

Aenderung des Bebauungsplanes Baarerstrasse - Gubelstrasse -
Industriestrasse - Metallstrasse

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 2. Dezember 1969

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

I.

Am 18. November 1969 hat der Regierungsrat eine Beschwerde des Schweiz. Bau- und Holzarbeiterverbandes, Zürich, und von Herrn Architekt Paul Weber, Zug, gegen einen Beschluss des Stadtrates vom 4. August 1969, der den Abbruch von über die Baulinie vorspringenden Bauteilen verlangt, abgewiesen. Der Beschluss des Regierungsrates lautet wie folgt:

- "1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Der Stadtrat wird angewiesen, vor dem Vollzug der Abbruchverfügung zu prüfen:
 - a) ob sich nicht eine Verlegung der Baulinien verantworten lässt;
 - b) dem Grossen Gemeinderat Gelegenheit zu geben, seinerseits hiezu Stellung zu nehmen.
3. Den beiden Beschwerdeführern wird eine Spruchgebühr von Fr. 400.-- je zur Hälfte auferlegt, unter solidarischer Haftbarkeit.
4. Mitteilung an....."

II.

Dieser Beschluss hat folgende Vorgeschichte:

1. Mit Vorlage Nr. 91 vom 27. Januar 1966 haben wir Ihnen die Neufestlegung der Bebauung und der Baulinien für das Gebiet zwischen Baarerstrasse - Gubelstrasse - Industriestrasse - Metallstrasse beantragt. Verhandlungen mit den Eigentümern der GBP Nrn. 569, 570 und 571, nämlich den Wasserwerken Zug AG und dem Schweiz. Bau- und Holzarbeiterverband, hatten zu einer Ueberbauungslösung nach neuzeitlichen städtebaulichen Grundsätzen geführt. Wir schrieben damals: "Das Abrücken der Baulinien längs der Lauriedstrasse und der Metallstrasse schafft dringend wünschbaren zusätzlichen Verkehrsraum". Mit Beschluss vom 5. Juli 1966 haben Sie diesem Plan zugestimmt. Die Referendumsfrist lief am 9. August 1966 unbenützt ab, sodass die neuen Vorschriften mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft erwachsen.

2. Mit Vorlage Nr. 176 beantragten wir Ihnen auf Wunsch von Herrn Architekt Paul Weber und der Firma Gebr. Hodel, Bauunternehmung, eine Planänderung vorzunehmen. Verhandlungen hatten zum Abschluss eines Kaufvertrages über zwei, einem Dritten gehörenden Hofbauten auf den GBP Nrn. 2802 und 2803 geführt. Damit diese Bauten aus dem Hofe entfernt werden konnten, stellten Bauherr und Architekt das Gesuch, eine Umlagerung des damit verlorengelassenen Volumens, bzw. der Nutzfläche vornehmen zu können. Die Lösung bestand darin, dass der Gebäudetrakt längs der Gubelstrasse von 2 auf 3 Vollgeschosse erhöht wurde. Mit Beschluss vom 1. Juli 1969 haben Sie auch dieser Planänderung zugestimmt. Die Referendumsfrist ist am 4. August 1969 unbenutzt abgelaufen. Mit Beschluss vom 14. Oktober 1969 hat der Regierungsrat dieser Teilrevision die Genehmigung erteilt.
3. Am 21. August 1968 hat Herr Architekt Paul Weber im Auftrage der Wasserwerke Zug AG und des Schweiz. Bau- und Holzarbeiterverbandes das Baugesuch für die Ueberbauung eines Teiles des vom erwähnten Bebauungsplan erfassten Gebietes eingereicht. Am 23. Dezember 1968 hat der Stadtrat die entsprechenden Baubewilligungen erteilt. Nachdem die Baugrube ausgehoben war, konnte am 21. April 1969 die Schnurgerüstkontrolle vorgenommen werden. Dabei musste von der städtischen Baupolizei beanstandet werden, dass, entgegen der Vorschriften in § 38 VV zBG, keine genehmigten Pläne auf der Baustelle auflagen. Am 20. Januar 1968, nach Inkrafttreten des neuen kant. Baugesetzes, wurde an alle Architekten und Bauunternehmungen auf dem Platze Zug ein Zirkular "Weisungen betreffend Baukontrollen" zugestellt und überdies sind in der Baubewilligung gemäss § 38 VV zBG 5 Kontrollen vorgeschrieben worden, die von der Bauleitung unter Verwendung eines vorgedruckten Talons bei der Baupolizei angefordert werden müssen. Trotzdem wurde die Anforderung der Sockelkontrolle unterlassen. Die Schnurgerüstkontrolle ist als erste Prüfung vor Beginn der Betonarbeiten für die Fundation, die Sockelkontrolle als zweite Prüfung vor Entfernung des Schnurgerüsts und vor Ansetzen des aufgehenden Mauerwerkes anzufordern. Auf der Baustelle an der Lauriedstrasse wurde nun trotz Fehlens der Sockelkontrolle weitergebaut. Als sich am 25. Juli 1969 herausstellte, dass der Bau 1 m über die Baulinie hinausragte, war die Decke über dem Erdgeschoss bereits betoniert. Herr Architekt P. Weber wurde angewiesen, die Arbeiten sofort einzustellen. Montag, 28. Juli 1969, fand ein Augenschein statt, an dem Vertretungen des Stadtbauamtes, des Grundbuchgeometerbüros, des Architekturbüros und der beiden Bauunternehmungen teilnahmen. Am 29. Juli nahm der Stadtrat im Beisein der Architekten und der Bauunternehmer ebenfalls einen Augenschein vor und liess sich eingehend orientieren. Er kam zum Schluss, dass die über die Baulinie vorspringenden Bauteile abubrechen seien. Er stellte dabei fest, dass die wesentlichen Kosten, die durch den Abbruch verursacht werden, hätten vermieden werden können, wenn das Architekturbüro und die Bauunternehmung die Sockelkontrolle angemeldet hätten. In seiner Sitzung vom 4. August 1969 beschloss der Stadtrat: "Die Wasserwerke Zug AG und der Schweiz. Bau- und Holzarbeiterverband

