

Interpellation von Herrn Gemeinderat Moritz Bucher  
betreffend Bauordnung für das Quartierplangebiet Göbli

---

Antwort des Stadtrates vom 7. Juni 1971

---

Sehr geehrter Herr Präsident,  
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

I.

An der Sitzung des Grossen Gemeinderates vom 1. September 1970 hat Herr Gemeinderat Moritz Bucher folgende Interpellation eingereicht:

"An der Baarerstrasse 101 in Zug beabsichtigt Herr Thomas Hürlimann, Walchwil, den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses. Das Bauprojekt ist, auf Veranlassung der städtischen Baubehörden, um 6,2 m von der rechtsgültigen Baulinie zurückversetzt und weist eine Bauhöhe von 22,2 m mit 7 Stockwerken plus Aufbauten auf.

Gegen dieses Baugesuch wurden fristgerecht 9 Einsprachen eingereicht. Die Einsprachen richteten sich unter anderem gegen die 6,2 m westwärts versetzte Baulinie, sowie die Ueberschreitung der zulässigen Geschosszahl um 2 1/2 Geschosse.

Am 14. April 1970 beschloss der Stadtrat die Abweisung der Einsprachen.

Der stadträtlichen Stellungnahme kann unter - C - folgendes entnommen werden:

'Die Zurückversetzung der östlichen Bauflucht um 6,3 m von der Baulinie liegt im öffentlichen Interesse. Dadurch wird den städtebaulichen und verkehrstechnischen Anforderungen der Baarerstrasse in besonderer Weise Rechnung getragen. In § 62 des städtischen Baugesetzes wird der Stadtrat ausdrücklich ermächtigt, in speziellen Fällen das Abweichen von der Baulinie gestatten zu können. Der Stadtrat hält im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung als erfüllt.

Wie wir bereits erwähnt haben, wirkte sich die Zurückversetzung der Bauflucht um 6,2 m entlang der Baarerstrasse städtebaulich und verkehrstechnisch vorteilhaft aus. Der Bauherr ist aber nur bereit die Bauflucht

zurückzusetzen, wenn er für die verlorene Nutzfläche Ersatz erhält. Der Ausgleich ist nur möglich durch Erhöhung der Geschosszahl. Es trifft zu, dass nach den Vorschriften der Bauordnung Göbli in der Zone 1, in welcher das Baugrundstück liegt, nur 4 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss zulässig sind. Der Stadtrat kann jedoch gemäss § 17 der Bauordnung Göbli Ausnahmen gewähren. Da die Zurückversetzung der Bauflucht im öffentlichen Interesse liegt, ist die Erteilung einer Ausnahmebewilligung gerechtfertigt. Gestützt auf diese Erwägungen hat der Stadtrat die Erhöhung der Stockwerkzahl um 2½ Geschosse, nämlich von 4½ auf 7 Geschosse bewilligt'.

Dazu möchte ich folgendes festhalten:

Wenn der Gesetzgeber, im Baugesetz, dem Stadtrat ausdrücklich die Ermächtigung erteilt, in begründeten Fällen Ausnahmen zu bewilligen, so kann diese Kompetenzerteilung kaum den Sinn haben, damit dem Stadtrat ein Instrumentarium in die Hand drücken zu wollen, womit er allmählich eine rechtskräftige Bauordnung, nach seinem Gutdünken und unter Umgehung des Gemeinderates, abändern kann.

Mit der vorliegenden Ausnahmebewilligung zu einer derart massiven Verschiebung der Baulinien in horizontaler wie vertikaler Ebene, schafft der Stadtrat einen Präjudizfall, der eine Kettenreaktion auslösen wird und ungleiches Recht bewirkt.

Der Unterzeichnete bittet den Stadtrat höflich um Beantwortung nachstehender Fragen:

1. Wenn der Stadtrat die gegenwärtig rechtsgültige Bauordnung Göbli als unzweckmässig erachtet, warum findet er es dann nicht für notwendig, dem Gemeinderat einen verbesserten Bebauungsplan zur Beratung und Genehmigung vorzulegen?
2. Wie begründet der Stadtrat sein Vorgehen in diesem speziellen Fall in dem er 22,2 m Gebäudehöhe bewilligt, nachdem das Baugesetz für den Kanton Zug, unter § 38./3 lautet: In unüberbauten Gebieten dürfen Gebäude von über 12 Meter Höhe ab gewachsenem Terrain, in überbauten Gebieten solche von über 18 Meter Höhe ab gewachsenem Terrain vom Einwohnerrat nur im Rahmen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne von § 32 bewilligt werden.

