelegt, in denen zum Schutze der Landschaft besondere Bauvorschriften erforderlich sind.

Wie bereits erwähnt, haben sich gegenüber dem Plan Siedlungskonzept einige Änderungen ergeben. Im folgenden werden diese erläutert und, sofern erforderlich, in Planausschnitten dargestellt.

1. Abgrenzung des Siedlungsgebietes in der äusseren Lorzenallmend

Die Grenze zwischen Siedlungsgebiet und übrigem Gemeindegebiet wird nach Besprechungen mit der Gemeinde Steinhausen und gemäss den Ergebnissen der Beratungen in Planungsausschuss und -kommission wie folgt nach Osten verschoben:

Gemeindegrenze Zug/Steinhausen - Projektierter Sennweidkanal - Chamerstrasse (Neue Linienführung) - Alte Lorze - See.

Damit wird insbesondere die Liegenschaft Wilhelm in das übrige Gemeindegebiet verwiesen. Eine weitere Ausdehnung dieses Betriebes muss an diesem Standort aus planerischen Gründen abgelehnt werden.

2. Einzonung Steinhauserstrasse/Ammannsmatt

Das Gebiet, abgegrenzt durch Gemeindegrenze Zug/Steinhausen - Steinhauserstrasse - Alte Lorze - Wohnzone 2 Ammannsmatt, wird der späteren Planung vorbehaltenen Zone zugeteilt. Es besteht die Meinung, dieses Land habe als Reserve zur Erweiterung des Gewerbegebietes zu dienen. Vgl. Planbeilage A.

3. Siedlungsgrenze Lorzenebene

Die Siedlungsgrenze zwischen Steinhauserstrasse und Neuer Lorze wird derart nach Norden verschoben, dass sie vom geplanten Anschluss an die Steinhauserstrasse (Baulinienplan Lorze, Axe Nr.105) ausgeht.

4. Schulanlagen Brüggli

Nach dem Ergebnis der Verhandlungen im Grossen Gemeinderat anlässlich der Beratungen über die Teilplanung Lorze und gemäss dem Kompromissvorschlag des Stadtrates werden von der Liegenschaft Stadlin 4'500 m² aus der Zone des öffentlichen Interesses herausgenommen und der Wohnzone 2 zugeteilt. Detaillierte Untersuchungen haben gezeigt, dass die kombinierte Primar- und Oberstufenschule Brüggli auf der verbleibenden Fläche noch realisiert werden kann, sofern einzelne Sportanlagen nach Norden zwischen Quartierstrassenbügel (Axe Nr.100 gem. BL-Plan Lorze) und projektierte General Guisan-Strasse verlegt werden.

5. Sanitärmaterial AG, Chamerstrasse 77

Auf entsprechendes Gesuch hin wird die Liegenschaft Sanitärmaterial AG der angrenzenden Wohnzone 3 zugeteilt. Die Sanitärmaterial AG ist bereit, der Erschliessung der Parzellen Nrn. 163, 164 und 165 über ihr Grundstück zuzustimmen. Der Kanton bewilligt in diesem Bereich nur eine Einmündung in die Chamerstrasse. Der Umzonung kann zugestimmt werden, nachdem die östlich der Liegenschaft Sanitärmaterial AG gelegene Parzelle, nämlich die Liegenschaft Huwiler, mit einer Ausnützungsziffer von 0,6 und die westlich davon gelegene Parzelle, nämlich die Liegenschaft Oswald, mit einer Ausnützung von 0,7 überbaut sind. Aufgrund dieser Umzonung kann die Erschliessung der Parzellen Nrn.163, 164 und 165 verkehrstechnisch einwandfrei gelöst werden.

6. Altersbauten Herti/Gutschrank/Schneeggenloch

Diese drei Gebiete werden aus der Zone des öffentlichen Interesses herausgenommen und in die den angrenzenden Gebieten entsprechenden Wohnzonen umgeteilt (Herti W4, übrige W2). Die Altersbauten Herti sind in der Quartierkernzone Herti vorgesehen (Darstellung im Ortsgestaltungsplan); der Standort Gutschrank fällt nach den Untersuchungen zur Dokumentation 11, Öffentliche Bauten und Anlagen, weg. Die Alterssiedlung Schneeggenloch wird im Ortsgestaltungsplan im Gebiet Löbern angeführt, nicht aber als Zone des öffentlichen Interesses ausgeschieden.

7. Cityerweiterungszone 2 bei der Schutzengelkapelle

Die Grenze zwischen der Cityerweiterungszone 2 und der Zone des öffentlichen Interesses muss derart verschoben werden, dass im Spickel gegen die Bahnunterführung der Chamerstrasse ein Bauvorhaben überhaupt noch realisiert werden kann. Mit der Ab-

grenzung entlang der Ostseite der grossen Scheune der Liegenschaft Brandenburg wird dies ermöglicht. Andernfalls müsste dieses Gebiet bis zur Unterführung Chamerstrasse der Zone des öffentlichen Interesses zugeteilt werden. Eine weitere Verschiebung gegen Osten ist mit Rücksicht auf die Kapelle und auf die angestrebte Grünverbindung zwischen Sportanlagen und See unzweckmässig.

8. Wohnzone 3 östlich der Gartenstadtstrasse

Auf entsprechendes Gesuch hin werden die Wohnbauten der Landis & Gyr AG östlich der Gartenstadtstrasse zur Industriezone geschlagen.

9. GBP Nr.347 nördlich der Feldstrasse

Der zwischen Feldstrasse - SBB-Schleife - Wohnbauten Landis & Gyr liegende Landspickel (mit Kleingärten belegt) wird als SBB-Areal ausgeschieden.

10. Gewerbezone Göbli

Aufgrund eines Gutachtens über Grundwasserschutzzone ist die Gewerbezone Göbli zu beschränken, d.h. gewisse Landteile werden wieder dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt. Modifikationen sind allerdings aufgrund weiterer Gutachten noch zu erwarten. Bereits erstellte und im Grundwasserschutzbereich liegende Bauten müssen mit Sonderbau- und Nutzungsvorschriften belegt werden.

11. Busbahnhof Grafenau

Im Zonenplan wird beim Gebiet Grafenau keine Fläche für den geplanten Busbahnhof ausgeschieden, hingegen wird dieses Gebiet mit Bestimmungen belegt, welche die Errichtung einer solchen Anlage nicht verunmöglichen (Bebauungsplan über das ganze Gebiet erforderlich).

12. Kantonale Schulanlagen Luegeten

Basierend auf dem entsprechenden Beschluss des Regierungsrates vom 12. Februar 1974 ist die Zone des öffentlichen Interesses im Gebiet Luegeten zu vergrössern. Das für kantonale Schulen vorgesehene Areal dehnt sich nun bis zur Gutschrankabfahrt aus und ist östlich begrenzt durch die Alte Baarerstrasse. (Vgl. Dokumentation 11, Öffentliche Bauten und Anlagen)

13. Abgrenzung Siedlungsgebiet Gutsch/St. Verena

Die Abgrenzung des Siedlungsgebietes im Teilstück Gutsch/St. Verena bildete im Grossen Gemeinderat bereits im Zusammenhang mit der Behandlung der Vorlage über das Siedlungsgebiet Gegenstand von Diskussionen und von verschiedenen Einsprachen. Den

Einsprechern wurde damals mitgeteilt, dass ihren Begehren bei Abschluss der Stadtplanung und nach genaueren Untersuchungen betreffend Strassenführung in gewissem Masse entsprochen werden könne; eine Zonung bis zum Waldrand komme allerdings nicht in Frage. Das Siedlungsgebiet erstreckt sich nun bis 55 m östlich der projektierten St. Verena Strasse, und zwar vom Aarbach bis zur Parzellengrenze 1736/3162. Anschliessend gilt die bereits rechtsgültige Siedlungsgrenze. Vgl. Planbeilage B.

14. Plateau St. Verena

Das von der Blasenbergstrasse umschlossene Baugebiet auf dem St. Verena-Plateau wurde von der Planungskommission am 7. Dez. 1973 von der Einfamilienhauszone 2 in die Einfamilienhauszone 1 abgezont; dazu wurde eine Freihaltezone von rund 10'000 m² gefordert. Die Abgrenzung dieser Freihaltezone und deren Ausscheidung als Zone des öffentlichen Interesses war dem Grossen Gemeinderat bei der Behandlung der Dokumentation 13, Siedlungskonzept, bereits bekannt. An der Siedlungsgrenze hat sich im fraglichen Gebiet nichts geändert. Vgl. Planbeilage B.

15. Gebiet Frauenstein

Das ganze zwischen Artherstrasse - Bürgerspital - SBB - Hofstrasse gelegene Areal Frauenstein wird der Wohnzone 3 zugeschlagen. Die beabsichtigte öffentliche Nutzung (Parkieranlagen gemäss Plan Siedlungskonzept, Altersbauten gemäss Dokumentation 11) wird im Ortsgestaltungsplan dargestellt.

16. Zonen des öffentlichen Interesses im Gebiet Gimenen/Meisenberg

Aufgrund detaillierter Erschliessungsstudien und nach Verhandlungen zwischen Stadt und Landis & Gyr mussten und konnten die in der Gimenen vorgesehenen Schulflächen neu angeordnet werden. Einerseits wird die in einem späteren Zeitpunkt erforderliche Oberstufenschule nach Süden ins Gebiet Reiffimatt, heute Uebrigas Gemeindegebiet, verschoben. Andererseits wird die Primarschule in das sich bereits zum grossen Teil in städtischem Besitz befindliche Areal zwischen Gimenenstrasse und Bellevuegebiet verlegt.

Das Land der Klinik Meisenberg wird nur noch zu einem Teil der Zone des öffentlichen Interesses zugeteilt. Vgl. Planbeilage C.

17. Areal St. Karl

Das Areal St. Karl wird aus der Zone des öffentlichen Interesses herausgenommen und der Wohnzone 2 zugewiesen.

18. Gebiet Chamerstrasse/Einmündung Chamerfussweg

Die Zone des öffentlichen Interesses wurde geändert, indem die gegen die Chamerstrasse gelegenen sechs Einfamilienhäuser bei der Schilfmatt der Wohnzone E1 in Landschaftsschongebiet zuge-

ordnet worden sind. Die direkt an den See angrenzenden Parzellen werden in der Zone des öffentlichen Interesses belassen.

19. Obersack/St. Verena, Parzelle Nr.1742

Parzelle Nr.1742 im Obersack wurde von der Zone E2 in die Zone W2 umgeteilt, um einen der Topographie besser angepassten Grenzverlauf der einzelnen Zonen zu erreichen.

III. Bauordnung

1. Allgemeines

Grundlagen für die vorliegende Bauordnung sind das Kantonale Baugesetz und dessen Vollziehungsverordnung, die Musterbauordnung, die bereits rechtskräftigen Teilbauordnungen Herti, Lorze und Baarerstrasse-West sowie das Siedlungskonzept gemäss den Dokumentationen 13 und 14, von welchem der Grosse Gemeinderat am 26. Februar 1974 zustimmend Kenntnis genommen hat.

Die Bauordnung ist einem umfassenden Vernehmlassungsverfahren unterstellt worden, an dem das Stadtbauamt, der städtische Rechtsdienst, der Baufachausschuss und sämtliche Architekturbüros der Stadt Zug beteiligt waren.

Der Bauordnung werden bei der Drucklegung folgende Beilagen beigeheftet:

- Kantonales Baugesetz
- Vollziehungsverordnung zum Baugesetz
- Sachregister
- Erläuternde Skizzen über Höhenlage, Vollgeschoss, Dachgeschoss, Untergeschoss, Grenzabstände, Gebäudeabstände, Nachbarrecht gemäss Einführungsgesetz zum ZGB und die bildliche Darstellung der zulässigen Geschosse in den verschiedenen Zonen.

Da eine Bauordnung möglichst generell gehalten werden soll und aus Gründen der Rechtssicherheit über eine längere Zeitspanne ohne wesentliche Änderungen in Rechtskraft bleiben sollte, ist es zweckmässig, diejenigen Sachverhalte, welche sehr detailliert und spezifisch sind und für welche sich die Beurteilung in der Regel in kürzeren Zeitabschnitten ändert, in separaten Richtlinien des Stadtrates zu ordnen.

Vorgesehen sind solche Richtlinien über die Bauausführung, die Gestaltung der Umgebung, über die Erstellung und Beurteilung von Arealbebauungen usw. Diese Bestimmungen sollen unmittelbar anschliessend an die Genehmigung der Bauordnung ausgearbeitet werden.

2. Aufbau der Bauordnung

Die Bauordnung besteht aus drei thematisch verschiedenen Teilen.

Die einleitenden Kapitel 1 - 3, welche Geltungsbereich, Vollzug, die Aufzählung der Planungsmittel und die Bestimmung der Baurechtsbegriffe enthalten, sind inhaltlich durch die kantonale Gesetzgebung weitgehend festgelegt und weichen nur geringfügig von der Musterbauordnung ab.

Kernstück der Bauordnung bildet die in Kap. 4 festgelegte Zonenordnung. Diese enthält aufgrund der besonderen Verhältnisse der Stadt Zug einige wesentliche Änderungen oder Ergänzungen gegenüber der Musterbauordnung. Sie gliedert sich in sechs Teile, nämlich:

- 4.1: Allgemeine Bestimmungen, die für alle Zonen gelten
- 4.2: Die Zoneneinteilung
- 4.3: Vorschriften für die Einzelbauweise
- 4.4: Vorschriften für Arealbebauungen
- 4.5: Vorschriften für Bebauungspläne
- 4.6: Vorschriften für Besondere Zonen.

Der Schlussteil der Bauordnung, bestehend aus Kapitel 5 "Verfahrensbestimmungen" und Kapitel 6 "Schlussbestimmungen", regelt die Bewilligung von Baugesuchen und das Inkrafttreten der Bauordnung. Er entspricht sinngemäss der Musterbauordnung.

3. Hinweise zu den wichtigsten Neuerungen gegenüber der Musterbauordnung

a) Kapitel 1: Allgemeine Bestimmungen

Die Ergänzung in § 3 Abs. 1 letzter Satz bedeutet eine Präzisierung bezüglich der Gewährung von Ausnahmen bei Gebäudeabständen.

b) Kapitel 2: Planungsmittel

Neu gegenüber der Musterbauordnung sind die Planungsmittel Teilrichtpläne (§ 13), welche in Verbindung mit Baulinien- und Bebauungsplänen erstellt werden können, und die Grenzregulierung und Baulandumlegung (§ 14), für welche in § 51 des Kantonalen Baugesetzes die rechtliche Grundlage gegeben ist.

c) Kapitel 3: Baurechtsbegriffe

Aufgrund der differenzierten Nutzungsvorschriften in Kernzonen wurde es notwendig, die verschiedenen Nutzungsarten zu definieren (§ 17).

d) Kapitel 4: Zonenordnung

Die §§ 27, 48 und 54 über die Dachgestaltung haben neben der städtebaulichen auch eine wichtige nachbarrechtliche Bedeutung, indem darnach auf die Einwirkungen auf die Nachbarliegenschaften Rücksicht zu nehmen ist.

Neu ist der § 36 über den Umweltschutz. Es handelt sich hier um eine Bestimmung mit allgemeinem Inhalt und einer Kompetenzerteilung an den Stadtrat, welche angesichts der heute allgemein anerkannten Wichtigkeit des Umweltschutzes und der zu erwartenden Gesetzesbestimmungen auf Kantons- und Bundesebene keiner näheren Begründung bedarf.

Die Vorschriften für die Einzelbauweise (§§ 45-56) sind im wesentlichen durch das Siedlungskonzept und die Teilplanungen vorausbestimmt. In der Cityzone (§ 51) wird in der Regel ein Bebauungsplan verlangt. Das ist gerechtfertigt aufgrund der bisherigen Praxis und den bereits vorhandenen oder in Bearbeitung stehenden Bebauungsplänen, welche ausser dem Areal Metallwarenfabrik fast die ganze Cityzone umfassen.

Für die Altstadt ist ein besonderes, vom Grossen Gemeinderat zu erlassendes Reglement vorgesehen (§ 52), welches sich auf sehr ausgedehnte Vorarbeiten abstützen kann. Es wird im Laufe des nächsten Jahres dem Grossen Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt werden.

In den Vorschriften für Arealbebauungen und Bebauungspläne sind in den §§ 63, 71 und 72 Bestimmungen über maximale Geschosshöhen und Gebäudehöhen enthalten. Die bisherigen Erfahrungen mit Arealbebauungen haben gezeigt, dass eine völlige Freiheit bezüglich der Geschosshöhe nicht zweckmässig ist. Die Bestimmungen über die Beschränkung der Geschosshöhe, bzw. der Gebäudehöhen, sind in Zusammenarbeit mit Zuger Architekten (ZAS) und dem städtischen Baufachausschuss ausgearbeitet worden.

§ 70 enthält die Nutzungsvorschriften in der Cityzone und entspricht den Angaben im Siedlungskonzept (Konzept Kernplanung Dok. 14).

Als besondere Zone ist neu aufgeführt die Landschaftsschonzone (§ 77). Sie setzt sich im wesentlichen aus den im Landschaftsplan aufgeführten Landschaftsschongebieten und den Landflächen an exponierter Lage zusammen. Die Landschaftsschonzone ist den Bauzonen überlagert und enthält eine Reihe besonderer Vorschriften, um den jeweiligen gebietsspezifischen landschaftsplanerischen Zielen entsprechen zu können.

e) Kapitel 6: Schlussbestimmungen

In § 86 Abs. 3 wird auf Anhang 1 zur Bauordnung verwiesen, in welchem entsprechend der Dokumentation Nr.14 über die Kernplanung die in Rechtskraft bleibenden Bebauungspläne aufgezählt werden.

§ 87 enthält einen Revisionsartikel allgemeinen Inhalts. Diese Sollvorschrift bedeutet, dass die Bauordnung an die jeweils veränderten Planungsziele anzupassen ist.

IV. Stellungnahme der Baukommission

Die Abschnitte II und III dieser Vorlage wurden der Baukommission des Grossen Gemeinderates als Spezialberichte zum Zonenplan und zur Bauordnung unterbreitet. Die Baukommission hat dazu an den Sitzungen vom 21. Mai und 5. Juni 1974 Stellung genommen und sie erachtet Bauordnung und Zonenplan als zweckmässig und fortschrittlich. Sie verzichtet auf die Erstellung eines eigenen Berichtes und schliesst sich dem Bericht und Antrag des Stadtrates vollumfänglich an.

A n t r a g :

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und die Bauordnung samt dem Zonenplan zum Beschluss zu erheben.

ZUG, den 5. Juni 1974

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Dr. Ph. Schneider i.V.: H. Bieri

Beilagen:

- Zonenplan in Farbphoto
- Bauordnung
- Plan Siedlungskonzept
- Planbeilage A: SPV Ammannsmatt
- Planbeilage B: Gutsch/St. Verena
- Planbeilage C: Gimnenen
- Beschlussesentwurf

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.
BETREFFEND STADTPLANUNG ZUG - ZONENPLAN UND BAUORDNUNG

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnissnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr.344
vom 5. Juni 1974

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

1. Die Bauordnung der Stadt Zug samt Zonenplan Nr.2010/2 vom 5. Juni 1974 wird zum Beschluss erhoben.

Mit dem Inkrafttreten dieser Bauordnung werden alle mit ihr in Widerspruch stehenden Vorschriften aufgehoben, insbesondere auch der Plan Nr.2010/1 und die allgemeinen Bauvorschriften über das Siedlungsgebiet und das Uebrige Gemeindegebiet vom 27. März 1973, ausgenommen sind die im Anhang 1 zur Bauordnung genannten Bebauungspläne, die in bisherigen Plänen rechtsgültig festgelegten Baulinien und Strassenpläne.

2. Dieser Beschluss wird gestützt auf § 6 Ziff. 1 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung unterstellt.

Er tritt unter dem Vorbehalt der Annahme durch die Stimmberechtigten am Tage nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt und es werden ihm alle hiezu erforderlichen Vollmachten erteilt.

ZUG,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

STADTPLANUNG ZUG - Zonenplan und Bauordnung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 24. September 1974
(1. Lesung)

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

I. Allgemeine Bemerkungen

Das Ergebnis der ersten Lesung über Zonenplan und Bauordnung ist am 23. Juni ausgeschrieben worden. Die Einsprachefrist wurde vom Stadtrat mit Rücksicht auf die im Juli beginnenden Sommerferien bis zum 7. August verlängert. Eingegangen sind 102 Einsprachen mit insgesamt 155 Anträgen. Im Anhang finden Sie ein Verzeichnis sämtlicher Einsprachen. Der grösste Teil betrifft die Zonen des öffentlichen Interesses, vor allem jene entlang der Seeufer, was aufgrund der vorangegangenen Planungsdiskussionen vorauszusehen war. Weitere Einsprachen betreffen Art und Mass der Nutzung der verschiedenen Zonen, Vorschriften über Landschaftsschutz wie Landschaftsschonzonen, Wald- und Gewässerabstände usw. Mehrere Einsprachen verlangen die nochmalige Aenderung des Siedlungsgebietes. Verschiedene sind allgemeiner Natur oder richten sich gegen Strassenführungen, Parkareale usw., die nicht Gegenstand des Zonenplanes oder der Bauordnung sind. Weitere Einsprachen betreffen Vorschriften der Bauordnung.

Der Stadtrat hat am 28. August den Mitgliedern der Baukommission des Grossen Gemeinderates vier Sammelexemplare mit den Fotokopien sämtlicher Einsprachen überreicht, um die Gelegenheit zu geben, diese in Ruhe gründlich studieren zu können. Bis zur Gemeinderats-sitzung vom 15. Oktober liegen zwei Sammelexemplare auf dem Stadtbauamt auf und stehen den übrigen Gemeinderäten gleichzeitig mit den Antworten des Stadtrates an die Einsprecher zur Einsichtnahme zur Verfügung.

II. Zonenplan

Die Reaktionen der Landeigentümer gegen die Zonen des öffentlichen Interesses am See veranlassten den Stadtrat, den Umfang dieser Zone zu überprüfen. Nach reiflicher Ueberlegung und im Bestreben, die Stadtplanung zu einem guten Abschluss zu bringen, entschloss er sich, die Zonen des öffentlichen Interesses am südlichen (Oberwil) und am westlichen Seeufer (Chamerfussweg) flächenmässig zu reduzieren. Alle so ausgeschiedenen Liegenschaften sind nach Antrag des Stadtrates der Wohnzone E1 / Landschaftsschonzone zuzuteilen. Die Beilage 1 "Generelle Erwägungen zu den Einsprachen gegen die Zonen

des öffentlichen Interesses am See", welche den Einsprechern dieser Zonen zugestellt wurde, orientiert Sie über die Kriterien, nach welchen der Stadtrat die Aenderungen beschlossen hat. Beibehalten wurde die Zone des öffentlichen Interesses für die Liegenschaften Ziegelei Brandenburg, Knüsel und Landis, Schilfmatt (teilweise), Oesch und Frigo. Diese Parzellen schliessen den heutigen städtischen Seeuferbesitz bis und mit Strandbad zusammen und ergänzen die seebezogenen Erholungszonen im notwendigen Ausmass für den kurz- und mittelfristigen Bedarf.

Die Begehren der Firma Josef Speck, Söhne, Sägerei in der Kollermühle, und der Firma Spinnerei und Weberei Gygli AG im Koller, um Zuweisung in eine Industriezone, beantragen wir abzulehnen. Die Sägerei befindet sich in einer Landschaftsschonzone am alten Lorzenlauf in Seenähe. Dieser Betrieb kann an seinem Standort verbleiben; allfällige Gesuche um Erweiterung oder Umbau werden gestützt auf § 41 der BO behandelt. Die Schaffung einer Industriezone würde bei Aufgabe der Sägerei die Ansiedlung eines anderen Industriebetriebes ermöglichen, der nicht mehr in dieses Landschaftsgebiet hineinpassen würde und unerwünschte Immissionen auf die benachbarten Erholungsgebiete mit sich brächte. Was die Einsprache der Firma Gygli AG betrifft, so verweisen wir auf die Stellungnahme des Stadtrates anlässlich der Behandlung der Vorlage Teilplanung Lorze. Es haben sich keine neuen Gesichtspunkte ergeben, und zu einem Kompromissvorschlag des Stadtrates über den Ausbau eines Teils der alten Gebäulichkeiten ist bis heute von der Einsprecherin nicht Stellung genommen worden.

Das Gesuch des Vereins für Familiengärten um Umteilung des von ihm genutzten, der Korporation gehörenden Landes im Göbli von der Gewerbezone in eine Zone des öffentlichen Interesses, ist abzulehnen. Die noch unbebauten Gewerbezone sind sehr knapp bemessen. Der Stadtrat hat jedoch dem Verein für Familiengärten zugesichert, ihm im "übrigen Gemeindegebiet" eigenes Land zu überlassen, das zufolge seiner Lage auf Jahrzehnte hinaus frei bleiben wird.

Mehrere Einsprachen verlangen die Ausdehnung des Siedlungsgebietes im Raume Weidhof/Lüssirain, während von anderer Seite dessen Reduzierung vorgeschlagen wird. Wir beantragen Ihnen die Abgrenzung nach Plan 2010/2 zu belassen. Ebenso abzulehnen sind die Einsprachen mit den Begehren um Erweiterung des Siedlungsgebietes östlich der Waldheimstrasse. Eine Ausdehnung des Siedlungsgebietes ist nicht zu verantworten. Wir verweisen auf unsere früheren Darlegungen bei der Abgrenzung des Siedlungsgebietes. Das südlich des Friedhofs anschliessende Land muss in der Zone des öffentlichen Interesses verbleiben, um die spätere Friedhoferweiterung sicherzustellen.

Die Einsprache der Erbgemeinschaft Fridlin im Gebiete des Guggi veranlasst den Stadtrat zu einer wichtigen Zonenänderung. Die seinerzeit vom Planungsausschuss beantragte Zuweisung in eine Zone des öffentlichen Interesses konnte aus finanziellen Gründen nicht berücksichtigt werden. Aus der vorgeschlagenen Reduzierung der Zonen des öffentlichen Interesses am See, ergibt sich eine wesentliche Entlastung. Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, ca. 12000 m² Landfläche im Guggi einer Zone des öffentlichen Interesses zuzuweisen. Es handelt sich dabei um die bevorzugte Aussichtslage

oberhalb der Hauptpost, die sich als Naherholungsgebiet hervorragend eignet. Die von der Einsprecherin beanstandeten Vorschriften sind tatsächlich sehr einschränkend. Mit der Zuteilung zur Zone des öffentlichen Interesses dokumentiert der Stadtrat, dass er gewillt ist, dieses Landstück zu sichern und jederzeit käuflich zu erwerben.

Eine Einsprache der Soz. demokratischen Partei betrifft die Seeuferzone vom Casino bis Oberwil. Darin wird verlangt, dass innert fünf Jahren dem See entlang ein Landstreifen ausgeschieden wird, der die Anlage eines Fussgängerweges ermöglicht. Die Verwaltungsgenossenschaft Zug ersucht ihre Liegenschaft (Villa Rüttimann) aus der Zone des öffentlichen Interesses zu entlassen. Diese südlich an das Casino angrenzende Liegenschaft wird später für die Errichtung eines Kunsthause und für die Erweiterung des Casinos sowie event. die Badeanstalt benötigt. Die Schaffung eines Fussgängerweges dem See entlang bis Oberwil erachten wir nicht als notwendig. Ca. 70% des Seeufers in diesem Gebiet stehen dem Fussgänger bereits offen. Wir beantragen Ihnen, beide Einsprachen abzulehnen.

In Oberwil beantragen wir am östlichen Ende der Widenstrasse mehrere überbaute Liegenschaften ins Siedlungsgebiet aufzunehmen und der Wohnzone W2 zuzuweisen. Ihre Belassung im übrigen Gemeindegebiet erfolgte seinerzeit mit Rücksicht auf die allfällige Führung der Umfahrungsstrasse. Nachdem die Bergvariante nicht aufrecht erhalten wird, steht einer Einzonung nichts mehr im Wege. Gleichzeitig sind 5000 m2 Land vom Franziskusheim einer Zone des öffentlichen Interesses zugeteilt worden. Die Klinik Franziskusheim benötigt dieses Landstück für zwei Personalhäuser.

Im weiteren verweisen wir auf Beilage 2 "Einsprachen zum Zonenplan" mit sämtlichen Einsprachen und Anträgen des Stadtrates. Sie bildet Bestandteil dieser Vorlage.

III. Bauordnung und übrige Einsprachen

Beilage 3 "Einsprachen gegen die Bauordnung/Anträge des Stadtrates" enthält sämtliche Einsprachen gegen die Bauordnung und die zugehörigen Anträge des Stadtrates. In der Beilage 4 "Aenderungsanträge des Stadtrates zur Bauordnung" sind jene Anträge enthalten, welche der Stadtrat von sich aus zur Abänderung der Bauordnung stellt. Um Ihnen die Uebersicht zu erleichtern, sind in Beilage 5 "Zusammenfassung der beantragten Aenderungen zur Bauordnung" die vom Stadtrat vorgeschlagenen Aenderungen insgesamt zusammengefasst. Alle drei Beilagen bilden Bestandteile dieser Vorlage. Da in den Beilagen 3 und 4 die Begründungen für die Anträge des Stadtrates enthalten sind, glauben wir, hier auf eine Wiederholung verzichten zu können.

Die übrigen Einsprachen sind entweder allgemeiner Natur und ohne konkrete Vorschläge oder enthalten Ausführungen, die nicht Gegenstand des Zonenplanes oder der Bauordnung bilden. Wir beantragen Ihnen auf diese Einsprachen nicht einzutreten.

IV. Zusammenfassung

Mit den vorgeschlagenen Aenderungen zu Zonenplan und Bauordnung glauben wir das Planungsergebnis als eine ausgewogene Lösung bezeichnen zu dürfen. Wenn nicht alle Einsprachen berücksichtigt werden konnten, so liegt dies in der Natur der Sache. Die von den Planungsinstanzen sorgfältig erarbeitete Konzeption will der Stadtrat beibehalten. Mit der Reduzierung der öffentlichen Zonen entlang der Seeufer kann die vielfach geforderte Minderung der zukünftigen finanziellen Belastung erreicht werden. Der Stadtrat ist jedoch der Ansicht, dass die aus der Zone des öffentlichen Interesses ausgeschiedenen Liegenschaften bei Erhältlichkeit erworben werden sollten.

Aufgrund der Aenderungen zu Zonenplan und Bauordnung unterliegt diese Vorlage erneut zwei Lesungen. Gestützt auf das Ergebnis der ersten Lesung sind Zonenplan und Bauordnung erneut öffentlich aufzulegen. Einsprachen können sich nur noch gegen Aenderungen richten, denen der Grosse Gemeinderat an der Sitzung vom 15.10.1974 zustimmt. Der Stadtrat hofft, Ihnen Mitte Dezember die Vorlage zur zweiten Lesung unterbreiten zu können. Damit ist dem heutigen Gemeinderat Gelegenheit gegeben, die Vorlage zH. der Volksabstimmung zu verabschieden.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen:

1. Es seien die Einsprachen zum Zonenplan im Sinne der Anträge des Stadtrates gemäss Beilage 2 abzuweisen oder gutzuheissen.
2. Es seien die Einsprachen zur Bauordnung im Sinne der Anträge des Stadtrates gemäss Beilagen 3 & 4 abzulehnen oder gutzuheissen.
3. Es sei auf die Einsprachen, soweit sie allgemeiner Natur und ohne konkrete Anträge sind oder soweit sie nicht den Zonenplan oder die Bauordnung betreffen, nicht einzutreten.
4. Es sei den Anträgen des Stadtrates zu Zonenplan und Bauordnung, soweit sie nicht Einsprachen betreffen, zuzustimmen.