werden durch eingeschriebenen Brief verhalten, die über die Baulinie längs der Lauriedstrasse vorspringenden Bauteile abzubrechen und beim Wiederaufbau die zu Recht bestehende Baulinie zu beachten." Gegen diesen Beschluss haben der Schweiz. Bau- und Holzarbeiterverband und Herr Paul Weber, dipl. Arch. ETH/SIA, am 13. August 1969 durch Herrn Rechtsanwalt Dr. Theo Kündig beim Regierungsrat Beschwerde erhoben. Die kantonale Baudirektion führte am 26. August einen Augenschein durch, verbunden mit einer Befragung der Parteien. Am 9. September nahm der Stadtrat in seiner Vernehmlassung zur Beschwerde zuhanden der kantonalen Baudirektion Stellung. Die Baudirektion ordnete einen zweiten Schriftenwechsel an. Die Replik der Beschwerdeführer datiert vom 25. September, die Duplik des Stadtrates vom 21. Oktober 1969.

In seiner Sitzung vom 18. November 1969 hat der Regierungsrat, wie eingangs erwähnt, die Beschwerde gegen den Beschluss des Stadtrates, die gesetzwidrig erstellten Bauteile seien abzubrechen, abgelehnt. Gleichzeitig hat er aber den Stadtrat angewiesen, vor dem Vollzug der Abbruchverfügung zu prüfen, ob sich nicht eine Verlegung der Baulinien verantworten lässt, und dem Grossen Gemeinderat Gelegenheit zu geben, seinerseits hiezu Stellung zu nehmen.

III.

Mit der Abweisung der Beschwerde stimmt der Regierungsrat dem Stadtrat zu, dass ein gesetzwidriger Zustand nicht belassen werden kann. Der im Hinblick auf das Prinzip der Gemeindeautonomie fragwürdigen Anweisung des Regierungsrates, vor Vollzug der Abbruchverfügung zu prüfen, ob sich nicht eine Verlegung der Baulinie verantworten liesse, kommen wir hiemit nach. Wir tun dies allerdings mit Bedenken, da diese Anweisung den vom Regierungsrat selbst festgelegten Grundsätzen offensichtlich widerspricht. Am 14. Oktober 1969 hat nämlich der Regierungsrat eine vom Gemeinderat beschlossene Teilrevision des Quartierplanes Göbli genehmigt und in den zugehörigen Erwägungen u.a. festgehalten:

"Die Teilrevision des Quartierplanes Göbli wurde durch ein Bauermittlungsgesuch der Verzinkerei Zug AG ausgelöst. Bereits im Schosse der städtischen Baukommission wurde bei der Beratung der Vorlage mit Recht gerügt, dass vorliegend nur ein kleines Teilgebiet umgezont werde und damit ein einzelner Eigentümer eine Sonderbehandlung erfahre."

