

Bebauungsplan Schönau

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 5. Dezember 1972

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

I.

Die Liegenschaft Schönau wurde in ihrem ursprünglichen Bestand durch den Mänibach, die Hofstrasse, die Liegenschaft Rost und das Hänibühl begrenzt. Bis Ende der 20er-Jahre standen auf dem Areal lediglich die Häuser von Fritz Keiser sel. und von Fritz Spillmann sel. In der Folge wurden die Grundstücke F. Kündig GBP 1416, H. Fenner GBP 2244, H. Sidler GBP 1883, A. Kern GBP 1884, Frau Jenssen GBP 1790 und Fam. Ott GBP 3181 abgetrennt und überbaut. Das verbleibende Areal ist heute aufgeteilt in die GBP 1417 mit 5056 m² und die GBP 2629 mit 4060 m². Die Schönau liegt im Quartierplangebiet Guggital. Eine Ueberbauung hätte sich somit nach den Bestimmungen der zugehörigen Bauordnung zu richten.

Die Erben Fritz Keiser beabsichtigen, die noch verbliebenen beiden Parzellen zu überbauen und beauftragten ein Architekturbüro mit den planerischen Abklärungen. Eine erste Bauermittlung wurde im Oktober 1970 eingereicht, welche eine Ueberbauung unter Einhaltung der Bauvorschriften der Bauordnung Guggital vorsah. Dieses Projekt konnte jedoch im Hinblick auf die Eingliederung in die Umgebung nicht befriedigen. In der Folge wurden verschiedene Ueberbauungsvorschläge eingereicht bis für den östlich des Oberwiler Kirchweges gelegenen Teil ein Projekt vorlag, das die Zustimmung der Landeigentümerin, des Bauausschusses und des Stadtrates fand. Geplant sind 2 Einfamilienhausgruppen. Die eine erstreckt sich von der Nordgrenze bis an den Fussweg, der vom Oberwiler Kirchweg zum Hänibühl führt und umfasst 11 Reiheneinfamilienhäuser mit einem Untergeschoss und 2 Wohngeschossen. Die andere ist vorgelagert und umfasst 5 Einheiten des gleichen Typs. Zwischen den beiden Gruppen, zum Teil in die obere integriert, liegt die überdeckte Einstellhalle, welche 27 Wagen Platz bietet. Angegliedert ist eine allen Bewohnern zugängliche Schwimmhalle sowie ein Mehrzweckraum. 5 Autoabstellplätze für Besucher sind längs der Strasse geplant.

II.

Die Bauordnung Guggital gestattet nur das Zusammenbauen von Häusern bis zu einer Gebäudelänge von 30 m. Die direkt am Oberwiler Kirchweg gelegene Häuserzeile entspricht dieser Bestimmung, die ostseitige dagegen nicht. Die vorgesehene Bauweise ist jeder

andern Lösung eindeutig vorzuziehen. Sie bietet den Anstössern bezüglich Besonnung und Sicht derartige Vorteile, dass sie auch von dieser Seite Zustimmung gefunden hat. Auf die vom 3.-24.März 1972 erfolgte öffentliche Auflage des Baugesuches ist gegen die Art der Ueberbauung keine Einsprache erhoben worden. Die zwei noch offenen Einsprachen beziehen sich lediglich auf das den reglementarischen Bedarf übersteigende Angebot von Parkraum bzw. die Einfahrt zur Einstellhalle. Aufgrund dieses Sachverhaltes hat der Stadtrat beschlossen, für die Schönau einen Bebauungsplan vorzulegen. Dieser wurde der kantonalen Baudirektion, in Nachachtung von § 3 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Baugesetz, zur Vorprüfung eingereicht. Diese hat dem Bebauungsplan zugestimmt.

III.

Der Plan beinhaltet die Regelung der Bauweise für das ostseits des Oberwiler Kirchweges gelegene Areal. Für die Westseite werden lediglich die Ausnützungsziffer von 0.6, die zulässigen Geschosshöhen und die Abstände fixiert.

Die Planung stützt sich auf die im Quartierplan Guggital festgelegte und somit rechtskräftige Erschliessungsstrasse mit einer Fahrbahnbreite von 5.20 m und einem talseitigen Trottoir von 1.50 m Breite. Da diese Ausbaunormen den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügen, arbeitete das Stadtbauamt ein neues Strassenprojekt aus, dem eine Fahrbahnbreite von 6.0 m und beidseitige Trottoirs von je 2.00 m zu Grunde gelegt wurden. Auf eine Planauflage wird jedoch zurzeit verzichtet, da möglicherweise die laufende Stadtplanung zu andern Normen führen kann. Um jedoch auf keinen Fall einengende Präjudizien zu schaffen, wurde zwischen den Grundeigentümern und der Stadt eine vertragliche Regelung getroffen, wonach ein aufgrund des neuen Strassenprojektes festgelegtes Gebiet nicht überbaut werden darf. Während auf der Bergseite die Gebietsgrenze praktisch mit der rechtskräftigen Baulinie zusammenfällt, muss von der talseitigen Baulinie ein weiterer Abstand von ca 2.0 - 2.5 m eingehalten werden.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und den Bebauungsplan Schönau zu genehmigen.

Zug, den 5. Dezember 1972

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:
Dr. Ph. Schneider A. Grünenfelder

Beilage:

Beschlussesentwurf
Bebauungsplan

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.
BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN SCHOENAU

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 299
vom 5. Dezember 1972

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

1. Der Bebauungsplan Schönau, Plan Nr. 3984 vom 22. September 1972 wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft.

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

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

ZUG, den

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Bebauungsplan Schönau

Bericht und Antrag der Baukommission vom 10. Januar 1973

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

Die Baukommission hat an ihren Sitzungen vom 3. und 8. Januar 1973 in Anwesenheit der Herren Stadtpräsident Dr. Philipp Schneider, Stadtrat Emil Hagenbuch, lic.iur. Hans Bieri, Rechtsberater des Stadtrates, Stadtingenieur Hans Schnurrenberger und Stadtarchitekt Fred Seger zur Vorlage "Bebauungsplan Schönau" Stellung genommen.

Da das Architekturbüro Gysin & Flüeler durch einen Architektur-Auftrag, verbunden mit planerischen Abklärungen, am Geschäft direkt beteiligt ist, hat Herr Stadtrat Heinrich Gysin an den Beratungen nicht teilgenommen.

Die Kommission beschloss einstimmig, auf die Vorlage in erster Lesung einzutreten. Aufgrund der Beratungen unterbreitet die Kommission folgenden Bericht und Antrag.

I. Bericht der Kommission

Grundsätzlich könnte die Liegenschaft Schönau gemäss der Bauordnung Guggital überbaut werden. Das zuerst eingereichte Projekt konnte jedoch nicht befriedigen, und die zu grossen Mehrlängen hätten Ausnahmewilligungen erfordert, die der Stadtrat nicht bereit ist, zu gewähren. Zudem wurde versucht, die späteren Interessen für einen allfälligen Ausbau des Oberwiler-Kirchweges über die Normen der Bauordnung Guggital hinaus längs der Liegenschaft Schönau abzusichern.

Der mit der Vorlage Nr. 299 unterbreitete Bebauungsplan wurde gemäss Schreiben vom 30. November 1972 der Baudirektion des Kantons Zug einer Vorprüfung unterzogen. Zudem wurde mit den Eigentümern, den Herren Thomas und Martin Kamer, ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen, in welchem das Gebiet ausgeschieden ist, auf dem keine unter- oder oberirdischen Bauten erstellt werden dürfen, damit ein späterer Ausbau des Oberwiler Kirchweges gewährleistet ist. Dieses Gebiet, welches mit der Bauverbotszone identisch ist, ist dem Dienstbarkeitsvertrag beigegebenen Plan mit A bis H bezeichnet. Diese Bauverbotsgrenze, welche im stadträtlichen Bericht mit Gebietsgrenze bezeichnet ist, ist auf der östlichen Parzelle 2629 praktisch gleich wie die heute

bestehende Baulinie gemäss Regierungsratsbeschluss vom 3. August 1935. Auf der westlichen Parzelle 1417 geht dieses Bauverbot weiter als die heute bestehende Baulinie gemäss Regierungsratsbeschluss vom 3. August 1935.

Die Baukommission nahm auch von der Eingabe vom 16. Mai 1972 von Herrn Ferdinand Kündig an die Baukommission des Grossen Gemeinderates Kenntnis. Sie ist der Auffassung, dass die in diesem Schreiben aufgeworfenen Bedenken wegen den Abgasen der zu erstellenden unterirdischen Garage zu gross sind. Ueber die zukünftige Funktion des Oberwiler Kirchweges kann sie sich, da die Verkehrsplanung der Stadtplanung noch nicht abgeschlossen ist, im heutigen Zeitpunkt nicht äussern.

Die Kommission nahm von der Ausnützungsziffer auf der Parzelle 1417 Kenntnis und glaubt, dass diese richtig ist. Die Ausnützung auf der Parzelle 2629 ist ebenfalls bei 0,6. Diese muss aber nicht festgelegt werden, da durch die Festlegung der Gebäudeflächen und der Geschosshöhen im Bebauungsplan die nötige Absicherung vorhanden ist.

Die auf der Parzelle 2629 vorgesehene Garagenaus- und -einfahrt ist so zu gestalten, dass ein allfälliges Trottoir normal durchgeführt werden kann und nicht in den Bereich eines möglichen Gefälles kommt.

Anlässlich der Beratungen wurden im Bebauungsplan, wie er der Vorlage Nr. 299 beigelegt wurde, folgende Mängel festgestellt:

- a) Bei den bestehenden Baulinien handelt es sich nicht um den Regierungsratsbeschluss vom 3. August 1953 sondern vom 3. August 1935.
- b) Bei der Legende ist unter AUFZUHEBEN folgende Ergänzung anzubringen: "mit Ausnahme der Baulinien gemäss Regierungsratsbeschluss vom 3. August 1935".

Diese Änderungen sind auf dem Original-Plan bereits vorgenommen worden.

II. Antrag der Kommission

Aufgrund ihrer Prüfung gelangt die Kommission einstimmig zum Antrag, es sei auf die Vorlage, unter Berücksichtigung der im Bericht der Baukommission erwähnten Berichtigungen, einzutreten und in erster Lesung zuzustimmen.

ZUG, 11. Januar 1973

Für die Baukommission:

Hanswerner Trütsch, Präsident

Bebauungsplan Schönau

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 13. März 1973

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

I.

Am 5. Dezember 1972 haben wir Ihnen den Bericht und Antrag Nr. 299 für den Bebauungsplan Schönau unterbreitet. Der schriftliche Bericht der Baukommission trägt das Datum vom 10. Jan. 1973. An der Sitzung vom 23. Januar 1973 haben Sie das Geschäft in erster Lesung behandelt. Anschliessend wurde der Plan im Sinne von § 12 des Baugesetzes des Kantons Zug in der Zeit vom 29. Januar 1973 bis und mit 28. Februar 1973 öffentlich aufgelegt.

II.

Die Herren Hans und Hansruedi Fenner und F. Kündig reichten während der Auflagefrist dem Stadtrat schriftliche Eingaben ein. Dazu nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Die Herren Hans und Hansruedi Fenner beziehen sich auf die Einsprache, welche sie anlässlich der Auflage der Baugesuchspläne am 18. März 1972 eingereicht haben und die sich gegen die Plazierung der Garagezufahrt wendet. Sie verlangen darin, die Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle gegen Süden zu verschieben. Damit würde diese Zufahrt, wie die Einsprecher festhalten, nicht nur zentraler, sondern gleichzeitig auch weiter von der bestehenden Bebauung weg zu liegen kommen. Die daraus resultierende Rampensteigung von rund 10 % halten sie für tragbar.

Das Begehren, die Garagezufahrt von der eigenen Liegenschaft möglichst abzurücken, ist verständlich. Die damit bedingte Steigerung des Rampengefalles von ca. 3 % auf ca. 10 % dürfte aber in bezug auf Lärmimmission und Abgasmenge die Vorteile der Verlegung nicht nur aufwiegen, sondern eher Nachteile bringen. Im übrigen bestehen keine gesetzlichen Bestimmungen, die eine Änderung des Planes im Sinne des Begehrens ermöglichen würden. Dem Begehren kann daher nicht entsprochen werden.

2. Herr F. Kündig erhob Einwendungen wegen unkorrekter Durchführung der Planaufgabe, wegen Fehlens des Vertragstextes zwischen der Stadt und den Erben Kamer über die Einrichtung eines Bauverbotes zu Gunsten der Stadt Zug, des Verhandlungsprotokolls des Grossen Gemeinderates, sowie ebenfalls wegen der Plazierung der Garagezufahrt, wobei er auf die Einsprache der Herren Fenner verweist. Er befürchtet gesundheitliche Schädigungen.

Den Vorwurf der unrichtigen Planaufgabe weisen wir zurück. In der öffentlichen Ausschreibung wurde bekanntgegeben, dass der "Plan Nr. 3984, Bebauungsplan Schönau" zur öffentlichen Einsichtnahme aufliege. Im Nachsatz war versehentlich von Plänen die Rede, nämlich, dass den interessierten Grundeigentümern Gelegenheit geboten sei, während der Auflagefrist bezüglich "der aufgelegten Pläne" dem Bauamt der Stadt Zug schriftliche Eingaben einzureichen. Ob das Wort Plan oder Pläne im Nachsatz verwendet wurde, ist für die richtige Durchführung der Planaufgabe unerheblich. Protokolle des Grossen Gemeinderates bilden nie Gegenstand einer Planaufgabe und für den Vertrag zwischen der Stadt und den Herren Kamer betreffend Erlass eines Bauverbotes zu Gunsten der Stadt Zug besteht keine gesetzliche, öffentliche Auflagefrist. Für das Begehren um Verlegung der Garagezufahrt gelten die gleichen Bemerkungen wie zur Eingabe der Herren Fenner.

Aus den vorstehenden Darlegungen geht hervor, dass die Vorwürfe des Herrn Kündig ungerechtfertigt sind und dem gestellten Begehren nicht stattgegeben werden kann.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, die in den beiden Eingaben gestellten Begehren abzulehnen und den Bebauungsplan Schönau in zweiter Lesung zu genehmigen.

ZUG, 13. März 1973

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:
Dr. Ph. Schneider A. Grünenfelder

Beilage:

Antrag zur Beschlussfassung

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.
BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN SCHOENAU

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 299.2
vom 13. März 1973

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

1. Der Bebauungsplan Schönau, Plan Nr. 3984 vom 22. September 1972
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:

Die Referendumsfrist läuft vom

bis

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 237
BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN SCHOENAU

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr.
299.2 vom 13. März 1973

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

1. Der Bebauungsplan Schönau, Plan Nr. 3984 vom 22. September 1972 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, 27. März 1973

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident: A. Kyburz

Der Stadtschreiber: A. Grünenfelder

Die Referendumsfrist läuft vom 30. März 1973 bis 30. April 1973