

Bebauungsplan Platanenhof, zwischen Aabachstrasse, Chamerstrasse, Siehbach und SBB, Plan Nr. 4455

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 18. Januar 1983

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Ausgelöst durch zwei Bauvorhaben, sind für das Gebiet zwischen der Chamerstrasse und der Bahnlinie verschiedene Abklärungen über die künftige Ueberbauung und Erschliessung durchgeführt worden. Diese Modell- und Planstudien haben gezeigt, dass die Vorschriften der Bauordnung für Einzelbauweise zu keinen befriedigenden Neuüberbauungen führen und dass für die Zufahrt eine gemeinsame Lösung gefunden werden muss. In Anbetracht der exponierten Lage zum See und der Bedeutung für das Stadtbild werden an Neubauten bezüglich Plazierung und Ausformung besondere Anforderungen gestellt. Dabei sind auch nachbarliche Belange, insbesondere bezüglich Besonnung und Licht zu berücksichtigen. Ein besonderes Anliegen ist eine intensive Begrünung vor und zwischen den Häusern.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan, den wir Ihnen zur Beschlussfassung vorlegen, werden die rechtlichen Voraussetzungen für zweckmässige und städtebaulich eingepasste Einzelüberbauungen geschaffen. Gleichzeitig werden auch die Baulinien in Berücksichtigung des unter Schutz gestellten Platanenhofes und des Ufergehölzes am Siehbach neu festgelegt. Der Bebauungsplan basiert auf den Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone WG 3 1/2 gemäss Bau- und Zonenordnung.

II.

Der Bebauungsplan sieht dreigeschossige Einzelüberbauungen vor. Der Zusammenbau auf die Grenze wird zur Wahrung der Durchlässigkeit und Auflockerung der Strassenfassade ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind die beiden schmalen Grundstücke GBP Nr. 211 und 212. Entlang der Chamerstrasse ist der Abstand gegenüber den bisherigen Vorschriften erhöht worden. Dadurch werden grosszügige Vorgärten sichergestellt. Die Lücken zwischen den Bauten sind, wo dies die Grundrissmöglichkeiten zulassen, aufgeweitet worden. Diese Massnahme hilft mit, das Ziel einer aufgelockerten Bauweise besser zu erreichen.

Der Bebauungsplan lässt genügend Spielraum für den Ausbau der Häuser offen. Die Dachgeschosse können vollständig ausgebaut werden; Flach- und Pultdächer sind dagegen ausgeschlossen. Die angegebenen Bruttogeschossflächen und der Mindestwohnanteil in der Legende entsprechen den Vorschriften der Einzelbauweise der Bauordnung. Sie sind zur Klarstellung im Plan angegeben.

Die bestehenden Baulinien, die vom 10. November 1903 und 5. Februar 1944 datieren, werden ersetzt. Die neuen Baulinien umschliessen den unter Schutz gestellten Platanenhof. Gegenüber dem Siehbach beträgt der Baulinienabstand 12 bis 17 m.

Die Erschliessung der Grundstücke erfolgt über eine rückwärtige Zufahrtsstrasse mit einem einzigen Anschluss an die Chamerstrasse. Diese Lösung ermöglicht bei Bedarf, die übrigen Zufahrten entlang der Chamerstrasse aufzuheben. In der Anordnung der Parkplätze entlang der hinteren Erschliessungsstrasse ist die Bauherrschaft frei. Die Einzelzufahrt des Platanenhofes bleibt. Die Untergeschosse der GBP Nr. 224/225 einerseits und der GBP Nr. 211/212/3480 andererseits können auf die Grenze gebaut werden. Mit gemeinsamen Parkgaragen im Untergeschoss können genügend Grünflächen erhalten werden.

Der Gestaltung der Freiräume kommt eine grosse Bedeutung zu. Im Bebauungsplan wird verlangt, dass das seeseitige Vorge-lände und die Zwischenräume begrünt und bepflanzt werden. Die freiliegenden Untergeschosse sind einzudecken und ebenfalls zu bepflanzen. Die hochstämmigen Bäume entlang der Chamerstrasse akzentuieren das Konzept der Einzelbauten, ohne jedoch Licht und Besonnung zu stark einzuengen. Das Ufergehölz am Siehbach wird geschützt.

Die nachfolgenden Tabellen geben Auskunft über Ausnützung und Nutzungen.

