

Baulinienplan Oberwil, Plan Nr. 4470/1 und 4470/2
2. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 29. August 1995

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Mit Bericht und Antrag Nr. 1293 vom 31. Januar 1995 unterbreiteten wir Ihnen den Baulinienplan Oberwil, Plan Nr. 4470/1 (Artherstrasse/Spielhof) und Plan Nr. 4470/2 (Artherstrasse/Räbmatt/Steinibach), welche Sie am 7. März 1995 in 1. Lesung beraten haben. Während der 1. Lesung haben Sie entschieden, den Baulinienabstand im Gebiet Räbmatt, Plan Nr. 4470/2, gegenüber dem stadträtlichen Antrag von 17,5 m ab seeseitigem Strassenrand auf 17,0 m zu verkürzen.

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften wurde hierauf der Baulinienplan in der Zeit vom 20. März 1995 bis 21. April 1995 öffentlich aufgelegt.

II.

Zum Baulinienplan Oberwil, Plan Nr. 4470/1, ging eine Einsprache ein:

Die Grundeigentümer der GBP Nrn. 1616 und 3725 beantragen:

- a) dass der Baulinienabstand ebenfalls auf 17 m reduziert wird wie bei der Baulinie Räbmatt-Steinibach,
- b) eine Unterniveaubaulinie im Bereich der GBP Nr. 3725 bis Gebäude Assek. Nr. 351c festzulegen.

Stellungnahme des Stadtrates:

Zwischen dem Dorfrand Oberwil und dem Trubikerbach wird der Baulinienabstand auf 23.50 m ab dem seeseitigen Strassenrand festgelegt. Vom Dorfende Oberwil bis zum Trubikerbach wird die gültige Hauptbaulinie verlängert. Zu beachten ist dabei, dass dieses Gebiet zur Landwirtschaftszone gehört. Durch die Festlegung der Baulinien in der Landwirtschaftszone auf dasselbe Mass wie bei den übrigen vom Baulinienplan Oberwil tangierten Liegenschaften wird auf ein bauliches Gesamtbild Rücksicht genommen.

Im Gebiet Oberwil wird eine Baulinie für Kleinbauten vorgelagert. Damit wird die rechtliche Grundlage für die an der Artherstrasse liegenden Garage-Vorbauten geschaffen. Bei einer späteren Ueberbauung der Landwirtschaftszone müsste eine neue, rückwärtige Erschliessung geschaffen werden, da eine Einfahrt im Bereich der GBP Nr. 3725 aus Gründen der Verkehrssicherheit an der Artherstrasse nicht möglich ist.

Der Stadtrat empfiehlt Ihnen, die Einsprache abzulehnen.

Zum Baulinienplan Oberwil, Plan Nr. 4470/2, gingen 7 Einsprachen ein:

1. Der Grundeigentümer der GBP Nrn. 2188 und 2189 beantragt,

dass auf der Parzelle Nr. 2188 das bestehende Badehaus und auf der Parzelle Nr. 2189 der bestehende gedeckte Autounterstand (gem. Baubewilligung vom 29. Januar 1993) im Sinne einer bestehenden Bauflucht als Baulinie festzulegen sei.

Stellungnahme des Stadtrates:

Gemäss gültigem Zonenplan befindet sich die Parzelle Nr. 2188 in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen. Das Grundstück ist für eine eventuelle Erweiterung des Seebades Trubikon vorgesehen. Neu können private Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn sie dauernd öffentlichen Interessen dienen und dieser Zweck dinglich gesichert ist. Das Badehaus liegt zudem innerhalb des Gewässerabstandsbereichs von 12 m. Somit ist es nicht nötig, eine Baulinie um die bestehende Bauflucht des Badehauses festzulegen.

Der zwischen dem Wohnhaus und der Strasse liegende Autounterstand auf Parzelle Nr. 2189 liegt gemäss dem derzeitigen Grenzverlauf ausserhalb des gesetzlichen 4m-Bauabstandes an Kantonsstrassen. Aufgrund der materiellen Geringfügigkeit des Autounterstandes und angesichts des durch den Bauherrn ermöglichten Strassen- und Trottoirbaus für den Kanton, verzichtete der Kanton auf eine Reversausstellung.

Der Stadtrat empfiehlt Ihnen, die Einsprache abzulehnen.