"In der Tat dürfen in Zukunft der Erlass und die Abänderung von Bauvorschriften nicht mehr von Partikularinteressen her bestimmt werden."

"Angesichts dieser Sachlage sind in nächster Zukunft Teilrevisionen von Bebauungs- und Quartierplänen tunlichst zu unterlassen."

Dazu muss festgehalten werden, dass anlässlich dieser Teilrevision die Baulinien zu Lasten der privaten Eigentümer zurückgesetzt wurden, um mehr Verkehrsraum zu gewinnen. Eine Verschiebung der Baulinien an der Lauriedstrasse um 1 m in Richtung Strassenraum hat gerade das Gegenteil zur Folge, nämlich die Schmälerung des Verkehrsraumes. Hier handelt es sich unbestreitbar um private Partikularinteressen.

Wenn wir uns gleichwohl bereit finden, Ihnen einen Antrag auf Verlegung der Baulinie zu unterbreiten, so kann dies nur angesichts der unabsichtlichen Verletzung der Baulinie und unter voller Wahrung der öffentlichen Interessen erfolgen. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Strassen- und Trottoirbreiten müssen vollumfänglich gewahrt bleiben. Dies bedingt eine Verminderung der Anzahl Parkplätze. An Stelle von zehn Parkplätzen können nur noch deren fünf geschaffen werden. Für diese in Wegfall kommenden Parkplätze muss von der Bauherrschaft Realersatz geleistet werden. Sollte dies jedoch wider Erwarten nicht möglich sein, ist die Abgeltung so zu leisten, dass die effektiven Kosten, nämlich Land- und Erstellungskosten, gedeckt werden. Realersatz bzw. Abgeltung müssen vor der Schlussabstimmung im Gemeinderat geleistet oder sichergestellt werden.

IV.

Wir unterbreiten Ihnen in der Beilage einen Beschlussesentwurf und die Kopie eines entsprechenden Planes. Darin sind die Haupt- und Erdgeschossbaulinien um 1 m nach Osten verschoben. Die Fahrbahnbreite ist mit 6 m und die beiden Trottoirs mit je 2,5 m Breite beibehalten. Die Verschlechterung wirkt sich daher ausschliesslich in der Reduktion der Parkplätze aus.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, der Abänderung der Baulinie an der Lauriedstrasse unter den im Abschnitt III erwähnten Voraussetzungen zuzustimmen.

Zug, 2. Dezember 1969

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

R. Wiesendanger

A. Grünenfelder

Beilagen:

Antrag zur Beschlussfassung
Plan folgt

~~Beschwerdeentscheid des Regierungsrates~~

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG Nr.
BETREFFEND AENDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES BAARERSTRASSE -
GUBELSTRASSE - INDUSTRIESTRASSE - METALLSTRASSE

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnissnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 199
vom 2. Dezember 1969

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

1. Der abgeänderte Bebauungsplan Baarerstrasse - Gubelstrasse -
Industriestrasse - Metallstrasse Nr. 3657 vom 2. Dezember 1969
wird genehmigt.
2. Die dem Plan Nr. 3657 widersprechenden Bauvorschriften und
Baulinien des Quartierplanes Göbli vom 1. Februar 1952 sowie
der Plan Nr. 3475 vom 16. Dezember 1968 werden aufgehoben.
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums
gemäss § 6 der Gemeindeordnung sowie unter dem Vorbehalt 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:

KANTON ZUG GEMEINDE ZUG

BEBAUUNGSPLAN

BAARERSTRASSE - GUBELSTRASSE -
INDUSTRIESTRASSE - METALLSTRASSE

(ABÄNDERUNG EINES TEILGEBIETES DES REV.
BEBAUUNGSPLANES VOM 1. 2. 1952)

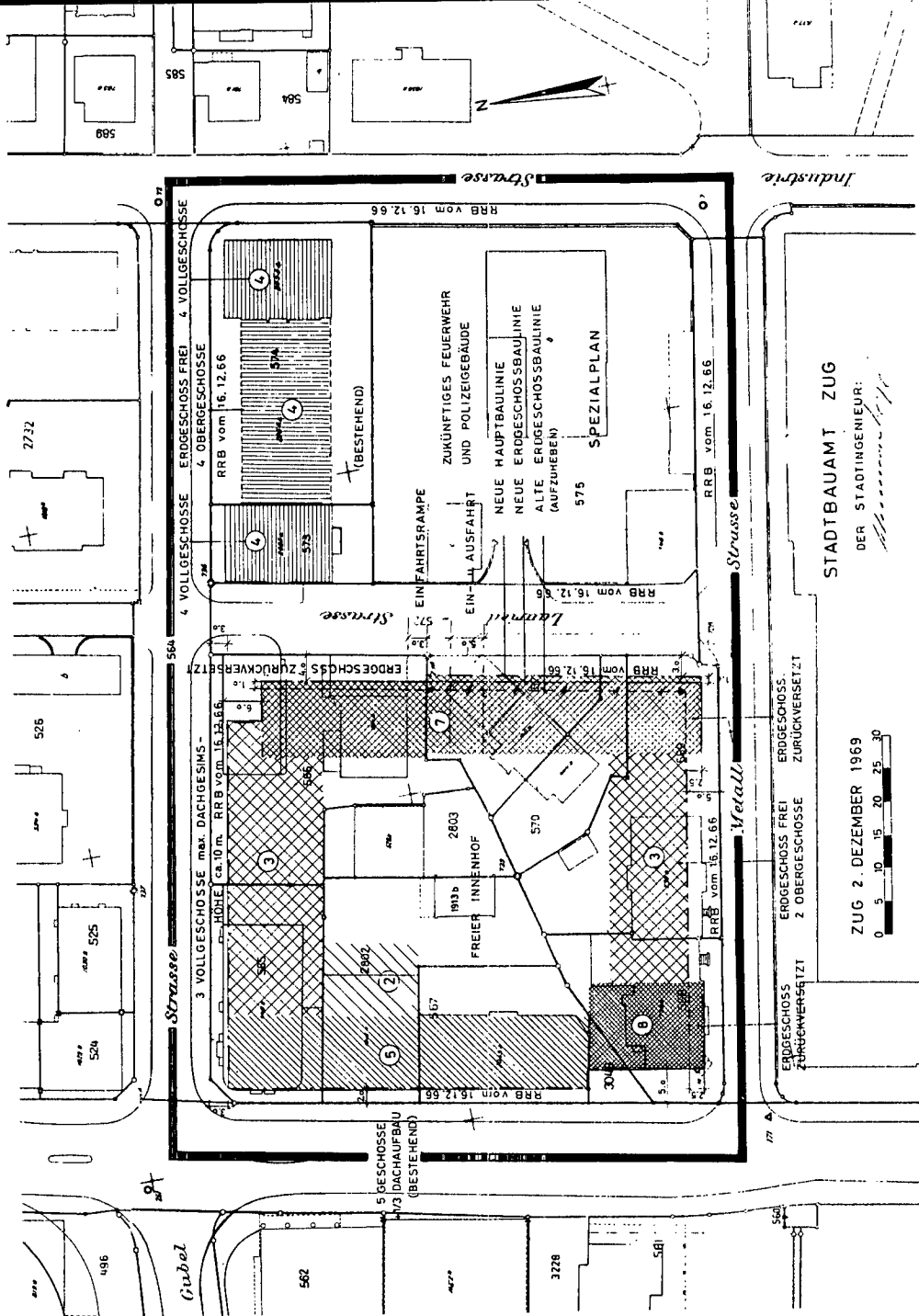
PLAN NR. 3657	VOM STADTRAT GENEHMIGT AM DER STADTPRÄSIDENT.	DER STADTSCHREIBER:
PUBLIZIERT IM AMTSBLATT NR. VOM ZIFFER	ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM STADTBAUAMT VOM BIS DER STADTSCHREIBER:	
VOM GROSSEN GEMEINDERAT DER PRÄSIDENT:	GENEHMIGT AM DER STADTSCHREIBER:	
VOM REGIERUNGSRAT DER LANDAMANN:	GENEHMIGT AM DER LANDSCHREIBER:	

LEGENDE

(Z) ZAHL DER GESCHOSSE,
FLACHDÄCHER OHNE DACHAUFBAUTEN, AUSGENOMMEN
SOLCHE, DIE TECHNISCH BEDINGT SIND

- BESTEHENDE BAULINIEN
- ERDGESCHOSS-BAULINIEN
- BEGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

KLEINE ABWEICHUNGEN INNERHALB DER BAULINIEN KÖNNEN VOM STADTRAT
BEWILLIGT WERDEN.



Aenderung des Bebauungsplanes Baarerstrasse - Gubelstrasse -
Industriestrasse - Metallstrasse

Bericht und Antrag der Baukommission vom 10. Dezember 1969

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

Die Baukommission hat an ihrer Sitzung vom 9. Dezember 1969 in Anwesenheit der Herren Stadtrat August Sidler, Stadtrat W.A. Hegglin, Stadtingenieur Hans Schnurrenberger und lic.iur. Hans Bieri, Rechtsberater des Bauamtes, zur Vorlage betreffend die Aenderung des Bebauungsplanes Baarerstrasse - Gubelstrasse - Industriestrasse - Metallstrasse Stellung genommen. Architekt Paul Weber, welcher Mitglied der Baukommission ist, war für die Behandlung dieses Geschäftes im Ausstand und nahm deshalb an der Beratung nicht teil.

I. Bericht der Kommission

Die Kommission wurde durch die Herren Stadträte und die anwesenden Fachberater eingehend über den Hergang und die heutige Situation orientiert. Nach längerer eingehender Diskussion innerhalb der Kommission waren die Meinungen geteilt. Eine Minderheit war bereit, den unbeabsichtigten Fehler der Bauherrschaft in dem Sinne zu korrigieren, dass die Baulinie längs des fraglichen Baues auf Grund des Antrages des Stadtrates abgeändert wird; dies in der Meinung, dass bei einem Abbruch Kosten entstehen würden, die es verantworten lassen, eine Korrektur der Baulinie in Kauf zu nehmen. Die Mehrheit der Kommission war jedoch der Auffassung, dass eine klare Lösung nur durch den Abbruch herbeigeführt werden kann. Vor allem, um nicht einen Präjudizfall für eventuell kommende ähnliche Fälle zu schaffen. Auf Grund dieser Meinung beschloss die Kommission mit fünf gegen vier Stimmen, auf die Vorlage nicht einzutreten.

II. Antrag der Kommission

Auf Grund ihrer Prüfung beantragt Ihnen die Kommission mit fünf zu vier Stimmen, auf die Vorlage nicht einzutreten.

Für die Baukommission:

Hanswerner Trütsch, Präsident

Aenderung des Bebauungsplanes Baarerstrasse - Gubelstrasse -
Industriestrasse - Metallstrasse

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 27. 1. 1970

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

An der Sitzung vom 16. 12. 1969 haben Sie beschlossen, auf die Vorlage betreffend Aenderung des Bebauungsplanes Baarerstrasse - Gubelstrasse - Industriestrasse - Metallstrasse vom 2. 12. 1969 einzutreten. In der nach längerer Diskussion durchgeführten Abstimmung stimmten Sie mehrheitlich der Abänderung dieses Bebauungsplanes zu. Den gesetzlichen Vorschriften entsprechend wurde hierauf der Plan während 30 Tagen auf dem Stadtbauamt öffentlich aufgelegt, nämlich vom 22. Dezember 1969 bis 21. Januar 1970. Während der Auflagefrist sind keine Eingaben Dritter eingegangen. Am 29. Dezember 1969 hat der Stadtrat Herrn Dr. Theo Kündig, Zug, Vertreter der Beschwerdeführer, unter Bezugnahme auf den Eintretensbeschluss des Grossen Gemeinderates sowie des Schreibens des Stadtrates vom 10. Dezember 1969 er sucht, dafür besorgt zu sein, dass seine Klienten für die verlorengehenden fünf Parkplätze Realersatz schaffen. Am 5. Januar 1970 schrieb Herr Dr. Kündig dem Stadtrat, dass die entsprechenden Bemühungen leider nicht zum Erfolg geführt hätten und in einem Schreiben vom 12. Januar 1970 gab Herr Architekt Paul Weber detailliert Auskunft über die unternommenen Versuche zur Schaffung von Realersatz. Der Baupräsident liess sich am 6. Januar 1970 von den Herren Dr. Kündig und Paul Weber, Architekt, noch mündlich orientieren. Das Ergebnis dieser Aussprache ist eine schriftliche Erklärung von Herrn Paul Weber, Architekt, zuhanden des Stadtrates mit folgendem Wortlaut:

" Im Zusammenhang mit der Ueberschreitung der Baulinie an der Lauriedstrasse und der Vorlage über die Aenderung des Bebauungsplanes Baarerstrasse-Gubelstrasse-Industriestrasse-Metallstrasse an den Grossen Gemeinderat gebe ich folgende verbindliche Erklärung ab:

Meine Bemühungen, für die fünf Parkplätze, welche infolge der Nichteinhaltung der Baulinie entlang der Lauriedstrasse verloren gehen, Realersatz zu schaffen, sind erfolglos geblieben. Ich verpflichte mich daher unwiderruflich, der Einwohnergemeinde Zug für den Verlust dieser fünf Parkplätze eine Entschädigung von Fr. 60'000.-- (sechzigtausend) zu leisten, zahlbar am Tage der Erteilung der Bezugsbewilligung für den Neubau an der Lauriedstrasse.

Diese Verpflichtung gehe ich ein unter dem Vorbehalt, dass die Vorlage betreffend Aenderung des Bebauungsplanes Baarerstrasse-Gubelstrasse-Industriestrasse-Metallstrasse vom 2. Dezember 1969 gutgeheissen wird und die östliche Bauflucht des Neubaus nicht um 1 m zurückgesetzt wird.

Ferner halte ich gestützt auf die geführten Verhandlungen fest, dass die Einwohnergemeinde Zug bereit ist, die genannte Entschädigungssumme ohne Zinsvergütung zurückzuzahlen, wenn es mir gelingt, für die 5 Parkplätze bis Ende 1975 Realersatz zu beschaffen. Falls nur für einen Teil der Parkplätze Realersatz gefunden werden kann, entsteht ein Rückerstattungsanspruch von Fr. 12'000. -- pro Parkplatz. "

Mit dieser unwiderruflichen Verpflichtung wird gegenüber der Stadt für die 5 verlorengehenden Parkplätze volle Entschädigung geleistet. Damit ist die Voraussetzung für die Vornahme der zweiten Lesung und der Genehmigung der Vorlage erfüllt.

Antrag

Wir beantragen Ihnen, den abgeänderten Bebauungsplan Baarerstrasse-Gubelstrasse-Industriestrasse-Metallstrasse vom 2. Dezember 1969 in zweiter Lesung zu genehmigen.

ZUG, 27. Januar 1970

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

R. Wiesendanger

A. Grünenfelder

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG Nr. 170

BETREFFEND AENDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES BAARERSTRASSE -
GUBELSTRASSE - INDUSTRIESTRASSE - METALLSTRASSE

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 200
vom 2. Dezember 1969

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

1. Der abgeänderte Bebauungsplan Baarerstrasse - Gubelstrasse -
Industriestrasse - Metallstrasse Nr. 3657 vom 2. Dezember 1969
wird genehmigt.
2. Die dem Plan Nr. 3657 widersprechenden Bauvorschriften und
Baulinien des Quartierplanes Göbli vom 1. Februar 1952 sowie
der Plan Nr. 3475 vom 16. Dezember 1968 werden aufgehoben.
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums
gemäss § 6 der Gemeindeordnung sowie unter dem Vorbehalt 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, 27. Januar 1970

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Dr. R. Imbach

Der Stadtschreiber:

A. Grünenfelder

Die Referendumsfrist läuft vom 31. Januar bis zum 2. März 1970.