Tabelle 1: Ausnützung

GBP Nr.	Landfläche in m2	Bruttogeschoss- fläche in m2	Ausnützung- ziffer
210	1'788	1'255	0,7
211	515	365	0,7
212	494	350	0,7
3480	1'157	810	0,7
213	1'645	1'155	0,7
224	1'690	1'185	0,7
225	1'558	1'095	0,7
226	1'503	1'250	0,8
(gemäss Projekt)			
Total	10'350	7'465	0,72

Tabelle 2: Nutzungen / Parkplätze

GBP Nr.	Bruttogeschoss- fläche in m2	Wohnanteil in m2 / %	Anzahl voraus- sichtliche Pflichtpark- plätze*
210	1'255	627 / 50 %	18
211	365	182 / 50 %	6
212	350	175 / 50 %	6
3480	810	405 / 50 %	11
213	1'155	577 / 50 %	16
224	1'185	592 / 50 %	16
225	1'095	547 / 50 %	15
226	1'250	242 / 19 %	7
(gemäss Projekt)			
Total	7'465	3'347 / 45 %	95*

\*Dieser Wert gilt bei vollständiger Ausnützung und reduziert sich bei höherem Wohnanteil

III.

Zusammenfassend stellt der Stadtrat fest, dass der vorliegende Bebauungsplan eine ausgewogene Lösung und geeignete Grundlage darstellt, um die städtebaulichen, gestalterischen und verkehrsmässigen Interessen der Stadt im erwähnten Gebiet sicherzustellen. Dem Grundeigentümer bringt der Plan eine klare Ausgangslage für die Beurteilung der eigenen Ueberbaumungsmöglichkeiten und jene seines Nachbarn. In gestalterischer Hinsicht verbleibt dem Architekten ein genügend grosser Spielraum. Die Baudirektion des Kantons hat den Bebauungsplan vorgeprüft und als zweckmässig befunden. Die erforderlichen Bereinigungen sind im vorliegenden Plan berücksichtigt.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und den Bebauungsplan Platanenhof, zwischen Aabachstrasse, Chamerstrasse, Siehbach und SBB, Plan Nr. 4455, gutzuheissen.

Zug, 18. Januar 1983

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:  
O. Kamer

Der Stadtschreiber:  
A. Müller

Beilagen:

- Bebauungsplan
- Beschlussesentwurf

Der Originalplan kann auf dem Bauamt eingesehen werden.

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.  
BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN PLATANENHOF ZWISCHEN AABACHSTRASSE,  
CHAMERSTRASSE, SIEHBACH UND SBB, PLAN NR. 4455

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr.  
696 vom 18. Januar 1983

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

1. Der Bebauungsplan Platanenhof zwischen Aabachstrasse, Chamerstrasse, Siehbach und SBB, Plan Nr. 4455 wird zum Beschluss erhoben.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

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

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG  
Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist:

Vom Regierungsrat genehmigt am:



STADT ZUG

# BEBAUUNGSPLAN PLATANENHOF

ZWISCHEN LABAGHSTRASSE, GRAWERSTRASSE, SIEHRAGE UND SBB

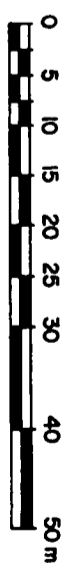
PLAN NR. 4455

ERSETZT PLAN NR. —

- Bebauungsplangebiet
- +—+—+ aufgehobene Baulinien
- - - - - neue Baulinien
- +—+—+ neue Baulinien für Säulenvorbau
- ③ Bereiche für max. 3-geschossige Bauten mit Schrägdächern, Fundoch ausgenommen, Dachgeschoss mehr als 70% möglich, Fussboden Erdgeschoss max. 120m über Niveau Trottoir Chamerstrasse
- ① Bereiche für überdeckte und begrünte Untergeschosse, OK Decke, max. 0,50m über Niveau Trottoir Chamerstrasse
- ② Bauten wie bestehend (Platanenhof)
- ③ neue Grenzen, privatrechtlich zu regeln

Erschliessungsstrasse, unentgeltliches beschränktes Fahrwegrecht für öffentliche Dienste, unentgeltliches öffentliches Fusswegrecht, unentgeltliche gegenseitige Fahrwegrechte je zu Gunsten und zu Lasten der durch die Strasse erschlossenen Grundstücke, kann mit horizontalen Versetzungen oder als Wohnstrasse ausgebildet werden. Ausführung nach Massgabe Stadtbauamt!