2. Der Grundeigentümer der GBP Nrn. 2413 und 4226 fragt an,
 - a) ob die Erstellung einer zusätzlichen Stützmauer zwischen Artherstrasse und vorgesehener Baulinie weiterhin möglich ist,

- b) ob eine Zufahrt zwischen Strassenrand (Artherstrasse) und vorgesehener Baulinie auf seinem Land, zu einer eventuellen Tiefgarage auf Parzelle Nrn. 2413 und 4226 gewährleistet ist (Strassenbreite der Zufahrtsstrasse ca. 3,5).

Stellungnahme des Stadtrates:

Die Erstellung einer Stützmauer wäre gegen eine entsprechende Reversunterzeichnung möglich. Eine Zufahrt könnte jedoch im Baulinienraum kaum zugestanden werden. Bei einer Ausnahmegewilligung (Revers) für eine solche Anlage müsste nachgewiesen werden, dass eine alternative Möglichkeit der Zufahrt nicht besteht. Dieser Nachweis dürfte jedoch, da es sich aller Voraussicht nach um die Zufahrt zu einer Unterniveaugarage handeln würde, kaum erbracht werden können. Es bleibt weiter festzuhalten, dass die Liegenschaften aller Einsprecher im Gebiete Rämatt rückwärtig erschlossen sind.

Der Stadtrat empfiehlt unter Kenntnis der Erläuterungen, die Baulinien gemäss 1. Lesung zu belassen.

3. Die Grundeigentümer der Parzellen GBP Nrn. 2427, 2421 und 2272 beantragen,
- a) die Baulinie auf höchstens 11 m resp. 12 m ab seeseitigem Strassenrand festzulegen,
- b) ev. sei in einem Abstand von 10 m ab dem seeseitigen Strassenrand eine Nebenbaulinie festzulegen.

Stellungnahme des Stadtrates:

Ein Antrag für eine Nebenbaulinie im Gebiet Rämatt wurde schon in der 1. Lesung des GGR abgelehnt. In den Einsprachen wird der eigentliche Zweck der Baulinien teilweise auf die Bedürfnisse für eine Erweiterung der Kantonsstrassenanlage reduziert. Dies ist jedoch gemäss §26 Baugesetz nicht vollständig richtig, haben die Baulinien doch auch den Zweck, auf hygienische Verhältnisse (Umweltbelastung, Lärm, Abgase) sowie auf ein bauliches Gesamtbild Rücksicht zu nehmen.

Die in den letzten 10-20 Jahren erstellten Neubauten respektieren im allgemeinen den in der Praxis in diesem Gebiet angewandten Abstand ab Strassenachse, welcher ungefähr den Vorgaben des vorliegenden Baulinienplanes entspricht.

Grundsätzlich wurde bei der Festlegung der Baulinie von einem Baulinienabstand von 28 m, wie dies der Grössenordnung für vergleichbare Kantonsstrassenabschnitte entspricht, ausgegangen. Dies entspricht einem Abstand

von ungefähr 14 m ab Strassenachse. Da im Bereiche Oberwil - Rämatt die Linienführung der Kantonsstrasse mehrmals korrigiert und verbessert worden ist, wurde als Referenzlinie der seeseitige Strassenrand gewählt.

Die vorhandene Strassenbreite von ungefähr 6 m, wie dies in den Einsprachen verschiedentlich erwähnt wird, liegt grundsätzlich unter dem theoretischen Minimum, wenn auf die Grundlagen der VSS-Normen abgestützt wird. Ein Ausbau der Kantonsstrasse, insbesondere auch unter Berücksichtigung der Bedürfnisse für Radfahrer, ist nicht ganz auszuschliessen, obwohl zur Zeit keine wesentlichen Bauabsichten in diesem Sinne bestehen. Eine seeseitige Erweiterung der Kantonsstrassenanlage ist jedoch in diesem Zusammenhang kaum als realistisch zu beurteilen.

Der Stadtrat empfiehlt Ihnen, die Einsprachen abzulehnen.

4. Der Grundeigentümer der GBP Nr. 2416 beantragt:

- a) Die Baulinien im Bereiche seiner Parzelle seien sowohl berg- und talseitig parallel zum Strassenverlauf zu legen.
- b) Die Baulinien seien in einem Abstand von 5 m zum Strassenrand zu definieren.

Stellungnahme des Stadtrates:

Im Plan Nr. 4470/2 vom 13.3.1995 entsprechen die Grundstücksgrenzen im Bereich GBP Nr. 2416 nicht dem heute rechtsgültigen Zustand. Mit der Mutation Nr. 7471 wurden die GBP Nrn. 2417 und 2470 mit der Stammparzelle GBP Nr. 2416 zusammengelegt. Die Mutation ist seit dem 3. Juni 1994 rechtsgültig. Der Baulinienplan wird in diesem Bereich der neuen Ausgangslage angepasst (siehe Beilage 1). Gemäss kantonalem Baugesetz muss der Baulinienabstand mindestens 12 m betragen. Der Grundeigentümer ist mit der neuen Baulinienführung einverstanden.

Der Stadtrat empfiehlt Ihnen, die Aenderung zu genehmigen.

5. Der Grundeigentümer der GBP Nr. 2087 beantragt:

Mit Baugesuch Nr. 6289 vom 22. Juli 1968 wurde der Anbau eines Oeltank- und Bastelraumes auf der Südseite des bestehenden Einfamilienhauses bewilligt. Im Plan ist dieser neue Gebäudeteil nicht eingezeichnet.

Stellungnahme des Stadtrates:

Die Einsprache entspricht den Tatsachen. Der neue Gebäudeteil wurde vom kant. Vermessungsamt neu vermessen, in den Plan eingetragen und mit einer Baulinie unter Berücksichtigung der tatsächlichen Fassadenfluchten versehen (siehe Beilage 2).

Die anderen Gebäudeteile wurden schon früher mit einer entsprechenden Reversunterzeichnung vom Kanton bewilligt.

Der Stadtrat empfiehlt Ihnen, die Aenderung zu genehmigen.

III.

Die kantonale Baudirektion vertritt die Meinung, dass am gewählten Abstand der Baulinie von 17.0 m vom seeseitigen Strassenrand für Wohnbauten festgehalten werden sollte. Eine Festlegung einer Hauptbaulinie auf 11 m resp. 12 m ab seeseitigem Fahrbahnrand, wie dies in den Einsprachen verschiedentlich gefordert wird, könnte sie keinesfalls unterstützen. Es sei nicht einzusehen, weshalb in Wohnzonen, wo der Grenzabstand gemäss Bauordnung der Stadt Zug 8 bis 10 m beträgt und für Lärmbelastungen die Empfindlichkeitsstufe II zur Anwendung kommt, ausgerechnet der Abstand zu einer Hauptverkehrsstrasse reduziert werden sollte.

Betreffend Grösse des Baulinienraumes möchte die kantonale Baudirektion folgendes festhalten: Der Einspracher von GBP Nr. 2272 bemängelt den grosszügig gewählten Abstand der Baulinie von theoretischen 14 m ab Strassenachse (28 m Baulinienabstand). Er erwähnt, dass die Intentionen des kantonalen Gesetzgebers auf kleinere Abstände gerichtet sind. In der Tat wurden die Baulinienabstände im Rahmen der Revision des Gesetzes über Strassen und Wege diskutiert. Bemängelt wurden aber insbesondere grössere Baulinienabstände von 32 m bis 40 m, teilweise bis 50 m. Der gewählte (theoretische) Baulinienabstand von ungefähr 28 m im vorliegenden Strassenbereich entspricht durchaus der üblichen Dimension bei Hauptverkehrsstrassen im Kanton Zug. Vergleichsweise betragen die empfohlenen Richtwerte (z.B. der ETH) für Hauptverkehrsstrassen 30 m und mehr.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, von den Eingaben der Grundeigentümer und den entsprechenden Stellungnahmen des Stadtrates Kenntnis zu nehmen und den Baulinienplan Oberwil, Plan Nr. 4470/1 (Artherstrasse/Spielhof) und Plan Nr. 4470/2 (Artherstrasse/Räbmatt/Steinibach), in 2. Lesung zu beschliessen.

Zug, 29. August 1995

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Othmar Romer

Albert Müller

Beilage:

- Beschlussesentwurf
- Beilagen 1 und 2: Situation 1. Lesung und Vorschlag Situation 2. Lesung

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND BAULINIENPLAN OBERWIL, PLAN NR. 4470/1 und 4470/2

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1293.2 vom 29. August 1995

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

1. Der Baulinienplan Oberwil, Plan Nr. 4470/1 und 4470/2, wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss §6 der Gemeindeordnung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

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

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

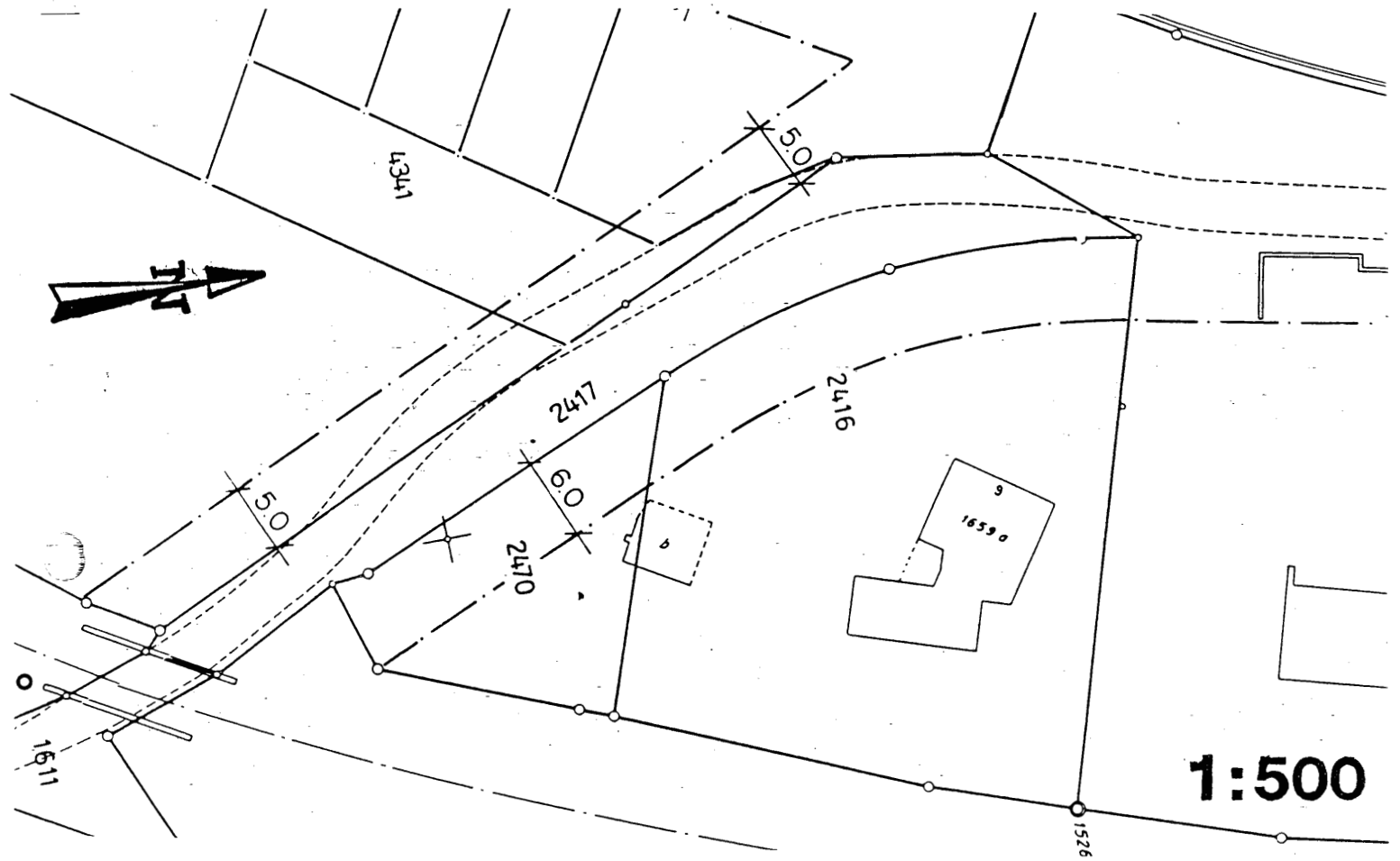
Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG
Die Präsidentin: Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist:

Vom Regierungsrat genehmigt am:

Situation 1. Lesung



Vorschlag Situation 2. Lesung