II.

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

1. Gegen die von Stadtrat am 14. April 1970 erteilte Baubewilligung hatten die Einsprecher beim Regierungsrat Beschwerde erhoben. Diese wurde mit Entscheid vom 28. Januar 1971 gutgeheissen und damit die Baubewilligung annulliert. Grundlegend für diesen Entscheid war einerseits die Nichtbeachtung von § 38 des Kant. Baugesetzes und andererseits die wesentliche Uebermarchung der Geschosszahl nach den Vorschriften der Bauordnung Göbli.
2. Am 23. März 1971 reichte der Bauherr ein neues Baugesuch ein. Nach den überarbeiteten Plänen ist nunmehr ein Wohn- und Geschäftshaus vorgesehen, welches wiederum gleich situiert ist, d.h. 6.2 m von der Baulinie Baarerstrasse zurückstehend, aber nur noch 6 Geschosse (anstatt 7) und eine Höhe von 18 m (anstatt 22) aufweist.

In Erwägung, dass die Grundsätze, welche ihn 1970 zur Erteilung der Baubewilligung bewogen hatten, noch immer von gleicher Bedeutung sind, hat der Stadtrat am 7. Juni 1971 die Baubewilligung aufgrund der abgeänderten Pläne erteilt. Zwei Einsprachen (1970 waren es deren 9) wies er zurück, soweit mit diesen öffentlich-rechtliche Belange geltend gemacht wurden. Dem Beschluss liegen folgende Erwägungen zugrunde:

- 2.1 Die Bauordnung Göbli schreibt wohl die Geschosszahl vor, fixiert aber keine bestimmte Höhe in Metern. Würde der Neubau nach modernen Prinzipien erstellt, so ergäben sich Stockwerkhöhen von rund 3,3 m, mit einem Erdgeschoss von 4 m Höhe, also total praktisch die gleiche Höhe von ca. 18 m, wie sie nach kantonalem Recht zulässig wäre. Für die Nachbar-

schaft dürfte aber in erster Linie die absolute Höhe und nicht die Geschoszahl wichtig sein.

- 2.2 Unbestritten ist das öffentliche Interesse an der Erweiterung des Baulinienabstandes längs der Baarerstrasse im Hinblick auf den bestimmt notwendig werdenden Ausbau der Baarerstrasse. Es stellt sich lediglich die Frage, ob die Ausnahmebewilligung zu verantworten ist. Beim ersten Baugesuch 1970 wurde dies vom Regierungsrat verneint mit der Begründung, Bauhöhe und Geschoszahl seien nicht angemessen. Mit dem neuen Baugesuch bleibt jedoch die Gesamthöhe im gesetzlichen Rahmen von 18 m und die Ausweitung von 4½ auf 6 Geschosse, die mehr von visueller Bedeutung ist, darf mit Hinsicht auf die öffentlichen Interessen als gerechtfertigt betrachtet werden.
- 2.3 Vom Regierungsrat und von der kantonalen Planungsstelle wurde die Abänderung des Bebauungsplanes und der Bauordnung empfohlen. Es ist kaum anzunehmen, dass seitens des Grossen Gemeinderates gegen eine Erweiterung des Baulinienabstandes und der Erhöhung der Geschoszahl zum Ausgleich des Baulandverlustes opponiert worden wäre. Der Stadtrat hat von diesem Vorgehen zur Zeit lediglich abgesehen, weil die Neuplanung nicht nur die Zone längs der Baarerstrasse, sondern ein grösseres Gebiet umfassen müsste, was innert der im Gesetz festgelegten Frist praktisch unmöglich wäre. Zudem sollte das Resultat der Stadtplanung abgewartet werden. Er setzte auch voraus, dass die Erhöhung der Geschoszahl von 4½ auf 6 im Rahmen der Ausnahmeermächtigung liegt, insbesondere nachdem die nach Kant. Baugesetz zulässige Höhe in Metern nicht überschritten wird und in unmittelbarer Nachbarschaft Bauten dieser Höhe bereits erstellt wurden.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, von der vorstehenden Antwort Kenntnis zu nehmen und die Interpellation von Herrn Gemeinderat Moritz Bucher von der Geschäftsliste abzuschreiben.

Zug, 7. Juni 1971

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Dr. Ph. Schneider      A. Grünenfelder