Zug, den 24. September 1974

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:
Dr. Ph. Schneider A. Grünenfelder

Beilagen:

- Zonenplan
- Beilage 1 "Generelle Erwägungen zu den Einsprachen gegen die Zonen des öffentlichen Interesses am See"
- Beilage 2 "Einsprachen zum Zonenplan / Anträge des Stadtrates"
- Beilage 3 "Einsprachen gegen die Bauordnung / Anträge des Stadtrates"
- Beilage 4 "Aenderungsanträge des Stadtrates zur Bauordnung"
- Beilage 5 "Zusammenfassung der beantragten Aenderungen zur Bauordnung"
- Anhang: Verzeichnis sämtlicher Einsprachen

BAUORDNUNG DER STADT ZUG

vom

DER GROSSE GEMEINDERAT

in Vollziehung und gestützt auf §§ 10 und 17 des Baugesetzes für den Kanton Zug vom 18. Mai 1967

BESCHLIESST:

I N H A L T

Seite

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
§ 1 GELTUNGSBEREICH	1
§ 2 VOLLZUG	1
§ 3 AUSNAHMEN	1
2. PLANUNGSMITTEL	3
§ 4 PLANUNGSMITTEL	3
§ 5 ORTSGESTALTUNGSPLAN	3
§ 6 VERKEHRSRICHTPLAN	3
§ 7 LANDSCHAFTSPLAN	4
§ 8 VERSORGUNGSPLAN	4
§ 9 ZONENPLAN	4
§ 10 BAULINIEN- UND STRASSENPLAENE	4
§ 11 BEBAUUNGSPLAENE	5
§ 12 SONDERBAUVORSCHRIFTEN	5
§ 13 TEILRICHTPLAENE	5
§ 14 GRENZREGULIERUNGEN UND LANDUMLEGUNGEN	5
3. BAURECHTSBEGRIFFE	6
§ 15 BAURECHTSBEGRIFFE	6
§ 16 AUSNUETZUNGSZIFFER	6
§ 17 NUTZUNGSARTEN	6
§ 18 GESCHOSSE	7
§ 19 SAEULENGESCHOSSE	8
§ 20 HOEHENLAGE	8
§ 21 GRENZ- UND GEBAEUDEABSTAENDE	9
§ 22 GESCHLOSSENE BAUWEISE	10
4. ZONENORDNUNG	11
4.1 ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	11
4.1.1 Orts- und Landschaftsschutz	11
§ 23 EINORDNUNG	11
§ 24 AUSSICHTSSCHUTZ	11
§ 25 WALD UND GEWAESSER	11
§ 26 BEPFLANZUNGSPLAENE UND OEFFENTLICHE FUSSWEGE	12
§ 27 DACHGESTALTUNG	12
§ 28 REKLAMEN UND ANTENNEN	13
§ 29 TERRAINVERAENDERUNGEN	13
§ 30 LAGERPLAETZE	14
§ 31 MAUERN, EINFRIEDUNGEN UND BEPFLANZUNGEN	14
4.1.2 Erschliessung und Verkehrsanlagen	14
§ 32 BAUREIFE	14
§ 33 PARKPLAETZE UND AUSFAHRTEN	15
§ 34 SPIELPLAETZE	16

	Seite
4.1.3 Sicherheit, Gesundheitspolizei und Umweltschutz	16
§ 35 BAUAUSFUEHRUNG	16
§ 36 UMWELTSCHUTZ	17
§ 37 WOHNHYGIENE	17
§ 38 IMMISSIONEN	19
§ 39 IMMISSIONSSCHUTZ LAENGES VERKEHRSWEGEN	19
§ 40 IMMISSIONSSCHUTZ LAENGES DER GENERAL GUIBAN STRASSE	19
§ 41 ZONENFREMDE BAUTEN UND ANLAGEN	20
§ 42 LAERM- UND STAUBBEKAEMPfung	20
4.2 ZONENEINTEILUNG	21
§ 43 ZONENBEZEICHNUNG	21
§ 44 ETAPPEN	22
4.3 VORSCHRIFTEN FÜR DIE EINZELBAUWEISE	23
§ 45 EINFAMILIENHAUSZONE 1 & 2	23
§ 46 WOHNZONE 2 / 3 / 4	23
§ 47 GRUNDMASSE FÜR WOHNZONEN	24
§ 48 GESTALTUNG DES ATTIKAGESCHOSSES IN WOHNZONEN	25
§ 49 QUARTIERKERNZONE	26
§ 50 CITYERWEITERUNGSZONE 1 & 2	26
§ 51 CITYZONE	27
§ 52 ALTSTADTZONE	27
§ 53 GRUNDMASSE FÜR KERNZONEN	28
§ 54 GESTALTUNG DES DACHGESCHOSSES IN KERNZONEN	29
§ 55 GEWERBEZONE	30
§ 56 INDUSTRIEZONE	31
4.4 VORSCHRIFTEN FÜR AREALBEBAUUNGEN	33
4.4.1 Voraussetzungen	33
§ 57 AREALBEBAUUNGEN	33
§ 58 MINDESTFLÄCHE UND ERSTELLUNGSPFLICHT	33
§ 59 ANFORDERUNGEN	34
§ 60 RICHTLINIEN FÜR AREALBEBAUUNGEN	34
4.4.2 Bauvorschriften	35
§ 61 NUTZUNGSART UND AUSNUTZUNGSZIFFER	35
§ 62 AUSNUTZUNGSZUSCHLAG	35
§ 63 GESCHOSSZAHLEN	36
§ 64 GEBÄUDELÄNGE	36
§ 65 TERRASSENHÄUSER	36
§ 66 MINIMALER GRENZABSTAND	37
§ 67 SICHERUNG	38

	Seite
4.5 VORSCHRIFTEN FÜR BEBAUUNGSPLÄNE	39
§ 68 ZWECK	39
§ 69 VORAUSSETZUNGEN	39
§ 70 BAUVORSCHRIFTEN IN DER CITYZONE	39
§ 71 BAUVORSCHRIFTEN IN DER GEWERBE- UND INDUSTRIEZONE	40
§ 72 BAUVORSCHRIFTEN IN DEN RESTLICHEN ZONEN	40
§ 73 BEBAUUNGSPLÄNE UND AREALBEBAUUNGEN	40
4.6 VORSCHRIFTEN FÜR DIE BESONDEREN ZONEN	41
§ 74 ZONE DES ÖFFENTLICHEN INTERESSES	41
§ 75 SPÄTERER PLANUNG VORBEHALTENE ZONE	41
§ 76 ÜBRIGES GEMEINDEGEBIET	41
§ 77 LANDSCHAFTSCHONZONE	42
§ 78 KANTONALE SEEUFERZONEN	43
5. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN	45
§ 79 BEWILLIGUNGSPFLICHT UND -VERFAHREN	45
§ 80 BEWILLIGUNGSARTEN	45
§ 81 RICHTLINIEN	45
§ 82 BEDINGUNGEN UND AUFLAGEN	45
§ 83 BAU- UND BEZUGSKONTROLLEN	46
§ 84 GEBÜEHREN	46
6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	47
§ 85 ÜBERGANGSRECHT	47
§ 86 INKRAFTTRETEN	47
§ 87 REVISION	47

ANHANG 1: In Rechtskraft verbleibende Bebauungspläne der Stadt Zug

ANHANG 2: Grafische Erläuterungen zur Bauordnung

BAUORDNUNG DER STADT ZUG

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

GELTUNGSBEREICH

§ 1

1

Diese Bauordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet.

2

Bestehende Bauten, die dieser Bauordnung nicht entsprechen, dürfen unterhalten und innerhalb der bestehenden Grundmauern um- und ausgebaut werden. Erweiterungen und Aufstockungen sind zulässig, wenn die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässige Geschosshöhe nach dieser Bauordnung eingehalten werden. § 29 des KantBauG bleibt vorbehalten.

VOLLZUG

§ 2

Die Aufsicht über das Planungs- und Bauwesen sowie der Vollzug dieser Bauordnung ist Sache des Stadtrates und seiner Organe.

AUSNAHMEN

§ 3

1

Der Stadtrat kann unter Abwägung öffentlicher und privater Interessen Ausnahmen gestatten,

- wenn die Einhaltung der Bauvorschriften im Einzelfall zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen würde, oder
- wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde, oder
- wenn durch eine Reduktion der Gebäudeabstände innerhalb eines Baugesuches eine bessere Lösung in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die hygienischen Verhältnisse erzielt werden kann.

2

Ausnahmen dürfen dem Sinn und Zweck der Bauordnung nicht zuwiderlaufen. Sie können mit sachbezüglichen Bedingungen und Auflagen verbunden, befristet oder als widerrufbar erklärt werden. Der Stadtrat kann die Anmerkung im Grundbuch verlangen.

3

Nachbarliegenschaften dürfen durch eine Ausnahmebewilligung nicht wesentlich stärker benachteiligt werden, als dies bei reglementsgemässer Bauweise zu erwarten wäre.

2. PLANUNGSMITTEL

PLANUNGSMITTEL

§ 4

1

Die Stadtplanung umfasst folgende Planungsmittel:

1. Ortsgestaltungsplan (§ 5)
2. Verkehrsrichtplan (§ 6)
3. Landschaftsplan (§ 7)
4. Versorgungsplan (§ 8)
5. Zonenplan (§ 9)
6. Baulinien- und Strassenpläne (§ 10)
7. Bebauungspläne (§ 11)
8. Sonderbauvorschriften (§ 12)
9. Teilrichtpläne (§ 13)
10. Grenzregulierungen und Landumlegungen (§ 14)

2

Im Unterschied zu den übrigen Planungsmitteln kommt dem Ortsgestaltungs-, Verkehrsricht-, Landschafts- und Versorgungsplan sowie den Teilrichtplänen (Ziff. 1 - 4 und 9) keine unmittelbar verbindliche Wirkung zu.

§ 5

ORTSGESTALTUNGSPLAN

1

Der Ortsgestaltungsplan gibt gemäss § 18 des Kant BauG die Uebersicht über die anzustrebende bauliche Entwicklung der Gemeinde.

2

Er enthält die bestehende Bebauung und die zur Ueberbauung vorgesehenen Gebiete, schematisch unterteilt in Wohn-, Industrie- und Kerngebiete sowie die Gebiete des öffentlichen Interesses, unter Angabe der geplanten öffentlichen Bauten und Anlagen; ferner die Linienführung der wichtigsten Verkehrswege mit den öffentlichen Parkierungsflächen.

§ 6

VERKEHRSRICHTPLAN

Der Verkehrsrichtplan enthält die generelle Linienführung der Hochleistungs-, Haupt-, Sammel- und wichtigsten Erschliessungsstrassen sowie des Fuss- und Radwegnetzes, der Fussgängerbereiche in bestehen-

den Strassen und generelle Angaben über Baulinienabstände. Ferner enthält er die öffentlichen Parkierungsanlagen und die Linienführung des öffentlichen Verkehrsnetzes.

§ 7

LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan enthält alle Flächen, Natur- und Kulturobjekte, die des Schutzes, der Schonung, Pflege oder Gestaltung bedürfen; überdies enthält er die für die Erholung vorgesehenen Gebiete und Anlagen.

§ 8

VERSORGUNGSPLAN

Im Versorgungsplan sind die dem Zonenplan und den Bauetappen angepassten Konzeptionen für die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung dargestellt. Er enthält insbesondere den Standort der wichtigsten Bauten und die generelle Linienführung der wichtigsten Kanäle und Leitungen sowie deren Einzugsgebiete.

§ 9

ZONENPLAN

1

Der Zonenplan teilt gemäss § 19 des KantBauG das ganze Gemeindegebiet nach Art der Nutzung in genau abgegrenzte Zonen ein.

2

Der Zonenplan und seine Funktion sowie die einzelnen Zonenvorschriften sind in §§ 43 ff. dieser Bauordnung näher umschrieben.

3

Der Zonenplan im Massstab 1:5000 ist rechtsverbindlich und liegt auf dem Stadtbauamt auf. Der dieser Bauordnung beigefügte Zonenplan dient der generellen Orientierung.

§ 10

BAULINIEN- UND STRASSENPLAENE

Begriff und Inhalt der Baulinien- und Strassenpläne sind in §§ 25 ff. des KantBauG, § 6 der VVO zum Kant BauG und den entsprechenden Richtlinien der Kantonalen Baudirektion näher umschrieben.

§ 11

BEBAUUNGSPLAENE

Bebauungspläne legen gemäss §§ 32 ff. des KantBauG die Art der Ueberbauung für ein bestimmtes Gebiet fest.

§ 12

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

In Verbindung mit Baulinien- und Bebauungsplänen können gemäss § 35 des KantBauG Sonderbauvorschriften erlassen werden.

§ 13

TEILRICHTPLAENE

1

In Verbindung mit Baulinien- und Bebauungsplänen können Teilrichtpläne erstellt werden.

2

Sie geben die Uebersicht über die anzustrebende Erschliessung, bauliche Entwicklung und Gestaltung eines Teilgebietes.

§ 14

GRENZREGULIERUNGEN
UND LANDUMLEGUNGEN

Es können Grenzregulierungen und Landumlegungen durchgeführt werden. Das Verfahren richtet sich nach § 51 des KantBauG.

3. BAURECHTSBEGRIFFE

BAURECHTSBEGRIFFE

§ 15

Für Begriffe des Baurechts wie "Baute", "Ausnützungsziffer", "Strassen- und Niveaulinie" usw. sind die Bestimmungen von §§ 14 ff. der VVO zum KantBauG zu beachten.

§ 16

AUSNUETZUNGSZIFFER

1

Die Ausnützungsziffer (AZ) ist nach § 17 der VVO zum KantBauG zu berechnen. Der Stadtrat ist berechtigt, zur Wahrung der höchstzulässigen Ausnützung die Auflage zu machen, dass vor Baubeginn im Grundbuch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt wird.

2

Eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung muss zulasten des von einem bebauten Grundstück abzutrennenden Teils im Grundbuch angemerkt werden, wenn sich auf dem Restland die Ausnützung durch die Abtrennung über das zonengemässe Mass erhöht.

3

Eine Fläche, die bereits einmal für die Einhaltung der höchstzulässigen Ausnützungsziffer erforderlich war, darf nicht noch einmal eingerechnet werden.

4

Es besteht nur Anspruch auf Erfüllung der Ausnützungsziffer, wenn alle übrigen Bauvorschriften eingehalten sind.

§ 17

NUTZUNGSARTEN

Für die in den §§ 46, 53, 62 und 70 dieser Bauordnung aufgeführten Nutzungsarten gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

- Gewerbe: Betriebe der Industrie und des Handwerks, des Baugewerbes, der Versorgung, des Grosshandels und Verkehrs, sofern es sich nicht um selbständige Verwaltungseinheiten handelt, welche nicht in direkter räumlicher Nähe zum übrigen Betrieb angeordnet sind.

- Läden: Detailhandelsbetriebe oder Teile von Dienstleistungsbetrieben mit sehr grossem Kundenverkehr wie Schalterräume von Banken und Reisebüros, Reinigungen, Coiffeure, usw.
- Büros: Dienstleistungsbetriebe wie Banken, Versicherungen, Vermittlungs-, Verleih- und Beratungsinstitute, Arztpraxen usw., sowie Büroabteilungen von Handels-, Industrie- und Handwerksbetrieben.
- Gastgewerbe: Der Unterkunftsteil eines Gastgewerbes zählt als Wohnnutzung; alle übrigen Funktionen zählen wahlweise als Läden oder Gewerbe.

§ 18

GESCHOSSE

1

Als Vollgeschoss zählt jedes Stockwerk, das über dem gewachsenen Terrain und unter dem Dachraum liegt.

2

Zur Festlegung der maximalen Gebäudehöhe aufgrund der Geschosshöhe gilt eine Geschosshöhe von 3,0 m in Wohnzonen und von 3,2 m in Kernzonen, für Ladenlokale und dergleichen eine solche von 4,5 m OK-OK.

3

Untergeschosse liegen ganz oder teilweise unter dem gewachsenen Terrain. Das Untergeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn seine anrechenbare Bruttogeschossfläche gemäss § 17, Abs. 2, der VVO zum KantBauG mehr als 60 % des darüberliegenden Vollgeschosses ausmacht.

4

Bei Gebäuden mit Schrägdächern gilt das Dachgeschoss dann als Vollgeschoss, wenn seine anrechenbare Bruttogeschossfläche gemäss § 17, Abs. 2, der VVO zum KantBauG mehr als 60 % der darunterliegenden Vollgeschossfläche beträgt.

5

Bei Gebäuden mit Flachdächern darf die Fläche des Attikageschosses, einschliesslich Treppenhaus und Lift, im Aussermass höchstens 60 % der darunterliegenden Vollgeschossfläche betragen. Steht es näher

als 1,5 m zur Fassade und nimmt es mit Ausnahme von Treppen- und Liftbauten mehr als $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge ein, so ist der Grenzabstand gemäss § 47, Abs. 2, bzw. § 53, Abs. 4, dieser Bauordnung zu erhöhen.

§ 19

SAEULENGESCHOSSE

1

Säulengeschosse dienen der offenen Gestaltung der Terrainebene.

2

Im Säulengeschoss sind mit Ausnahme der Lift- und Treppenbauten nur für die Bruttogeschossfläche nicht anrechenbare Räume gemäss § 17, Abs. 2, der VVO zum KantBauG gestattet. Umbaute Flächen im Säulengeschoss dürfen pro Grundrisseinheit höchstens $\frac{1}{3}$ der darüberliegenden Vollgeschossfläche betragen.

3

Garagen und Autoabstellplätze sind im Säulengeschoss nicht zulässig.

§ 20

HOEHENLAGE

1

Der Fussboden des Erdgeschosses darf entweder höchstens 1,2 m über dem tiefsten oder 0,3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudeaussenseite liegen.

2

In Kernzonen darf der Fussboden des Erdgeschosses pro Grundrisseinheit nicht höher als 0,3 m über dem Niveau der Fussgängererschliessung liegen.

3

Bei höhenmässig versetzten Geschossen am gleichen Treppenhaus, bei Säulengeschossen sowie bei Vorliegen wichtiger technischer Gründe kann der Stadtrat ausnahmsweise die Höhenlage des Fussbodens des Erdgeschosses auf maximal 3,0 m ab gewachsenem Terrain festlegen. Der Grenzabstand ist dabei gemäss § 47, Abs. 2, bzw. § 53, Abs. 4, dieser Bauordnung zu erhöhen.

4

Kommt der Erdgeschossfussboden höher als 3,0 m über den tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudeaussenseite zu liegen, so muss auf ein Vollgeschoss verzichtet werden.

5

Bei der Höhenlage der Gebäude sind die Niveaulinien der Strassen und Fusswege zu berücksichtigen.

§ 21

GRENZ- UND GEBÄUDEABSTÄNDE 1

Für die Bestimmung der Grenz- und Gebäudeabstände gelten §§ 20 ff. der VVO zum KantBauG. Wird zwischen grossem und kleinem Grenzabstand unterschieden, ist der grosse Abstand von der Hausseite, bzw. von den Hausseiten mit den Hauptwohnräumen, der kleine von allen übrigen Hausseiten einzuhalten.

2

Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück wird der Gebäudeabstand gemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.

3

Die Grenzabstände können mit Zustimmung des Nachbarn und des Stadtrates verringert werden, sofern der Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Der Zusammenbau über die Grenze ist bis zur höchstzulässigen Gebäudelänge gestattet. Grenz-, Näher- und Ueberbaurechte sind im Grundbuch anzumerken; der Stadtrat kann zudem die Errichtung einer Personaldienstbarkeit zugunsten der Stadt verlangen.

4

Gegenüber den zur Zeit der Inkraftsetzung dieser Bauordnung bereits bestehenden Bauten muss nur der Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden.

5

Für Kleinbauten gemäss § 15 der VVO zum KantBauG beträgt der Grenzabstand 3,5 m; mit Zustimmung des Nachbarn dürfen sie auf die Grenze gebaut werden.

6

Der Grenzabstand für Unterniveaubauten beträgt 1 m. Mit Zustimmung des Nachbarn kann an die Grenze gebaut werden.

7

Balkone und Erker bis zu einem Drittel der Fassadenlänge, Dächer, Vortreppen und dergleichen dürfen 1,5 m in den vorschriftsgemässen Grenzabstand hineinragen.

§ 22

GESCHLOSSENE BAUWEISE

1

Wo geschlossene Bauweise gilt, muss strassenseits auf die vorgeschriebene Baulinie und seitlich, soweit möglich rechtwinklig zu Baulinie, an die Grenze des Nachbargrundstückes gebaut werden. Mit Zustimmung des Stadtrates kann die Hauptfassade parallel zur Baulinie zurückversetzt werden. Im Anschlussbereich mit dem Nachbargrundstück bedarf eine Zurücksetzung zudem der Einwilligung des Nachbarn.

2

Die seitlichen Umfassungsmauern dürfen ohne Zustimmung des Nachbarn bis auf eine Tiefe von 23 m, gemessen ab Erdgeschossbaulinie, an die Grenze gestellt werden.

3

Mit Zustimmung des Stadtrates kann vom seitlichen Zusammenbauen abgewichen werden. Kommen solche Baulücken in den Anschlussbereich mit dem Nachbargrundstück zu liegen, ist zudem die Einwilligung des Nachbarn erforderlich. Wird seitlich nicht zusammengebaut, so ist der Grenz- und Gebäudeabstand gemäss offener Bauweise einzuhalten. Für die Bestimmung des Grenz-, bzw. Gebäudeabstandes muss nur die Anzahl der nicht zusammengebauten Geschosse berücksichtigt werden.

4

Verläuft die Nachbargrenze schiefwinklig zur Baulinie und kann der Neubau auf dieser Seite nicht an ein bestehendes Gebäude angebaut werden, so muss vor Baubeginn eine Grenzbereinigung durchgeführt werden.

5

Wenn die Nachbarn keine Einigung erzielen, kann jeder der beteiligten Grundeigentümer vom Stadtrat die Vorname einer Grenzbereinigung verlangen.

4. ZONENORDNUNG

4.1 ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

4.1.1 Orts- und Landschaftsschutz

§ 23

EINORDNUNG

Sämtliche Bauten sind so in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzuordnen und in der Folge zu unterhalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erzielt wird.

§ 24

AUSSICHTSSCHUTZ

1

Um der Öffentlichkeit an bevorzugten Lagen die Aussicht zu erhalten, kann der Stadtrat im Rahmen der Mindestgrenzabstände die Situierung eines Gebäudes festlegen, die Dachgestaltung vorschreiben und die Firsthöhe beschränken.

2

Der Stadtrat ist überdies berechtigt, eine diesem Zweck entsprechende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung zu verlangen; er kann an die Baubewilligung die erforderlichen Bedingungen und Auflagen knüpfen.

§ 25

WALD UND GEWÄSSER

1

Der minimale Bauabstand gegenüber Waldrändern beträgt 25 m. Er kann bis auf 12 m reduziert werden, sofern die öffentlichen Interessen dies erlauben und wenn der Grundeigentümer einen Revers anmerken lässt, wonach die Verringerung des Abstandes auf eigene Gefahr erfolgt.

2

Entlang des alten und neuen Lorzenlaufes beträgt der Bauabstand 25 m, gemessen ab Uferlinie bei der alten Lorze und ab oberer Böschungskante bzw. Ufermauer bei der neuen Lorze. Ausnahmen sind gestattet in der

Gewerbezone Kollermühle zwischen projektierte General Guisan Strasse und Chamerstrasse sowie östlich der neuen Lorze zwischen General Guisan- und Chamerstrasse, wobei jedoch ein minimaler Bauabstand von 12 m gegenüber der Uferlinie der alten Lorze und der Ufermauer der neuen Lorze nicht unterschritten werden darf.

3

Entlang den offenen Teilen des Arbaches, des Bohlbaches, des Männibaches, des Friedbaches, des Brunnenbaches, des Mühlebachs und des Trubikerbaches beträgt der Bauabstand 12 m von der Bachmitte.

4

Entlang den offenen Teilen aller übrigen Bäche beträgt der minimale Bauabstand von der Bachmitte 6 m.

5

Gegenüber dem Seeufer richtet sich der Bauabstand nach § 53 des KantG über den Schutz der Gewässer.

6

Vorbehalten bleiben weitergehende kantonale Schutzbestimmungen, besondere Vorschriften für Landschaftschonzone gemäß § 77 dieser Bauordnung sowie § 26, Abs. 2, des KantBauG.

§ 26

1

Die Erstellung der Bepflanzungspläne sowie die Gestaltung der öffentlichen Fusswege hat nach den städtischen Richtlinien zu erfolgen.

2

Zur Sicherung öffentlicher Fusswege und der für das Gesamtbild wesentlichen Bepflanzung kann der Stadtrat Bedingungen und Auflagen festlegen und überdies eine entsprechende Anmerkung im Grundbuch verlangen.

§ 27

1

Die Dachgestaltung hat auf die bestehende landschaftliche und städtebauliche Umgebung Rücksicht zu nehmen.

BEPFLANZUNGSPLÄNE UND ÖFFENTLICHE FUSSWEGE

DACHGESTALTUNG

2

Der Stadtrat kann bestimmte Dachformen vorschreiben, insbesondere in landschaftlich empfindlichen Gebieten und in der Nähe von schützenswerten Bauten und Ortsbildern, sofern dies für eine befriedigende Gesamtwirkung erforderlich ist.

3

Bei flachabgedeckten Gebäuden, bei welchen über der zonengemässen Vollgeschosszahl die Erstellung eines Attikageschosses gestattet ist, dürfen über diesem nur noch die technisch notwendigen Aufbauten, wie sie in den städtischen Richtlinien umschrieben sind, erstellt werden. Ist gemäss Zonenvorschriften die Erstellung eines Attikageschosses nicht erlaubt, so dürfen auf dem Dach des obersten Vollgeschosses nebst den technisch notwendigen Aufbauten nur noch umlaufende Brüstungen von maximal 1,1 m Höhe und ein Treppenaufbau erstellt werden.

4

Terrassenflächen von Attikageschossen und begehbare Dächer über Vollgeschossen sind in angemessenen Mass zu bepflanzen.

5

Bei Schrägdächern darf die Breite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der entsprechenden Fassadenlänge betragen.

§ 28

REKLAMEN UND ANTENNEN

1

Für die Anbringung von Reklamen jeder Art gilt das städtische Reklamereglement.

2

Die Montage von Aussenantennen ist bewilligungspflichtig. Der Stadtrat kann das Anbringen von Aussenantennen untersagen, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne erfolgen kann.

§ 29

TERRAINVERÄNDERUNGEN

1

Terrainveränderungen, die gegenüber dem gewachsenen Boden Erhöhungen oder Abgrabungen von mehr als 1 m ergeben, bedürfen längs der Grundstücksgrenze bis zu einem Abstand von 1 m der Zustimmung des Anstössers und längs Strassen der Bewilligung des Stadtrates.

2

Die Bewilligung für Terrainveränderungen, Abgrabungen und dergleichen, welche die Landschaft oder Nachbarschaft beeinflussen, ist zu verweigern, wenn dadurch das Strassen-, Orts- oder Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt würde. Genügen zur Wahrung dieser Interessen sichernde Auflagen, so ist die Bewilligung unter den entsprechenden Vorbehalten zu erteilen.

3

Bewilligungspflichtig sind ferner Ablagerungen zwecks Terrainauffüllungen, die innert einer vom Stadtrat anzusetzenden Frist abzuschliessen und mit Humus zu überdecken sind.

§ 30

LAGERPLAETZE

Die Nutzung offener Flächen als Lagerplätze ist bewilligungspflichtig. Die Ablagerung von Schutt und dergleichen ist nur an den vom Stadtrat hiezu bezeichneten Stellen gestattet.

§ 31

MAUERN, EINFRIEDUNGEN
UND BEPFLANZUNGEN

Für Mauern, Einfriedungen und Bepflanzungen gelten grundsätzlich die Bestimmungen des EG zum ZGB. Ueberdies muss die Verkehrssicherheit gewährleistet sein.

4.1.2 Erschliessung und Verkehrsanlagen

§ 32

BAUREIFE

1

Andere als land- und forstwirtschaftliche Bauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn es sich nach Form, Lage und Beschaffenheit zur vorgesehenen Ueberbauung eignet und erschlossen ist, d.h. wenn

- es innerhalb einer Bau- oder Reservezone oder eines Bebauungsplanes liegt;
- alle Anlagen für den Verkehr (genügende Zufahrt), die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Gemeinde erstellt werden.

2

Der Stadtrat kann die Bewilligung für ein Bauvorhaben von der finanziellen Sicherstellung (Bankgarantie, Bardepot, usw.) der der Stadt zu leistenden Beiträge und Anschlussgebühren abhängig machen. Er hat überdies bei Bauten auf unerschlossenen Grundstücken für die Sicherstellung der vom Bauherrn selber zu tragenden Erschliessungskosten zu sorgen.

3

Innerhalb der für die Ueberbauung vorgesehenen Gebiete sind sämtliche Bauten an die öffentliche Kanalisation anzuschliessen. Für Bauvorhaben im übrigen Gemeindegebiet besteht kein Anschlussrecht.

§ 33

PARKPLAETZE UND AUSFAHRTEN

1

Für die Ermittlung der Zahl der Pflichtparkplätze gilt das städtische Reglement über die Schaffung privater Parkplätze.

2

Sämtliche Aus- und Einfahrten sind bewilligungspflichtig und so anzulegen, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird; insbesondere muss eine zureichende Sichtweite gewährleistet sein. Dabei sind die Richtlinien der VSS (Normblatt SNV 640 620) wegleitend.

3

Zufahrtsrampen dürfen auf eine Tiefe von 5 m von der Strassen- bzw. Trottoirgrenze gemessen höchstens 5 % Steigung oder Gefälle, anschliessend höchstens 10 % Steigung oder höchstens 15 % Gefälle aufweisen. Besteht ein rechtskräftiger Baulinien- oder Strassenplan, so sind diese Masse von der projektierten Fahrbahn- oder Trottoirgrenze einzuhalten. Gefällsbrüche sind auszurunden.

4

Der Stadtrat kann im weiteren über die Gestaltung und Anordnung der Abstellplätze, der Ein- und Ausfahrten sowie zur Freihaltung von Durchfahrten in unterirdischen Parkgeschossen besondere Auflagen machen.

SPIELPLAETZE

§ 34

1

Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern sind abseits vom Verkehr auf privatem Grund besonnte Kinderspielplätze anzulegen. Für die Ausscheidung der Flächen gelten folgende Richtwerte:

- 5 % der Bruttogeschossfläche für Kinder der unteren Altersstufe (bis ca. 6 Jahre);
- 10 % der Bruttogeschossfläche für Kinder der mittleren und oberen Altersstufe.

Die Spielplätze für Kinder der unteren Altersstufe sind nach Möglichkeit räumlich getrennt von den Spielplätzen für Kinder der oberen Altersstufen anzuordnen. Der Stadtrat kann als Ausnahme geringere Flächen bewilligen, sofern besondere Verhältnisse vorliegen.

2

In Kernzonen dürfen Terrassen mit einer lichten Tiefe von mindestens 1,8 m und einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 10 m² als Spielplatz angerechnet werden. Mindestens die Hälfte der erforderlichen Kinderspielplatzfläche muss jedoch auf grösseren, von allen Kindern der zugehörigen Wohnungen benutzbaren Flächen angeordnet werden.

4.1.3 Sicherheit, Gesundheitspolizei und Umweltschutz

§ 35

BAUAUSFUEHRUNG

1

Bauten und Anlagen sind nach den Regeln der Baukunst so zu erstellen und zu unterhalten, dass sie ein gesundes Wohnen und Arbeiten ermöglichen und die Sicherheit von Mensch, Tier und Sachen gewährleisten.

2

Jeder Grundeigentümer hat dafür zu sorgen, dass ab seinem Grund weder Wasser noch Schnee auf öffentliche Fahr- und Gehwege gelangen können.

3

Der Stadtrat kann die Benützung baufälliger Bauten und Anlagen und gesundheitsschädlicher Räume unter-

sagen. Bei Gefahr hat er die erforderlichen Anordnungen zu treffen; diese sind auf Kosten des Grundeigentümers auszuführen.

4

Die Bauten, insbesondere die Treppen- und Liftanlagen, sind so anzulegen und auszuführen, dass sie den Bestimmungen des Kantonalen Feuerpolizeigesetzes und dessen anschliessenden Verordnungen entsprechen. Für Liftanlagen sind überdies die entsprechenden Normalien des SIA zu beachten.

§ 36

UMWELTSCHUTZ

1

Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass durch ihre Erstellung und Benützung eine möglichst geringe Belastung der Umwelt erfolgt.

2

Insbesondere ist darauf zu achten, dass den statischen, konstruktiven und gestalterischen Anforderungen sowie der vorgesehenen Nutzungsdauer entsprechende Materialien verwendet werden, die Verwendung der Geschossflächen sich den zu erwartenden Änderungen der Nutzungsansprüche anpassen lässt und Heizung wie auch allfällige Klimatisierung einen möglichst geringen Verbrauch von Energie oder Rohstoffen erfordert sowie eine möglichst geringe Emission von Schadstoffen erzeugt.

3

Ueber die Ausführung der Wärmeisolation, Anlage und Betrieb der Heizungsanlagen kann der Stadtrat besondere Vorschriften erlassen.

§ 37

WOHNHYGIENE

1

Die Situierung der Bauten hat auf Belichtung und Besonnung Rücksicht zu nehmen; vorwiegend nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig.

2

Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen auf wenigstens $\frac{2}{3}$ ihrer Grundfläche mindestens folgende lichten Höhen aufweisen:

- in Neubauten 2,4 m;
- in neuen Räumen bei Umbauten 2,3 m.

Für neue Wohn- und Schlafräume in bestehenden Gebäuden kann der Stadtrat weitere Ausnahmen gestatten. Vorbehalten bleiben weitere Bestimmungen in der Altstadtzone.

3

Mit Ausnahme von Küchen dürfen Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume in Mehrfamilienhäusern das Mindestmass von 10 m² Bodenfläche nicht unterschreiten. Bei besonderem Gestaltungsaufwand oder Ueberschreiten einer bestimmten Wohnungsgrösse kann der Stadtrat das Mindestmass auf minimal 8 m² senken. Die Voraussetzungen für diese Ausnahme sind in den städtischen Richtlinien gemäss § 60 dieser Bauordnung geregelt.