Durchfahrten im UG, baulich sicherzustellen, lichte Höhe 2,30m, lichte Breite 5,00m



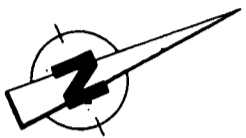
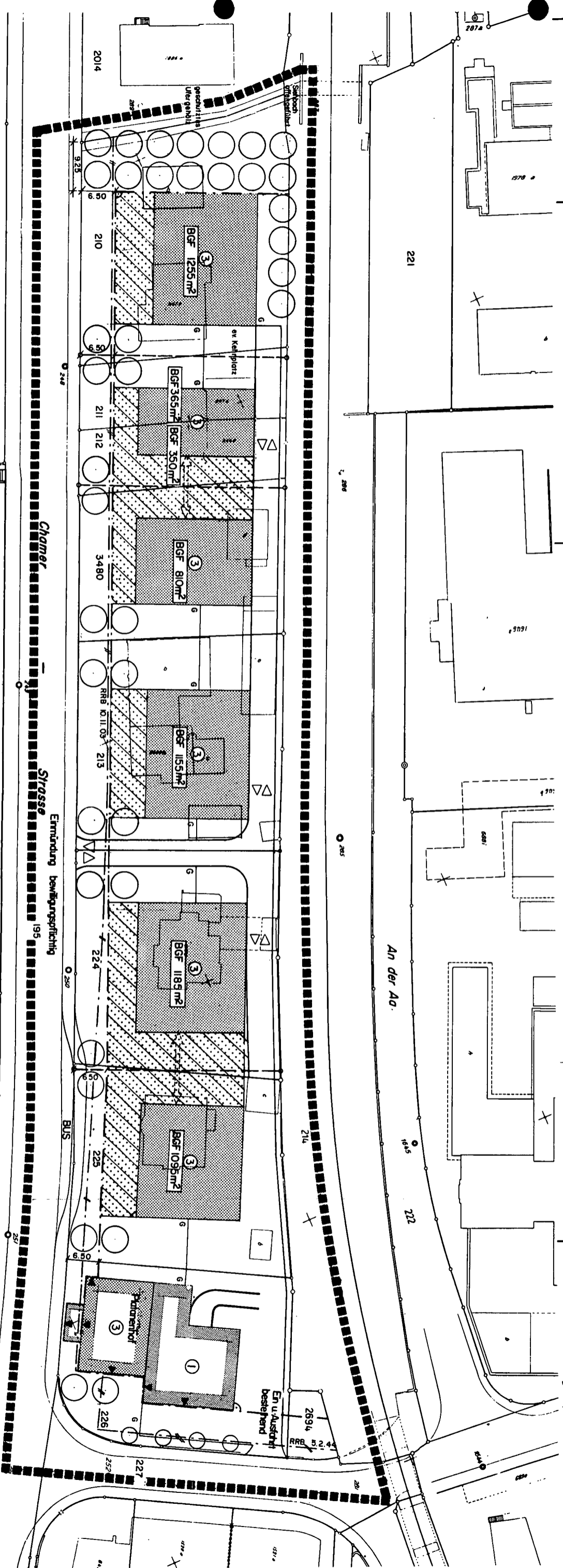
Bauamt der Stadt Zug  
Zug, den 10. November 1982

Der Stadtrichter:  
Der Stadtingenieur:

*W. J. ...*  
*...*

- Grundflächen und Vorgärten, Abgrenzung schematisch
- hochstammige Bäume, Anordnung schematisch
- zuzüssige Bruttogeschossfläche
- Wohnen
- Der Mindestwohnanteil beträgt 50%
- Die Traufhöhe auf GSP Nr. 265 darf nicht höher liegen, als jene des Platanenhofes
- Soweit dieser Bebauungsplan keine abweichenden Vorschriften enthält, gilt die jeweilige Bauordnung
- Der Stadtrat kann im Rahmen des Ausnahmeparagraphen der Bauordnung kleinere Abweichungen vorsehen

VORLAGE GGR



251

Bebauungsplan Platanenhof, zwischen Aabachstrasse, Chamerstrasse,  
Siehbach und SBB, Plan Nr. 4455

---

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 15. März 1983

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

### I. Bericht der Kommission

Die Bau- und Planungskommission behandelte an ihrer Sitzung vom 15. März 1983 im Beisein von Baupräsident, Stadtarchitekt und Stadttingenieur die Vorlage betreffend Bebauungsplan Platanenhof, zwischen Aabachstrasse, Chamerstrasse, Siehbach und SBB, Plan Nr. 4455.

