
Anwendung der Bauordnung Guggital für das Gebiet der Gimmenen

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 24. November 1964

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

I.

Nach den Grundbuchplänen der Stadtgemeinde Zug wird die Bezeichnung "Gimmenen" verwendet für das Gebiet zwischen Hasenbühl und Brunnenbach bzw. vom Bröchli bis zum Bellevue. Im Verlauf der gegenwärtigen Planungsarbeiten wurde der Begriff "Gimmenen" ausgeweitet, indem er das ganze Gebiet zwischen Fridbach und Brunnenbach, einschliesslich das Areal des Bebauungsplanes Fridbach, von der SBB-Linie bis und mit Schönegg, umfasst. Es handelt sich um ein bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutztes Gebiet mit fünf Bauernhöfen, das nun überbaut werden soll.

II.

Bis 1934 bestanden im Schönegg-Gebiet lediglich einige Wohnbauten, die schon vor Jahrzehnten erstellt worden sind. Dann setzte eine langsam fortschreitende Ueberbauung ein und im Jahre 1952 wurde zur Erschliessung und zur Regelung der Bauweise für die eigentliche Bellevueliegenschaft ein privater Bebauungsplan erstellt, dem die Vorschriften der Bauordnung Guggital vom 4. November 1950 zugrunde lagen. Auch für die angrenzenden Gebiete wurde bei der Behandlung von Baugesuchen diese Bauordnung stets als Richtlinie betrachtet. Erst bei der Ueberbauung des westlichen Teiles der Bellevuematte im Jahre 1960 wurden grössere Mehrfamilienhäuser bewilligt.

Die Absicht der Landis & Gyr Holding AG, ihr Areal am Fridbach und später alle ihre Grundstücke in der Gimmenen mit Wohnhäusern zu überbauen, gab Anlass zu einer umfassenden Planung für das ganze Gebiet. Es war dabei unmöglich, kurzfristig den Gesamtplan zu erstellen; so wurden vorerst die Linienführungen für die Hauptstrassen studiert und festgelegt. Sie dienten dann für den Teilbebauungsplan Fridbach als Grundlage und bilden nun für die weiteren Planungsarbeiten ebenfalls das Gerippe. Der Plan Nr. 2186 des Stadtbauamtes vom 12. September 1960 ist von der Einwohnergemeinde-Versammlung am 29. Juni 1961 gutgeheissen und am 17. August 1961 vom Regierungsrat genehmigt worden. Mit dem Verfahren war auch ein Kreditbegehren für die Erstellung eines Strassenstückes durch das Areal der Landis & Gyr Holding AG am Fridbach verbunden.

Der wegen der beiden Hochhäuser hart umstrittene Bebauungsplan Fridbach wurde vom Grossen Gemeinderat am 19. Mai 1964 und an der Urnenabstimmung vom 19. Juli 1964 von den Stimmberechtigten gutgeheissen. Die Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgte am 25. August 1964.

III.

Veranlasst durch ein grösseres Bauvorhaben am Bellevueweg, reichte Herr Gemeinderat Josef Arnold dem Grossen Gemeinderat am 19. September 1963 folgende Motion ein:

"Der Stadtrat wird beauftragt, dem Grossen Gemeinderat innerhalb von drei Monaten eine Bauordnung samt Zonenplan für das Gebiet Schönegg/Bellevue/Gimmenen zu unterbreiten.

Für diese Planung und Bauordnung sollen folgende Richtlinien gelten:

1. Anlehnung an die Quartierplanung Guggital.
2. Das erwähnte Gebiet soll ausgesprochene Wohnzone sein.
3. Die Ausnützungsziffer soll im Maximum 0,4 betragen.
4. Der Bau von Hochhäusern ist grundsätzlich auszuschliessen.
5. Bis die Bauordnung Schönegg/Bellevueweg/Gimmenen vorliegt, soll die Quartierplanung Guggital für jenes Gebiet allgemein verbindlich sein."

In der Begründung wurde im wesentlichen auf die bisherige Bauweise, auf die Gefahr der spekulativen Ueberbauung, die Erstellung von Hochhäusern und auf die mögliche Verschandelung des Gebietes hingewiesen.

Der Grosse Gemeinderat nahm von der Motion am 24. September 1963 Kenntnis und setzte die Behandlung auf die nächste Traktandenliste. In der Sitzung des Grossen Gemeinderates vom 1. Oktober 1963 machte der Baupräsident darauf aufmerksam, dass die Bauordnung Guggital im Gimmenengebiet nur angewandt werden könne, wenn dies auf dem ordentlichen gesetzlichen Verfahrensweg erfolge. Im Übrigen wurde die Motion dem Stadtrat überwiesen.

Auf eine Interpellation des Motionärs begründete der Baupräsident die nicht fristgemässe Erledigung des Geschäftes in der Sitzung vom 21. Januar 1964 mit der Vakanz der Stelle des Stadtarchitekten bis 1. Januar. In der Sitzung vom 13. Februar 1964 interpellierte Herr Gemeinderat Josef Arnold erneut, worauf eine schriftliche Beantwortung des Stadtrates zugesichert wurde. Am 21. April 1964 nahm Baupräsident Sidler zu einer weiteren Interpellation von Herrn Gemeinderat Josef Arnold Stellung. Unter Hinweis auf bestehende, bewilligte und auch erst geplante Bauvorhaben erklärte er, der Stadtrat erachte den Erlass einer Bauordnung als absolut erforderlich, und die Ausarbeitung sei bereits im Gange. Es habe sich jedoch gezeigt, dass die Lösung verschiedener Probleme mehr Zeit erfordere, als ursprünglich angenommen worden sei. Nach eingehender Erläuterung der Verhältnisse, wobei er auch auf die notwendige Erweiterung des Planungsgebietes im eingangs erwähnten Umfange hinwies, betonte er

die Wichtigkeit, die Planung sehr gründlich vorzubereiten, und sicherte zu, in der Zwischenzeit würden keine Baubewilligungen erteilt, die über den Rahmen der Bauordnung Guggital hinausgingen. Der Interpellant erklärte sich von der Antwort nicht befriedigt und mit der Fristverlängerung nicht einverstanden.

IV.

Die moderne Architektur, neue Erkenntnisse im Wohnungsbau und in der Städte- sowie Quartierplanung stellen heute ganz andere Anforderungen an Bauordnungen. Wenn sie nicht steten Revisionen unterworfen sein sollen, müssen sie den verschiedensten Gegebenheiten Rechnung tragen. Eine Bauordnung für ein neues Quartier kann nicht in allzu starren Formen gehalten werden. Die neue Konzeption wurde erstmals bei der Ausarbeitung der Bauordnung St. Verena berücksichtigt. Wohl werden ausser den üblichen Vorschriften minimale Abstände und Geschosshöhen als Regel festgelegt, neu jedoch die Ausnützungsziffer einbezogen. Die neue Bauordnung erlaubt differenziertere und variablere Gestaltungsmöglichkeiten, indem für die Ueberbauung grösserer Grundstücke Spezialbebauungspläne verlangt oder eingereicht werden können.

Die Gimmenen, begrenzt durch die beiden Bachläufe Fridbach und Brunnenbach, die SBB-Linie und den Wald, wird sich zu einem neuen Stadtquartier mit rund 12'000 Einwohnern entwickeln. Es sind daher umfangreiche Planungsarbeiten notwendig, die viel Zeit erfordern. Da bis zum Vorliegen dieser Bauordnung die Gefahr besteht, dass in einem Beschwerdefall doch Neubauten bewilligt werden müssten, die der dargelegten Auffassung widersprechen würden, erachtet es der Stadtrat als angezeigt, eine Uebergangslösung zu schaffen. Im Sinne der Motion Arnold und den bei Beantwortung seiner Interpellationen abgegebenen Zusagen ist es naheliegend, die Vorschriften der Bauordnung Guggital für das Gebiet der Gimmenen verbindlich erklären zu lassen. Ueber das zu erfassende Gebiet orientiert der beiliegende Situationsplan.

Der Erlass besonderer Bauvorschriften unterliegt dem für Quartierpläne üblichen Auflageverfahren. Seitens des Grossen Gemeinderates wird somit eine zweite Lesung anschliessend an die öffentliche Auflage erforderlich sein.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage in erster Lesung einzutreten und ihn zu beauftragen, das Verfahren für die Verbindlichklärung der Bauordnung Guggital vom 4. November 1950 für das Gebiet der Gimmenen, begrenzt durch die Süd- und Ostgrenze des Bebauungsplanes Fridbach, den südlichen Waldrand des Fridbachtobels, den Brunnenbach bzw. den nördlichen Waldrand des Brunnenbachtobels sowie durch die SBB-Linie und den Waldrand nördlich, östlich und südlich der Schöneegg, einzuleiten.

Zug, den 24. November 1964

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:
R. Wiesendanger Dr. K. Meyer

N.B.

Da der Vorrat an Separatdrucken der Bauordnung Guggital erschöpft ist, verweisen wir auf die städtische Rechtssammlung Seite 385.

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG Nr.

BETREFFEND ANWENDUNG DER BAUORDNUNG GUGGITAL FUER DAS GIMMENEN-
GEBIET

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 50
vom 24. November 1964

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

1. Für das Gebiet Gimmenen, begrenzt durch die Süd- und Ostgrenze des Bebauungsplanes Fridbach, den südlichen Waldrand des Fridbachtobels, den Brunnenbach bzw. den nördlichen Waldrand des Brunnenbachtobels sowie durch die SBB-Linie und den Waldrand nördlich, östlich und südlich der Schöneegg, wird die Bauordnung Guggital vom 4. November 1950 verbindlich erklärt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung und nach Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die städtische Rechtssammlung aufzunehmen.

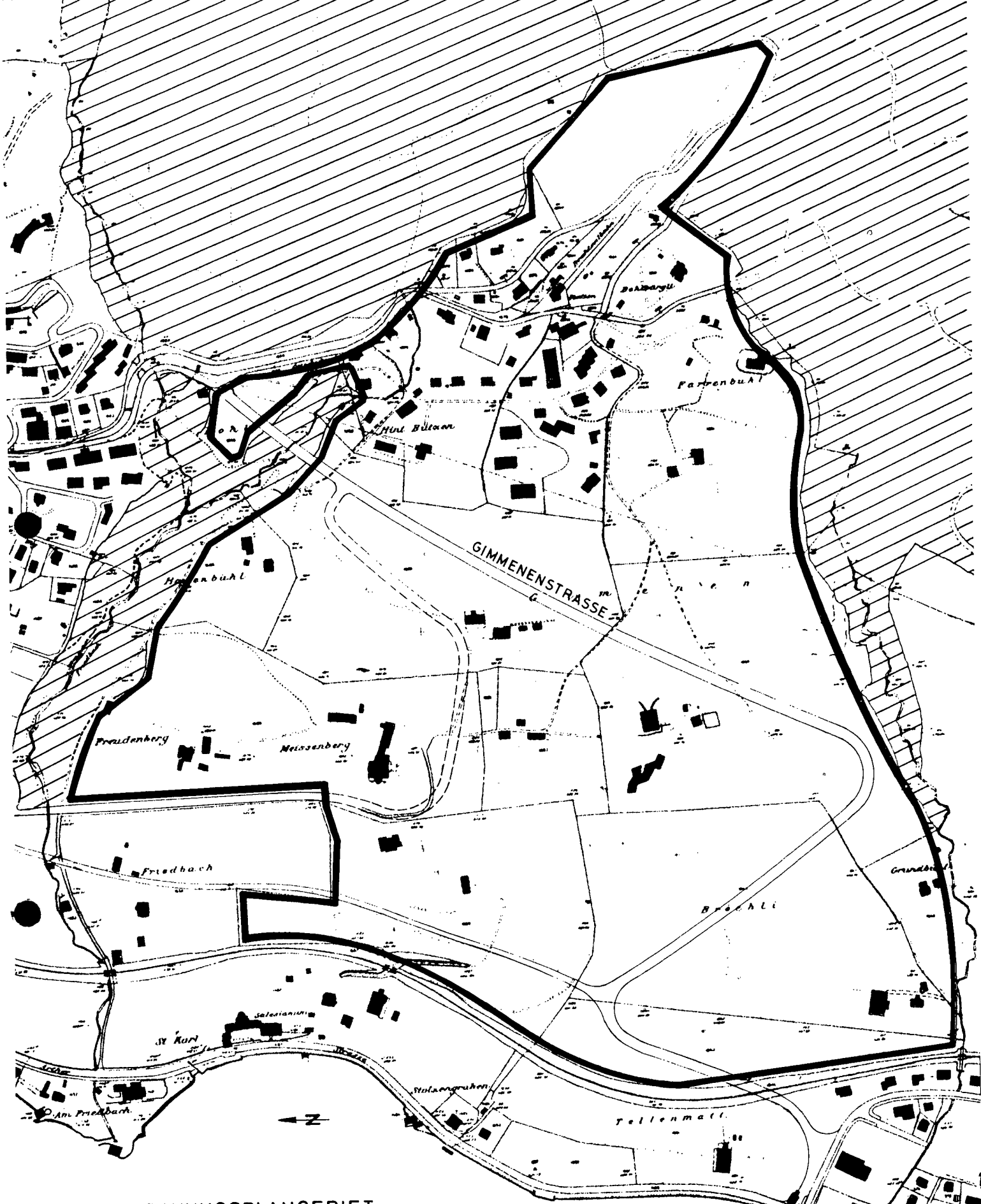
Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug, den

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:



BEBAUUNGSPLANGEBIET

GIMMENEN

1 : 5000

— BEGRENZUNG

STADTBAUAMT ZUG
DER STADTINGENIEUR:

Schwarzenberg

OBERWIL

ZUG, 12. 11. 1964

Anwendung der Bauordnung Guggital für das Gebiet der Gimmenen

Bericht und Antrag der Baukommission vom 21. April 1965

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

An seiner Sitzung vom 29. Dezember 1964 hat der Grosse Gemeinderat zur Vorberatung von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 50 vom 24. November 1964 Anwendung der Bauordnung Guggital für das Gebiet der Gimmenen der gemeinderätlichen Baukommission überwiesen.

Die Kommission ist am 18. Januar 1965 und am 6. April 1965 zur Behandlung dieses Geschäftes zusammengetreten. Anwesend waren alle Kommissionsmitglieder. Von der Stadtverwaltung nahmen die Herren Stadtrat August Sidler, Stadtingenieur Hans Schnurrenberger, welcher an der Sitzung vom 6. April zufolge Militärdienst nicht anwesend war, Stadtarchitekt John Witmer und Rechtsberater lic. iur. Hans Bieri teil.

Auf Grund ihrer Beratungen unterbreitet Ihnen die Kommission folgenden Bericht und Anträge:

I. Bericht der Kommission

A. Allgemeines

Die Anwendung einer vorübergehenden Bauordnung für das Gebiet der Gimmenen bis zum Inkrafttreten der Bauordnung Gimmenen war unbestritten. Um eine vom städtebaulichen und ästhetischen Standpunkte aus verantwortbare Ueberbauung zu erhalten, ist der Erlass einer provisorischen Bauordnung von Nöten. Es geht darum bereits bestehende Baugesuche auf eine solche Bauordnung abzustimmen oder aber eine vernünftige Ueberbauung zu ermöglichen. Die Kommission hatte auch Gelegenheit, unverbindlich in den heute vor der städtischen Baukommission liegenden Entwurf des Ueberbauungsplanes Gimmenen Einsicht zu nehmen. Es dürfte jedoch noch mindestens ein Jahr dauern, bis der Grosse Gemeinderat zu diesem Bebauungsplan mit Bauordnung Stellung nehmen kann, denn es ist zu erwarten, dass diese ersten Studien schon bei der städtischen Baukommission diverse Sitzungen ergeben werden.

B. Motion Josef Arnold vom 19. September 1964

In der Sitzung vom 1. Oktober 1964 wurde die Motion Arnold vom 19. September 1964 erheblich erklärt und an den Stadtrat zur Beantwortung überwiesen. Die in der Motion enthaltenen Punkte wie Anlehnung an die Quartierplanung Guggital, die Begrenzung der Ausnützungsziffer mit 0,4 und der Ausschluss des Baues von Hochhäusern, wurden

von der Kommission einstimmig abgelehnt. Die Kommission war der Auffassung, dass mit der Bauordnung Guggital im Gimmenengebiet nur kleine Häuser gebaut werden könnten. Es bestünde keine Möglichkeit, Gesamtbebauungspläne zu berücksichtigen, so dass keine Gesamtüberbauungen von einer bestimmten Grösse mehr durchgeführt werden könnten. Auch den Bau von Hochhäusern grundsätzlich auszuschliessen wird als falsch angesehen. Es ist vielmehr richtiger, eine maximale Ausnützungsziffer von 0,6 bis 0,7 vorzuschreiben.

C. Anträge von Dr. Hansruedi Barth anlässlich der Sitzung des Grossen Gemeinderates vom 29. Dezember 1964

An der Sitzung vom 29. Dezember 1964 reichte Dr. Barth folgende Anträge ein:

"Die Bauordnung sei an die gemeinderätliche Baukommission zu weisen zur Prüfung folgender Fragen:

- a) ob und allenfalls mit welchen Aenderungen der Bebauungsplan Guggital für das Gebiet der Gimmenen verbindlich erklärt werden soll;
- b) ob es nicht zweckmässiger wäre, statt dessen den Bebauungsplan St. Verena zu übernehmen;
- c) ob nicht eine Befristung der Verbindlicherklärung vorzunehmen sei."

Die Kommission ist einstimmig der Ansicht, dass für das Gebiet der Gimmenen bis zur Inkrafttretung einer Bauordnung mit Bebauungsplan Gimmenen die Bauordnung St. Verena angewandt werden sollte. Dadurch ist auch in der Uebergangszeit eine vernünftige und gerechte Ueberbauung der einzelnen Parzellen möglich. Die Bauordnung St. Verena soll so lange auf dem Gebiet Gimmenen Anwendung finden, bis die Bauordnung und der Ueberbauungsplan Gimmenen Rechtskraft erlangt haben. Nur so wird es möglich sein, bis zur Inkrafttretung der neuen Bauordnung Gimmenen die bestehende Lücke zu schliessen.

II. Anträge der Kommission

Auf Grund ihrer Prüfung gelangt die Kommission einstimmig zu folgenden Anträgen:

1. Der stadträtliche Antrag, die Bauordnung Guggital für das Gebiet der Gimmenen anzuwenden, ist abzulehnen.
2. Für das Gebiet der Gimmenen, begrenzt durch die Süd- und Ostgrenze des Bebauungsplanes Fridbach, den südlichen Waldrand des Fridbachtobels, den Brunnenbach, bzw. den nördlichen Waldrand des Brunnenbachtobels, sowie durch die SBB-Linie und den Waldrand nördlich, östlich und südlich der Schönegg, ist die Bauordnung St. Verena verbindlich zu erklären.
3. Die Motion Arnold vom 19. September 1963, betreffend Bauordnung samt Zonenplan für das Gebiet Schönegg/Bellevue/Gimmenen, ist abzuschreiben.

Für die Baukommission:
Hanswerner Trütsch, Präsident

Anwendung der Bauordnung Guggital für das Gebiet der Gimmenen
2. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 24. August 1965

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

I.

Am 24. November 1964 hat Ihnen der Stadtrat Bericht und Antrag Nr. 50 betr. die Anwendung der Bauordnung Guggital für das Gimmenengebiet unterbreitet. In der Sitzung vom 4. Mai 1965 haben Sie dieses Geschäft in erster Lesung behandelt, auf Antrag der Baukommission jedoch beschlossen, anstelle der Bauordnung Guggital für das Gebiet der Gimmenen, begrenzt durch die Süd- und Ostgrenze des Bebauungsplanes Fridbach, den südlichen Waldrand des Fridbachtobels, den Brunnenbach bzw. den nördlichen Waldrand des Brunnenbachtobels, sowie durch die SBB-Linie und den Waldrand nördlich, östlich und südlich der Schönegg, die Bauordnung St. Verena verbindlich zu erklären.