4

Wände, Böden und Decken, welche Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume nach aussen abschirmen, sind inbezug auf den Wärmeschutz nach den entsprechenden SIA-Normen auszuführen. Vorbehalten bleiben weitergehende Bestimmungen gemäss § 36, Abs. 3, dieser Bauordnung.

5

Wohnungstrenndecken und -wände sowie Treppen- und Hauswände sind inbezug auf die Luft- und Trittschallisolation gemäss den entsprechenden SIA-Normen auszuführen.

6

Zu jeder Wohnung sind ausreichende Aufbewahrungsmöglichkeiten für Kleider, Putzartikel, usw. zu schaffen, ausserdem ist bei Mehrfamilienhäusern für jede Wohnung ein Abstellraum von ausreichender Grösse vorzusehen. Abstellräume ab 2 m² bis 6 m² können bei der Berechnung der Ausnützungsziffer ausgenommen werden.

7

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse gemeinsame Abstellräume für Kinderwagen und dergleichen vorzusehen.

8

Bei der Projektierung und Ausführung von grösseren Ueberbauungen ist den Ansprüchen von älteren und behinderten Personen angemessen Rechnung zu tragen.

IMMISSIONEN

§ 38

1

Jedermann ist verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentumsrechtes, wie namentlich beim Betrieb eines Gewerbes, sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu enthalten.

2

Misstände sind auf Weisung des Stadtrates auf Kosten des Grundeigentümers zu beheben.

IMMISSIONSSCHUTZ
LAENGES VERKEHRSWEGEN

§ 39

1

Für den Schallschutz sind grundsätzlich die von der Eidg. Kommission für Lärmbekämpfung aufgestellten Richtwerte für die in Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen zulässigen Schallimmissionen massgebend.

2

Zur Ermöglichung des Schallschutzes längs Hochleistungs- und Hauptverkehrsstrassen kann der Stadtrat Bedingungen und Auflagen festlegen betreffend Situierung und Stellung der Bauten sowie über Schallschutzmassnahmen an Gebäuden wie schallhemmende Fenster mit schallhemmender Lüftung, schallabsorbierende Verkleidung von Balkonuntersichten und dergleichen.

IMMISSIONSSCHUTZ LAENGES
DER GENERAL GUISAN STRASSE

§ 40

1

Zur Ermöglichung von Schallschutzmassnahmen sind die Gebäude längs der General Guisan Strasse im Gebiet zwischen alter und neuer Lorze entsprechend ihrer Gebäudehöhe - gemessen ab gewachsenem Terrain - um folgende Masse von der Baulinie zurückzuversetzen:

Gebäudehöhe (m)	Mindestabstand von der Baulinie (m)
0 - 7	10
8	15
9	20
10	25
je weiterer m Mehrhöhe	Erhöhung des Abstandes um 5 m bis max. 35 m

2

Ausnahmen sind gestattet für Bauten, welche nicht als Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume dienen.

3

Bei Arealbebauungen gemäss §§ 57 ff. dieser Bauordnung und bei Bebauungsplänen gemäss §§ 68 ff. dieser Bauordnung können die in Abs. 1 genannten Abstände unterschritten werden, sofern die zu erwartenden Schallimmissionen in Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen die durch die Eidg. Kommission für Lärmbekämpfung aufgestellten Richtwerte nicht überschreiten und die dazu erforderlichen Massnahmen nachgewiesen und rechtlich gesichert sind.

4

Zur Sicherung von Erstellung und Unterhalt von Schallschutzeinrichtungen und -Anlagen kann der Stadtrat Bedingungen und Auflagen festlegen und überdies eine entsprechende Anmerkung im Grundbuch verlangen.

§ 41

ZONENFREMDE BAUTEN & ANLAGEN

1

Bereits bestehenden Bauten und Anlagen, die nicht in einer für sie bestimmten Zone liegen, kann der Weiterbestand sowie eventuell eine angemessene Erweiterung gestattet werden, sofern das öffentliche Interesse dies zulässt und sofern bei Industrie- und Gewerbebetrieben die unvermeidbaren betrieblichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft zumutbar erscheinen.

2

Der Stadtrat setzt die Bauvorschriften unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse von Fall zu Fall fest.

§ 42

LAERM- UND
STAUBBEKAEMPfung

Während der Ausführung von Bauarbeiten hat jede übermässige Lärm- und Staubentwicklung zu unterbleiben. Der Bauherr ist dafür verantwortlich, dass alle zum Schutz der Anwohner, Strassenbenützer und Arbeiter notwendigen Vorkehrungen getroffen werden. Baugerüste und Abschränkungen sind gemäss den einschlägigen SUVA-Vorschriften anzubringen. Im übrigen sind die Bestimmungen der städtischen Verordnung über die Lärmbekämpfung zu beachten.

4.2 ZONENEINTEILUNG

§ 43

ZONENBEZEICHNUNG

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

	Abkürzung	Farbe
<u>A. Wohnzonen</u>		
- Einfamilienhauszone 1 (1-geschossig)	E1	hellgelb
- Einfamilienhauszone 2 (2-geschossig)	E2	dunkelgelb
- Wohnzone 2 (2-geschossig)	W2	orange
- Wohnzone 3 (3-geschossig)	W3	hellrot
- Wohnzone 4 (4-geschossig)	W4	dunkelrot
<u>B. Kernzonen</u>		
- Quartierkernzone	Q	hellbraun
- Cityerweiterungszone 1	CE1	ocker-dunkel
- Cityerweiterungszone 2	CE2	ocker-hell
- Cityzone	C	braun
- Altstadtzone	A	dunkelbraun
<u>C. Gewerbe- und Industriezonen</u>		
- Gewerbezone	G	hellviolett
- Industriezone	I	dunkelviolett
<u>D. Besondere Zonen</u>		
- Zone des öffentlichen Interesses	OeI	grasgrün
- Späterer Planung vorbehaltene Zone	SPV	grau bandiert
- Uebrigtes Gemeindegebiet	UeG	weiss
- Landschaftschonzone	LSZ	diagonal schwarz schraffiert
- Kantonale Seeuferzonen		schwarz schraffiert
. Schutz- bzw. Bauverbotszone	BV	
. Zone mit Baubeschränkung	ZB	
- Zonenteilgebiete mit abweichenden Nutzungsvorschriften		schwarz bandiert und nummeriert

ETAPPEN

§ 44

1

Das Baugebiet wird in zeitlich abgestufter Reihenfolge zur Ueberbauung freigegeben.

2

Die erste Etappe umfasst die im Zonenplan farbig voll angelegten Zonen.

3

Die späteren Etappen umfassen künftige Bauzonen und sind im Zonenplan grau bandiert dargestellt. Sie unterliegen den Bestimmungen von § 75 dieser Bauordnung. Sie können bei Vorliegen eines entsprechenden Bedürfnisses vom Grossen Gemeinderat sukzessive zur Ueberbauung freigegeben werden.

4.3 VORSCHRIFTEN FÜR DIE EINZELBAUWEISE

§ 45

EINFAMILIENHAUSZONE 1 / 2

1

Die Einfamilienhauszonen 1 und 2 sind für Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt.

2

Es dürfen höchstens 4 Wohneinheiten zusammengebaut werden.

3

Die maximale Gebäudelänge darf 30 m nicht übersteigen.

4

Die Erstellung eines Attikageschosses oder der Ausbau des Dachgeschosses ist bei Erreichen der zonen-gemässen Vollgeschosszahl nur in der Einfamilienhauszone 1 zulässig und nur, sofern kein Untergeschoss in Erscheinung tritt. Es sind in der Regel nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer von maximal 35 % Neigung zulässig. Liftaufbauten sind nur im Masse der notwendigen Ueberfahrhöhe gestattet. Im übrigen richtet sich die Dachgestaltung nach §§ 27 & 48 dieser Bauordnung.

5

Im übrigen gelten die Grundmasse gemäss § 47 dieser Bauordnung.

6

In Landschaftschonzone gelten überdies besondere Vorschriften gemäss § 77 dieser Bauordnung.

§ 46

WOHNZONE 2 / 3 / 4

1

Die Wohnzonen 2, 3 und 4 sind für Wohnbauten bestimmt. Gewerbebetriebe ohne störenden Einfluss auf die Nachbarschaft sind gestattet.

2

Ladenbetriebe sind nur soweit gestattet, als sie dem Bedarf der angrenzenden Quartiere entsprechen.

3

Büronutzungen dürfen nicht mehr als 30 % der gesamten Bruttogeschossfläche eines Gebäudes betragen. Längs immissionsreichen Hauptverkehrsstrassen kann der Stadtrat Ausnahmen gewähren, wobei innerhalb einer Neuüberbauung mindestens 50 % der gesamten Bruttogeschossfläche für Wohnzwecke genutzt werden muss.

4

Die maximalen Gebäudelängen betragen 45 m in der Wohnzone 2 und 60 m in den Wohnzonen 3 und 4.

5

Die Gestaltung des Dachgeschosses richtet sich nach §§ 27 & 48 dieser Bauordnung.

6

Säulengeschosse gemäss § 19 dieser Bauordnung sind bei Erreichen der zonengemässen Vollgeschosszahl nur in der Wohnzone 4 zulässig.

7

Im übrigen gelten die Grundmasse gemäss § 47 dieser Bauordnung.

8

In Landschaftschonzone gelten überdies besondere Vorschriften gemäss § 77 dieser Bauordnung.

§ 47

GRUNDMASSE FUER WOHNZONEN

1

Für Einzelbebauungen gelten folgende Grundmasse:

Zone	Voll-Geschoss-	Max. AZ	Mindestgrenz-abstände (m)	
			klein	gross
E1	1	0,3	5	8
E2	2	0,35	5	8
W2 in LSZ	2	0,4	5	8
W2 ausserhalb LSZ	2	0,5	5	8
W3 in LSZ	3	0,5	6	10
W3 ausserhalb LSZ	3	0,6	6	10
W4 westl. neue Lorze	4	0,6	6	12
W4 östl. neue Lorze	4	0,7	6	12

2

Bei Spezialfällen gemäss § 18, Abs. 5, und Ausnahmen gemäss § 20, Abs. 3, dieser Bauordnung sind die Grenzabstände auf den beschatteten Seiten um $\frac{2}{3}$ der Höhe des Attikageschosses bzw. der Erhöhung des Erdgeschossfussbodens zu vergrössern.

3

Gegenüber der Stadtmauer ist ein Mindestgrenzabstand von 10 m einzuhalten.

4

Bei Gebäuden mit einer Länge von mehr als 30 m ist auf mindestens $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge der Grenzabstand senkrecht zu den Längsseiten um je $\frac{1}{5}$ der Mehrlänge zu vergrössern, jedoch nicht um mehr als 8 m. Wird die maximale zonengemässe Vollgeschosszahl nicht beansprucht, so kann je weggelassenes Vollgeschoss der Mehrlängenzuschlag um 2 m reduziert werden. Bei in der Tiefe zurückversetzten Gebäuden gilt als Gebäudelänge die senkrechte Projektion auf die Fassadenflucht.

§ 48

GESTALTUNG DES ATTIKAGESCHOSSES IN WOHNZONEN

1

Das in § 18, Abs. 4, dieser Bauordnung festgelegte Verhältnis von Attikageschossfläche zur darunterliegenden Vollgeschossfläche muss in der Regel für jeden Gebäudeteil, welcher einem Treppenhaus zugeordnet ist, eingehalten werden.

2

Bei Gebäuden in der Ebene mit höhenmässig versetzten Geschossen an einem Treppenhaus soll das Attikageschoss in der Regel auf dem tieferen Gebäudeteil liegen.

3

Bei Gebäuden in Hanglagen hat das Attikageschoss nach Möglichkeit auf dem bergseitigen Teil des Gebäudes zu liegen; dabei dürfen im Raum zwischen zurückversetztem Attikageschoss und Gebäudeflucht Bauteile wie Vordächer, Schutzwände und dergleichen nur innerhalb einer mit 45° von der Oberkante der Terrassenbrüstung ansteigenden Begrenzungslinie erstellt werden. Die maximale Höhe von Terrassenbrüstungen, welche an der Gebäudeflucht liegen, beträgt 1,1 m.

§ 49

QUARTIERKERNZONE

1

Die Quartierkernzone ist für Wohn- und Geschäftsbauten sowie für Gewerbebetriebe ohne störenden Einfluss auf die Nachbarschaft bestimmt.

2

Die maximale Gebäudelänge beträgt 45 m im Gebiet Oberwil und 60 m in den restlichen Zonengebieten.

3

Nutzung und Gestaltung des Dachgeschosses richtet sich nach §§ 27 & 54 dieser Bauordnung.

4

Im übrigen gelten die Grundmasse gemäss § 53 dieser Bauordnung.

§ 50

CITYERWEITERUNGSZONE 1 / 2

1

Die Cityerweiterungszonen 1 und 2 sind für Wohn- und Geschäftsbauten sowie für Gewerbebetriebe ohne störenden Einfluss auf die Nachbarschaft bestimmt.

2

Im Teilgebiet 5 (Grafenau) erfolgt die Ueberbauung nach einem Bebauungsplan.

3

Längs der Baarerstrasse gilt die geschlossene Bauweise gemäss § 22 dieser Bauordnung in folgenden Teilstücken:

- westseits zwischen Feldstrasse und Innerer Güterstrasse;
- ostseits zwischen Guthirt- und Gubelstrasse.

4

Zwischen Feldstrasse und Aeusserer Güterstrasse gelten mit Ausnahme von Eckbauten an Querstrassen zur Baarerstrasse bei geschlossener Bauweise folgende maximale Gebäudetiefen, gemessen ab Erdgeschossbaulinie:

- für 1-geschossige Gebäudeteile 23 m;
- für 2-geschossige Gebäudeteile 21 m;
- für 3- und mehrgeschossige Gebäudeteile 19 m.

5

Wo keine geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist, beträgt die maximale Gebäudelänge 60 m.

6

Nutzung und Gestaltung des Dachgeschosses richtet sich nach §§ 27 & 54 dieser Bauordnung.

7

Der Grenzabstand gegenüber dem SBB-Areal beträgt mindestens 6 m.

8

Im übrigen gelten die Grundmasse gemäss § 53 dieser Bauordnung.

§ 51

CITYZONE

1

Die Cityzone ist für Wohn- und Geschäftsbauten sowie für Gewerbebetriebe ohne störenden Einfluss auf die Nachbarschaft bestimmt.

2

Die Ueberbauung hat nach einem Bebauungsplan zu erfolgen.

3

Der Stadtrat kann ausnahmsweise Einzelbauweise ohne das Vorliegen eines Bebauungsplanes bewilligen, wenn das Baugesuch mit den bestehenden Vorarbeiten zum Bebauungsplan übereinstimmt und die Realisierung des Bauvorhabens keinerlei negative Präjudizien hinsichtlich der anzustrebenden Planung und Entwicklung der City schafft. Ausnutzungsmass und Nutzungsarten richten sich nach § 70 dieser Bauordnung.

§ 52

ALTSTADTZONE

1

Die Altstadt ist in ihrem Gesamtbild und ihrer Massstäblichkeit zu erhalten. Die hergebrachte städtebauliche und architektonische Eigenart und Qualität ist zu bewahren und - wo sie verlorengegangen ist - wieder herzustellen.

2

Die Gebäude sollen weitmöglichst eine gemischte Nutzung enthalten; insbesondere soll das Bestehen von Detailhandel, Kleingewerbe und Wohnen erhalten und gefördert werden.

3

Vorschriften über Neu- und Umbauten sowie Bestimmungen über Sanierungsbeiträge und Bewilligungsverfahren sind in einem gesonderten Altstadtreglement festgehalten.

§ 53

GRUNDMASSE FUER KERNZONEN

1

Für Einzelbebauungen gelten folgende Grundmasse bezüglich Ausnützung und Geschosszahl:

Zone	Voll-Geschoss-Zahl	Max. Gesamt-AZ	Max. AZ-Anteile nach Nutzungsarten
Q Gebiet Oberwil	3	0,9	0,7 Wohnen/Büro 0,45 Läden/Gewerbe
Q restl Zonengebiet	4	0,9	0,7 Wohnen/Büro 0,45 Läden/Gewerbe
CE1	5	1,5	1,0 Wohnen 1,0 Büro/Läden/Gewerbe
CE2 Teilgebiet 6	3	0,75	0,5 Wohnen 0,4 Büro/Läden/Gewerbe
CE2 restl. Zonengeb.	4	1,0	0,7 Wohnen 0,5 Büro/Läden/Gewerbe

2

Für die Mindestgrenzabstände gelten folgende Masse: (m):

	Gebiet Oberwil (m)	Restl. Kernzonen (m)
Gebäude mit 1 Vollgeschoss/ 1-geschossige Gebäudeteile	3,5	4,0
Gebäude mit 2 Vollgeschossen/ 2-geschossige Gebäudeteile	5,0	5,0
Gebäude mit 3 Vollgeschossen/ 3-geschossige Gebäudeteile	5,0	6,5
Gebäude mit 4 Vollgeschossen/ 4-geschossige Gebäudeteile	-	8,0
Gebäude mit 5 Vollgeschossen	-	9,5

3

Sind im Erdgeschoss Wohnungen vorgesehen, so ist der Grenzabstand für den betreffenden Gebäudeteil um 1,5 m zu vergrössern.

4

Im Bereich des bestehenden Dorfkerns Oberwil kann der Stadtrat eine Verringerung des vorgeschriebenen Grenzabstands bis auf minimal 3,5 m bewilligen, sofern dadurch eine bessere Einordnung in das bestehende Ortsbild erreicht werden kann.

5

Bei Spezialfällen gemäss § 18, Abs. 5, und Ausnahmen gemäss § 20, Abs. 3, dieser Bauordnung sind die Grenzabstände auf den beschatteten Seiten um $\frac{2}{3}$ der Höhe des Attikageschosses bzw. der Erhöhung des Erdgeschossfussbodens zu vergrössern.

6

In den Zonen Q und CE2 ist bei Gebäuden von mehr als 30 m Länge der Grenzabstand auf mindestens $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge senkrecht zu den Längsseiten um je $\frac{1}{5}$ der Mehrlänge zu vergrössern, jedoch nicht um mehr als 8 m. Wird die maximale zonengemässe Vollgeschosszahl nicht beansprucht, so kann je weggelassenes Vollgeschoss der Mehrlängenzuschlag um 2 m reduziert werden. Bei in der Tiefe zurückversetzten Gebäuden gilt als Gebäudelänge die senkrechte Projektion auf die Fassadenflucht.

§ 54

GESTALTUNG DES DACHGESCHOSSES IN KERNZONEN

1

Im Gebiet östlich der Industriestrasse ist bei Erreichen der zonengemässen Vollgeschosszahl die Erstellung eines Attikageschosses nicht erlaubt.

2

Im Bereich des alten Dorfkerns Oberwil sind nur Schrägdächer gestattet.

3

In einem Attikageschoss, welches über der zonengemässen Vollgeschosszahl liegt, dürfen Räume für Klimageräte nur dann untergebracht werden, wenn deren Bedarf an Geschossfläche durch einen flächengleichen Verzicht an übriger zulässiger Geschossfläche in diesem Geschoss ausgeglichen wird.

4

Ueber dem letzten zulässigen Geschoss sind nebst den Liftaufbauten nur noch diejenigen Aufbauten erlaubt, für welche eine andere Anordnung unmöglich oder unzumutbar ist.

§ 55

GEWERBEZONE

1

Die Gewerbezone ist ausschliesslich für gewerbliche Betriebe bestimmt.

2

Wohnungen für Abwarte und Betriebspersonal sind zulässig, sofern deren Anwesenheit aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist. Reine Wohnbauten sind nicht erlaubt.

3

Industrien, die in keiner Weise stärkere Immissionen verursachen als Gewerbebetriebe, sind gestattet.

4

In der Gewerbezone innerhalb der Landschaftschonzone beträgt die maximale Baumassenziffer 2,0, die maximale Ueberbauungsziffer 0,6 und die maximale Gebäudehöhe 12 m. Im weiteren gelten besondere Bestimmungen gemäss § 77 dieser Bauordnung.

5

In der Gewerbezone ausserhalb der Landschaftschonzone beträgt die maximale Gebäudehöhe 18 m, und der Stadtrat entscheidet über die Höhe der Baumassenziffer, sofern diese den Wert von 3,5 überschreitet. Jedoch darf die Baumassenziffer in den Teilgebieten 7 (Verzinkerei und Wasserwerke) einen Maximalwert von 10,0, im Teilgebiet 8 (Weitere Grundwasserschutzzone Göbli) und im übrigen Zonengebiet einen Maximalwert von 7,0 nicht überschreiten. Massgebend für die Beurteilung sind das öffentliche Interesse, die betrieblichen Erfordernisse, die Regelung der Erweiterungsmöglichkeiten, die Parkierungsverhältnisse, die Umgebungsgestaltung und weitere Sachverhalte des Einzelfalls.

6

Innerhalb der Gewerbezone entscheidet der Stadtrat unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen und der industriellen Erfordernisse über Grenz- und Gebäudeabstände, wobei ein minimaler Grenzabstand von 5 m nicht unterschritten werden darf.

7

Gegenüber anderen Zonen muss der in der Nachbarzone geltende Grenzabstand eingehalten werden, sofern der Stadtrat aus Gründen des Immissionsschutzes keinen grösseren vorschreibt.

8

Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung kann der Stadtrat Auflagen machen betreffend Bepflanzung und Umgebungsgestaltung.

9

Im Teilgebiet 8 (Weitere Grundwasserschutzzone Göbli) dürfen keine Bauten für Gewerbebetriebe erstellt werden, die grundwassergefährdende Stoffe verwenden oder erzeugen. Im weiteren gelten die einschlägigen kantonalen Bestimmungen.

§ 56

INDUSTRIEZONE

1

Die Industriezone ist ausschliesslich für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe bestimmt, insbesondere für solche, die wegen störender Einwirkungen in den Wohnzonen nicht zugelassen sind.

2

Wohnungen für Abwarte und Betriebspersonal sind zulässig, sofern deren Anwesenheit aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist. Reine Wohnbauten sind nicht gestattet.

3

Der Stadtrat entscheidet unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen sowie der industriellen Erfordernisse, der Parkierungsverhältnisse und der weiteren Sachverhalte des Einzelfalls über Grenz- und Gebäudeabstände und über die Höhe der Baumassenziffer, sofern diese den Wert von 5,0 überschreitet.

4

Der Maximalwert der Baumassenziffer beträgt 10,0.

5

Innerhalb der Industriezone ist ein minimaler Grenzabstand von 5 m einzuhalten. Gegenüber anderen Zonen muss der in der entsprechenden Nachbarzone geltende Grenzabstand eingehalten werden, sofern der Stadtrat aus Gründen des Immissionsschutzes keinen grösseren vorschreibt.

6

Zur Erreichung einer befriedigenden Gesamtwirkung kann der Stadtrat Auflagen machen betreffend Bepflanzung und Umgebungsgestaltung.

4.4 VORSCHRIFTEN FUER AREALBEBAUUNGEN

4.4.1 Voraussetzungen

§ 57

AREALBEBAUUNGEN

1

Bei der Ueberbauung einer grösseren zusammenhängenden Fläche in den Zonen E1, E2, W2, W3, W4, Q, CE1 und CE2 besteht grundsätzlich Anspruch auf Anwendung der Bestimmungen für Arealbebauungen; sofern die nachstehenden Anforderungen erfüllt sind.

2

Arealbebauungen sind öffentlich auszuschreiben und vom Stadtrat zu genehmigen.

§ 58

MINDESTFLAECHE UND ERSTELLUNGSPFLICHT

1

Der Arealbebauungsplan ist vom Gesuchsteller auszuarbeiten.

2

Der Arealbebauungsplan hat sich mindestens über folgende Flächen zu erstrecken:

- 5000 m² in den Wohnzonen 3 & 4;
- 4000 m² in der Quartierkernzone, in der Cityerweiterungszone 2 und in den Einfamilienhauszonen 1 & 2;
- 3000 m² in der Cityerweiterungszone 1 und in der Wohnzone 2;
- 2000 m² für Terrassenhausüberbauungen gemäss § 65 dieser Bauordnung in der Wohnzone 2.

3

Bei Verzicht auf den Ausnützungszuschlag können Arealbebauungen bereits bei der Hälfte der in Abs. 2 angegebenen Arealflächen bewilligt werden.

ANFORDERUNGEN

§ 59

1

Der Arealbebauungsplan ist für die gesamte Fläche zu erstellen. Die Ueberbauung muss im einzelnen sowie in ihrer Gesamtanlage architektonisch und städtebaulich gut gestaltet sein.

2

Die Arealbebauung hat überdies folgenden Anforderungen zu entsprechen:

- gute Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung;
- gute Umgebungsgestaltung und grössere, zusammenhängende Freiflächen nach Gestaltungs- und Bepflanzungsplan;
- gute Fassadengestaltung;
- Trennung der Fussgänger vom Fahrverkehr;
- in den Wohnzonen 3 & 4 sind bei grösseren Bauten nach Möglichkeit Säulengeschosse gemäss § 19 dieser Bauordnung vorzusehen;
- sorgfältig durchdachte Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene;
- Schutz der Wohnungen vor Lärmimmissionen;
- zweckmässige Anlage und Einrichtung von Spielmöglichkeiten und Freizeitanlagen und günstige Situierung allfälliger öffentlicher Anlagen;
- zweckmässige Anordnung und betriebliche Organisation der Autoabstellplätze und deren Zufahrten, wobei mindestens 3/4 der Pflichtparkplätze in Sammelgaragen, welche nicht in Erscheinung treten, anzuordnen sind;
- zentrale Heizungsanlagen.

§ 60

RICHTLINIEN FÜR
AREALBEBAUUNGEN

Die Erstellung von Arealbebauungen hat gemäss den städtischen Richtlinien zu erfolgen, welche die Ergänzung und Detaillierung der Anforderungen in § 59 dieser Bauordnung enthalten, Mindestanforderungen für einzelne Kriterien setzen und die Art der Beurteilung festlegen.

4.4.2 Bauvorschriften

NUTZUNGSART UND AUSNÜTZUNGSZIFFER

§ 61

Bezüglich Nutzungsart und Ausnützungsziffer gelten sinngemäss die Zonenvorschriften für die Einzelbauweise gemäss §§ 45 ff. dieser Bauordnung.

AUSNÜTZUNGSZUSCHLAG

§ 62

1
Bei Erfüllung der Anforderungen gemäss § 59 dieser Bauordnung können gegenüber der Einzelbauweise folgende maximale Ausnützungszuschläge gewährt werden:

Zone	Allgemeiner Ausnützungszuschlag	Spezieller Ausnützungszuschlag
E2 ausserhalb LSZ und Seeuferschutzzone	0,04	-
W2	0,06	0,15 für Gastgewerbe
W3	0,08	} 0,05 für kleine Laden- und Gewerbebetriebe
W4	0,1	
Q	0,15	-
CE1, Teilgebiet 5	0,2	0,15 für Läden
CE1, übriges Zonengebiet	0,2	-
CE2, Teilgebiete 6	0,1	-
CE2, übriges Zonengebiet	0,15	-

Der spezielle Ausnützungszuschlag für Läden und Gewerbe in den Wohnzonen 3 & 4 darf nur gewährt werden, wenn die Grösse beieinanderliegender Flächen 300 m² nicht übersteigt.

2

Ueber die Gewährung der in Arealbebauungen zugesicherten maximalen Ausnutzungszuschläge wird endgültig erst bei Erteilung der Baubewilligung entschieden.

§ 63

GESCHOSSZAHLEN

1

Die Vollgeschosszahlen dürfen nur in den untenstehenden Gebieten erhöht werden; in den übrigen Gebieten gelten bezüglich Geschosszahl die Vorschriften für Einzelbauweise gemäss §§ 45, 46 und 47 dieser Bauordnung.

Zone/Gebiet	Erhöhung der Geschosszahl auf
W2 ausserhalb LSZ	max. 3 Vollgeschosse
W3 ausserhalb LSZ	max. 18 m Gebäudehöhe
W4 südl. General Guisan Str.	max. 18 m Gebäudehöhe
W4 nördl. General Guisan Str.	gemäss § 38 des Kant BauG und § 72, Abs.2, dieser Bauordnung
Q, Gebiet Oberwil	max. 4 Vollgeschosse
Q, übriges Zonengebiet	gemäss § 38 des Kant BauG und § 72, Abs.2, dieser Bauordnung
CE1	gemäss § 38 des Kant BauG und § 72, Abs.2, dieser Bauordnung
CE2	max. 18 m Gebäudehöhe

§ 64

GEBAEUDELAENGE

Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt, jedoch soll in den Einfamilienhauszonen 1 & 2 der Einfamilienhauscharakter erhalten bleiben.

§ 65

TERRASSENHAEUSER

1

Terrassenhäuser sind nur in der Wohnzone 2 zulässig.

2

Es dürfen maximal 5 übereinanderliegende Geschosse und ein versetztes Sockelgeschoss erstellt werden.

3

Mit Ausnahme der Brüstungen darf kein Gebäudeteil höher als 7 m bei einer Geländeneigung von weniger als 30 % und 8,5 m bei einer Geländeneigung von mehr als 30 % über dem gewachsenen Boden liegen. Bei besonderen topografischen Verhältnissen kann unter Berücksichtigung des zukünftigen Terrainverlaufs von diesen Massen geringfügig abgewichen werden.

4

Weist das Gebäude mit Ausnahme des Sockelgeschosses mehr als 3 Geschosse auf, so ist es in der Horizontalen mit einem Teil der Geschosse um mindestens 3 m zu versetzen.

5

Im übrigen hat die Gestaltung den städtischen Richtlinien gemäss § 60 dieser Bauordnung zu entsprechen.

§ 66

MINIMALER GRENZABSTAND

1

Gegenüber angrenzenden Liegenschaften gelten die Abstandsvorschriften gemäss §§ 47 & 53 dieser Bauordnung. Darf aufgrund des Arealbebauungsplanes die zonengemässe Geschosshöhe überschritten werden, so ist je Mehrgeschoss der Grenzabstand um 2 m zu vergrössern. Dabei darf kein Fusspunkt des untersten Wohngeschosses eines Nachbargebäudes mehr als 2 Stunden im Schatten eines Gebäudes von mehr als 18 m Gebäudehöhe liegen.

2

Innerhalb der Arealbebauung darf kein Fusspunkt des untersten Wohngeschosses eines Nachbargebäudes mehr als 2 Stunden im Schatten eines Gebäudes von mehr als 18 m Gebäudehöhe liegen.

3

Bei Terrassenhäusern beträgt der kleine Grenzabstand 6 m, der grosse 8 m; für das Sockelgeschoss ohne Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume beträgt der Mindestgrenzabstand 5 m.

§ 67

SICHERUNG

1

Eine Arealbebauung wird erst nach Anmerkung im Grundbuch rechtskräftig.

2

Die Baubewilligung kann mit der Auflage verbunden werden, dass durch die Anmerkung im Grundbuch die dauernde Erhaltung von Freiflächen sichergestellt wird und Erstellung, Nutzung und Unterhalt von gemeinsamen Anlagen geregelt werden.

3

Die Bewilligung einer Arealbebauung ist zeitlich auf 3 Jahre befristet. Sie kann nach Ablauf der Frist um weitere 3 Jahre verlängert werden.

4.5 VORSCHRIFTEN FUER BEBAUUNGSPLAENE

§ 68

ZWECK

Bebauungspläne legen gemäss §§ 32 ff. des KantBauG die Art der Ueberbauung fest in Baugebieten ohne Vorschriften für die Einzelbauweise und dort, wo zur Berücksichtigung besonderer öffentlicher und privater Interessen die Vorschriften für Einzelbauweise und Arealbebauungen nicht ausreichen.

§ 69

VORAUSSETZUNGEN

Als Voraussetzungen für die Erstellung von Bebauungsplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen für Arealbebauungen gemäss §§ 58 bis 60 dieser Bauordnung.

§ 70

BAUVORSCHRIFTEN IN DER CITYZONE

1
Für die durchschnittlichen Masse der Ausnutzungsziffer und der Anteile der Nutzungsarten gelten die folgenden Werte:

Teilgebiet	Durchschn. AZ	Durchschn. Minimalanteil der Nutzungsarten (Richtwerte)
1 (Vorstadt)	2,3	25 % Wohnen 33 % Läden und Gewerbe
2 (Bahnhofstr. West)	2,9	15 % Wohnen 33 % Läden und Gewerbe
3 (Stadthof)	2,2	20 % Wohnen 33 % Läden und Gewerbe
4 (Gotthard)	2,9	20 % Wohnen 33 % Läden und Gewerbe
Restliches Zonengebiet	2,0	20 % Wohnen 33 % Läden und Gewerbe

2

Bei Erfüllung der Anforderungen gemäss § 59 dieser Bauordnung kann ein maximaler Ausnutzungszuschlag von 10 %, bei besonderer Berücksichtigung öffentlicher Interessen bis zu 15 % gewährt werden.

BAUVORSCHRIFTEN
IN DER GEWERBE-
UND INDUSTRIEZONE

§ 71

1

Bezüglich Nutzungsmass und Nutzungsart gelten sinngemäss die Zonenvorschriften für Einzelbauweise.

2

Die Gebäudehöhen sind wie folgt beschränkt:

- Für Gewerbebezonen innerhalb LSZ 12 m;
- Für Gewerbebezonen ausserhalb LSZ 18 m;
- Für Industriezonen 30 m.

§ 72

BAUVORSCHRIFTEN IN
DEN RESTLICHEN ZONEN

1

In den Zonen E1, E2, W2, W3, W4, Q, CE1 und CE2 gelten die Bauvorschriften für Arealbebauungen gemäss §§ 61 bis 67 dieser Bauordnung als Richtlinien.

2

In den Zonen W4 und Q nördlich der General Guisan Strasse sind maximal 16 Vollgeschosse zulässig.

§ 73

BEBAUUNGSPLAENE
UND AREALBEBAUUNGEN

Ergänzende Richtpläne zu Bebauungsplänen können vom Stadtrat im Sinne einer Arealbebauung bewilligt werden.

4.6 VORSCHRIFTEN FÜR DIE BESONDEREN ZONEN

§ 74

ZONE DES ÖFFENTLICHEN INTERESSES

1

Die Zonen des öffentlichen Interesses sind gemäss § 22 des KantBauG bestimmt für öffentliche Bauten und Anlagen, Areale für Sport und Erholung sowie für Frei- und Grünflächen.

2

Den in Abs. 1 umschriebenen Bauten und Anlagen sind solche gleichgestellt, die von einer privaten Bauherrschaft erstellt werden und dauernd öffentlichen Interessen dienen.

3

Gegenüber angrenzenden Grundstücken gelten die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden Zone. Im übrigen werden die Bauvorschriften vom Stadtrat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

§ 75

SPÄTERER PLANUNG VORBEHALTENE ZONE

1

In den der späteren Planung vorbehaltenen sogenannten Reservezonen dürfen im Sinne von § 23 des KantBauG nichtlandwirtschaftliche Bauten nur bewilligt werden, wenn die Gemeinde durch den Bau, Betrieb und Unterhalt der für die einwandfreie Erschliessung erforderlichen Anlagen nicht belastet wird und keine wesentlichen Nachteile für die spätere bauliche Entwicklung zu befürchten sind.

2

Der Stadtrat darf eine Baubewilligung nur erteilen, wenn ein Bebauungsplan vorgelegt wird und die Erschliessung gemäss den Plänen und Ausbaunormen der Stadt für das fragliche Gebiet sichergestellt ist.

§ 76

ÜBRIGES GEMEINDEGEBIET

1

Zum übrigen Gemeindegebiet zählt gemäss § 24 des Kant BauG das land- und forstwirtschaftlich genutzte Land,

welches seiner Zweckbestimmung erhalten bleiben soll. Darin dürfen nur Bauten, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, bewilligt werden.

2

Ausnahmebewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen von § 24, Abs. 2, des KantBauG und § 5 der VVO zum KantBauG erfüllt sind. Darüber hinaus besteht kein Rechtsanspruch auf Anschluss an die öffentlichen Kanalisations- und Versorgungsleitungen.

§ 77

LANDSCHAFTSCHONZONE

1

In der Landschaftschonzone hat die Bebauung so zu erfolgen, dass der landschaftliche Charakter möglichst erhalten bleibt. Wo die Verhältnisse es rechtfertigen, kann der Stadtrat die Arealbebauung oder einen Bebauungsplan, die Situierung der Bauten und die Erstellung eines Bepflanzungsplanes vorschreiben.

2

Es gelten die folgenden besonderen Vorschriften:

a)

Zone/Gebiet	Besondere Vorschriften
El, St.Verena-Plateau, GBP 1719	Die Ueberbauung hat als Arealbebauung oder Bebauungsplan zu erfolgen. Der minimale Grenzabstand gegenüber der öffentlichen Zone beträgt 25 m.
El, St.Verena-Hang, GBP 1721	- Dachfirst oder Dachrand dürfen die Kote 563 müM nicht übersteigen; - Der minimale Bauabstand gegenüber Waldrändern beträgt 30 m.
E2, Waldhof	Der minimale Bauabstand gegenüber Waldrändern beträgt 30 m. Die Ueberbauung hat nach einem Bebauungsplan zu erfolgen, welcher gemäss der Motion des GGR der Stadt Zug vom 15.11.1972 folgende Bedingungen zu erfüllen hat:

	- Längs Rägeten- und Aegerisaumweg dürfen nur Einfamilienhäuser erstellt werden, die flach abgedeckt sind und das gewachsene Terrain bergwärts nur um 1 Geschoss überragen; - Zum Rägeten- und Aegerisaumweg ist ein genügender Abstand einzuhalten; - Die Verkehrserschliessung ist auf dem Gebiet Waldhof zu realisieren; sie darf nicht über Rägeten- oder Aegerisaumweg erfolgen.
W2 beidseitig des Arbaches W2 südl. Bohlbach bis Zone OeI W2 südl. Fridbach zwischen Hasenbühl- und Meisenbergstrasse bis Zone OeI W2 südl. Gimenenweg bis nördl. Brunnenbach	In allen aufgeführten Gebieten hat die Ueberbauung als Arealbebauung oder Bebauungsplan zu erfolgen. Der minimale Bauabstand gegenüber Waldrändern beträgt 30 m.
W2, Guggi	Die Ueberbauung hat nach einem Bebauungsplan zu erfolgen

b) Die Bepflanzung entlang Gewässern und in der Gewerbezone äussere Lorzenallmend hat nach einem im Baubewilligungsverfahren zu genehmigenden Bepflanzungsplan zu erfolgen.

3

Im übrigen gelten die Zonenvorschriften gemäss §§ 23 ff. dieser Bauordnung.

§ 78

1

Der Zugersee sowie seine Uferzone gelten gemäss den kantonalen Natur- und Heimatschutzbestimmungen als

KANTONALE SEEUFERZONEN

geschützte Gebiete. Massgebend ist die vom Regierungsrat erlassene Seeuferschutzkarte.

2

In den Schutz- bzw. Bauverbotszonen dürfen keine neuen Bauten errichtet werden.

3

In den sogenannten Baubeschränkungszonen können Bauvorhaben im Rahmen dieser Bauordnung verwirklicht werden, sofern das fragliche Gebiet gemäss städtischem Zonenplan für die Ueberbauung vorgesehen ist.

5. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

BEWILLIGUNGSPFLICHT UND -VERFAHREN

§ 79

1

Der Umfang der Bewilligungspflicht sowie das Baubewilligungs-, Einsprache- und Beschwerdeverfahren richten sich nach §§ 26 ff. der VVO zum KantBauG.

2

Einer besonderen Bewilligung des Stadtrates bedarf es

- bezüglich der §§ 28 bis 30, 33 und 82 dieser Bauordnung;
- für Aenderungen der Nutzungsart in Bauten oder Freiflächen;
- für Benutzung von öffentlichem Grund und Boden, gleichgültig für welchen Zweck und welche Zeit;
- für Aenderungen an Strassenabschlüssen und für Verkehrseinschränkungen jeder Art.

§ 80

BEWILLIGUNGSARTEN

Der Stadtrat erlässt Richtlinien über die verschiedenen Bewilligungsarten und legt fest, in welchen Fällen von einer Bauausschreibung abgesehen werden und ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren zur Anwendung gelangen kann.

§ 81

RICHTLINIEN

Der Stadtrat kann im Zusammenhang mit dem Vollzug dieser Bauordnung, insbesondere bezüglich der §§ 26, 27, 60 und 80, Richtlinien erlassen, welche im Amtsblatt zu publizieren sind.

§ 82

BEDINGUNGEN UND AUFLAGEN

Jeder baupolizeiliche Entscheid kann mit sachbezüglichen Bedingungen und Auflagen verknüpft werden. Wenn es die Sicherheit verlangt, kann die Gültigkeit

der Bewilligung von der Unterzeichnung eines Reverses (Mehrwerterevers, Beseitigungsrevers, u.a.) abhängig gemacht und die Anmerkung von Bedingungen und Auflagen im Grundbuch verfügt werden.

§ 83

BAU- UND BEZUGSKONTROLLEN

1

Der Stadtrat erlässt Weisungen über die Vornahme der Schnurgerüst-, Sockel-, Rohbau- und Bezugskontrollen sowie die Einmessung und Kontrolle der Kanalisationsanlagen; ferner über die Anzeigepflicht bei Beginn und Ende des Baues der Kaminanlagen sowie die Abnahme der Feueranlagen.

2

Die Bezugsbewilligung darf erst erteilt werden, wenn feststeht, dass die Baute trocken und die Zufahrt sowie der Zugang in einwandfreiem Zustand sind.

§ 84

GEBUEHREN

1

Die Prüfung von Gesuchen jeder Art und die Erteilung von Bewilligungen sind gebührenpflichtig. Der Stadtrat stellt hiefür, gestützt auf § 33, Abs. 2, der VVO zum KantBauG und Art. 117, al. 2, des Kant. Gebührentarifs Richtlinien für die städtischen Ansätze auf.

2

Der Ersatz besonderer Auflagen oder Aufwendungen der Gemeinde wird aufgrund von Art. 109 des Kant. Gebührentarifs eingefordert.

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

UEBERGANGSRECHT

§ 85

1

Die Vorschriften dieser Bauordnung gelten für alle Bauvorhaben und anderen Anlagen, die nach dem Inkrafttreten dieser Bauordnung der Bewilligungspflicht unterstehen.

2

Die Vorschriften über verkehrsbehindernde Anlagen (§§ 31 & 33) und Immissionen (§§ 36 & 38) gelten auch für bestehende Bauten und Anlagen mit folgenden Modalitäten:

- Der Stadtrat kann für die Beseitigung verkehrsbehindernder Anlagen eine angemessene Frist setzen. Die diesbezüglichen Kosten übernimmt die Stadt. Nach Ablauf der Frist hat für die Beseitigung verkehrsbehindernder Anlagen der Grundeigentümer aufzukommen.
- Der Stadtrat kann für die Behebung unzulässiger Immissionen eine Frist bis zu 2 Jahren gewähren.

§ 86

INKRAFTTRETEN

1

Diese Bauordnung tritt am Tage nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

2

Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Bauordnung noch nicht erledigten Baugesuche für bauliche und andere bewilligungspflichtige Massnahmen unterliegen dieser Bauordnung.

3

Mit dem Inkrafttreten dieser Bauordnung werden alle mit ihr in Widerspruch stehenden Vorschriften aufgehoben, ausgenommen die in Anhang 1 genannten Bebauungspläne sowie die in bisherigen Plänen rechtskräftig festgelegten Baulinien und Strassenpläne.

§ 87

REVISION

Diese Bauordnung soll jeweils an veränderte Planungsziele angepasst werden.

Zug, den

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

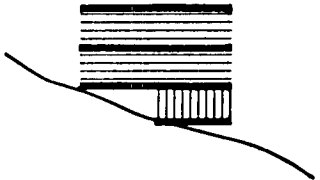
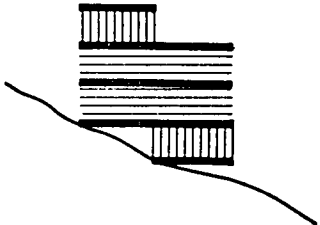
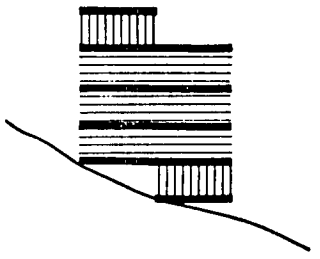
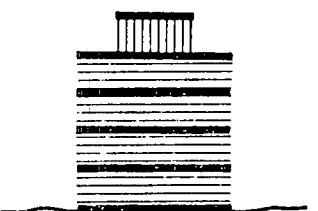
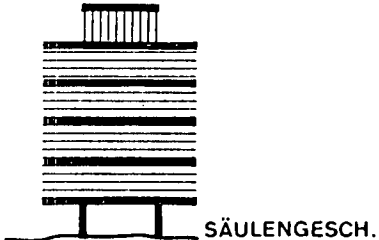
A N H A N G 1 : IN RECHTSKRAFT VERBLEIBENDE BEBAUUNGSPLAENE DER STADT ZUG

	PLAN NR.	VOM RR GENEHMIGT AM
- Aabachstrasse: siehe Chamerstrasse		
- Alpenstrasse: siehe Westseite		
- Apotheke Wyss/Falken	2861	3. 11. 1966
- Baarerstrasse/Gubelstrasse/Gotthardstrasse	1446	21. 12. 1962
- Bahnhofstrasse/Poststrasse	3325 b	8. 9. 1970
- Chamerstrasse/Aabachstrasse, Zone 1	2343	24. 4. 1962
- Dreiangel	2162	21. 12. 1961
- Eichwaldstrasse: siehe Herti		
- Falken: siehe Apotheke		
- Fridbach	2472	25. 8. 1969
- Geissweid	2404	13. 11. 1962
- Gotthardstrasse: siehe Baarerstr. und Poststr.		
- Gubelstrasse/Innere Güterstrasse	2195	17. 4. 1961
- Gubelstrasse: siehe auch Baarerstrasse		
- Guggiweg: siehe Poststrasse		
- Herti zwischen Eichwald- und St.Johannesstr.	4006	10. 12. 1973
- Innere Güterstrasse: siehe Gubelstrasse		
- Kantonalbank	1431	24. 7. 1963
- Loreto	3751	2. 11. 1971
- Neustadt	3125/3701	11. 12. 1967
- Poststr./Gotthardstr./Terrassenweg/Guggiweg	2718/3802	24. 8. 1965
- Poststrasse: siehe auch Bahnhofstrasse		
- St.Antonsgasse: siehe Zeughausgasse		
- St.Johannesstrasse: siehe Herti		
- St.Oswaldsgasse	2161	16. 12. 1960
- Schmidgasse/Vorstadtstrasse	1299	1. 2. 1952
- Schönau	3984	12. 6. 1973
- Stadthof	2239	17. 8. 1961
- Terrassenweg: siehe Poststrasse		
- Vorstadtstrasse: siehe Schmidgasse		
- Westseite Alpenstrasse	1383	1. 4. 1964
- Zeughausgasse/St.Antonsgasse	3800	14. 9. 1971

AN H A N G 2 : GRAFISCHE ERLAEUTERUNGEN ZUR BAUORDNUNG

Als Beispiel (Verschiedene andere Vorschriften werden ebenfalls dargestellt):

GESCHOSSE IN WOHNZONEN (§ 47)

ZONE	GELÄNDE EBEN	GELÄNDE GENEIGT
E 1		
E 2		
W 2		
W 3		
W 4		

LEGENDE



VOLLGESCHOSS

ATTIKAGESCHOSS, AUSGEBAUTES
DACH - ODER UNTERGESCHOSS

GENERELLE ERWÄGUNGEN ZU DEN EINSPRACHEN GEGEN DIE ZONEN DES ÖFFENTLICHEN INTERESSES AM SEE

Aufgrund einer eingehenden Prüfung der zum öffentlich aufgelegten Zonenplan Nr. 2010/2 vom 5. 6. 1974 eingegangenen Einsprachen hat der Stadtrat beschlossen, dem Grossen Gemeinderat eine Reduktion der Zone des öffentlichen Interesses am See zu beantragen.

Im Zonenplan wurden Zonen des öffentlichen Interesses am See auch für den langfristigen Bedarf ausgeschieden, gemäss den planerischen Begründungen in Dokumentation Nr. 11 der Stadtplanung. Es wurde wiederholt darauf hingewiesen, dass in solchen Gebieten das öffentliche Interesse nur beschränkt in einem kurzfristigen Nutzungsanspruch liege. Es gehe vor allem um die allgemeine Landerwerbspolitik der Stadt, welche auf Sicherung der spätern Erwerbsmöglichkeit unter gleichzeitiger Verhinderung allzu starker Wertsteigerungen durch zu intensives Ueberbauen ausgerichtet sein müsse.

Der langfristige Bedarf entsteht in vollem Umfange erst, wenn sich das Siedlungsgebiet dem Vollausbau nähert. Die heutigen Entwicklungstendenzen weisen eine ausgeprägte Verlangsamung auf. Ob und wann der Vollausbau ganz oder annähernd erreicht wird, ist zur Zeit nicht mit Sicherheit vorauszusehen. Der Stadtrat vertritt deshalb die Auffassung, dass in bestimmten Fällen eine teilweise Aenderung der städtischen Landpolitik verantwortet werden kann. Erst langfristig benötigte Landparzellen sind demnach nicht der Zone des öffentlichen Interesses, sondern der Bauzone E1 zuzuweisen. Die Umzonung wird nach folgenden Kriterien vorgenommen:

1. Die Aufhebung der Zone des öffentlichen Interesses ist vertretbar:

- wenn die Grundstücke erst langfristig für öffentliche Bauten und Anlagen beansprucht werden und die neu festgelegten Bau- und Zonenvorschriften bei einer allfälligen Neuüberbauung die Einordnung ins Landschaftsbild garantieren und eine übermässige Wertsteigerung durch zu intensives Ueberbauen verhindern.
- wenn die heute bestehende Nutzung ganz oder teilweise im öffentlichen Interesse liegt und es zu erwarten ist, dass diese Nutzung durch die Eigentümer weiter aufrecht erhalten bleibt. Typische Beispiele sind die beiden Seerestaurants in Oberwil.
- wenn für die Deckung des kurz- oder langfristigen Bedarfs der unüberbaute Teil eines Grundstücks genügt, kann der überbaute Teil einer Bauzone neu zugeteilt werden. Bedingung ist jedoch, dass die vorhandene oder zu erwartende Nutzung den landschafts- und siedlungsplanerischen Zielen nicht zuwider läuft.
- wenn durch rechtliche Abmachungen wie Durchgangsrechte, Kaufsrechte usw. die öffentlichen Interessen genügend gesichert sind.

2. Die Aufhebung der Zone des öffentlichen Interesses ist nicht vertretbar:

- wenn der Bedarf für die Öffentlichkeit kurz- oder mittelfristig vorhanden ist
- wenn das Grundstück die Kontinuität des öffentlich zugänglichen Seeufers unbegründet unterbrechen würde.

Einsprachen zum Zonenplan / Anträge des Stadtrates

Einsprachen

I. Seeufer Rebhatt - Oberwil Tellenörtli (zwischen Artherstrasse und See)

Einsprache Nr. 30

GBP Nr. 2188 Emmy Kaiser-Weiss, Rebhatt 1, Oberwil
Abzulehnen. Verbleibt in Zone des öffentlichen Interesses.

Einsprache Nr. 77 Staub Hans und Mitunterzeichner

GBP Nr. 1504 Staub Hans, Schönbühl 10, Zug
Teilweise gutzuheissen. Umzonung in Landschaftsschonzone E 1.

GBP Nr. 1505 WIDIS AG, bei Gebr. Sidler, Gartenstadt, Zug
Teilweise gutzuheissen. Umzonung in Landschaftsschonzone E 1.

GBP Nr. 1507 Heinrich Wild-Ehrler, Schulhaus Boden, Richterswil
Teilweise gutzuheissen. Umzonung in Landschaftsschonzone E 1.
Zusicherung eines Vorkaufsrechtes.

GBP Nr. 1508 Franz Lung, Artherstrasse 130, Oberwil
Teilweise gutzuheissen. Umzonung in Landschaftsschonzone E 1.
Zusicherung eines Vorkaufsrechtes.

GBP Nr. 1509, 1510, 1511, 1512
Kaspar Enzler, Artherstrasse 124, Oberwil
Teilweise gutzuheissen. Umzonung in Landschaftsschonzone E 1.
Zusicherung eines Vorkaufsrechtes auf GBP Nr. 1510 und 1511, sowie
auf dem links des Mühlebaches liegenden Teil der GBP Nr. 1509.

GBP Nr. 2472 Helmuth Steiner, Bäckerei, Oberwil und Einsprache Nr. 80
Teilweise gutzuheissen. Der südliche Teil der Liegenschaft verbleibt
auf einer Breite von 2 Metern in der Zone öffentlichen Interesses.
Umzonung der Restparzelle in Landschaftsschonzone E 1.

GBP Nr. 3555 Hans Speck, jun., Garage, Oberwil und Einsprache Nr. 64
Abzulehnen. Verbleibt in Zone öffentlichen Interesses.

GBP Nr. 1514 Gustav Hug, Fischmarkt 15, Zug
Teilweise gutzuheissen. Umzonung in Landschaftsschonzone E 1.

GBP Nr. 1915 Frau Betschart, Café Bühl, Langgasse 4, Baar
Teilweise gutzuheissen. Umzonung in Landschaftsschonzone E 1.

GBP Nr. 2291 Josef Speck, Sägermeister, Widenstrasse 4, Oberwil und
Einsprache Nr. 67
Teilweise gutzuheissen. Umzonung in Landschaftsschonzone E 1.

GBP 1515 Hans Speck sen., Artherstrasse 117, Oberwil und
Einsprache Nr. 63
Teilweise gutzuheissen. Umzonung in Landschaftsschonzone E 1.

GBP Nr. 1493 Martin Rickenbacher, Hotel Kreuz, Oberwil und
Einsprache Nr. 57
Teilweise gutzuheissen. Umzonung in Landschaftsschonzone E 1.

GBP Nr. 1494 Gebr. Stutz, Bauunternehmung, 6130 Willisau
Teilweise gutzuheissen. Umzonung in Landschaftsschonzone E 1.

GBP Nr. 1495 Stadlins Erben, Obmoos 8, Zug
Teilweise gutzuheissen. Umzonung in Landschaftsschonzone E 1.

GBP Nr. 1496 Martin Ulrich, Weinberghöhe 7, Zug und
Einsprache Nr. 85
Teilweise gutzuheissen. Umzonung in Landschaftsschonzone E 1.

II. Seeufer-Villa Frau Dr. Gyr - Restaurant Hecht

Einsprache Nr. 62

Sozialdemokratische Partei der Stadt Zug

zu 3:

Abzulehnen. Die Seeuferzone von der Villa Rüttimann bis und mit Villa Frau Dr. Gyr wird nicht der Zone des öffentlichen Interesses zugeteilt, verbleibt gemäss Zonenplan vom 5.6.1974.

Einsprache Nr. 87

GBP Nr. 1388 Verwaltungsgenossenschaft Zug, Artherstrasse 6, Zug
Abzulehnen. Verbleibt in Zone öffentlichen Interesses.

Einsprache Nr. 15

GBP Nr. 1117 Genossenschaft Marienheim Zug
Präsident: Josef Hess, Pfarrer-Resignat, Hofstrasse 2, Zug
Abzulehnen. Verbleibt in Zone öffentlichen Interesses.

Einsprache Nr. 102

GBP Nr. 1107 A. und M. Bütler, Unteraltstadt 13, Zug
Abzulehnen. Verbleibt in Zone öffentlichen Interesses

III. Seeufer Alpenquai - Einmündung alte Lörze

Einsprache Nr. 23

GBP Nr. 254 Hotz Marlis, Chamerstrasse 1, Zug
Teilweise gutzuheissen. Umzonung in Landschaftsschonzone E 1.

Einsprache Nr. 74

GBP Nr. 253 Paul Schwerzmann, Eisenkonstruktionen, Chamerstrasse, Zug
Teilweise gutzuheissen. Umzonung in Landschaftsschonzone E1.

Einsprache Nr. 71

GBP Nr. 252 Familie Schobinger-Wyss, Chamerstrasse 9, Zug
Teilweise gutzuheissen. Umzonung in Landschaftsschonzone E 1.

Einsprache Nr. 2

GBP Nr. 103 und 94 Erbgemeinschaften der Gebr. Brandenburg,
Chamerstrasse 50, Zug
Abzulehnen. Verbleibt in Zone öffentlichen Interesses.

Einsprache Nr. 28

GBP Nr. 2074 Erbgemeinschaft des Herrn Dr. Jakob Knüsel sel.,
Rosenbergweg 7, Zug
Abzulehnen. Verbleibt in Zone öffentlichen Interesses.

Einsprache Nr. 38

GBP Nr. 192 Familie Landis, Chamerstrasse 51 b, Zug
Teilweise gutzuheissen. Umzonung des Wohnhauses in Landschaftsschonzone E 1.
Land gegen See verbleibt in Zone öffentlichen Interesses.

Einsprache Nr. 55

GBP Nr. 191 Frl. Rosa Oesch und Mitunterzeichner, Chamerstrasse, Zug
Abzulehnen. Verbleibt in Zone öffentlichen Interesses.

Einsprache Nr. 14

GBP Nr. 186 und 187 Karl Frigo, Baumeister, Chamerfussweg 11, Zug
Abzulehnen. Verbleiben in Zone öffentlichen Interesses.

Einsprache Nr. 17

GBP Nr. 184 und 2063 Grundstück AG, Poststrasse 24, Zug
Teilweise gutzuheissen. Umzonung in Landschaftsschonzone E 1.
(Sofern die Grundstückseigentümer bereit sind, einen 6 m breiten Streifen
am Seeufer freiwillig abzutreten, wird dieser von der Stadt erworben.)

Einsprachen Nr. 51 und 52

GBP Nr. 183 Müller Anna und Müller Christian, Chamerfussweg 17, Zug
Teilweise gutzuheissen. Umzonung in Landschaftsschonzone E 1.

Einsprache Nr. 59

GBP Nr. 170 und 2415 Frau Dr. H. Rubli-Weber, Chamerfussweg, Zug
Gutzuheissen. Umzonung in Landschaftsschonzone E 1.

Einsprache Nr. 31

GBP Nr. 171 Dr. A. Kamer, Letzihus, Chamerfussweg 27, Zug
Gutzuheissen. Umzonung in Landschaftsschonzone E 1.

Einsprache Nr. 65

GBP Nr. 2002 Speck Emil, Fischermeister, Vorstadt 28, Zug
Gutzuheissen. Umzonung in Landschaftsschonzone E 1.

Keine Einsprache

GBP Nr. 133 Korporation Zug

Der östlich der neuen Lorze an die GBP Nr. 2002 anschliessende Streifen Land, gehörend zu Parzelle Nr. 133, wird zur Landschaftsschonzone E 1 umgezont.

Einsprache Nr. 66

GBP Nr. 107 Josef Speck Söhne, Kollermühle, Zug
Abzulehnen. Verbleibt in Zone öffentlichen Interesses.

IV. Raum Chamerstrasse - Bahnlinie - Nordwestliche Siedlungsgebietsgrenze -
Baarerstrasse

Einsprache Nr. 18

GBP Nr. 118 und 119 Fa. Spinnerei und Weberei Gygli AG, Koller, Zug
Abzulehnen. Verbleiben in Landschaftsschonzone W 2 südlich der projektierten General Guisan-Strasse und in Zone öffentlichen Interesses nördlich der projektierten General Guisan-Strasse.

Einsprache Nr. 36

Korporation Zug
zu II Zonenplan

2.) Der als übriges Gemeindegebiet ausgeschiedene Streifen Land in der Zanggenrüti ist auf Ersuchen der Korporation Zug der Zone des öffentlichen Interesses zuzuteilen.

3.) Die Zone des öffentlichen Interesses auf der äusseren Lorzenallmend ist gemäss Richtplan für die Zonen des öffentlichen Interesses vom 19. Januar 1974 zu reduzieren.

4.) Die Nordseite der Zone des öffentlichen Interesses im westlichen Teil der Hertiallmend ist auf Ersuchen der Korporation Zug auf die Grenze des städtischen Schulareals Herti zurückzusetzen.

Einsprache Nr. 34

GBP Nr. 62 A. Konrad & Co., Immobilien, Zug
Abzulehnen. Verbleibt in Zone öffentlichen Interesses.

Einsprache Nr. 75

GBP Nr. 78 Stadlin Alois, Chamerstrasse 2, Zug
Abzulehnen. Die WZ wird nicht erweitert.

Einsprache Nr. 8

GBP Nr. 79 Ferdinand Elsener-Amgwerd, Landwirt, Letzi, Zug
Abzulehnen. Verbleibt in Landschaftsschonzone W 2.

Einsprache Nr. 8a

GBP Nr. 79 Ferdinand Elsener-Amgwerd, Landwirt, Letzi, Zug.
Abzulehnen. Verbleibt in Zone öffentlichen Interesses.

Einsprache Nr. 42

GBP Nr. 3289 Erbgemeinschaft des Herrn Dr. Augustin Lusser sel.,
Löbernstrasse 15, Zug
Abzulehnen. Verbleibt in Landschaftsschonzone W 2.

Einsprache Nr. 35

GBP Nr. 157, Anteil 7500 m2, Konsortium Brüggli, Poststrasse 20, Zug
Abzulehnen. Verbleibt in Zone öffentlichen Interesses.

Einsprache Nr. 49

GBP Nr. 157 und 3224 Martin Moos, Unternehmer, Chamerstrasse 94, Zug
Abzulehnen. GBP Nr. 157 verbleibt in Landschaftsschonzone W 2.
GBP Nr. 3224 verbleibt in Wohnzone 2.

Einsprache Nr. 61

GBP Nr. 162 Sanitärmaterial AG Luzern Tribschenstrasse 4, Luzern
Abzulehnen. Ausnahmegewilligung bezüglich Ausnützung gegen Zusicherung
der Erschliessungsmöglichkeit der Anliegerliegenschaften über GBP Nr. 162

Einsprache Nr. 2

GBP Nr. 197 und Nr. 215 Erbgemeinschaften der Gebr. Brandenburg
Chamerstrasse 50, Zug
GBP Nr. 197
Abzulehnen. Keine Erweiterung der Cityerweiterungszone 2.
GBP Nr. 215
Abzulehnen. Verbleibt vollumfänglich in der Zone öffentlichen Interesses.

Einsprache Nr. 3

GBP Nr. 219 Paul Brandenburg, Rest. Allmendstrasse, Zug
Abzulehnen. Jener Teil der GBP Nr. 219, der der Zone des öffentlichen
Interesses zugeteilt ist, verbleibt in der Zone des öffentlichen Interesses.

Einsprache Nr. 24

Erbgemeinschaft Karl Hunkeler sel. und Frl. Margrith Hunkeler,
Chamerstrasse 44, Zug
Abzulehnen. GBP Nr. 207 (nicht im Besitz der Einsprecherin) verbleibt in
der Zone öffentlichen Interesses.

Einsprache Nr. 62

Sozialdemokratische Partei der Stadt Zug
zu 1: Abzulehnen
Die Wohnbauten der Landis & Gyr AG östlich der Gartenstadtstrasse verbleiben
in der Industriezone und werden nicht der Wohnzone 3 zugeteilt.

Einsprache Nr. 37

Landis Lily, Buglistrasse 20, 6000 Luzern
Abzulehnen. Verbleibt in Cityerweiterungszone 1

Einsprache Nr. 9

GBP Nr. 247 Evang. ref. Kirchgemeinde des Kantons Zug
Gutzuheissen. Ist von der Zone des öffentlichen Interesses in die Cityzone (restl. Zonengebiet) umzuteilen.

Einsprache Nr. 79

Dr. J.A. Staub, Chamerstrasse 10, Zug
Gutzuheissen. Die der Stadt gehörende GBP Nr. 2217 ist von der Zone des öffentlichen Interesses in die Cityerweiterungszone 1 umzuteilen.

V. Raum Baarerstrasse - Nordöstl. Siedlungsgebietsgrenze - Rohlbach - Kolinplatz

Einsprache Nr. 36

Korporation Zug
zu Zonenplan II

- 1.) Gutzuheissen. Gemäss Absprache mit der Korporation ist die Gewerbezone in nördl. Richtung zu erweitern und das verbleibende Land der Zone des öffentlichen Interesses zuzuteilen. (gem. Planentwurf)

Einsprache Nr. 86

Verein für Familiengärten
Abzulehnen. Die erwähnten Parzellen der Korporation Zug verbleiben in der Gewerbezone.

Einsprache Nr. 88

GBP Nr. 1766 und 382 Verzinkerei Zug AG
Abzulehnen. Verbleiben in der Gewerbezone mit Sondernutzung: Weiterbetrieb der Verzinkerei gewährleistet.

GBP Nr. 2488

Abzulehnen. Verbleibt in der Zone des öffentlichen Interesses.

GBP Nr. 364, 365, 366, 367 und 2751

Gutzuheissen. Umzonung in Cityerweiterungszone.

Einsprache Nr. 92

GBP Nr. 2805 und 2935 Waller Willy, Verpackungs AG, Oberallmendstr. 16, Zug
Abzulehnen. Verbleiben in der Gewerbezone mit Sondernutzung.

Einsprache Nr. 94

GBP Nr. 2954 Fritz Weber AG, Metall- u. Stahlbau, Oberallmendstr. 20, Zug, und Mitunterzeichner.
Abzulehnen bezüglich Umzonung. Verbleiben in Gewerbezone mit Sondernutzung.

Einsprache Nr. 45

GBP Nr. 3099 Hugo Manetsch, San. Installationen, Weinbergstr. 27 a, Zug
Abzulehnen. Verbleibt in Gewerbezone mit Sondernutzung.

Einsprache Nr. 54

GBP Nr. 393 Walter Nobs, Industriestrasse 32, Zug
Abzulehnen. Verbleibt in Cityerweiterungszone 2.

Einsprache Nr. 72

GBP Nr. 2104 J. Schönenberger, Mattenstrasse 3, Zug
Abzulehnen. Verbleibt in Cityerweiterungszone 2.

Einsprache Nr. 89

GBP Nr. 386 Olga Vollenweider, Guthirtstrasse 14, Zug
Abzulehnen. Verbleibt in Cityerweiterungszone 2.

Einsprache Nr. 100

GBP Nr. 390 A. Zürcher-Kramer, Guthirtstrasse 11, Zug
Abzulehnen. Verbleibt in Cityerweiterungszone 2.

Einsprache Nr. 62

Sozialdemokratische Partei der Stadt Zug

zu 2:

Abzulehnen. Die Abgrenzung des Siedlungsgebietes im Raum Gutsch - St. Verena bleibt.

Einsprache Nr. 90

GBP Nr. 1753 Erbegemeinschaft von Reding, Bahnhofstrasse 44, Schwyz
Abzulehnen. Verbleibt im übrigen Gemeindegebiet.

Einsprache Nr. 43

GBP Nr. 1750 Landis & Gyr AG, Zug

zu 2, Punkt 1:

Abzulehnen. Verbleibt im übrigen Gemeindegebiet.

zu 2, Punkt 2:

Gutzuheissen. Der Geländestreifen zwischen Aegeristrasse und W 2 - Zone wird analog der westlichen W 2 - Zone dieser angegliedert.

zu 2, Punkt 3:

Abzulehnen. Verbleibt in Landschaftsschonzone.

Einsprache Nr. 16

GBP Nr. 3239 und südlich angemessene GBP, Gimmenenhof AG,
Im Röteli 6, Zug

Gutzuheissen. Wird der Zone W 2 zugeteilt, analog der westlichen W 2-Zone.

Einsprache Nr. 56

GBP Nr. 1736 Frau Anna Reichmuth, Hof Lüssirain, Zug

Abzulehnen. Das Siedlungsgebiet wird in diesem Abschnitt nicht vergrössert.

Einsprache Nr. 82

GBP Nr. 1735 Stocker Robert, Lüssirain, Zug

Abzulehnen. Die Siedlungsgebietsgrenze wird nicht geändert.

Einsprache Nr. 83

GBP Nr. 1719 und 1741 Alfred Theiler, Landwirt, Weichlen, Ebikon
zu 1: Abzulehnen

Jener Teil der GBP Nr. 1719, der der Zone des öffentlichen Interesses
zugeteilt ist, verbleibt in der Zone öffentlichen Interesses

zu 2: Abzulehnen

Jener Teil der GBP Nr. 1719, der der Landschaftsschonzone E 1 zugeteilt
ist, verbleibt in der Landschaftsschonzone E 1

zu 4: Abzulehnen.

Keine weitere Einzonung ab GBP Nr. 1741.

Einsprache Nr. 29

GBP Nr. 1742 Firma A. Kuster, Immobilien AG, Hohlstrasse 610, 8048 Zürich
Abzulehnen. Die bestehende Zonenaufteilung wird beibehalten.

Einsprache Nr. 41

GBP Nr. 3161 Landis Bau AG, Zug

Gutzuheissen. Die GBP Nr. 3161 und weitere Anliegerparzellen sind gemäss
Zonenplan vom 3.9.74 aus der Landschaftsschonzone zu entlassen.

Einsprache Nr. 25

GBP Nr. 711 Konrad Hess, Rothus, Zug

Gutzuheissen. Die Zone des öffentlichen Interesses ist gemäss Zonenplan vom
3.9.74 zu ändern und das ausgeschiedene Land der Wohnzone 2 und der Landschafts-
schonzone W 2 zugeordnet. Herr Hess ist einverstanden, das unterhalb der
projektierten Quartierstrasse Rothus / Loreto liegende Land nicht zu über-
bauen. Das Land wird unter dieser Bedingung der Landschaftsschonzone W 2 zu-
geteilt, und der Stadt ist ein Vorkaufsrecht einzuräumen.

Einsprache Nr. 33

GBP Nr. 3586 Frau Margrit Klaus-Hess, Rothusweg, Zug

Gutzuheissen. Siehe Einsprache Nr. 25

Einsprache Nr. 46

GBP Nr. 1083 Dr. iur. Kurt L. Meyer, Poststrasse 20, Zug

Abzulehnen. Verbleibt in der Zone W 2.

Einsprache Nr. 47

RA Paul Meyer, Guggiweg 8, Zug

Gutzuheissen. Die Landschaftsschonzone im Guggigebiet ist westlich
des Guggi- und des Rothusweges aufzuheben. Die Cityerweiterungszone östlich
des Bahndammes wird nicht in eine W 2 umgezont.

Einsprache Nr. 12

GBP Nr. 768 Erbhengemeinschaft Fridlin, Löbernstrasse, Zug

Ca. 12'000 m2 sind gemäss Zonenplan vom 3.9.74 der Zone des öffentlichen
Interesses zuzuteilen.

Punkt 4 der Einsprache, Umzonung des östlichen Teils in die Zone W 3, ist
abzulehnen.

Einsprache Nr. 13

GBP Nr. 1080 und 1081 Erbgemeinschaft Fridlin, Löbernstrasse, Zug
Abzulehnen. Verbleiben in Wohnzone 2.

Einsprache Nr. 4

GBP Nr. 1858 Josef Brühwiler, Juchenegg, Zugerberg
Abzulehnen. Verbleibt im übrigen Gemeindegebiet.

Einsprache Nr. 7

GBP Nr. 1447, 1705, 2411, 3490 und 2738 Erben von Herrn Karl Dossenbach sel.
Zug
Abzulehnen. Die GBP Nr. 1447, 1705, 2411 und 3490 verbleiben in der Zone
des öffentlichen Interesses (Friedhoferweiterung) GBP Nr. 2738 verbleibt
im übrigen Gemeindegebiet.

Einsprache Nr. 11

GBP Nr. 3254 Kloster Maria Opferung, Zug
Abzulehnen. Die GBP Nr. 3254 (Klosterfrauenmatte) verbleibt im übrigen
Gemeindegebiet. Die Stadt ist bereit, jederzeit einen Landstreifen von
ca. 50 - 60 m Tiefe vom Kloster käuflich zu erwerben.

Einsprache Nr. 69

GBP Nr. 3161 Scherrer Albert, Friedhofgärtnerei, St. Michael, Zug
Abzulehnen. Die GBP Nr. 1361 verbleibt in der Zone öffentlichen Interesses.

Einsprache Nr. 22

GBP Nr. 1351 Henggeler Paul, Kirchenstrasse 19, Zug
Abzulehnen. Die GBP Nr. 1351 verbleibt in der Zone öffentlichen Interesses

Einsprache Nr. 99

GBP Nr. 1220 Erbgemeinschaft Julius Züger, Institut Lichtenberg,
Oberägeri
Abzulehnen. Die GBP Nr. 1220 verbleibt in der Altstadt-Zone.

Einsprache Nr. 26

GBP Nr. 1006 Erbgemeinschaft Dr. Alphons Iten sen. und der
Geschwistergemeinschaft Iten, Neugasse 23, Zug
Abzulehnen. Verbleibt in der Altstadt-Zone.

Einsprache Nr. 53

GBP Nr. 1653 Fritz Nägeli, Ermitage, Schönegg, Zug
Teilweise gutzuheissen. Die Festlegung von Waldparzellen fällt in die
Kompetenz des Kantons.

Einsprache Nr. 93

GBP Nr. 1700 und 1963 Wasserwerke Zug
Gutzuheissen. Umzonung von GBP Nr. 1700 und GBP 1963 von der Zone des
öffentlichen Interesses in die Zone E 2.

Einsprache Nr. 44

Landis & Gyr Holding AG, Zug

zu 1:

Abzulehnen. Die Landschaftsschonzone W 2 wird beibehalten.

zu 3:

Es erübrigt sich im Moment auf die Ausführungen einzutreten, bis die Landabtauschverhandlungen mit der Stadt beendet sind.

Einsprache Nr. 97

GBP Nr. 1625 und 1626 Weiss Gottfried, Widenstrasse 32, Oberwil und Abegg Alois, Widenstrasse 34, Oberwil

Gutzuheissen. Die GBP Nr. 1625 und 1626 werden vom übrigen Gemeindegebiet in die Wohnzone 2 umgezont.

Keine Einsprache

GBP Nr. 1627 Franziskusheim Oberwil

Das östliche der GBP Nr. 1625 und 1626 anschliessende Land der GBP Nr. 1627 wird soweit es für die Erstellung von 2 Personalhäusern notwendig ist, ca. 5'000 m², vom übrigen Gemeindegebiet in die Zone des öffentlichen Interesses umgezont.

Keine Einsprache

GBP Nr. 1636, 1637, 1638, 2985 und 1639

Die GBP Nr. 1636, 1637, 1638 und 2985 werden vom übrigen Gemeindegebiet in die Landschaftsschonzone W 2 umgezont. Von GBP Nr. 1639 wird das Teilstück zwischen Mühlebach und Widenstrasse, ohne Wald, vom übrigen Gemeindegebiet in die Zone des öffentlichen Interesses umgezont.

Einsprache Nr. 98

Emil A. Widmer-Lanz, Rebhatt 8, Oberwil

Abzulehnen. Die Einsprache betrifft kantonales Recht.

Einsprache Nr. 96

GBP Nr. 1610 Erich Wegmann, Bellavista, Oberwil

Abzulehnen. GBP Nr. 1610 verbleibt im übrigen Gemeindegebiet.

Einsprache Nr. 101

Alfred Fehr, Architekt, im Murpflü, Oberwil

Kaufrechtsberechtigter Karl Rust, Bauingenieur, 6318 Walchwil

Abzulehnen. Betrifft kantonales Recht.

EINSPRACHEN GEGEN DIE BAUORDNUNG, ANTRÄGE DES STADTRATES

1. Zu § 3 Abs. 2 - Einsprache Nr.19 des Haus- und Grundeigentümerverbandes
-

In § 3 Abs. 2 wird die Ausnahmegewilligung als widerrufbar erklärt. Der Haus- und Grundeigentümerverband stellt den Antrag, das Wort "widerrufbar" zu streichen.

Grundsätzlich kann jeder Verwaltungsakt, somit auch die Baugewilligung, wieder aufgehoben werden, wenn das öffentliche Interesse dies verlangt. Umso mehr muss auch eine Ausnahmegewilligung, welche einen Teil der Baugewilligung bildet, widerrufbar sein. Sie muss auch in jenen Fällen wieder aufgehoben werden können, wo der Gesuchsteller die damit verbundenen Bedingungen oder Auflagen nicht erfüllt.

Antrag:

Die Einsprache sei abzuweisen.

2. Zu § 19 und § 20 Abs. 3 - Einsprache Nr.89 der Frau Olga Vollenweider
-

Frau O. Vollenweider wehrt sich gegen die Erstellung von Säulengeschossen ohne Anrechnung an die zulässige Geschosshöhe in den Zonen CE 2 und W 3 sowie gegen die Ermächtigung des Stadtrates, die Höhenlage des Fussbodens des Erdgeschosses auf 3,0 m über dem gewachsenen Terrain festlegen zu können.

Nach § 46 Abs. 6 ist der Einbau von Säulengeschossen ohne Anrechnung an die zulässige Geschosshöhe nur in der Zone W 4 gestattet. Daraus folgt, dass in den übrigen Wohnzonen Säulengeschosse nur erstellt werden können, wenn auf ein Vollgeschoss verzichtet wird. Die Einsprecherin hat dies offensichtlich übersehen. Hingegen ist es richtig, dass für Kernzonen die Frage der Anrechnung der Säulengeschosse nicht geregelt ist. Es ist in § 53 eine entsprechende Bestimmung aufzunehmen.

Gemäss § 20 Abs. 3 darf der Stadtrat die Höhenlage des Fussbodens des Erdgeschosses nur ausnahmsweise und unter besonderen Voraussetzungen erhöhen. Wir halten diese Bestimmung für zweckmässig und richtig.

Antrag:

Die Einsprache

- betr. Säulengeschosse sei teilweise gutzuheissen und in § 53 folgender neue Absatz 2 einzufügen: "Säulengeschosse gemäss § 19 dieser Bauordnung sind nur zulässig unter gleichzeitigem Verzicht auf ein Vollgeschoss."
- betr. Ausnahmegewilligung für die Höhenlage des Fussbodens des Erdgeschosses sei abzuweisen.

3. Zu § 24 - Einsprache 19 des Haus- und Grundeigentümerverbandes

Der Haus- und Grundeigentümerverband beantragt, § 24 über den Aussichtsschutz zu streichen. Der Schutz der Aussicht könne durch die Vorschriften für die Dachgestaltung (§ 27), für die Landschaftsschonzone (§ 77) sowie durch die Zuweisung in die Zone öffentliches Interesse genügend gewährleistet werden.

Es trifft nicht zu, dass die genannten Vorschriften für die Wahrnehmung des Aussichtsschutzes in jedem Fall ausreichen. Der Stadtrat muss sich die Möglichkeit offen halten, an bevorzugten Lagen das Interesse der Öffentlichkeit zur Schaffung oder Erhaltung der Aussicht durch besondere Anordnungen sicherstellen zu können.

Antrag:

Die Einsprache sei abzuweisen.

4. Zu § 25 Abs. 1 - Einsprache 50 der Firma A. Müller AG

Die Firma A. Müller AG hält den in § 25 Abs. 1 festgelegten Waldabstand von 25 m als zu hoch. Es fehle hierfür die gesetzliche Grundlage. Sie verlangt ferner, für die ihr gehörende Parzelle Nr. 2765 den Waldabstand auf 12 m zu reduzieren.

Der in § 38 des kant. Baugesetzes festgelegte Waldabstand stellt eine Mindestvorschrift dar. Die Gemeinden sind befugt, diesen Abstand gestützt auf § 17 des kant. Baugesetzes zu erhöhen. Andere Gemeinden und Kantone haben ebenfalls Waldabstände bis zu 30 m vorgeschrieben (Kt. Bern: 30 m, Kt. Obwalden und Stadt Aarau: 20 m usw., vgl. auch BGE 96 I S. 129).

Eine Ausnahmegewilligung kann nur gestützt auf ein konkretes Baugesuch und nicht im Zusammenhang mit dem Erlass einer Bauordnung gewährt werden. Dem Begehren der Einsprecherin, den Waldabstand für ihr Grundstück Nr.2765 auf 12 m zu reduzieren, kann daher nicht entsprochen werden.

Antrag:

Die Einsprache sei abzuweisen.

5. Zu § 25 Abs. 2 - Einsprache 18 der Firma Gygli AG und Einsprache 21 des Herrn H. Heiz

Die beiden Einsprecher wehren sich gegen die Festlegung eines Bauabstandes von 25 m entlang des alten und des neuen Lorzenlaufes. Sie verlangen, dass die in Abs. 2 von § 25 vorgesehene Ermächtigung zur Reduzierung des Abstandes bis auf 12 m auch gegenüber ihren Grundstücken als anwendbar erklärt werde.

Entsprechend dem Antrag der Planer sind wir der Auffassung, dass die jetzige in Abs. 2 von § 25 getroffene Regelung zweckmässig und richtig ist. Sie nimmt auf die heutigen Verhältnisse Rücksicht. Andernfalls kann das Planungsziel, entlang des neuen und alten Lorzenlaufes im Interesse des Stadt- und Landschaftsbildes einen genügenden Trenn- und Grüngürtel zu schaffen, nicht verwirklicht werden.

Antrag:

Die Einsprachen seien abzuweisen.

6. Zu § 25 Abs. 3 und 4 - Einsprache 68 des Herrn Dr. F.J. Spillmann

Gemäss § 25 Abs. 3 beträgt der Bauabstand entlang den offenen Teilen des Arbaches, Bohlbaches, Mänibaches, Fridbaches, Brunnenbaches, Mühlebaches und des Trubikerbaches 12 m von der Bachmitte. Für die offenen Teile der übrigen Bäche wird in Abs. 4 ein Bauabstand von mindestens 6 m gefordert. Der Einsprecher hält diese unterschiedlichen Bauabstände gegenüber Bächen als rechtsungleiche Behandlung und für sachlich ungerechtfertigt.

Die in § 25 Abs. 3 aufgezählten Bäche bilden bereits heute Trenngürtel zwischen Quartieren. Diese Funktion muss im Interesse des Stadt- und Landschaftsbildes erhalten und, wenn immer möglich, verstärkt werden. Den Bächen, welche unter Abs. 4 von § 25 fallen, kommt diese Eigenschaft offensichtlich nicht zu.

Antrag:

Die Einsprache sei abzuweisen.

7. Zu § 26 Abs. 1 - Einsprache 19 des Haus- und Grundeigentümerverbandes
-

Der Haus- und Grundeigentümerverband ist der Auffassung, die in § 26 Abs. 1 vorgesehene Kompetenz des Stadtrates, durch "Richtlinien" die Aufstellung von Bepflanzungsplänen verlangen zu können, gehe zu weit und sei nicht notwendig. Er stellt deshalb den Antrag, die besonderen Verhältnisse, bei welchen die Bepflanzung vorgeschrieben werden könne, in der Bauordnung zu umschreiben.

In welchen Fällen der Stadtrat die Einreichung von Bepflanzungsplänen vorschreiben kann, ist in der Bauordnung festgelegt. Wir verweisen u.a. auf § 59 Abs. 2 und § 77 Abs. 1. Offensichtlich wurde dies vom Einsprecher übersehen.

Antrag:

Die Einsprache sei abzuweisen.

8. Zu § 32 Abs. 2 - Einsprache 19 des Haus- und Grundeigentümerverbandes
-

In Abs. 2 von § 32 wird der Stadtrat ermächtigt, die Bewilligung für ein Bauvorhaben von der finanziellen Sicherstellung der an die Stadt zu leistenden Beiträge für Erschliessungskosten und Anschlussgebühren abhängig zu machen. Der Haus- und Grundeigentümerverband vertritt die Auffassung, die Stadt habe genügend andere Mittel für die Einbringung dieser Gebühren und Beiträge, und beantragt, diese Bestimmung zu streichen.

Für die genannten Ansprüche der Gemeinde besteht kein gesetzliches Grundpfandrecht. Es ist daher gerechtfertigt, dass der Stadtrat die Kompetenz erhält, in Fällen, wo die finanzielle Lage der Bauherrschaft dies erfordert, die notwendige Sicherstellung zu verlangen. Der Stadtrat wird diese Vorschrift zurückhaltend anwenden. Auch die kant. Musterbauordnung enthält eine analoge Bestimmung.

Antrag:

Die Einsprache sei abzuweisen.

9. Zu § 33 Abs. 3 - Einsprache 19 des Haus- und Grundeigentümerverbandes

In § 33 Abs. 3 sind die Anforderungen enthalten, denen die Einmündung eines privaten Zugangs in eine Strasse in Rücksicht auf die Verkehrssicherheit entsprechen muss. Der Haus- und Grundeigentümerverband stellt den Antrag, von dieser Bestimmung Zufahrtsrampen auszunehmen, die auf eine Strasse ohne öffentliches Fahr- oder Fusswegrecht führen.

Es handelt sich hier um ein Problem der Verkehrssicherheit. Diese Regelung kann für private oder öffentliche Strassen nicht anders sein. Gerade für Quartierstrassen, wo der Verkehr u.U. weniger gross ist, muss solchen Ausfahrten im Interesse der Verkehrssicherheit erhöhte Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Antrag:

Die Einsprache sei abzuweisen.

10. Zu § 33 Abs. 4 - Einsprache 19 des Haus- und Grundeigentümerverbandes

Der Haus- und Grundeigentümerverband vertritt die Auffassung, Abs. 4 von § 33, welcher den Stadtrat ermächtigt, Auflagen über die Gestaltung und Anordnung der Autoabstellplätze sowie von Durchfahrten in unterirdischen Parkierungsgeschossen zu machen, stelle einen unnötigen Eingriff in die Privatsphäre dar.

Nach Auffassung des Stadtrates ist es im Zusammenhang mit der Erstellungspflicht von grundstückeigenen Parkplätzen und im Interesse der Verkehrssicherheit unumgänglich, in der Baubewilligung Auflagen über die Gestaltung und Anordnung von Abstellplätzen sowie von Durchfahrten in unterirdischen Parkgeschossen machen zu können. Solche Bestimmungen dienen, wie die Praxis bereits gezeigt hat, dem Interesse aller Grundeigentümer, und es wäre unverantwortlich, in der neuen Bauordnung keine entsprechende Vorschrift aufzunehmen.

Antrag:

Die Einsprache sei abzuweisen.

11. Zu § 36 - Einsprache 19 des Haus- und Grundeigentümerverbandes

Der Haus- und Grundeigentümerverband stellt den Antrag, § 36, welcher Bestimmungen über den Umweltschutz enthält,

zu streichen. Es fehle die gesetzliche Grundlage für den Erlass dieses Paragraphen.

§ 17 des kantonalen Baugesetzes legt den Inhalt der Bauordnung nicht abschliessend fest. Zudem kann nach Ziffer 1 die Bauordnung auch "andere Fragen der baulichen Gestaltung" regeln. Unter diese Bestimmung lässt sich § 36 subsumieren. Es müsste als unverantwortlich bezeichnet werden, wenn in der neuen Bauordnung den Anforderungen des Umweltschutzes nicht Rechnung getragen würde.

Antrag:

Die Einsprache sei abzuweisen.

12. Zu § 37 Abs. 4 - Einsprache 62 der Sozialdemokratischen Partei

Die Sozialdemokratische Partei stellt den Antrag, Abs. 4 von § 37, welcher vom Wärmeschutz handelt, wie folgt zu ergänzen: "Zusätzlich ist der Nachweis zu erbringen, dass der gemittelte K-Wert der Aussenwände, inkl. Fenster und Dächer, höchstens 0,70 beträgt."

Wir halten es für unzweckmässig, in der Bauordnung einen bestimmten K-Wert (= Wärmedurchleitungszahl) festzulegen, da diese Grösse sich infolge der technischen Entwicklung stets ändern wird. Zudem kann der Stadtrat gestützt auf § 36 Abs. 3 hierüber besondere Vorschriften erlassen.

Antrag:

Die Einsprache sei abzuweisen.

13. Zu § 37 Abs. 5 - Einsprache 62 der Sozialdemokratischen Partei

Die Sozialdemokratische Partei stellt den Antrag, Abs. 5 von § 37, welcher von der Schallisolation handelt, wie folgt zu ergänzen:

"Desgleichen sind die Räume und Installationen zur Vermeidung von Luft-, Tritt- und Störschall nach den entsprechenden Planungsgrundsätzen des SIA anzuordnen. Ferner hat die Ausführung sämtlicher Bauteile (Wände, Decken, Fenster, Türen usw.) sowie der sanitären und haustechnischen Anlagen (Lifte, Heizung, Haushaltapparate usw.) ebenfalls nach den entsprechenden SIA-Normen zu erfolgen."

Wir halten die Forderung der Sozialdemokratischen Partei nach Erweiterung der Bestimmungen über den Schallschutz als richtig.

Antrag:

Die Einsprache sei gutzuheissen und Abs. 5 von § 37 wie folgt neu zu fassen:

"Wohnungstrenndecken und -wände, Treppen- und Hauswände, sämtliche technischen Einrichtungen und Installationen sowie übrige massgebende Bauteile sind in bezug auf die Schallisolation gemäss den entsprechenden SIA-Normen auszuführen."

14. Zu § 41 Abs. 1 - Einsprache 11 des Klosters Maria Opferung

Das Kloster Maria Opferung stellt den Antrag, in § 41 Abs. 1, welcher die zonenfremden Bauten betrifft, ausdrücklich festzuhalten, dass Erweiterungsbauten und gegebenenfalls Neubauten im übrigen Gemeindegebiet oder in der Zone des öffentlichen Interesses auch für Institutionen, die öffentliche Aufgaben erfüllen, gestattet sind.

In der Zone des öffentlichen Interesses dürfen gemäss § 74 Abs. 2 der Bauordnung auch private Bauherrschaften Bauten erstellen, die öffentlichen Aufgaben dienen. Dem Einsprecher ist diese Bestimmung offensichtlich entgangen. Ebenfalls können im übrigen Gemeindegebiet zonenfremde Bauten erweitert werden, wenn die in § 41 festgelegten Voraussetzungen erfüllt sind. Demnach ist eine Ergänzung von § 41, wie sie das Kloster Maria Opferung verlangt, nicht notwendig.

Antrag:

Die Einsprache sei abzuweisen.

15. Zu § 41 Abs. 1 - Einsprache 18 der Firma Gygli AG

Die Firma Gygli AG stellt den Antrag, § 41 Abs. 1, welcher die zonenfremden Bauten betrifft, gleich zu formulieren wie der entsprechende § 34 der Musterbauordnung. Die neue Fassung sei erheblich schärfer ausgefallen, indem darnach die Erweiterung der zonenfremden Bauten nur "eventuell" und nur, "sofern das öffentliche Interesse dies zulässt", gestattet werde. In der Musterbauordnung werde eine angemessene Erweiterung nur davon abhängig gemacht, dass die damit verbundenen Immissionen für die Nachbarschaft als zumutbar erscheinen.

Die Zoneneinteilung erfolgte nach sorgfältiger Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen. Zonenfremde Betriebe widersprechen an sich den planerischen Zielen und damit dem öffentlichen Interesse. Eine Erweiterung kann daher nur unter bestimmten Voraussetzungen bewilligt werden. Es scheint uns aber richtig, dass bei Erfüllung dieser Erfordernisse der Weiterbestand und eine angemessene Erweiterung gestattet werden müssen und die jetzige Formulierung als Kann-Vorschrift entsprechend dem Begehren der Einsprecherin zu ändern ist.

Antrag:

Die Einsprache sei teilweise gutzuheissen und Abs. 1 von § 41 wie folgt neu zu fassen: "Bereits bestehende Bauten und Anlagen, die nicht in einer für sie bestimmten Zone liegen, ist der Weiterbestand sowie eine angemessene Erweiterung gestattet, sofern das öffentliche Interesse dem nicht entgegensteht und sofern bei Industrie- und Gewerbebetrieben die unvermeidbaren betrieblichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft zumutbar erscheinen."

16. Zu § 41 Abs. 1 - Einsprache 19 des Haus- und Grundeigentümerverbandes

Der Haus- und Grundeigentümerverband stellt den Antrag, § 41 Abs. 1 sei derart zu formulieren, dass der Weiterbestand von zonenfremden Bauten gewährleistet werden muss und eine angemessene Erweiterung bewilligt werden kann.

Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter Ziffer 15 zur Einsprache 18 der Firma Gygli AG. Darin wird dem Begehren des Haus- und Grundeigentümerverbandes bereits entsprochen. Die Gewährleistung des Weiterbestandes oder die Bewilligung von Erweiterungsbauten ist allerdings nur bei Erfüllung der in § 41 Abs. 1 festgelegten Voraussetzungen möglich. Auf diese Erfordernisse kann nicht verzichtet werden.

Antrag:

Die Einsprache sei gutzuheissen und Abs. 1 von § 41 entsprechend dem Vorschlag unter Ziffer 15 neu zu fassen.

17. Zu § 41 Abs. 1 und 2 - Einsprache 60 des Herrn Dr. C. Rüttimann

Herr Dr. C. Rüttimann fordert eine klare Umschreibung des Begriffes "Öffentliches Interesse" in der Bauordnung.

Diesem Begehren kann nicht entsprochen werden, da sich das "öffentliche Interesse" nicht für alle denkbaren Fälle gültig und verlässlich definieren lässt. Das Bundesgericht hat wiederholt festgestellt, dass der Begriff des öffentlichen Interesses sich nach Ort und Zeit wandelt.

Gemäss § 41 Abs. 2 hat der Stadtrat die Bauvorschrift für die Erweiterung von zonenfremden Bauten von Fall zu Fall festzulegen. Herr Dr. C. Rüttimann verlangt, dass hierfür ausgewiesene Fachleute zuzuziehen seien. Offensichtlich ist dem Einsprecher entgangen, dass dem Stadtrat im Bauamt und im Baufachausschuss für die Behandlung von solchen Bau gesuchen qualifizierte Fachleute zur Verfügung stehen.

Antrag:

Die Einsprache sei abzuweisen.

18. Zu § 46 Abs. 2 - Einsprache 19 des Haus- und Grundeigentümerverbandes

In § 46 Abs. 2 wird festgelegt, dass in den Wohnzonen 2, 3 und 4 Ladenbetriebe nur soweit gestattet sind, als sie dem Bedarf der angrenzenden Quartiere entsprechen. Der Haus- und Grundeigentümerverband stellt den Antrag, diesen Absatz zu streichen, da er eine unnötige Härte darstelle.

Die Praxis hat gezeigt, dass Ladengeschäfte mit grossem Einzugsgebiet erheblichen Verkehr in Wohnquartieren mit sich bringen. Dies wirkt sich für die Bewohner störend aus und widerspricht dem Sinn und Zweck der Schaffung von Wohnzonen. Für solche Geschäfte stehen die Kernzonen zur Verfügung.

Antrag:

Die Einsprache sei abzuweisen.

19. Zu § 47 Abs. 1 - Einsprache 73 des Herrn Hch. Schwerzmann

Herr Hch. Schwerzmann hält die Grenzabstände von 5 m und 8 m in der Wohnzone E 2 als zu gross und verlangt für sein Grundstück Nr.1676 die Festlegung von kleineren Grenzabständen i.S. einer Ausnahmegewilligung.

Die Grenzabstände für die Wohnzone E 2, welche in erster Linie für die Ueberbauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern vorgesehen ist, müssen eher als klein bezeichnet werden. Diesem Gebiet soll der Charakter einer Landhauszone zukommen.

Ob eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann, lässt sich erst im Zusammenhang mit einem konkreten Baugesuch überprüfen. Auch steht dem Grundeigentümer die Möglichkeit zu, vom Nachbar ein Grenz- oder Näherbaurecht zu erwerben.

Antrag:

Die Einsprache sei abzuweisen.

20. Zu § 47 Abs. 1 - Einsprache 29 der Firma Kuster Immobilien AG

In § 47 Abs. 1 wird die AZ für die Zone E 2 auf 0,35 und für die Zone W 2 in Landschaftsschonzone (LSZ) auf 0,4 und ausserhalb LSZ auf 0,5 festgelegt. Die Firma Kuster Immobilien AG verlangt eine Erhöhung der AZ für beide Zonen auf 0,6 plus Bonus.

Die Planer und die zuständigen Fachgremien haben die AZ für die einzelnen Zonen nach den heutigen Erkenntnissen für eine zweckmässige und gute Stadtplanung festgelegt. Wenn die gewünschte Differenzierung und die Planungsziele erreicht werden sollen, muss eine Erhöhung der in § 47 angeführten Ausnützungsziffern abgelehnt werden.

Antrag:

Die Einsprache sei abzuweisen.

21. Zu § 50 Abs. 2 - Einsprache 37 von Frau L. Landis und Einsprache 39 von Frau O. Landis und Mitunterzeichnern

Frau L. Landis sowie Frau O. Landis und Mitunterzeichner stellen das Begehren, dass für das Gebiet Grafenau die Erstellung von mehreren Bebauungsplänen zu gestatten sei. Nach dem jetzigen Wortlaut von § 50 Abs. 2 habe die Ueberbauung Grafenau "nach einem Bebauungsplan" zu erfolgen. Frau L. Landis fordert zudem die Erhöhung der AZ für die CE 1.

Die bestehende Fassung von § 50 Abs. 2 schliesst die Erstellung mehrerer Bebauungspläne nicht aus. Es wird darin lediglich festgelegt, dass die Ueberbauung nicht nach den Vorschriften für die Einzelbauweise oder für Arealbebauungen erfolgen kann. Die AZ für die CE 1 beträgt 1,5, was nach den modernen Planungsgrundsätzen als

hoch bezeichnet werden muss. Dem Begehren um Erhöhung der AZ für die CE 1 kann daher nicht entsprochen werden.

Antrag:

Die Einsprache sei abzuweisen.

22. Zu § 55 Abs. 4 - Einsprache 36 der Korporation Zug

Gemäss § 55 Abs. 4 beträgt für die Gewerbezone innerhalb der LSZ die maximale Baumassenziffer 2,0 und die maximale Ueberbauungsziffer 0,6. Die Korporation Zug stellt das Begehren, für diese Zone die Baumassenziffer auf 3,0 und die Ueberbauungsziffer auf 0,9 zu erhöhen.

Die Ueberprüfung ergab, dass die für die erwähnte Gewerbezone festgelegte Baumassenziffer und Ueberbauungsziffer als knapp bezeichnet werden müssen. Die Erhöhung der Baumassenziffer auf 2,6 und der Ueberbauungsziffer auf 0,75 erweist sich für gerechtfertigt.

Antrag:

Die Einsprache sei teilweise gutzuheissen und in Abs. 4 von § 55 die Baumassenziffer auf 2,6 und die Ueberbauungsziffer auf 0,75 zu erhöhen.

23. Zu § 63 Abs. 1, Tabelle - Hinweis der Firma Landis & Gyr AG

Die Firma Landis & Gyr AG weist darauf hin, dass in der Tabelle zu § 63 Abs. 1 bei der CE 1 die Erwähnung von § 72 Abs. 2 falsch sei, da diese Bestimmung sich nur auf die Zonen W 4 und Q beziehe. Es handelt sich tatsächlich um ein Versehen, welches korrigiert werden muss.

Antrag:

In der Tabelle zu § 63 Abs. 1 sei bei der CE 1 die Bestimmung "und § 72 Abs. 2 dieser Bauordnung" zu streichen.

24. Zu § 65 Abs. 1 - Einsprache 13 der Erbgemeinschaft J.C. Fridlin

In § 65 Abs. 1 wird festgelegt, dass Terrassenhäuser nur in der W 2 zulässig sind. Die Erbgemeinschaft J.C. Fridlin stellt das Begehren, den Bau von Terrassenhäusern auch in der W 3 zu gestatten.

Die Wohnzone W 3 kommt nur in flachen Gebieten vor und nicht in Hanglagen. Die Frage der Erstellung von Terrassenhäusern stellt sich daher in dieser Zone nicht.

Antrag:

Die Einsprache sei abzuweisen.

25. Zu §§ 68 - 73 - Einsprache 5 der Herren H.A. Brütisch und Mitunterzeichner

Die §§ 68 - 73 enthalten Vorschriften für Bebauungspläne. Die Herren H.A. Brütisch und Mitunterzeichner sind der Auffassung, dass diese Bestimmungen den Bebauungsplan auf die Stufe des Arealbebauungsplanes stellen und den Bebauungsplan entwerten. Diese Einschränkungen für Bebauungspläne seien sinnwidrig. Die Einsprecher verlangen, dass diese Paragraphen gestrichen werden.

Um die von den Planern in langjähriger Arbeit aufgestellten Planungsziele verwirklichen zu können, ist die Aufstellung von Richtlinien für Bebauungspläne unbedingt erforderlich. Ohne diese Richtwerte wäre es nicht möglich, die einzelnen Bebauungspläne im Hinblick auf ein harmonisches und lebendiges Stadtbild aufeinander abzustimmen. Es würden zusammenhangslos Bebauungspläne aufgestellt und es bestünde die Gefahr, dass die gesamt-städtebaulichen Aspekte vernachlässigt würden.

Antrag:

Die Einsprache sei abzuweisen.

26. Zu § 71 Abs. 2 - Einsprache 43 der Firma Landis & Gyr AG

In § 71 Abs. 2 wird die Gebäudehöhe in Industriezonen auf 30 m beschränkt. Die Firma Landis & Gyr AG stellt den Antrag, die zulässige Gebäudehöhe auf 36 m festzulegen oder den Stadtrat in § 71 ausdrücklich zu ermächtigen, bei besonderen Verhältnissen grössere Gebäudehöhen bewilligen zu können.

Planer und zuständige Fachgremien halten eine generelle Erhöhung der Gebäudehöhe in Industriezonen von 30 m auf 36 m nicht für richtig. Auch die Industriezone hat sich in das Gesamtbild der Stadt einzuordnen. Es lässt sich erst im Rahmen eines Bebauungsplanes beurteilen, welche Auswirkungen über 30 m hohe Industriebauten auf das Stadtbild haben und ob gestützt auf besondere Verhältnisse die

in § 71 festgelegte Gebäudehöhe überschritten werden darf. Die Aufnahme einer besonderen Ausnahmeklausel ist nicht erforderlich, da im Rahmen von Bebauungsplänen und gestützt auf den Ausnahmeparagraphen die Möglichkeit besteht, die Gebäudehöhe für Industriebauten auf über 30 m zu erhöhen.

Antrag:

Die Einsprache sei abzuweisen.

27. Zu § 74 Abs. 2 - Einsprache 55 der Geschwister Oesch und Einsprache 60 des Herrn Dr. C. Rüttimann
-

Gemäss § 74 Abs. 2 können in der Zone des öffentlichen Interesses auch von einer privaten Bauherrschaft Bauten und Anlagen erstellt werden, sofern sie dauernd öffentlichen Interessen dienen. Die Geschwister Oesch und Herr Dr. C. Rüttimann verlangen die Streichung dieses Absatzes, da sie es als Missbrauch erachten, wenn die Gemeinde Land enteigne und dieses hierauf Privaten zur Verfügung stelle.

Den Einsprechern scheint entgangen zu sein, dass der Zone des öffentlichen Interesses auch das Land von privaten Institutionen, welche öffentliche Aufgaben erfüllen, zugeteilt worden ist. Diese haben selbstverständlich Anspruch, ihr Land im Rahmen der Bauordnung überbauen zu können. Ein zwangsweiser Erwerb dieses Landes durch die Gemeinde ist nicht vorgesehen. Ferner widerspricht es nicht dem öffentlichen Interesse, wenn die Gemeinde privaten Bauherrschaften gestattet, in der Zone des öffentlichen Interesses, Bauten, welche der Allgemeinheit dienen, wie Altersheime, Sportanlagen usw., zu erstellen. Es lässt sich dies auch aus § 74 Abs. 2 ableiten. Falls dieses Land sich im Eigentum der Stadt befindet, wird sie es selbstverständlich nur im Baurecht abgeben. Andernfalls kann, wie bereits erwähnt, der private Landbesitzer das Eigentum behalten und die Stadt wird ihm bewilligen, darauf Bauten, welche dauernd öffentlichen Zwecken dienen, zu erstellen. Von einem Missbrauch oder rechtsungleichen Behandlung kann demnach keine Rede sein.

Antrag:

Die Einsprachen seien abzuweisen.

28. Zu § 74 Abs. 3 - Einsprache 60 des Herrn Dr. C. Rüttimann
-

In § 74 Abs. 3 wird der Stadtrat ermächtigt, in der Zone des öffentlichen Interesses die Bauvorschriften unter Be-

rücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festzulegen. Herr Dr. C. Rüttimann verlangt, diese Bestimmung dahin zu ergänzen, dass für die Aufstellung dieser Bestimmungen ausgewiesene Fachleute beizuziehen sind.

Der Einsprecher hat offensichtlich übersehen, dass dem Stadtrat im Bauamt und im Baufachausschuss für die Beurteilung der öffentlichen Bauten und für die Aufstellung der erforderlichen Vorschriften qualifizierte Fachleute zur Verfügung stehen. Auch wird der Stadtrat von sich aus, sofern es sich als notwendig erweist, Experten für die Abklärung spezieller Fragen zuziehen.

Antrag:

Die Einsprache sei abzuweisen.

29. Zu § 77 Abs. 2, Tab. a, Feld 1 - Einsprache des Herrn A. Theiler

In § 77 Abs. 2, Tab. a, Feld 1, wird festgelegt, dass der minimale Grenzabstand gegenüber der öffentlichen Zone auf dem St. Verena-Plateau 25 m betrage. Der Eigentümer dieses Landes, Herr A. Theiler, stellt in seiner Einsprache fest, dass zwei öffentliche Zonen vorgesehen seien und nicht erkennbar sei, gegenüber welcher Zone der erwähnte Abstand einzuhalten sei. Zudem verlangt er, dass der Abstand auf 15 m reduziert werde.

Der Einwand des Einsprechers bezüglich der näheren Bezeichnung der öffentlichen Zone, gegenüber welcher der Abstand einzuhalten ist, erweist sich als berechtigt. Die Ueberprüfung ergab, dass der Grenzabstand von 25 m nur gegenüber der südlich der Parzelle Nr. 1719 gelegenen Zone des öffentlichen Interesses einzuhalten ist. Der verlangten Herabsetzung des Grenzabstandes von 25 m auf 15 m kann aus Gründen des Stadt- und Landschaftsbildes nicht entsprochen werden.

Antrag:

Die Einsprache

- betreffend Bezeichnung der öffentlichen Zone, gegenüber welcher der Grenzabstand einzuhalten ist, sei gutzuheissen und die erwähnte Bestimmung wie folgt neu zu fassen: "Der minimale Grenzabstand gegenüber der südlich der GBP Nr. 1719 liegenden öffentlichen Zone beträgt 25 m."
- betreffend Reduzierung des Grenzabstandes sei abzuweisen.

30. Zu § 77 Abs. 2, Tab. a, Feld 3 - Einsprache 95 der Erbgemeinschaft J. Doswald
-

In § 77 Abs. 2, Tab. a, Feld 3, wird für den Waldhof ein minimaler Bauabstand gegenüber Waldrändern von 30 m festgelegt. Die Eigentümer des Waldhofes, nämlich die Erbgemeinschaft J. Doswald, stellen den Antrag, diese Abstandsvorschrift wegzulassen und die Bestimmung des Waldabstandes im Bebauungsplan vorzunehmen.

Die Waldflächen längs des Bohlbaches und im oberen Teil des Aegersaumweges dienen zusammen mit dem festgelegten Waldabstand von 30 m der Gliederung des Siedlungsgebietes und der Erhaltung des schönen Stadt- und Landschaftsbildes. Die in der Bauordnung festgelegten Vorschriften entsprechen auch dem Inhalt der Motion des Grossen Gemeinderates vom 15.11.1972 betreffend die Ueberbauung des Waldhofes. Ob gegenüber dem Aegerisaumweg im Rahmen des Bebauungsplanes der Waldabstand reduziert werden kann, lässt sich erst aufgrund eines konkreten Ueberbauungsvorschlages beurteilen.

Antrag:

Die Einsprache sei abzuweisen.

31. Zu § 77 Abs. 2, Tab. a, Feld 4 - Einsprache 11 des Klosters Maria Opferung, Einsprache 32 der Erbgemeinschaft Uttinger, Einsprache 43 der Landis & Gyr AG und Einsprache 44 der Landis & Gyr Holding AG
-

In § 77 Abs. 2, Tab. a, Feld 4, wird in den Wohnzonen W 2 südlich Fridbach, Gimenenweg, Bohlbach und beidseitig des Arbaches ein Bauabstand gegenüber Waldrändern von 30 m festgelegt. Die betroffenen Grundeigentümer, nämlich das Kloster Maria Opferung, die Erbgemeinschaft Uttinger, Landis & Gyr AG und Landis & Gyr Holding AG verlangen, diesen Bauabstand zu reduzieren, und zwar das Kloster Maria Opferung auf 15 m, die Erbgemeinschaft Uttinger auf 12 m und die Firmen Landis & Gyr AG und Landis & Gyr Holding AG auf 25 m.

Die Erhöhung des Waldabstandes in den erwähnten Gebieten erfolgte zur Erhaltung und Verstärkung der durch die Bäche Arbach, Bohlbach, Fridbach und Brunnenbach und deren Ufergehölz bestehenden natürlichen Trenngürtel zwischen den Quartieren. Diese Gliederung der Siedlungsgebiete liegt im

öffentlichen Interesse und entspricht den Postulaten der modernen Stadtplanung. Sie trägt erheblich zur Verschönerung des Stadt- und Landschaftsbildes bei.

Antrag:

Die Einsprachen seien abzuweisen.

32. Zu § 77 Abs. 2, Tab. a, Feld 5 - Einsprache 12 der Erben-
gemeinschaft J.C. Fridlin

Die Erbgemeinschaft J.C. Fridlin beanstandet, dass in § 77 Abs. 2, Tab. a, Feld 5, für die Ueberbauung des Guggi-gebietes der Erlass eines Bebauungsplanes vorgeschrieben wird. Sie verlangen die Streichung dieser Bestimmung.

Nachdem die Einzonung des Guggigebietes neu studiert worden ist und, wie unter den Ausführungen zum Zonenplan dargelegt wurde, dieses Land neu eingezont wird, ist die Einsprache der Erbgemeinschaft J.C. Fridlin gegenstandslos geworden. Das erwähnte Feld 5 in § 77 Abs. 2, Tab. a, kann daher gestrichen werden.

Antrag:

Die Einsprache sei infolge Neueinzonung des Guggigebietes als gegenstandslos abzuschreiben und es sei in § 77 Abs. 2, Tab. a, das Feld 5 zu streichen.

33. Zu § 86 Abs. 3 - Einsprache 62 der Sozialdemokratischen
Partei

Die Sozialdemokratische Partei weist darauf hin, dass in den Bebauungsplänen, welche gemäss § 86 Abs. 3 (Anhang 1) in Rechtskraft verbleiben, eine Nutzungsdurchmischung nicht vorgesehen sei, und sie stellt den Antrag, in § 86 eine Bestimmung aufzunehmen, wonach in den genannten Bebauungsplänen mindestens 1/3 der AZ für Wohnzwecke verwendet werden müsse. Zur Erhaltung einer lebendigen City sei diese Ergänzung unbedingt notwendig.

Das Begehren der SP erweist sich als gerechtfertigt. Es wäre rechtsungleich und würde dem Planungsziel widersprechen, wenn die neuen Bebauungspläne eine Nutzungsdurchmischung aufweisen müssen, während die in Rechtskraft bleibenden Bebauungspläne in Kernzonen davon befreit wären. Wir halten jedoch einen Wohn-Nutzungsanteil von 1/3 als zu hoch. U.E.

sollten jene Nutzungsdurchmischungen vorgeschrieben werden, welche für die Gebiete, in denen die Bebauungspläne liegen, in den §§ 53 und 70 der Bauordnung festgelegt sind.

Antrag:

Die Einsprache der Sozialdemokratischen Partei sei gutzuheissen und es sei § 86 durch folgenden neuen Absatz 4 zu ergänzen: "Bei den in Rechtskraft verbleibenden Bebauungsplänen in Kernzonen ist der zonengemässe Nutzungsanteil für Wohnen gemäss den §§ 53 und 70 dieser Bauordnung einzuhalten."

34. Zu § 86 Abs. 3 - Einsprache 84 der Erbgemeinschaft J. Theiler

Die Ueberbauung der "Theilers Weid" erfolgt gemäss einem Spezialbebauungsplan i.S. von § 2 der Bauordnung St. Verena, welcher vom Stadtrat am 24. Januar 1966 genehmigt wurde. Integrierenden Bestandteil dieses Planes bilden die zwischen der Stadt und der Erbgemeinschaft J. Theiler abgeschlossenen Vereinbarungen vom 25. April 1967 und 21. Februar 1969. Das zu diesem Spezialbebauungsplan gehörende Gebiet ist noch nicht vollständig überbaut und die Erbgemeinschaft J. Theiler stellt daher das Begehren, das noch freie Land gemäss den Bestimmungen des genannten Spezialbebauungsplanes oder eventuell nach den Vorschriften der neuen Bauordnung überbauen zu können.

Der "Spezialbebauungsplan Theilers Weid" wurde gemäss den Bestimmungen der Bauordnung St. Verena erstellt und bildet eine Einheit. Es wäre offensichtlich verfehlt, wenn das noch unüberbaute Land dieses Planes nach anderen Bauvorschriften überbaut würde. Wir erachten es daher als richtig, diesen Spezialbebauungsplan nicht aufzuheben und im Anhang 1 zur Bauordnung bei den Plänen anzuführen, welche in Rechtskraft verbleiben. Auf das Eventualbegehren, das noch unüberbaute Land nach den Vorschriften der neuen Bauordnung überbauen zu können, muss gemäss diesen Darlegungen nicht mehr eingetreten werden.

Antrag:

Die Einsprache sei gutzuheissen und der "Spezialbebauungsplan Theilers Weid" im Anhang 1 zur Bauordnung bei den Plänen anzuführen, welche in Rechtskraft bleiben.

35. Zu § 87 - Einsprache 5 von Herrn H.A. Brütsch und Mitunterzeichner und Einsprache 62 der Sozialdemokratischen Partei
-

Gemäss § 87 ist die Bauordnung jeweils an veränderte Planungsziele anzupassen. Die Herren H.A. Brütsch und Mitunterzeichner sowie die Sozialdemokratische Partei halten diese Formulierung für ungenügend. Sie verlangen, es sei in § 87 in terminlicher Hinsicht festzuhalten, dass die Bauordnung alle vier oder fünf Jahre den veränderten Planungszielen anzupassen sei.

Wir halten die Festlegung eines starren "Fahrplanes" für periodische Revisionen der Bauordnung als sachlich ungerechtfertigt. Die Bauordnung ist zu ändern, wenn neue Erkenntnisse oder Verhältnisse dies erfordern, was nach zwei Jahren oder erst nach zehn Jahren der Fall sein kann. Wenn sich für eine Revision ein Bedürfnis zeigt, kann der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat jederzeit eine Vorlage unterbreiten. Auch kann jedes Mitglied des Grossen Gemeinderates jederzeit eine entsprechende Motion einreichen.

Antrag:

Die Einsprachen seien abzuweisen.

36. Einsprache 91 der Waadt Unfall, PTT und Coop Zug

Die Eigentümer der an der Baarerstrasse gelegenen Parzellen Nrn. 478, 479 und 477, nämlich Waadt Unfall, PTT und Coop Zug, besitzen Pläne für eine einheitliche Ueberbauung dieser Grundstücke und haben bezüglich Erschliessung und unterirdischer Parkierung eine Vereinbarung abgeschlossen. Diesen Vertrag über die Verkehrserschliessung haben Kanton und Stadt genehmigt. Inzwischen wurde die Liegenschaft der Waadt Unfall bereits überbaut. Die Einsprecher stellen nun das Begehren, es sei der Zonenplan derart abzuändern oder eine entsprechende Ausnahmebestimmung in die Bauordnung aufzunehmen, dass die Ueberbauung der Grundstücke der PTT und der Coop Zug gemäss der erwähnten Erschliessungs-Vereinbarung und den vorgesehenen Projekten erfolgen könne.

Die von der Waadt Unfall, PTT, Coop Zug, Kanton Zug und Einwohnergemeinde Zug unterzeichnete Vereinbarung vom 29. Juni 1973 betrifft, wie bereits erwähnt wurde, die Verkehrs-

erschliessung der Grundstücke Nrn.478, 479 und 477, und zwar insbesondere der unterirdischen Parkierung. Die von der PTT und der Coop Zug bereits eingereichten Projekte für die Ueberbauung ihrer Grundstücke Nrn.479 und 477 können als gut bezeichnet werden und sie fügen sich vorzüglich in das Strassen- und Quartierbild ein. Sie lassen sich aber nach den neuen Bauvorschriften nur im Rahmen eines Bebauungsplanes realisieren. Die Schaffung einer besonderen Zone oder die Aufnahme einer speziellen Ausnahmeklausel in die Bauordnung für diese beiden Grundstücke, wie dies die Einsprecher verlangen, ist jedoch aus planerischen und rechtlichen Gründen nicht möglich.

Antrag:

Die Einsprache sei abzuweisen.

AENDERUNGSANTRAEGE DES STADTRATES ZUR BAUORDNUNG

1. Zu § 1 Abs 2

Gemäss § 1 Abs. 2 dürfen bestehende Bauten, welche der neuen Bauordnung nicht entsprechen, erweitert oder aufgestockt werden, wenn die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässige Geschosszahl eingehalten werden. Eine Erweiterung oder Aufstockung darf aber selbstverständlich auch nur vorgenommen werden, wenn die zulässige Ausnützungsziffer beachtet wird. Abs. 2 ist daher entsprechend zu ergänzen.

Antrag:

Satz 2 von Abs. 2 sei wie folgt neu zu fassen: "Erweiterungen und Aufstockungen sind zulässig, wenn die Grenz- und Gebäudeabstände, die zulässige Geschosszahl und die Ausnützungsziffer nach dieser Bauordnung eingehalten werden."

2. Zu § 32 Abs. 3

In Abs. 3 von § 32 ist festgelegt, dass für Bauvorhaben im Uebrigen Gemeindegebiet kein Anschlussrecht an die Kanalisation besteht. U. E. kann diese Bestimmung weggelassen werden. Wenn die Baute nach den bestehenden Vorschriften bewilligt werden muss oder kann, so sollte der Anschluss an die Kanalisation gestattet oder verlangt werden.

Antrag:

In Abs. 3 sei der Satz "Für Bauvorhaben im Uebrigen Gemeindegebiet besteht kein Anschlussrecht" zu streichen.

3. Zu § 45 Abs. 1 und 2

Abs. 1 und 2 dieses Paragraphen bedürfen einer klareren Fassung. Die Bezeichnung, die Einfamilienhauszone ist für Zweifamilienhäuser bestimmt, ist widersprüchlich. Ferner schlagen wir vor, bezüglich des Zusammenbauens von mehreren Wohneinheiten für die Zone E 1 und E 2 eine verschiedene Regelung zu treffen. Entsprechend dem Charakter dieser Zonen erachten wir es als richtig, dass in der Zone E 1 nur zwei Wohneinheiten und in der Zone E 2 höchstens vier Wohneinheiten zusammengebaut werden dürfen.

Antrag:

Abs. 1 und 2 seien wie folgt neu zu fassen:

1

Die Wohnzonen E 1 und E 2 sind ausschliesslich für Wohnbauten bestimmt.

2

In der Zone E 1 dürfen zwei und in der Zone E 2 höchstens vier Wohneinheiten zusammengebaut werden.

Die Bezeichnung "Einfamilienhauszone E 1 und E 2" sei überall durch den Ausdruck "Wohnzone E 1 und E 2" zu ersetzen.

4. Zu § 55

Gemäss Abs. 1 ist die Gewerbezone ausschliesslich für gewerbliche Betriebe bestimmt. Es zeigt sich jedoch das Bedürfnis, in diesem Gebiet auch einen Anteil zonenfremde Nutzungen, sofern es sich nicht um Wohnungen handelt, zuzulassen. U.E. sollten mindestens 60 % der bewilligten Baumassenziffer für Gewerbe und für betriebszugehörige Büros, Abwartwohnungen usw. genutzt werden müssen. Für zonenfremde Nutzungen verbleiben demnach noch maximal 40 % der vom Stadtrat bewilligten Baumassenziffer. Wir erachten diese Aufteilung als angemessen und zweckmässig. Ferner ist eine Bestimmung aufzunehmen, wonach bestehende Gebäude nur erweitert werden dürfen, wenn die zulässige Baumassenziffer nicht überschritten und mindestens 60 % der bewilligten Baumassenziffer für Gewerbe und betriebszugehörige Räume, wie Büros, Abwartwohnung usw., genutzt werden.

Antrag:

§ 55 sei durch folgende neue Absätze 6 und 7 zu ergänzen:

Abs. 6:

Mindestens 60 % der vom Stadtrat bewilligten Baumassenziffer müssen für Gewerbe und für betriebszugehörige Räume, wie Büros, Abwartwohnung usw., genutzt werden. Maximal 40 % der vom Stadtrat bewilligten Baumassenziffer können für zonenfremde Nutzungen, sofern es sich nicht um Wohnungen handelt, verwendet werden.

Abs. 7:

Bestehende Gebäude dürfen nur erweitert werden, wenn die zulässige Baumassenziffer nicht überschritten und mindestens 60 % der bewilligten Baumassenziffer für Gewerbe und betriebszugehörige Räume, wie Büros, Abwartwohnung usw., genutzt werden.

Bisherige Absätze 6 - 9 werden Absätze 8 - 11.

ZUSAMMENFASSUNG DER BEANTRAGTEN ÄNDERUNGEN ZUR BAUORDNUNG

- § 1 Abs. 2
neue Fassung:

Bestehende Bauten, die dieser Bauordnung nicht entsprechen, dürfen unterhalten und innerhalb der bestehenden Grundmauern um- und ausgebaut werden. Erweiterungen und Aufstockungen sind zulässig, wenn die Grenz- und Gebäudeabstände, die zulässige Geschosszahl und die Ausnutzungsziffer nach dieser Bauordnung eingehalten werden. § 29 des KantBauG bleibt vorbehalten.

- § 32 Abs. 3
letzter Satz:

Streichung des Satzes: "Für Bauvorhaben im übrigen Gemeindegebiet besteht kein Anschlussrecht."

- § 37 Abs. 5
neue Fassung:

Wohnungstrenndecken und -wände, Treppen und Hauswände, sämtliche technischen Einrichtungen und Installationen sowie übrige massgebende Bauteile sind inbezug auf Schallisolation gemäss den entsprechenden SIA-Normen auszuführen.

- § 41 Abs. 1
neue Fassung:

Bereits bestehenden Bauten und Anlagen, die nicht in einer für sie bestimmten Zone liegen, ist der Weiterbestand sowie eine angemessene Erweiterung gestattet, sofern das öffentliche Interesse dem nicht entgegensteht und sofern bei Industrie- und Gewerbebetrieben die unvermeidbaren betrieblichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft zumutbar erscheinen.

- § 45 Abs. 1 und 2
neue Fassung:

1
Die Wohnzonen E 1 und E 2 sind ausschliesslich für Wohnbauten bestimmt.

2
In der Zone E 1 dürfen zwei und in der Zone E 2 höchstens vier Wohneinheiten zusammengebaut werden.

Die bisherige Bezeichnung "Einfamilienhauszone 1 und 2" ist überall durch den Ausdruck "Wohnzone E 1 und 2" zu ersetzen.

- § 53
neuer Absatz 2:

Säulengeschosse gemäss § 19 dieser Bauordnung sind nur zulässig unter gleichzeitigem Verzicht auf ein Vollgeschoss.

Bisherige Absätze 2 - 6 werden Absätze 3 - 7.

N.B.: Änderungen sind unterstrichen.

- § 55 Abs. 4
neue Zahlenwerte: Baumassenziffer 2,6
Ueberbauungsziffer 0,75

- § 55
neue Abs. 6 und 7:
 - 6
Mindestens 60 % der vom Stadtrat bewilligten Baumassenziffer müssen für Gewerbe und betriebszugehörige Räume, wie Büros, Abwartwohnung usw., genutzt werden. Maximal 40 % der vom Stadtrat bewilligten Baumassenziffer können für zonenfremde Nutzungen, sofern es sich nicht um Wohnungen handelt, verwendet werden.

 - 7
Bestehende Gebäude dürfen nur erweitert werden, wenn die zulässige Baumassenziffer nicht überschritten und mindestens 60 % der bewilligten Baumassenziffer für Gewerbe und betriebszugehörige Räume, wie Büros, Abwartwohnung usw., genutzt werden.

- § 63
Tabelle:

CE 1	Streichung der Bestimmung: <u>"und § 72 Abs. 2 dieser Bauordnung"</u> .
------	---

- § 77 Abs. 2, Tab. a
1. Feld neu:

E 1, St. Verena-Plateau, GBP Nr.1719	Die Ueberbauung hat als Arealbebauung oder nach Bebauungsplan zu erfolgen. Der minimale Grenzabstand gegenüber <u>der südlich der GBP Nr.1719 liegenden öffentlichen Zone beträgt 25 m</u> .
---	--

- § 77 Abs. 2, Tab. a
letztes Feld:

Streichung des Feldes: <u>W 2, Guggi</u>	<u>Die Ueberbauung hat nach einem Bebauungsplan zu erfolgen.</u>
---	--

- § 86
neuer Absatz 4:

Bei den in Rechtskraft verbleibenden Bebauungsplänen in Kernzonen ist der zonen-gemässe Nutzungsanteil für Wohnen gemäss §§ 53 und 70 dieser Bauordnung einzuhalten.

- § 86 Abs. 3
in Anhang 1 aufnehmen:

Spezialbebauungsplan Theilers Weid vom 24. Januar 1966.

VERZEICHNIS DER EINSPRACHEN

- 1 UE Beeli Josef, Architekturbüro, Aegeristrasse 71, Zug
- 2 ZO Brandenburg Gebr., Erbgemeinschaft, Chamerstr. 50, Zug
- 3 ZO Brandenburg Paul, Restaurant, Allmendstrasse, Zug
- 4 ZO Brühwiler Josef, Jucheneegg, Zugerberg
- 5 BO Brütsch A., Architekt, mit Mitunterzeichner, Bahnhofstr. 29, Zug
- 6 UE Bucher-Bitsch, Schöneegg 1, Zug
- 7 ZO Dossenbach Carl sel. Erben
- 8 ZO Elsener Ferdinand, Landwirt, Letzi, Zug
- 8a ZO Elsener Ferdinand, Landwirt, Letzi, Zug
- 9 ZO Evangelisch-Reformierte Kirchgemeinde des Kantons Zug
- 10 ZO Fässler Anton, Schanz 6, Zug
- 11 ZO Frauenkloster Maria Opferung, Zug
- 12 ZO+BO Fridlin J.C., Erbgemeinschaft, Löbernstrasse 7, Zug
- 13 ZO+BO Fridlin J.C., Erbgemeinschaft, Löbernstrasse 7, Zug
- 14 ZO Frigo Karl, Baumeister, Chamerfussweg 11, Zug
- 15 ZO Genossenschaft Marienheim, Hofstrasse 2, Zug
- 16 ZO Gimmenenhof AG, Im Rötel 6, Zug
- 17 ZO Grundstück AG, Poststrasse 24, Zug
- 18 ZO Gygli Spinnerei und Weberei, Koller, Zug
- 19 BO Haus- und Grundeigentümerverband von Zug und Umgebung, Zug
- 20 UE Hegglin Rolf, Rothausweg 14, Zug
- 21 ZO Heiz Hermann, Chamerstrasse 87a, Zug
- 22 ZO Henggeler Paul, Kirchenstrasse 19, Zug
- 23 ZO Hotz M., Chamerstrasse 1, Zug
- 24 ZO Hunkeler Carl sel. Erben und Hunkeler Margrit, Chamerstr. 44, Zug
- 25 ZO Hess Konrad, Rothaus, Löbernstrasse, Zug
- 26 ZO+BO Iten Alphons Dr. sel. Erben und Geschw. Neugasse 23, Zug
- 27 ZO+UE Jungliberale Partei der Stadt Zug
- 28 ZO Knüsel Jakob Dr. sel. Erben, Rosenbergweg 7, Zug
- 29 ZO Kuster A., Immobilien AG, Hohlstrasse 610, 8048 Zürich
- 30 ZO Kaiser-Weiss Emmy, Rebmat 1, Oberwil-Zug
- 31 ZO Kamer A. Dr., Letzihus, Chamerweg 27, Zug
- 32 ZO Kelderer-Uttinger und Uttinger Pirmin, Hasenbühl, Zug
- 33 ZO Klaus Dr. Roman, Rothusweg, Zug
- 34 ZO Konrad & Co. Immobilien, 6301 Zug (Landis Bau AG, Zug)
- 35 ZO Konsortium Bruggli, Poststrasse 20, 6301 Zug
- 36 ZO+BO Korporation Zug, Poststrasse 16, Zug
- 37 BO Landis Lily, Berglistrasse 20, 6000 Luzern
- 38 ZO Landis Anna, Peter, Kaspar, Carla, Beatrice usw., Chamerstr. 51b
- 39 BO Landis wie oben und Mitunterzeichner (Bebauungsplan Grafenau)
- 40 UE Landis Peter, Chamerstr. 51b, Zug
- 41 ZO Landis Bau AG, Zug
- 42 ZO Lusser Dr. Augustin sel. Erben, Löbernstr. 15, Zug
- 43 ZO+BO Landis & Gyr AG, Zug
- 44 ZO+BO Landis & Gyr Holding AG, 6301 Zug
- 45 ZO Manetsch Hugo, Installationen, Weinbergstrasse 27a, Zug
- 46 ZO Meyer Dr. Kurt L., Poststrasse 20, Zug
- 47 ZO Meyer Paul, Rechtsanwalt, Guggiweg 8, Zug
- 48 UE Meyer Franz, Aegeristrasse 88, Zug

- 49 ZO Moos Martin, Unternehmer, Chamerstrasse 94, Zug
50 BO Müller Alred AG, Baarerstrasse 112, Zug
51 ZO Müller-Scherrer Anna, Chamerfussweg 17, Zug
52 ZO Müller Christian, Chamerfussweg 17, Zug
53 ZO Naegeli Fritz, Villa Ermitage, Schönegg, Zug
54 ZO Nobs Walter, Plattenbeläge, Industriestr. 32, Zug
55 ZO Oesch Rosa und Mitunterzeichner, Chamerstrasse, Zug
56 ZO Reichmuth, Landwirt, Lüssirain, Zug
57 ZO Rickenbacher Martin & Maria, Rest. Kreuz, Oberwil-Zug
58 BO Rogenmoser J., Malergeschäft, Chamerstrasse 90, Zug
59 ZO Rubli-Weber Helen, Chamerfussweg 93, Zug
60 BO Rüttimann Carl Dr., Artherstrasse 6, Zug
61 ZO Sanitärmaterial AG, Luzern, Tribschenstrasse 4, Luzern
62 ZO+BO Sozialdemokratische Partei, Sektion der Stadt Zug
63 ZO Speck Hans sen., Autogarage, Oberwil-Zug
64 ZO Speck Hans jun., Autogarage, Oberwil-Zug
65 ZO Speck Emil, Fischermeister, Vorstadt 28, Zug
66 ZO Speck Josef Firma, Kollermühle, 6300 Zug
67 ZO Speck Josef, Widenstrasse 4, Oberwil-Zug
68 BO Spillmann F. J. Dr., Fraumünsterstrasse 23, Zürich
69 ZO Scherrer Albert, Friedhofgärtnerei, Zug
70 UE Schmuckli M., Ackerstrasse 18, Zug und Mitunterzeichner
71 ZO Schobinger-Wyss Familie, Chamerstrasse 9, Zug
72 ZO Schönenberg J., Mattenstrasse 3, Zug
73 ZO+BO Schwerzmann Hch., Schönegg 3, Zug
74 ZO Schwerzmann Paul, Schlosserei, Zug
75 ZO Stadlin Alois, Chamerstrasse 98, Zug
76 UE Stadlin-Risi M., Widenstrasse 14, Oberwil-Zug
77 ZO Staub Hans, Schönbühl 10, Zug, und Mitunterzeichner
78 UE Staub Dr., Chamerstr. 10, u. Schobinger Dr., Bellevueweg 17, Zug
79 ZO Staub Dr., Chamerstrasse 10, Zug
80 ZO Steiner H., Bäckerei, 6317 Oberwil-Zug
81 UE Stiftung Frauenstein Zug, Zug
82 ZO Stocker Robert, Lüssirain 413, Zug
83 ZO+BO Theiler, Landwirt, Weichlen, 6030 Ebikon
84 BO Theiler Josef sel. Erben, Zug
85 ZO Ulrich Martin, Weinberghöhe, Zug
86 ZO Verein für Familiengärten, Zug
87 ZO Verwaltungsgenossenschaft Zug, Artherstrasse 6, Zug
88 ZO Verzinkerei Zug AG, Zug
89 ZO+BO Vollenweider Olga, Guthirtstrasse 14, Zug
90 ZO Von Reding Erbgemeinschaft, 6430 Schwyz
91 BO Waadt-Unfall, PTT-Betriebe, Coop Zentralschweiz
92 ZO Waller Willy, Verpackungs-AG, Oberallmendstr. 16, Zug
93 ZO Wasserwerke Zug
94 ZO Weber Fritz, Metall- und Stahlbau, Oberallmenstr. 20, Zug
95 BO Doswald Johann sel. Erben, M. Weber-Doswald und Verw.
96 ZO Wegmann Erich, El. Ing. HTL, Bellavista, 6317 Oberwil-Zug
97 ZO Weiss Gottfried, Widenstr. 32 u. Abegg Alois, Widenstr. 34, Oberwil
98 UE Widmer-Lanz Emil, Rebmat 8, 6317 Oberwil-Zug
99 ZO Züger Julius sel. Erben, Institut Lichtenberg, 6315 Oberägeri
100 ZO Zürcher-Kramer A., Guthirtstrasse 11, Zug
101 UE Fehr Alfred, Arch., Oberwil, bzw. Rust Karl, Bauing., Walchwil
102 ZO Geschwister Bütler, Haus Schwanen, Unteraltstadt, Zug

Legende: BO = Bauordnung
ZO = Zonenplan
UE = Uebrige Einsprachen

Vom Grossen Gemeinderat an der Sitzung vom 22. Oktober 1974 vorgenommene
Änderungen der Bauordnung der Stadt Zug

- § 1 Abs. 2
neue Fassung:

Bestehende Bauten, die dieser Bauordnung nicht entsprechen, dürfen unterhalten und innerhalb der bestehenden Grundmauern um- und ausgebaut werden. Erweiterungen und Aufstockungen sind zulässig, wenn die Grenz- und Gebäudeabstände, die zulässige Geschosszahl und die Ausnützungsziffer nach dieser Bauordnung eingehalten werden. § 29 des KantBauG bleibt vorbehalten.

- § 25 Abs. 2
neue Fassung:

"Entlang des alten und neuen Lorzenlaufes beträgt unter Vorbehalt von Abs. 3 der Bauabstand 25 m, gemessen ab ..."

- neuer Abs. 3:

Zwischen Chamerstrasse und SBB-Linie ist ab Ufermauer der neuen Lorze ein Bauabstand von mindestens 12 m einzuhalten.

Bisherige Absätze 3 - 6 werden Absätze 4 - 7.

- § 32 Abs. 3
letzter Satz:

Streichung des Satzes: "Für Bauvorhaben im übrigen Gemeindegebiet besteht kein Anschlussrecht."

- § 37 Abs. 5
neue Fassung:

Wohnungstrenndecken und -wände, Treppen und Hauswände, sämtliche technischen Einrichtungen und Installationen sowie übrige massgebende Bauteile sind inbezug auf Schallisolation gemäss den entsprechenden SIA-Normen auszuführen.

- § 41 Abs. 1
neue Fassung:

Bereits bestehenden Bauten und Anlagen, die nicht in einer für sie bestimmten Zone liegen, ist der Weiterbestand sowie eine angemessene Erweiterung gestattet, sofern das öffentliche Interesse dem nicht entgegensteht und sofern bei Industrie- und Gewerbebetrieben die unvermeidbaren betrieblichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft zumutbar erscheinen.

N.B.: Änderungen sind unterstrichen.

- § 43 Lit. A.
neue Fassung

- Wohnzone E 1 (1-geschossig) E 1 hellgelb
- Wohnzone E 2 (2-geschossig) E 2 dunkelgelb
- Wohnzone 2

- § 45 Abs. 1 und 2
neue Fassung

1

Die Wohnzonen E 1 und E 2 sind ausschliesslich für Wohnbauten bestimmt.

2

In der Zone E 1 dürfen zwei und in der Zone E 2 höchstens vier Wohneinheiten zusammengebaut werden.

Die bisherige Bezeichnung "Einfamilienhauszone 1 und 2" ist überall durch den Ausdruck "Wohnzone E 1 und E 2" zu ersetzen.

- § 53
neuer Absatz 2:

Säulengeschosse gemäss § 19 dieser Bauordnung sind nur zulässig unter gleichzeitigem Verzicht auf ein Vollgeschoss.

Bisherige Absätze 2 - 6 werden Absätze 3 - 7.

- § 55
Abs. 1, neue Fassung:

Die Gewerbezone ist für gewerbliche Betriebe bestimmt.

Abs. 4, neue Baumassen-
und Ueberbauungsziffern:

Baumassenziffer 2,6
Ueberbauungsziffer 0,75

neue Abs. 6 und 7:

6

Mindestens 60 % der vom Stadtrat bewilligten Baumassenziffer müssen für Gewerbe und betriebszugehörige Räume, wie Büros, Abwartwohnung usw., genutzt werden. Maximal 40 % der vom Stadtrat bewilligten Baumassenziffer können für zonenfremde Nutzungen, sofern es sich nicht um Wohnungen handelt, verwendet werden.

7

Bestehende Gebäude dürfen nur erweitert werden, wenn die zulässige Baumassenziffer nicht überschritten und mindestens 60 % der bewilligten Baumassenziffer für Gewerbe und betriebszugehörige Räume, wie Büros, Abwartwohnung usw., genutzt werden.

- § 59

Abs. 1, neue Fassung:

Der Arealbebauungsplan ist für die gesamte Fläche zu erstellen. Falls er ein grösseres Gebiet umfasst und die Ueberbauung nicht in einem Zuge erfolgt, kann er in Abschnitte mit unterschiedlichem Bearbeitungsgrad unterteilt werden, wobei die in Abs. 2 festgelegten Anforderungen je nach Inhalt und Umfang für die späteren Etappen ganz oder nur teilweise nachgewiesen sein müssen. Der Stadtrat kann bei der Erteilung der Baubewilligung für die einzelnen Etappen entsprechende Auflagen machen. Die Ueberbauung muss im einzelnen sowie in ihrer Gesamtanlage architektonisch und städtebaulich gut gestaltet sein.

Abs. 2

Streichung von folgender Bestimmung:

- in den Wohnzonen 3 und 4 sind bei grösseren Bauten nach Möglichkeit Säulengeschosse gemäss § 19 dieser Bauordnung vorzusehen;

-- § 63

Tabelle:

CE 1

Streichung der Bestimmung:
"und § 72 Abs. 2 dieser Bauordnung".

-- § 64

neue Fassung:

Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt, jedoch soll in den Wohnzonen E 1 und E 2 ein Einfamilienhauscharakter erhalten bleiben.

-- § 67 Abs. 3

neue Fassung

Die Bewilligung einer Arealbebauung ist zeitlich auf drei Jahre befristet. Sie kann maximal um zehn Jahre verlängert werden.

-- § 69

Als Voraussetzungen für die Erstellung von Bebauungsplänen gelten sinngemäss die Bestimmungen für Arealbebauungen gemäss §§ 58 bis 60 dieser Bauordnung als Richtlinien.

-- § 73

Neue Marginalie: Richtpläne zu Bebauungsplänen.

-- § 77 Abs. 2, a

Tabelle, 1. Feld neu:

E 1, St. Verena-
Plateau,
GBP Nr.1719

Die Ueberbauung hat als Arealbebauung oder nach Bebauungsplan zu erfolgen. Der minimale Grenzabstand gegenüber der südlich der GBP Nr.1719 liegenden öffentlichen Zone beträgt 25 m.

Tabelle, letztes Feld:

Streichung des Feldes:

W 2, Guggi

Die Ueberbauung hat
nach einem Bebauungs-
plan zu erfolgen.

-- § 86

Abs. 3, in Anhang 1.
aufzunehmen:

Spezialbebauungsplan Theilers Weid vom
24. Januar 1966.

neuer Abs. 4:

Bei den in Rechtskraft verbleibenden Be-
bauungsplänen in Kernzonen ist der zonen-
gemässe Nutzungsanteil für Wohnen gemäss
§§ 53 und 70 dieser Bauordnung einzuhalten.

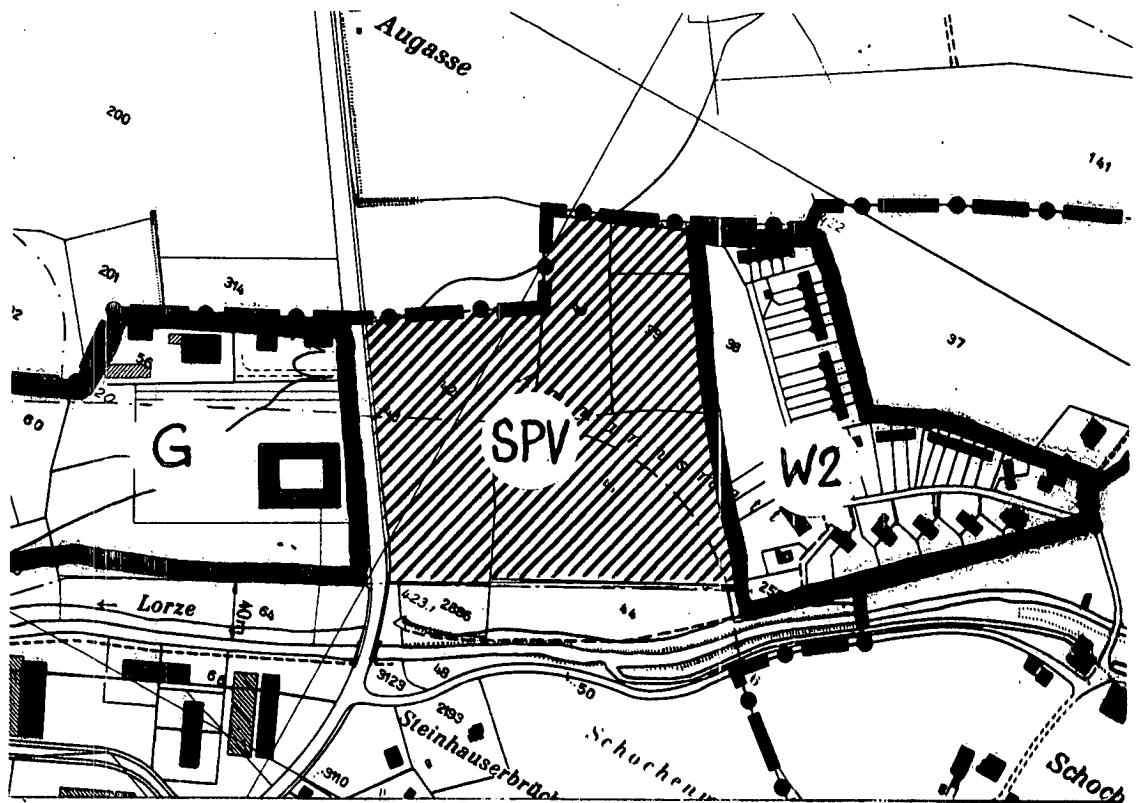
-- § 87

neue Fassung:

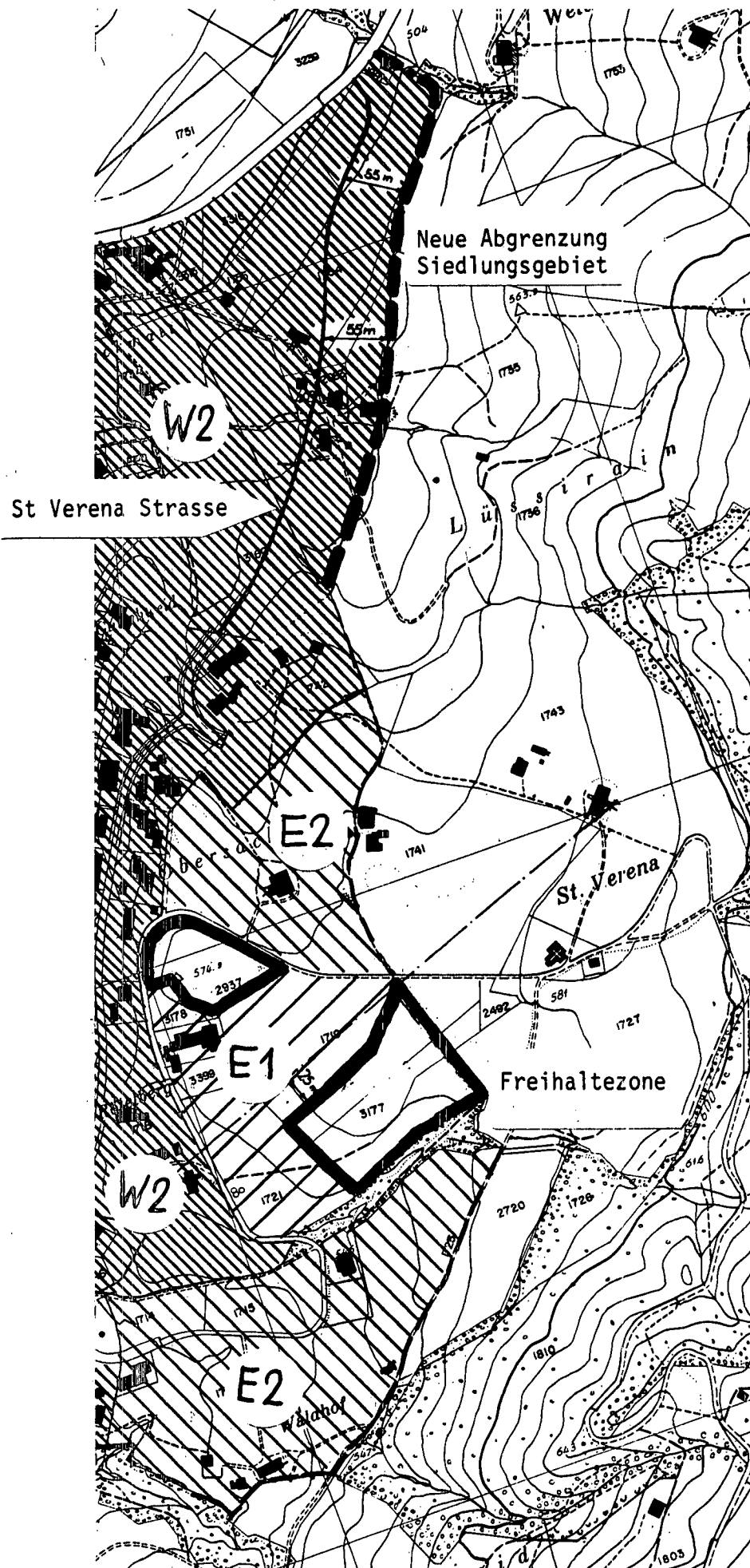
Diese Bauordnung soll laufend an veränderte
Planungsziele angepasst werden. Der Stadt-
rat hat jeweils am Ende einer Amtsperiode
dem Grossen Gemeinderat Bericht und Antrag
über den Stand der Planungsarbeiten und über
allfällig erforderliche Aenderungen des Zonen-
planes oder der Bauordnung sowie über die
Planungsorganisation zu unterbreiten.

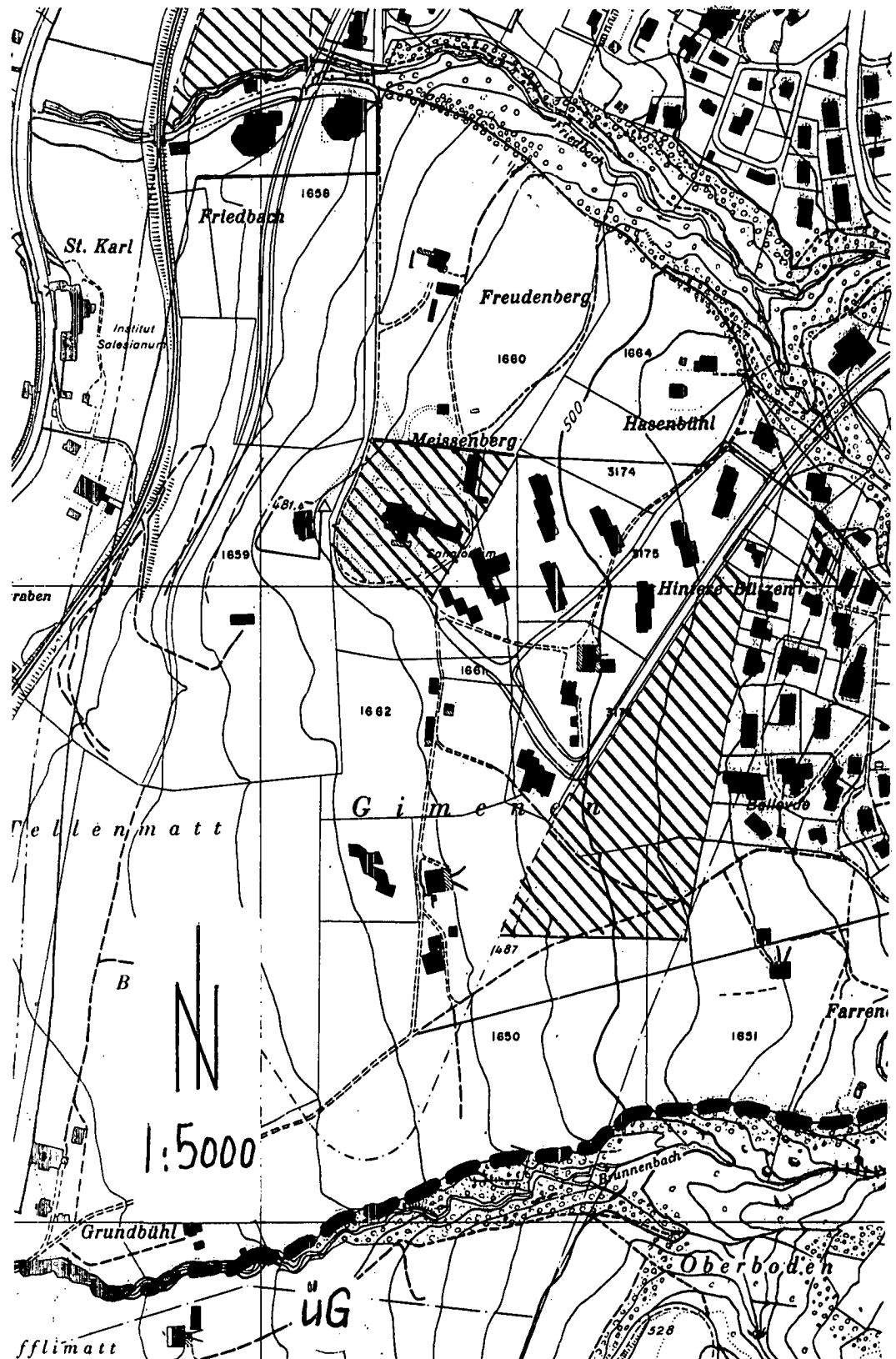
ZUG, 22. Oktober 1974

PLANBEILAGE A
SPV Ammannsmatt



1:5000





Es sind nur die Zonen öffentlichen Interesses dargestellt; Rest des im Plan enthaltenen Siedlungsgebietes ist Wohnzone 2.

Stadtplanung Zug - Zonenplan und Bauordnung

Bericht und Antrag der Baukommission vom 7. Oktober 1974

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte

Die Baukommission hat an ihrer Sitzung vom 2. Oktober 1974 in Anwesenheit der Herren Stadtpräsident Dr. Philipp Schneider, Stadtrat Walther A. Hegglin, Präsident der Planungskommission, Stadtrat Heinrich Gysin, Baupräsident, Andreas Baumann, Rechtskonsulent des Stadtrates, Hans Schnurrenberger, Stadtingenieur, Fred Seger, Stadtarchitekt, Romeo Stalder und Peter Hegnauer von der Abteilung Regional- und Ortsplanung, zur Vorlage des Stadtrates vom 24. September 1974 Stellung genommen.

Eintreten auf die Vorlage wurde einstimmig beschlossen.

I. Bericht der Kommission

A. Allgemeines

Es wird hier festgehalten, dass alle Kommissionsmitglieder während längerer Zeit Gelegenheit hatten, in sämtliche Einsprachen, welche nach der ersten Lesung bei der Stadt eingegangen waren, Einsicht zu nehmen. Die Einsprachen wurden den Kommissionsmitgliedern in Fotokopie ausgehändigt. Am 20. September 1974 fand, bevor der schriftliche Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 344.2 vorlag, eine Orientierung über die in Aussicht genommenen Änderungen des Zonenplanes und der Bauordnung durch den Präsidenten der Planungskommission, Herrn Stadtrat Walther A. Hegglin, und die Planungsbearbeiter, die Herren Romeo Stalder und Peter Hegnauer, statt. Alle Schreiben an die Einsprecher lagen an der Sitzung vom 2. Oktober 1974 ebenfalls auf. Die Baukommission hat seinerzeit im mündlich abgegebenen Bericht zum ersten Zonenplan festgehalten, dass jeder Bürger das Recht habe, sich für sein Eigentum zu wehren. Dies ist in reichhaltigem Masse in Anspruch genommen worden. Planung ist sicher richtig und dringend nötig. Das Negative

dabei ist, dass mit jeder Planung gegenüber einem Teil der Grundstückbesitzer Härten auftreten. Stellte der erste Zonenplan das Optimum auch für eine langfristige Planung dar, so ist der neu überarbeitete Zonenplan ein verantwortbarer Kompromiss, der speziell in der Zone des öffentlichen Interesses den maximalen Wünschen nicht entspricht, aber eine im heutigen Zeitpunkt sicher vertretbare Lösung darstellt.

B. Zonenplan

Die Baukommission hat einzeln zu den Abänderungen Stellung genommen. Eine Minderheit vertrat die Auffassung, dass alle Seeanstösser vom neuen Lorzenlauf im "Brüggli" an bis und mit Oberwil, welche nicht ganz in die Zone des öffentlichen Interesses eingereiht sind, gleichwertig zu behandeln resp. in die Landschaftschonzone E 1 einzuordnen sind, sofern diese Grundstückseigentümer bereit sind, einen ca. 6 m breiten Landstreifen längs des Sees an die Zone des öffentlichen Interesses abzugeben. Die Verwirklichung dieses Anliegens sollte im Zeitraum von fünf Jahren möglich sein. Mit sechs zu drei Stimmen wurde dieses Anliegen durch die Kommission abgelehnt. Die Mehrheit der Kommission glaubt, dass der neue Vorschlag für die öffentlichen Zonen längs des Sees, sowohl gegenüber der Öffentlichkeit, der Finanzen und der Eigentümer vertreten werden kann.

Ein weiterer Vorschlag, den Chamerfussweg vom Strandbad an bis zum neuen Lorzenlauf beim "Brüggli" in die Zone des öffentlichen Interesses aufzunehmen und die öffentliche Zone in diesem Gebiet auf 8 m zu verbreitern, wurde mit drei zu fünf Stimmen abgelehnt; dies in der Meinung, dass eine Verbreiterung dieses Weges auf Grund eines aufzulegenden Baulinienplanes jederzeit erfolgen könne.

Ein Problem, das in der Planung immer wieder auftritt, ist die Standortfrage der Familiengärten. Wie der Kommission erklärt wurde, will die Stadt dieses Problem im übrigen Gemeindegebiet lösen, damit der Bestand auf Jahre hinaus gesichert ist. Sollten die Familiengärten wiederum innerhalb des Siedlungsgebietes integriert werden, so besteht für diese Leute immer wieder die Gefahr, dass sie relativ kurzfristig dislozieren müssen. Diesen Überlegungen konnte sich auch die Kommission anschliessen und glaubt, dass der von der Stadt einzuschlagende Weg langfristig gesehen, richtig sein dürfte.

In dem der Vorlage beigelegten Zonenplan haben sich ein paar Fehler eingeschlichen.

1. Die Parzelle zwischen Bahn und Chamerstrasse gegenüber der Firma Gygli ist im gedruckten Zonenplan irrtümlich als "übriges Gemeindegebiet" bezeichnet. Dieses Gebiet muss, wie im Originalplan richtig enthalten, der Zone öffentlichen Interesses zugeordnet werden.

2. Bei der Liegenschaft Nägeli in der Schöneegg ist im Plan ein Teil als Wald bezeichnet, der diese Bezeichnung auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen nicht erhalten darf. Dieser Teil ist, wie im Originalplan richtig enthalten, der "Wohnzone II, Landschaftsschongebiet" zuzuteilen.
3. Im gedrukt vorliegenden Zonenplan, zweite Auflage, ist bei den Zonen E 1 und 2 als Bezeichnung "Wohnzone eingeschossig" resp. "Wohnzone zweigeschossig" einzutragen.

C. Bauordnung

Die beantragten Aenderungen in der Bauordnung sind unbestritten. Sie stellen zum Teil Präzisierungen und klarere Bezeichnungen dar und dürften in der praktischen Anwendung genauere Auslegungen ermöglichen.

II. Antrag der Kommission

Die Kommission konnte davon Kenntnis nehmen, dass praktisch alle Einsprachen behandelt wurden und dass die Einsprecher durch die Stadt entsprechende Stellungnahmen erhielten. Vereinzelte Einsprachen, die die Planung ganz allgemein in diesem Ausmasse in Zweifel stellten, konnten nicht berücksichtigt werden; dies wäre nur möglich, wenn man mit der Planung, in Erkenntnis anderer Grundelemente, neu beginnen würde.

Die Baukommission beantragt Ihnen mit sieben zu zwei Stimmen, dem Bericht und Antrag des Stadtrates, dem abgeänderten Zonenplan und der abgeänderten Bauordnung in erster Lesung zuzustimmen.

Für die Baukommission:

Hanswerner Trütsch, Präsident

STADTPLANUNG ZUG - Zonenplan und Bauordnung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 6. Dezember 1974

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

I.

An der Sitzung vom 18. Juni 1974 hatte der Grosse Gemeinderat die Bauordnung und den Zonenplan in 1. Lesung durchberaten. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 24. Juni bis 7. August 1974. Gestützt auf die eingegangenen Einsprachen und auf Vorschlag der Planer beantragte der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat mit Vorlage Nr.344.2 verschiedene Aenderungen zur Bauordnung und zum Zonenplan. An den beiden Sitzungen vom 22. Oktober 1974 stimmte der Grosse Gemeinderat diesen Anträgen sowie einigen Aenderungsanträgen von Ratsmitgliedern zu. Diese Aenderungen mussten während 30 Tagen öffentlich aufgelegt werden. Folglich konnte die 2. Lesung und die Schlussabstimmung nicht durchgeführt werden. Die öffentliche Auflage der vorgenommenen Aenderungen fand vom 28. Oktober bis 26. November 1974 statt.

Während der 2. Auflagefrist sind neun Einsprachen eingegangen. Ferner haben neun Grundeigentümer zu den Antworten des Stadtrates auf die Einsprachen, welche im 1. Auflageverfahren eingereicht worden sind, schriftlich Stellung bezogen und ihre Anträge erneuert. Diese Zuschriften sind mit einer Ausnahme vor dem Beginn der 2. Auflagefrist eingereicht worden. Der Stadtrat erachtet es als richtig, diese Eingaben ebenfalls als Einsprachen zu behandeln und sie Ihnen mit seiner Stellungnahme zu unterbreiten. Zwei der genannten Grundeigentümer haben zusätzlich während der 2. Auflagefrist Einsprachen eingereicht.

II.

Zu den neun Einsprachen, welche während der 2. Auflagefrist eingereicht worden sind, nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Einsprache der Erbgemeinschaft J.C. Fridlin, Löbernstr. 7

Es war vorgesehen, die öffentlichen Interessen im Gebiet Guggi dadurch sicherzustellen, indem für dessen Ueberbauung in § 77 der Bauordnung der Erlass eines Bebauungsplanes vorgeschrieben wurde. Dagegen wehrte sich die Grundeigentümerin und verlangte, dass die Bauvorschriften für dieses Gebiet schon heute eindeutig festzulegen seien. Gestützt auf dieses Begehren beantragte der Stadtrat, eine Fläche von 12'000 m² Land der Zone des öffentlichen Interesses und den Rest des Gebietes der Zone W2 und z.T. dem Landschaftsschongebiet zuzuteilen, welchen Antrag der Grosse Gemeinderat an der Sitzung vom 22. Oktober 1974 guthiess. Aber auch damit ist die Erbgemeinschaft J.C. Fridlin nicht einverstanden. Sie erhob Einsprache und verlangt, ihre Liegenschaft sei nicht der Zone des öffentlichen Interesses zuzuschlagen oder es sei die hiefür ausgeschiedene Fläche erheblich zu reduzieren. Ferner stellt sie den Antrag, es sei die dem Landschaftsschongebiet zugeteilte Fläche zu vermindern.

Das Gebiet Guggi bildet einen einzigartigen Aussichtspunkt und eignet sich vorzüglich für einen kleinen Naherholungspark. Wir verweisen auf die Dokumentation 10 über das Teilkonzept Landschaft der Stadtplanung, S. 4 ff. Es würde von der Öffentlichkeit nicht verstanden, wenn dieses Landstück ohne Beschränkungen überbaut würde. Den Begehren der Erbgemeinschaft J.C. Fridlin kann folglich nicht entsprochen werden. Auch lässt sich eine Reduktion der Fläche, welche der Zone des öffentlichen Interesses zugeteilt wurde, in Rücksicht auf die Aussichtslage und das Stadtbild nicht verantworten. Ebenfalls ist die vorgesehene Zuweisung zum Landschaftsschongebiet gerechtfertigt, da es sich um exponiertes Land handelt.

Antrag:

Die Einsprache sei abzuweisen.

2. Einsprache des Herrn K. Frigo, Chamerfussweg 11

Herr K. Frigo stellt den Antrag, es seien seine beiden Liegenschaften GBP Nrn. 186 und 187 am Chamerfussweg aus der Zone des öffentlichen Interesses zu entlassen und der Zone W2 oder W3 zuzuteilen.

Herr K. Frigo hat dieses Begehren bereits in seiner Einsprache im 1. Auflageverfahren gestellt. Der Grosse Gemeinde-

rat lehnte es an der Sitzung vom 22. Oktober 1974 ab, da die beiden Grundstücke mittelfristig für die Erweiterung der Badanstalt und für die Erstellung eines Hallenbades benötigt werden. Ein Vergleich mit den Liegenschaften, welche neu der Zone E 1 zugeteilt worden sind, ist daher nicht stichhaltig. Der Beschwerdeführer irrt sich, wenn er annimmt, der Bau dieses Hallenbades werde noch lange auf sich warten lassen. Dieses Postulat ist in den letzten Jahren immer wieder gestellt worden. Das öffentliche Interesse ist somit ausgewiesen.

Antrag:

Die Einsprache sei abzuweisen.

3. Einsprache der Firma Spinnerei und Weberei Gygli AG, Koller

Die Firma Spinnerei und Weberei Gygli AG verweist auf ihre Einsprache vom 26. Juli 1974 im 1. Auflageverfahren und wiederholt die darin gestellten Anträge bezüglich Umteilung in die Industriezone, Entlassung aus der Landschaftsschönzone und Gewährung von Ausnahmen für den Bauabstand östlich der alten Lorze. Diese Begehren hat der Grosse Gemeinderat an der Sitzung vom 22. Oktober 1974 abgewiesen. Die Situation hat sich inzwischen nicht geändert und wir halten diese Forderungen mit den Planungszielen nicht vereinbar. Zudem können im 2. Auflageverfahren Einsprachen nur gegen Änderungen geltend gemacht werden, welche an der Sitzung des Grossen Gemeinderates vom 22. Oktober 1974 vorgenommen worden sind. Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu. Auf die Einsprache ist daher nicht mehr einzutreten.

Antrag:

Auf die Einsprache sei nicht einzutreten.

4. Einsprache von Herrn Dr. A. Kamer, Chamerfussweg 27

Herr Dr. A. Kamer stellt den Antrag, seine Liegenschaft GBP Nr.171 am Chamerfussweg nicht der Zone E 1, sondern der Zone W2 zuzuteilen. Ferner verlangt er, es sei Abs. 2 von § 25 der Bauordnung in dem Sinne zu ergänzen, dass Ausnahmen vom vorgesehenen Bauabstand von 25 m östlich der neuen Lorze nicht nur zwischen General Guisan- und Chamerstrasse, sondern ebenfalls zwischen General Guisanstrasse und Lorzenmündung gestattet sind.

Ursprünglich lag die Liegenschaft GBP Nr.171 in der Zone des öffentlichen Interesses. Gestützt auf die Einsprachen während des 1. Auflageverfahrens wurden einzelne Liegenschaften zwischen der Vorstadt und der neuen Lorze der Wohnzone E 1 zugeteilt. Herr Dr. A. Kamer verlangte in der ersten Einsprache die Zuteilung in die Wohnzone, wobei er keine spezielle Wohnzone nannte. Nachdem dieses Begehren erfüllt worden ist, fordert er weiter die Zuteilung zur Zone W2. Diesem Antrag kann nicht entsprochen werden. Im Interesse des See- und Landschaftsbildes ist es gerechtfertigt, dieses Gebiet weniger dicht und weniger hoch zu überbauen. In § 78 der neuen Bauordnung wird ausdrücklich auf die kantonalen Natur- und Heimatschutzbestimmungen verwiesen, wonach der Zugersee und seine Uferzone als geschützt erklärt werden. Mit Ausnahme des Gebietes zwischen der Liegenschaft Rüttimann und der öffentlichen Anlage am See unterhalb des Bürgerspitals südlich des Casinos sind sämtliche dem Seeufer entlang gelegenen Grundstücke der Zone E 1 oder der Zone des öffentlichen Interesses zugeteilt worden. Es wäre mit dem Grundsatz der rechtsgleichen Behandlung unvereinbar, wenn nun die Liegenschaft von Herrn Dr. A. Kamer der Zone W2 zugeschlagen würde. Auch erweist sich das Begehren, Abs. 2 von § 25 der Bauordnung dahin zu ergänzen, dass ebenfalls bei der Einmündung der neuen Lorze der Bauabstand von 25 m auf 12 m reduziert werden könne, als unge-rechtfertigt. Gerade diese Uferpartie verdient besonderen Schutz und sie kann nicht mit den nördlich der Eisenbahnlinie gelegenen Uferstreifen verglichen werden. Zudem ergibt sich für die Parzelle Nr.171 des Einsprechers, welche eine Breite von 120 m aufweist, lediglich ein Grenzabstand von ca. 15 m, da dieses Grundstück nicht direkt an die Lorze grenzt.

Antrag:

Die Einsprache sei abzuweisen.

5. Einsprache der Erbgemeinschaft K. Landis, Chamerstr. 51b

Die Erbgemeinschaft K. Landis verlangt die Zuteilung ihrer Liegenschaft GBP Nr.192 in die Wohnzone W2 oder Vergrößerung des Umschwunges um das Wohnhaus in der Art, dass das bestehende viergeschossige Gebäude jederzeit wieder erstellt werden könne.

Die Liegenschaft GBP Nr.192 wurde vorerst ganz der Zone des öffentlichen Interesses zugeteilt. Aufgrund der Einsprache im 1. Auflageverfahren wurde eine ca. 800 m² grosse Fläche, auf welcher das Wohnhaus steht, der Zone E 1 zugeschlagen und der restliche Abschnitt im Ausmass von 950 m² verblieb in der Zone des öffentlichen Interesses. Für die Seeuferzone östlich des Strandbades bis zur Vorstadt ist der Bedarf

für die Öffentlichkeit kurz- oder mittelfristig ausgewiesen, nämlich für öffentliche Anlagen und als Erholungspark. Anders verhält es sich für die Liegenschaften westlich des Strandbades. Die Zuteilung der ganzen Liegenschaft der Einsprecherin in die Wohnzone würde die Verwirklichung einer Seepromenade von der Vorstadt bis zum Strandbad verunmöglichen. Dies widerspricht offensichtlich den Planungszielen. Bezüglich der Zuweisung von der Zone E 1 in Wohnzone W2 gelten die gleichen Argumente, welche unter Ziffer 4 zur Einsprache des Herrn Dr. A. Kamer angeführt wurden. Auch erweist sich das Begehren um Erweiterung des Umschwunges nicht als gerechtfertigt, da die für die Zone E 1 geltenden Grenzabstände von 5 m und 8 m eine zweckmässige Ueberbauung ohne weiteres zulassen.

Antrag:

Die Einsprache sei abzuweisen.

6. Einsprache des Herrn Oskar A. Meier, Palüdastr. 3, Davos-Dorf

Herr Oskar A. Meier stellt den Antrag, den in § 86 neu aufgenommenen Absatz 4, wonach bei den in Rechtskraft verbleibenden Bebauungsplänen in Kernzonen ein bestimmter Nutzungsanteil für Wohnen einzuhalten ist, wieder zu streichen.

Die Nutzungsdurchmischung in den Kernzonen ist eines der wesentlichen Planungsziele. Es soll dadurch eine lebendige City erreicht werden oder erhalten bleiben. Es wäre zudem rechtsungleich, wenn die neuen Bebauungspläne eine Nutzungsdurchmischung aufweisen müssen, während die in Rechtskraft bleibenden Bebauungspläne in Kernzonen davon befreit wären. Entgegen der Auffassung des Einsprechers ist die Aufnahme dieser Bestimmung in die Bauordnung rechtlich ohne weiteres zulässig. Auch wird dadurch keine Entschädigungspflicht begründet, da die Grundstücke weiterhin zweckmässig überbaut werden können. Aus diesen Erwägungen kann dem Begehren von Herrn Oskar A. Meier nicht entsprochen werden.

Antrag:

Die Einsprache sei abzuweisen.

7. Einsprache der Sozialdemokratischen Partei der Stadt Zug sowie des Herrn Hans Rüegg, Lauriedhofweg 9, und der Frau Gerda Weiss, Hänibüel 16

Die Sozialdemokratische Partei sowie Herr Hans Rüegg und Frau Gerda Weiss stellen folgenden Antrag:

"Alle südlich der SBB-Linie Zug - Luzern gelegenen und an den See anstossenden Grundstücke zwischen Strandbad und

neuer Lorzenmündung sind wieder der Zone des öffentlichen Interesses zuzuweisen. Ebenfalls der Zone des öffentlichen Interesses zuzuordnen sind sämtliche an den See anstossende Grundstücke in Oberwil. Gleichzeitig sind mit den entsprechenden Seeanstössern Durchgangsrechtsverträge abzuschliessen."

Der Stadtrat hat in seinem Bericht und Antrag vom 24. Sept. 1974 die Gründe dargelegt, die ihn bewogen haben, die Zone des öffentlichen Interesses entlang dem Seeufer teilweise zu reduzieren und einzelne Landflächen der Wohnzone E 1 und der Landschaftsschonzone zuzuteilen. Wir verweisen auf S. 1 sowie auf Beilage 1 der Vorlage Nr.344.2. Die vorgeschlagene Umteilung einzelner Landstücke in die Wohnzone E 1 steht der Verwirklichung des Planungszieles, bald eine durchgehende Promenade von der Vorstadt bis zum Strandbad zu schaffen, nicht entgegen. Die Liegenschaften Ziegelei Brandenberg, Knüsel, Landis z.T., Oesch und Frigo bleiben in der Zone des öffentlichen Interesses. Die vorhandenen und die neu vorgesehenen Parkanlagen vermögen dem öffentlichen Bedürfnis am Zugang zum See und an einer Naherholungszone am See kurz- und mittelfristig durchaus zu genügen. Die Forderung schon heute entlang des ganzen Seeufers das Land für einen Fussweg auszuscheiden, geht entschieden zu weit. Das öffentliche Bedürfnis ist hiefür nicht ausgewiesen. Ob in einem späteren Zeitpunkt weitere Flächen der Zone des öffentlichen Interesses zugeteilt werden müssen, hängt davon ab, wie sich die Stadt Zug bevölkerungsmässig weiter entwickelt.

Antrag:

Die Einsprache sei abzuweisen.

8. Einsprache des Herrn Alois Stadlin, Chamerstrasse 98

Herr Alois Stadlin verweist auf seine Einsprache vom 22. Sept. 1974 und wiederholt die darin gestellten Anträge, nämlich die Umteilung einer weiteren Fläche von ca. 3'500 m² der Parzelle Nr.78, evtl. 1'806 m², aus der Zone des öffentlichen Interesses in die Zone W2. Diese Begehren hat der Grosse Gemeinderat an der Sitzung vom 22. Oktober 1974 abgewiesen. Die Verhältnisse haben sich inzwischen nicht geändert und das öffentliche Interesse am Land, welches der Zone des öffentlichen Interesses zugeschlagen wurde, ist nach wie vor ausgewiesen. Zudem können im 2. Auflageverfahren Einsprachen nur gegen Änderungen geltend gemacht werden, welche an der Sitzung des Grossen Gemeinderates vom 22. Oktober 1974 vorgenommen worden sind. Diese Voraussetzung ist nicht erfüllt. Auf die Einsprache ist daher nicht mehr einzutreten.

Herr Alois Stadlin erhob bereits Einsprache gegen die Teilplanung Lorze, welche in die neue Bauordnung und in den neuen Zonenplan integriert wird. Der Grosse Gemeinderat hatte

damals, d.h. am 19. März 1974, dem Begehren des Einsprechers, ca. 8'000 m² Land seines Grundstückes GBP Nr.78 aus der Zone des öffentlichen Interesses zu entlassen, nicht entsprochen. Gegen diesen Beschluss reichte Herr A. Stadlin beim Regierungsrat Beschwerde ein. Diese wurde am 5. November 1974 abgewiesen. Der Regierungsrat stellt darin ausdrücklich fest, dass die gesetzliche Grundlage und das öffentliche Interesse für die Zuteilung der ganzen Parzelle Nr.78 zur Zone des öffentlichen Interesses genügend ausgewiesen sei. Ferner heisst es darin wörtlich, dass einer anderen Planung mangelnde Voraussicht vorgeworfen werden müsste. Inzwischen wurde dem Begehren des Herrn A. Stadlin teilweise entsprochen und ein 4'500 m² grosser Abschnitt der Wohnzone W2 zugeschlagen. Eine weitere Reduktion der Zone des öffentlichen Interesses kann nicht mehr verantwortet werden.

Antrag:

Auf die Einsprache sei nicht einzutreten.

9. Einsprache der Verwaltungsgenossenschaft Zug, Artherstr. 6

Die Verwaltungsgenossenschaft Zug stellt den Antrag, ihre an der Artherstrasse gelegene Liegenschaft GBP Nr.1388 aus der Zone des öffentlichen Interesses zu entlassen und der Wohnzone zuzuteilen. Die Einsprecherin hat das gleiche Begehren bereits im 1. Auflageverfahren geltend gemacht. Der Grosse Gemeinderat wies diese Forderung an der Sitzung vom 22. Oktober 1974 ab. Wir benötigen die Parzelle Nr.1388 für die Einrichtung eines Kunsthause, die Erweiterung des Casinos und für den Ausbau der Badanstalt Seelikon. Im 2. Auflageverfahren sind zudem nur Einsprachen gegen Änderungen zulässig, welche der Grosse Gemeinderat am 22. Oktober 1974 vorgenommen hat. Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu. Auf die Einsprache kann daher nicht mehr eingetreten werden.

Antrag:

Auf die Einsprache sei nicht einzutreten.

III.

Im Auftrage des Stadtrates hat Herr Stadtrat W.A. Hegglin, Präsident der Planungskommission, sämtliche Einsprachen, welche im 1. Auflageverfahren eingegangen sind, im Sinne des Berichtes und Antrages des Stadtrates vom 24. September 1974 an den Grossen Gemeinderat schriftlich beantwortet. Neun Einsprecher haben dazu schriftliche Erwidernngen eingereicht. Der Stadtrat hält es, wie bereits erwähnt, für richtig, Ihnen diese Eingaben mit seiner Stellungnahme ebenfalls zu unterbreiten.

1. Eingabe der Firma Spinnerei und Weberei Gygli AG, Koller

Die Firma Spinnerei und Weberei Gygli AG bedauert in ihrer Antwort vom 4. Oktober 1974, dass der Stadtrat beabsichtige, dem Grossen Gemeinderat nur die teilweise Gutheissung ihrer Begehren zu beantragen. Gestützt auf die vorgesehene Aenderung des § 41 der Bauordnung im Sinne ihres Antrages sei die Grundlage für ein weiteres Gespräch gegeben. Gemäss Abs. 2 des zitierten Paragraphen könne der Stadtrat für zonenfremde Bauten die Bauvorschriften unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse festlegen. Es sei für sie wichtig zu wissen, was sie in Zukunft auf ihrem Areal verwirklichen könne.

Der Präsident der Planungskommission, Herr Stadtrat W.A. Hegglin, hat mit Herrn H. Gygli im Zusammenhang mit der Beschwerde der Firma Gygli AG gegen die Teilplanung Lorze längere Verhandlungen geführt. Die Stadt erklärte sich bereit, durch einen Tauschvertrag zwischen der Firma Gygli AG, der Korporation Zug und der Einwohnergemeinde Zug mitzuwirken, um eine Lösung der Probleme zu finden. Es kam aber keine Einigung zustande. Inzwischen hat der Regierungsrat des Kantons Zug mit Beschluss vom 5. Nov. 1974 die erwähnte Beschwerde abgewiesen. Er hat darin festgehalten, dass die vorgesehene Zonung weder unverhältnismässig noch willkürlich sei, sondern im Gegenteil als zweckmässig angesehen werden müsse. Der Weiterbestand des Betriebes sei jedenfalls nicht bestritten. Der Stadtrat ist selbstverständlich bereit, ein Baugesuch der Firma Spinnerei und Weberei Gygli AG i.S. von § 41 der neuen Bauordnung, welcher den Weiterbestand und eine angemessene Erweiterung von zonenfremden Bauten gewährleistet, zu behandeln. Aber er kann ohne konkretes Baugesuch keine Zusicherungen über die Erteilung von Ausnahmegewilligungen abgeben.

Die Firma Spinnerei und Weberei Gygli AG hat im 2. Auflageverfahren zusätzlich eine Einsprache eingereicht und ihre Begehren erneuert. Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter Abschnitt II Ziffer 3.

Antrag:

Auf diese Eingabe sei nicht einzutreten.

2. Eingabe von Fräulein M. Hotz, Chamerstrasse 1

Fräulein M. Hotz erklärt in ihrer Eingabe vom 26./29. Sept. 1974, dass sie mit der Zuteilung ihrer Liegenschaft GBP Nr.254 in die Zone E 1 nur einverstanden sei, wenn die Eigentümer der Liegenschaften Chamerstrasse 3 und 9 sich mit der Einzonung in die Zone E 1 ebenfalls abfinden würden. Dies ist der Fall. Die Eigentümer dieser Liegenschaften haben im 2. Auflageverfahren keine Einsprachen mehr eingereicht. Hingegen kann dem Begehren von Fräulein M. Hotz, das Haus bei Zerstörung durch Feuer oder Einsturz gemäss den Vorschriften der Zone W 2 wieder aufbauen zu können, nicht entsprochen werden. Auch muss die Forderung, es sei im Grundbuch ein entsprechender Eintrag zu machen, abgelehnt werden.

Antrag:

Die Eingabe sei, soweit sie nicht gegenstandslos geworden ist, abzuweisen.

3. Eingabe von Frau Emma Kaiser-Weiss, Rebmann 1, Oberwil

Frau Emma Kaiser-Weiss verlangt in ihrer Antwort vom 21. Okt. 1974 die Umzonung ihrer Liegenschaft GBP Nr.2188 von der Zone des öffentlichen Interesses in die Zone W2. Sie hat dieses Begehren bereits im 1. Auflageverfahren gestellt. Der Grosse Gemeinderat wies die Einsprache ab, da dieses Grundstück mittelfristig für die Erweiterung des Strandbades Oberwil benötigt wird. Das Planungsziel hat nicht geändert und das öffentliche Interesse ist somit ausgewiesen. Diese Liegenschaft liegt übrigens bereits heute gemäss den Bestimmungen über Natur- und Heimatschutz in einer Zone mit Baubeschränkung.

Antrag:

Auf die Eingabe sei nicht einzutreten.

4. Eingabe des Herrn Dr. A. Kamer, Chamerfussweg 27

In seiner Antwort vom 8. Oktober 1974 beantragt Herr Dr. A. Kamer, es sei seine Liegenschaft der Zone W2 zuzuteilen. Herr Dr. A. Kamer hat ebenfalls im 2. Auflageverfahren eine Einsprache eingereicht, welche den gleichen Antrag und die gleiche Begründung enthält. Die Zuschrift vom 8. Oktober 1974 kann daher als gegenstandslos betrachtet werden und wir verweisen auf unsere Ausführungen zur Einsprache unter Abschnitt II Ziffer 4.

Antrag:

Die Eingabe sei als gegenstandslos abzuschreiben.

5. Eingabe des Herrn J. Rogenmoser, Chamerstrasse 90

Herr J. Rogenmoser stellte in seiner Einsprache im 1. Auflageverfahren das Begehren, es sei ihm für die Ueberbauung seines Grundstückes Nr.154 die Gewährung von Ausnahmen bezüglich Gebäudelänge und Grenzabstand im Rahmen einer Arealbebauung zuzusichern. In der Antwort des Stadtrates wurde er dahin informiert, es könne nur im Baubewilligungsverfahren geprüft werden, ob die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmbewilligungen gegeben seien. In der Folge teilte er mit Schreiben vom 14. Oktober 1974 mit, dass er ein Baugesuch eingereicht habe und er annehme, es könne nun den in der Einsprache erhobenen Anträgen entsprochen werden.

Im Zusammenhang mit dem Erlass der Bauordnung und des Zonenplanes können keine Ausnahmbewilligungen erteilt werden. Dies ist nur im Baubewilligungsverfahren möglich. Die Bezeichnung der Zuschrift vom 14. Oktober 1974 als Einsprache gegen die Bauordnung ist daher verfehlt. Diese Eingabe ist an die Baubewilligungsbehörde zu richten. In diesem Sinne haben wir das erwähnte Schreiben dem Stadtbauamt überwiesen.

Antrag:

Auf die Eingabe sei nicht einzutreten.

6. Eingabe von Frau Helen Rubli-Weber, Chamerfussweg 23

Frau Helen Rubli-Weber verlangt in ihrer Eingabe die Zuteilung ihrer Grundstücke GBP Nrn.170 und 2415 in die Zone W2. Sie hat diesen Antrag bereits in ihrer Einsprache, welche sie im 1. Auflageverfahren eingereicht hat, gestellt. Der Grosse Gemeinderat hat jedoch dieses Begehren an der Sitzung vom 22. Oktober 1974 abgelehnt und die Zuteilung in die Zone E 1 als richtig erachtet. Wie wir bereits in unserer Stellungnahme zur Einsprache des Herrn Dr. A. Kamer unter Abschnitt II Ziffer 4 dargelegt haben, kann aus Gründen des See- und Landschaftsbildes in dieser Seeuferzone eine Zuweisung in die Zone W2 nicht gutgeheissen werden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch nochmals auf die Verordnung über Natur- und Heimatschutz, worin in § 6 das Ufer des Zugersees ausdrücklich zum geschützten Gebiet erklärt wird. Planer und die zuständigen Fachgremien sind der Auffassung, dass nur eine wenig dichte und niedrige Ueberbauung den Postulaten des Natur- und Heimatschutzes gerecht wird. In der Zone E 1 sind nicht nur eingeschossige Bauten zulässig, wie dies vielfach vermutet wird, sondern ein Erd- und ein Attikageschoss.

Antrag:

Die Eingabe sei abzuweisen.

7. Eingabe der Firma Wasserwerke Zug AG

Der Firma Wasserwerke Zug AG wurde in der Antwort des Stadtrates zur Einsprache im 1. Auflageverfahren mitgeteilt, dass sich auf ihrem im Brüschrain gelegenen Grundstück GBP Nr.1700 ein Aussichtspunkt befinde. Die Ueberbauung dieser Liegenschaft könne nur unter Wahrung dieses Aussichtspunktes und der Einräumung eines öffentlichen Zutrittsrechtes erfolgen. Die Firma Wasserwerke Zug AG vertritt in ihrer Eingabe die Auffassung, die Ueberbaubarkeit dieser Parzelle dürfe nicht beeinträchtigt werden, und sie verlangt, über die geplanten Beschränkungen an einer Besprechung eingehend orientiert zu werden. Der Stadtrat hat mit der Firma Wasserwerke Zug AG bereits entsprechende Verhandlungen aufgenommen.

Antrag:

Es sei von dieser Eingabe Kenntnis zu nehmen.

8. Eingabe des Herrn Fritz Weber, Oberallmendstrasse 20

Herr Fritz Weber stellt in seiner Eingabe vom 11. Oktober 1974 erneut den Antrag, es sei das Zonenteilgebiet 7 sowie das weitere Areal der Firma Verzinkerei Zug AG und die Liegenschaften der Firmen W. Waller AG, F. Weber AG und H. Manetsch der Industriezone zuzuteilen. Diesem Begehren kann nicht entsprochen werden, weil einerseits das genannte Gebiet sich für eine Gewerbezone sehr gut eignet, und andererseits das Land, welches für die Gewerbezone ausgeschieden wurde, äusserst knapp bemessen ist. Der Grosse Gemeinderat hat entsprechend diesen Erwägungen die Einsprache, welche Herr F. Weber im 1. Auflageverfahren geltend machte, abgelehnt. Die Befürchtungen von Herrn F. Weber, sein Betrieb habe in der Gewerbezone keinen Platz, sind unbegründet. Der Bestand des Betriebes und dessen Erweiterung sind nach den neuen Rechtsgrundlagen gewährleistet.

Antrag:

Auf die Eingabe sei nicht einzutreten.

9. Eingabe der Firma Verzinkerei Zug AG

Die Firma Verzinkerei Zug AG ist mit der Zuteilung ihres Gebietes zur Gewerbezone nicht einverstanden und stellt mit Eingabe vom 12. November 1974 wiederum den Antrag, das Industrieareal der Firma Verzinkerei Zug AG als Industriezone auszuscheiden. Planer und Fachgremien vertreten die

Auffassung, dass dieses Areal der Gewerbezone zuzuweisen ist. Die Verzinkerei Zug AG wiederholt im wesentlichen die Argumente, welche sie in der Einsprache im 1. Auflageverfahren vorgebracht hat. Diese hielten einer näheren Prüfung nicht stand und der Grosse Gemeinderat wies die Einsprache ab. Neue erhebliche Gründe für eine Zonenänderung werden nicht geltend gemacht. Entgegen der Ansicht der Verzinkerei Zug AG ist nicht nur der Bestand des Betriebes, sondern auch dessen allfällige Erweiterung in der Gewerbezone gemäss § 55 Abs. 3 und § 41 der Bauordnung gewährleistet. Die Baumassenziffer ist nach § 55 Abs. 5 der Bauordnung für das Teilgebiet 7, in welchem die Firma Verzinkerei Zug AG sich befindet, gleich wie für die Industriezone gemäss § 56 Abs. 4, nämlich maximal 10.0. Ferner kann mittels eines Bebauungsplanes gestützt auf § 35 des kantonalen Baugesetzes die vorgesehene Höhe von 18 m durch Erlass von Sonderbauvorschriften überschritten werden, wobei es hiezu grundsätzlich keiner Aenderung des Zonenplanes oder der Bauordnung bedarf, wie dies von der Firma Verzinkerei Zug AG behauptet wird. Die Interessen der Firma Verzinkerei Zug AG sind demnach ohne Umzonung gewahrt. Entsprechend diesen Erwägungen kann auf die neue Eingabe der Firma Verzinkerei Zug AG nicht mehr eingetreten werden.

Antrag:

Auf die Eingabe sei nicht einzutreten.

A n t r a g :

Wir beantragen Ihnen, die neun Einsprachen und die neun Eingaben zum Zonenplan und zur Bauordnung i.S. unserer Anträge zu behandeln und die Bauordnung samt dem Zonenplan zum Beschluss zu erheben.

ZUG, 6. Dezember 1974

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:	Der Stadtschreiber:
Dr. Ph. Schneider	A. Grünenfelder

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.
BETREFFEND STADTPLANUNG ZUG - ZONENPLAN UND BAUORDNUNG

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr.344
vom 5. Juni 1974

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

1. Die Bauordnung der Stadt Zug samt Zonenplan Nr.2010/2 vom 5. Juni 1974 wird mit den vom Grossen Gemeinderat am 22. Oktober 1974 vorgenommenen Aenderungen zum Beschluss erhoben.

Mit dem Inkrafttreten dieser Bauordnung werden alle mit ihr in Widerspruch stehenden Vorschriften aufgehoben, insbesondere auch der Plan Nr.2010/1 und die allgemeinen Bauvorschriften über das Siedlungsgebiet und das Uebrige Gemeindegebiet vom 27. März 1973, ausgenommen sind die im Anhang 1 zur Bauordnung genannten Bebauungspläne, die in bisherigen Plänen rechtsgültig festgelegten Baulinien und Strassenpläne.

2. Dieser Beschluss wird gestützt auf § 6 Ziff. 1 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung unterstellt.

Er tritt unter dem Vorbehalt der Annahme durch die Stimmberechtigten am Tage nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt und es werden ihm alle hiezu erforderlichen Vollmachten erteilt.

ZUG,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Stadtplanung Zug - Zonenplan und Bauordnung

Bericht und Antrag der Baukommission vom 11. Dezember 1974

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte

Die Baukommission hat an ihrer Sitzung vom 10. Dezember 1974 in Anwesenheit der Herren Stadtrat Walther Hegglin, lic.iur. Hans Bieri, Rechtskonsulent des Stadtrates, Peter Hegnauer, Abteilung Regional- und Ortsplanung, Hans Schnurrenberger, Stadtingenieur, und Fred Seger, Stadtarchitekt, Stellung genommen.

I. Bericht der Kommission

Den Mitgliedern der Baukommission wurden Fotokopien der neun Einsprachen und der neun Eingaben gegen den Zonenplan und gegen die Bauordnung zugestellt. Die Beratung konnte also in Kenntnis der eingegangenen Schriftstücke vorgenommen werden.

Mit der vom Stadtrat im Bericht und Antrag vom 6. Dezember 1974 vorgeschlagenen Erledigung der eingegangenen Einsprachen und Eingaben ist die Baukommission, mit Ausnahme von zwei Einsprachen, einstimmig einverstanden.

Die Einsprache der Sozialdemokratischen Partei der Stadt Zug sowie des Herrn Hans Rüegg, Lauriedhofweg 9, Zug, und der Frau Gerda Weiss, Hänibühl 16, Zug, war umstritten. Diese Einsprache bezieht sich auf die öffentliche Zone am See, welches Problem bereits bei der ersten Lesung behandelt wurde. Sicher kann man in guten Treuen die Ansicht gemäss dem aufgelegten Zonenplan oder jene der Einsprache verfechten. Es ist jedoch auch eine Frage des Masses der Realität und des ausgewiesenen Bedarfes, ganz abgesehen von den finanziellen Auswirkungen. Die Mehrheit der Kommission glaubt, dass die Lösung, wie sie im aufgelegten Zonenplan vorhanden ist, das vernünftige Mass des Realisierbaren darstellt. Mit sechs zu zwei Stimmen stimmte die Kommission dem Antrag des Stadtrates auf Abweisung der Einsprache zu.

Die Einsprache des Herrn Alois Stadlin, Chamerstrasse 98, Zug, gab innerhalb der Kommission ebenfalls nochmals zu einer Diskussion Anlass. Es darf festgehalten werden, dass, soweit möglich und von der Planung zu verantworten, die Wünsche des Einsprechers erfüllt werden. Eine weitere Reduktion der Zone des öffentlichen Interesses wäre nicht zu verantworten und würde sicher in einem späteren Zeitpunkt, das heisst bei der Ueberbauung dieses Gebietes mit einer Schulanlage zu Konsequenzen führen. Die Baukommission geht mit dem Antrag des Stadtrates, es sei auf die Einsprache nicht einzutreten, mit sieben zu null Stimmen, bei einer Enthaltung, einig.

Zu zwei Eingaben möchte die Baukommission noch Bemerkungen anbringen.

In der Eingabe des Herrn Josef Rogenmoser, Chamerstrasse 90, Zug, möchte dieser eine Ausnahmegewilligung bei der Ueberbauung seiner Parzelle erwirken. Die Ausgangslage zu einer solchen Ausnahmegewilligung, nachdem Herr Rogenmoser den ganzen hochstämmigen Baumbestand innerhalb seiner Liegenschaft, entgegen den heutigen Tendenzen, fällen liess, wird sicher nicht dazu beitragen, ein Entgegenkommen der Stadt bei einer Baugewilligung an den Tag zu legen. Die Baukommission glaubt, dass der Stadtrat eine solche unüberlegte Handlungsweise nicht honorieren sollte.

Die Verzinkerei Zug hat ebenfalls eine Eingabe zum aufgelegten Zonenplan und zur Bauordnung eingereicht. Die Baukommission ist erstaunt über den in dieser Einsprache angeschlagenen Ton und glaubt, dass darin Unterstellungen enthalten sind, die weder von der Baukommission, dem Grossen Gemeinderat noch vom Stadtrat je diskutiert, geschweige denn angestrebt wurden. Alle an der Planung Beteiligten, wie auch die Legislative und die Exekutive sind sich absolut darin einig, dass der Weiterbestand der Verzinkerei Zug AG für die Stadtgemeinde nicht nur erwünscht, sondern von grosser Wichtigkeit ist. Dies trifft im übrigen auf alle Industrie- und auch auf die Gewerbebetriebe innerhalb der Stadtgemeinde zu. Es kann auch nicht davon die Rede sein, dass gewisse Industriebetriebe bevorzugt und andere benachteiligt werden. Der ganze Fragenkomplex hätte mit einer Rückfrage bei der Planung erledigt werden können.

Wie bereits an der ersten Lesung festgehalten, sind, nachdem der Zonenplan und die Bauordnung in Rechtskraft treten werden, immer wieder Anpassungen und Abänderungen möglich. Die Planung soll nicht eine starre, unabänderliche, beschlossene Sache sein. Nach Genehmigung des heutigen Standes durch den Grossen Gemeinderat und durch das Volk soll diese Grundlage, wie in der Bauordnung festgehalten, laufend angepasst und zukunftsgerichtet weiterbearbeitet werden.

Die Baukommission möchte allen Planungsinstanzen für die geleistete grosse und nicht immer angenehme Arbeit danken und beantragt einstimmig, in zweiter Lesung zuzustimmen.

Zug, 11. Dezember 1974

Für die Baukommission:

Der Präsident : Hanswerner Trütsch

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 288
BETREFFEND STADTPLANUNG ZUG - ZONENPLAN UND BAUORDNUNG

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 344
vom 5. Juni 1974

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

1. Die Bauordnung der Stadt Zug samt Zonenplan Nr. 2010/2 vom 5. Juni 1974 wird mit den vom Grossen Gemeinderat am 22. Oktober 1974 vorgenommenen Aenderungen zum Beschluss erhoben.

Mit dem Inkrafttreten dieser Bauordnung werden alle mit ihr in Widerspruch stehenden Vorschriften aufgehoben, insbesondere auch der Plan Nr. 2010/1 und die allgemeinen Bauvorschriften über das Siedlungsgebiet und das Uebrige Gemeindegebiet vom 27. März 1973, ausgenommen sind die im Anhang 1 zur Bauordnung genannten Bebauungspläne, die in bisherigen Plänen rechtsgültig festgelegten Baulinien und Strassenpläne.

2. Dieser Beschluss wird gestützt auf § 5 Ziff. 1 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung unterstellt.

Er tritt unter dem Vorbehalt der Annahme durch die Stimmberechtigten am Tage nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt und es werden ihm alle hiezu erforderlichen Vollmachten erteilt.

ZUG, 17. Dezember 1974

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident: A. Kyburz

Der Stadtschreiber: A. Grünenfelder