Eintreten auf die Vorlage war unbestritten.

Die Kommission begrüsst, dass vor allem aus landschaftlichen Ueberlegungen in diesem heiklen Baugebiet mittels eines Bebauungsplanes eine entsprechende und zweckmässige Bebauung erreicht werden kann. Wird doch dadurch vor allem ein Zusammenbauen verhindert und eine intensive Durchgrünung ermöglicht. Die im Plan gerasterten Bereiche für 3-geschossige Bauten entsprechen nicht den Gebäudegrundflächen. Sie geben vielmehr nur den Bereich an, in welchem das Gebäude mit der jeweils im Plan eingetragenen maximalen Bruttogeschossfläche situiert werden kann.

### II. Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen einstimmig auf die Vorlage einzutreten und den Bebauungsplan Platanenhof, zwischen Aabachstrasse, Chamerstrasse, Siehbach und SBB, Plan Nr. 4455, gutzuheissen.

Für die Bau- und Planungskommission  
des Grossen Gemeinderates

P. Rupper, Präsident

Bebauungsplan Platanenhof, zwischen Aabachstrasse, Chamerstrasse, Siehbach und SBB, Plan Nr. 4455

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 3. Januar 1984

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 18. Januar 1983 unterbreiteten wir Ihnen mit Bericht und Antrag Nr. 696 den Bauungsplan Platanenhof. An der Sitzung vom 29. März 1983 haben Sie dieses Geschäft in erster Lesung behandelt. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften wurde hierauf der Bauungsplan vom 9. Mai 1983 bis 8. Juni 1983 öffentlich aufgelegt.

Ein Eigentümer hat fristgerecht eine Eingabe zum Bauungsplan eingereicht. Er stellt den Antrag, die Hinweise auf die "Unentgeltlichkeit" der Dienstbarkeiten wegzulassen und auf die sicherzustellenden unterirdischen Durchfahrten, sowie das öffentliche Fusswegrecht zu verzichten.

Der entsprechende Text in der Legende des Bauungsplanes lautete bisher wie folgt:

"Erschliessungsstrasse, unentgeltliches beschränktes Fahrwegrecht für öffentliche Dienste, unentgeltliches öffentliches Fusswegrecht, unentgeltliche gegenseitige Fahrwegrechte je zu Gunsten und zu Lasten der durch die Strasse erschlossenen Grundstücke, kann mit horizontalen Versetzungen oder als Wohnstrasse ausgebildet werden. Ausführung nach Massgabe Stadtbauamt.

Durchfahrt im Untergeschoss baulich sicherzustellen, lichte Höhe 2.30, lichte Breite 5.00 Meter."

Hauptziel des Bauungsplanes ist es, bei einer Neuüberbauung der Grundstücke das Gebiet seeseits möglichst stark zu begrünen. Deshalb wurde auch die interne Erschliessung zusammengefasst und auf die Rückseite zur Bahnlinie verlegt, damit die Vorgärten nicht mit Parkplätzen und Zufahrten belegt werden. Bei den Anträgen der Eingabe wird dieses Ziel nicht tangiert. Es geht vielmehr um privatrechtliche Fragen der Dienstbarkeiten und Entschädigungen. Es werden keine öffentlichen Interessen betroffen. Der Eingabe kann daher stattgegeben werden, so dass der neue Legendentext wie folgt lautet:

"Erschliessungsstrasse, beschränktes Fahrwegrecht für öffentliche Dienste, gegenseitige Fusswegrechte je zu Gunsten

und zu Lasten der durch die Strasse erschlossenen Grundstücke, kann mit horizontalen Versetzungen oder als Wohnstrasse ausgebildet werden. Ausführung nach Massgabe des Stadtbauamtes."

Eine nochmalige öffentliche Planaufgabe ist nicht angezeigt, da durch die Aenderungen für die betroffenen Grundeigentümer keine wesentlichen Vor- oder Nachteile entstehen, beziehungsweise die Entschädigung zivilrechtlich zu regeln wäre.

Der Plan Nr. 4455 wird im Sinne dieses Berichtes korrigiert. Das Original kann beim Stadtbauamt eingesehen werden.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, den bereinigten Bebauungsplan Nr. 4455, Platanenhof, zu genehmigen.

Zug, 3. Januar 1984

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:	Der Stadtschreiber:
O. Kamer	A. Müller

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Bebauungsplan

Der Originalplan kann auf dem Bauamt eingesehen werden.