II.

Auf Grund Ihres Beschlusses in erster Lesung vom 4. Mai 1965 wurde die Uebernahme der Bauordnung St. Verena für das oben bezeichnete Gimmenengebiet ausgeschrieben und die Bauordnung St. Verena gemäss § 8 des Baugesetzes der Stadt Zug vom 31. Mai bis 30. Juni 1965 öffentlich aufgelegt. Eingaben erfolgten nicht.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, die Anwendung der Bauordnung St. Verena für das Gimmenengebiet in zweiter Lesung zu beschliessen und die Motion von Herrn Gemeinderat Josef Arnold vom 19. September 1963 als gegenstandslos geworden von der Geschäftsliste zu streichen.

Zug, den 24. August 1965

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:
R. Wiesendanger Dr. K. Meyer

Beilage: 1 Beschlussesentwurf

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG Nr.
BETREFFEND DIE ANWENDUNG DER BAUORDNUNG ST. VERENA FUER DAS
GIMMENENGEBIET

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 50.2
vom 24. August 1965

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

1. Für das Gebiet Gimmenen, begrenzt durch die Süd- und Ostgrenze des Bebauungsplanes Fridbach, den südlichen Waldrand des Fridbachtobels, den Brunnenbach bzw. den nördlichen Waldrand des Brunnenbachtobels sowie durch die SBB-Linie und den Waldrand nördlich, östlich und südlich der Schönegg, wird die Bauordnung St. Verena vom 12. November 1963 verbindlich erklärt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung und nach der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die städtische Rechtssammlung aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Anwendung der Bauordnung Guggital für das Gebiet der Gimmenen
2. Lesung

Bericht und Antrag der Baukommission vom 6. September 1965

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

An der Sitzung vom 4. Mai 1965 hat der Grosse Gemeinderat auf Antrag der Baukommission beschlossen, anstelle der Bauordnung Guggital für das Gebiet der Gimmenen die Bauordnung St. Verena verbindlich zu erklären. Mit Vorlage Nr. 50.2 gibt der Stadtrat bekannt, dass die öffentliche Auflage vom 31. Mai bis 30. Juni 1965 stattgefunden hat und dass keine Eingaben erfolgten.

Die Kommission ist am 30. August 1965 zur Behandlung dieses Geschäftes für die 2. Lesung zusammengetreten. Anwesend waren alle Mitglieder mit Ausnahme der Herren Gemeinderäte Karrer, Kündig und Kyburz, welche infolge Ferien und Militärdienst verhindert waren, an der Sitzung teilzunehmen. Von der Stadtverwaltung nahmen die Herren Stadtrat Sidler, Stadtingenieur Schnurrenberger und Stadtarchitekt Witmer teil.

Auf Grund ihrer Prüfung gelangt die Kommission einstimmig zum Antrag, es sei auf die Vorlage einzutreten und dieser in zweiter Lesung, gemäss dem Antrag des Stadtrates (Vorlage 50.2) zuzustimmen.

Für die Baukommission:
Hanswerner Trütsch, Präsident

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG Nr. 68
BETREFFEND DIE ANWENDUNG DER BAUORDNUNG ST. VERENA FUER DAS
GIMMENENGEBIET

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 50.2
vom 24. August 1965

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

1. Für das Gebiet Gimmenen, begrenzt durch die Süd- und Ostgrenze des Bebauungsplanes Fridbach, den südlichen Waldrand des Fridbachtobels, den Brunnenbach bzw. den nördlichen Waldrand des Brunnenbachtobels sowie durch die SBB-Linie und den Waldrand nördlich, östlich und südlich der Schönegg, wird die Bauordnung St. Verena vom 12. November 1963 verbindlich erklärt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung und nach der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die städtische Rechtssammlung aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug, 5. Oktober 1965

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

W. Bossard

Der Stadtschreiber:

i.V. A. Grünenfelder

Die Referendumsfrist läuft vom 9. Oktober bis zum 9. November 1965.