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.  
BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN PLATANENHOF ZWISCHEN AABACHSTRASSE,  
CHAMERSTRASSE, SIEHBACH UND SBB, PLAN NR. 4455

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr.  
696.2 vom 3. Januar 1984

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

1. Der Bebauungsplan Platanenhof zwischen Aabachstrasse, Chamerstrasse, Siehbach und SBB, Plan Nr. 4455, wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

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

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG  
Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist:

Vom Regierungsrat genehmigt am:

Bebauungsplan Platanenhof, zwischen Aabachstrasse, Chamerstrasse, Siehbach und SBB, Plan Nr. 4455

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 3. Januar 1984

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 18. Januar 1983 unterbreiteten wir Ihnen mit Bericht und Antrag Nr. 696 den Bebauungsplan Platanenhof. An der Sitzung vom 29. März 1983 haben Sie dieses Geschäft in erster Lesung behandelt. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften wurde hierauf der Bebauungsplan vom 9. Mai 1983 bis 8. Juni 1983 öffentlich aufgelegt.

Ein Eigentümer hat fristgerecht eine Eingabe zum Bebauungsplan eingereicht. Er stellt den Antrag, die Hinweise auf die "Unentgeltlichkeit" der Dienstbarkeiten wegzulassen und auf die sicherzustellenden unterirdischen Durchfahrten, sowie das öffentliche Fusswegrecht zu verzichten.

Der entsprechende Text in der Legende des Bebauungsplanes lautete bisher wie folgt:

"Erschliessungsstrasse, unentgeltliches beschränktes Fahrwegrecht für öffentliche Dienste, unentgeltliches öffentliches Fusswegrecht, unentgeltliche gegenseitige Fahrwegrechte je zu Gunsten und zu Lasten der durch die Strasse erschlossenen Grundstücke, kann mit horizontalen Versetzungen oder als Wohnstrasse ausgebildet werden. Ausführung nach Massgabe Stadtbauamt.

Durchfahrt im Untergeschoss baulich sicherzustellen, lichte Höhe 2.30, lichte Breite 5.00 Meter."

Hauptziel des Bebauungsplanes ist es, bei einer Neuüberbauung der Grundstücke das Gebiet seeseits möglichst stark zu begrünen. Deshalb wurde auch die interne Erschliessung zusammengefasst und auf die Rückseite zur Bahnlinie verlegt, damit die Vorgärten nicht mit Parkplätzen und Zufahrten belegt werden. Bei den Anträgen der Eingabe wird dieses Ziel nicht tangiert. Es geht vielmehr um privatrechtliche Fragen der Dienstbarkeiten und Entschädigungen. Es werden keine öffentlichen Interessen betroffen. Der Eingabe kann daher stattgegeben werden, so dass der neue Legendentext wie folgt lautet:

"Erschliessungsstrasse, beschränktes Fahrwegrecht für öffentliche Dienste, gegenseitige Fusswegrechte je zu Gunsten

und zu Lasten der durch die Strasse erschlossenen Grundstücke, kann mit horizontalen Versetzungen oder als Wohnstrasse ausgebildet werden. Ausführung nach Massgabe des Stadtbauamtes."

Eine nochmalige öffentliche Planaufgabe ist nicht angezeigt, da durch die Aenderungen für die betroffenen Grundeigentümer keine wesentlichen Vor- oder Nachteile entstehen, beziehungsweise die Entschädigung zivilrechtlich zu regeln wäre.

Der Plan Nr. 4455 wird im Sinne dieses Berichtes korrigiert. Das Original kann beim Stadtbauamt eingesehen werden.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, den bereinigten Bebauungsplan Nr. 4455, Platanenhof, zu genehmigen.

Zug, 3. Januar 1984

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:

O. Kamer

Der Stadtschreiber:

A. Müller

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Bebauungsplan

Der Originalplan kann auf dem Bauamt eingesehen werden.

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.  
BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN PLATANENHOF ZWISCHEN AABACHSTRASSE,  
CHAMERSTRASSE, SIEHBACH UND SBB, PLAN NR. 4455

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr.  
696.2 vom 3. Januar 1984

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

1. Der Bebauungsplan Platanenhof zwischen Aabachstrasse, Chamerstrasse, Siehbach und SBB, Plan Nr. 4455, wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

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

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG  
Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist:

Vom Regierungsrat genehmigt am: