

Teilplanung Baarerstrasse West

mit Allgemeinem Richtplan, Richtplan Parkierung im 1. UG, Teilbauordnung, Teilzonenplan und Baulinienplan

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 12. Februar 1974

Sehr geehrter Herr Präsident,
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte,

I.

An der Sitzung vom 18. Dezember 1973 hat der Grosse Gemeinderat die Teilplanung Baarerstrasse West in 1. Lesung beraten. Diese Vorlage wurde hierauf öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind drei Einsprachen eingegangen.

II.

Zu den Einsprachen nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Einsprache Josef von Rickenbach, Parkstrasse 12, Steinhausen, und Frau Annemarie Konrad, Albisstrasse 3, Zug

- a) Herr J. von Rickenbach ist Eigentümer der GBP Nr.460 und erhebt für seine Gastwirtschaft Hotel Zugertor Anspruch auf einen zusätzlichen Ausnützungsbonus. Weiter führt er an, dass im Falle eines Neubaus die Verpflichtung zur Erstellung von Wohnungen und Büros gestrichen werden müssen, da er das ganze Gebäude für die Bedürfnisse des Hotel- und Restaurationsbetriebes benötige. Ueberdies möchte er eine Zusicherung, dass auf dem zwischen der Erdgeschossbaulinie und der Grundstücksgrenze an der äusseren Güterstrasse verbleibenden Streifen zusätzliche Parkplätze für ankommende Hotelgäste und Lieferanten errichtet werden dürfen.

Unsere Stellungnahme:

Die besonderen Bedürfnisse des Gastgewerbes werden in der Teilbauordnung berücksichtigt, indem für Hotelbauten das für Wohnzwecke vorgesehene Ausnützungsmass hinzugerechnet werden kann. Ein Ausnützungszuschlag kann gemäss Teilbauordnung gewährt werden, wenn ein Bebauungsplan erstellt wird (§ 34 ff.) oder bei Einzelbauweise, sofern in besonderem Masse auf die zu erwartende und anzustrebende bauliche Entwicklung Rücksicht genommen wird (§ 3, Abs. 3).

Die Unterkunftsräume des Hotelbetriebes zählen gemäss den Richtlinien der Stadtplanung als Wohnnutzung. Die ausführlichen Definitionen der verschiedenen Nutzungskategorien - Wohnen, Gewerbe, Läden, Industrie usw. - werden aus verfahrens-

technischen Gründen erst im endgültigen Bau- und Zonenreglement, welches für das ganze Stadtgebiet gültig sein wird, aufgeführt. Die für Büro, Läden und Gewerbe vorgesehene Ausnützungsziffer kann für eine dieser Nutzungsarten voll beansprucht werden. Der gastgewerbliche Teil des Hotelbetriebes, z.B. Einrichtungen für Verpflegung usw., gilt als gewerbliche Nutzung. Eine Verpflichtung zur Erstellung von Büros oder Läden besteht nicht. Ein Hotelbetrieb genügt den Nutzungsanforderungen gemäss §§26 und 30 der Teilbauordnung, um die vorgesehene max. Ausnützung von 1,5 beanspruchen zu dürfen.

Die Frage der Zulässigkeit oberirdischer Parkplätze kann erst aufgrund eines vorliegenden Projektes abgeklärt werden. Aus diesem Grunde sind in der Teilbauordnung keine zwingenden Vorschriften für unterirdische Parkierung enthalten. Der Stadtrat hat jedoch gemäss § 22 Abs. 2 die Kompetenz, diesbezügliche Auflagen zu machen.

- b) Frau A. Konrad als Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 455 und 456 hält es für angezeigt, dass an der äusseren Güterstrasse eine hintere Baulinie vorgesehen wird, um die Möglichkeit der Erstellung eines sogenannten Eckkopfes oder einer Abschlussbaute zu gewährleisten. Ueberdies regt sie an, in die Teilbauordnung Baarerstrasse West sei ergänzend aufzunehmen, dass bei Einzelüberbauung oder bei Ueberbauung kleinerer Teilgebiete die Zufahrten zum Parkgeschoss provisorisch erstellt werden müssen. In den entsprechenden Baubewilligungen sei die Auflage aufzunehmen, dass die Provisorien zu Lasten des Besitzers entfernt werden müssen, sobald die in der Teilbauordnung vorgesehene gemeinsame Zu- und Wegfahrt zum Parkuntergeschoss benutzbar ist. Im weiteren sollte es dem Liegenschaftsbesitzer gestattet sein, die Parkierung erdgeschossig zu lösen, bis die Zufahrt zum Parkierungsgeschoss möglich ist.

Unsere Stellungnahme:

Der Zusammenbau der Gebäude auf den GBP Nrn. 456 und 460 entspricht den städtebaulichen Absichten der Teilbauordnung. Voraussetzung hierfür ist die Vereinigung dieser Parzellen oder der Erlass eines Bebauungsplanes. In der zu erlassenden Gesamtbauordnung werden für sogenannte Eckbauten besondere Vorschriften aufgestellt. Die Festlegung der geschlossenen Bauweise gemäss § 15 der Teilbauordnung längs der äusseren Güterstrasse wäre planerisch nicht zweckmässig, da von dieser Strasse aus die Erschliessung des Teilplanungsgebietes erfolgt und eine Baulücke im Bereich der Erschliessung eine bessere Beziehung zum Innenhof und eine bessere Besonnung und Belichtung dieses Hofes und der Wohnungen ergibt. Eine rückwärtige Baulinie, welche die Funktion einer Gestaltungsbaulinie hätte, kann aus planerischen Gründen erst nach Vorliegen eines Bebauungsplanes, welcher die Auswirkungen in den angrenzenden Gebieten regelt, festgelegt werden.

Da die Zufahrten zur unterirdischen Garage nicht durch Baulinien gesichert sind, können die betreffenden Grundstückseigentümer auch nicht gezwungen werden, das für die Erschliessung notwendige Land zu verkaufen. Es ist demzufolge bei Neu-

überbauungen gestattet, vom Richtplan abzuweichen und die Garagezufahrt provisorisch zu erstellen, sofern dem Bauherrn unzumutbare Aufwendungen entstehen würden. Er muss sich verpflichten, die Provisorien auf eigene Kosten zu entfernen, sobald die gemeinsame Erschliessung der unterirdischen Garage benutzbar ist.

Bezüglich der Zulässigkeit oberirdischer Parkplätze verweisen wir auf unsere entsprechenden Ausführungen zur Einsprache des Herrn J. von Rickenbach.

Aus unseren Darlegungen ergibt sich, dass den Begehren der Einsprecher aufgrund der vorliegenden Teilbauordnung weitgehend Rechnung getragen werden kann. Eine Aenderung oder Ergänzung dieser Vorschriften ist daher nicht vorzunehmen.

Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir Ihnen die Abweisung dieser Einsprachen.

2. Einsprache W. Westermann, Vorstadt 6, Zug

Herr W. Westermann ist Eigentümer der Liegenschaft GBP Nr.459 und erhebt Einsprache gegen die Teilbauordnung, weil ihm die praktischen Auswirkungen bei einer Neuüberbauung seiner Liegenschaft nicht bekannt sind. Zudem behält er sich vor, bei einer durch die Teilbauordnung bedingten allfälligen Wertverminderung seiner Liegenschaft eine entsprechende Entschädigung zu fordern.

Unsere Stellungnahme:

Die neuen Vorschriften erlauben ein Vollgeschoss mehr als die bisherigen, d.h. fünf Vollgeschosse anstelle von vier. Art und Mass der Nutzung sind gemäss § 30 der Teilbauordnung wie folgt festgelegt:

Maximale Ausnutzungsziffer für Wohnen	1,0
Maximale Ausnutzungsziffer für Läden, Büros oder Gewerbe	1,0
Total für Wohnen, Läden, Büros und Gewerbe	1,5

Die neue Baulinie ist gegenüber der heute rechtskräftigen Baulinie zurückversetzt und zwar im Bereich des Erdgeschosses um 6,0 m und im Bereich der Obergeschosse um 4,7 m. Bei einer Neuüberbauung des Grundstückes muss das Gebäude auf die neue Baulinie zurückversetzt werden.

Aus diesen Darlegungen ergibt sich, dass die Ausnutzung der Liegenschaft GBP Nr.459 gegenüber der heute geltenden Bauordnung grösser sein wird. Die Zurücksetzung der Baulinie längs der Baarerstrasse ist aus verkehrsplanerischen Gründen notwendig. Sofern die Liegenschaft wegen der Abtrennung eines 6 m breiten Streifens nicht mehr überbaubar ist, kann zwei Jahre nach Inkrafttreten dieser Teilbauordnung das Heimschlagsrecht geltend gemacht werden, d.h. Stadt oder Kanton müssten diese Liegenschaft käuflich erwerben.

Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir Ihnen, die Einsprache des Herrn W. Westermann abzuweisen.

3. Einsprache Faston AG, Schanz 6, Zug

Die Firma Faston AG ist Eigentümerin der Liegenschaft GBP Nr.436. Namens der Firma Faston AG erklärt sich Herr Anton Fässler mit dem Richtplan nicht einverstanden und ersucht um eine schriftliche Zusicherung, dass die mittlere Häuserreihe am Gärtliweg gegenüber den anderen Liegenschaften in keiner Weise benachteiligt werde.

Unsere Stellungnahme:

Die Angaben in Richtplänen haben keine unmittelbaren rechtsverbindlichen Wirkungen auf Private, sondern sind Anweisungen für die Verwaltung. Die Veräusserung des Grundstückes der Einsprecherin oder der Abbruch der darauf befindlichen Liegenschaft kann aufgrund der vorliegenden Teilplanung nicht erzwungen werden. Die Lage der Erschliessungsstrasse ist im Richtplan nicht verbindlich festgelegt und kann etwas weiter gegen Westen oder Osten verschoben werden. Kleinere Liegenschaften, welche zur Erschliessung der umliegenden Grundstücke notwendig sind, erfahren in der Regel keine Entwertung. Dies trifft auch im vorliegenden Fall zu.

Aus diesen Ausführungen ergibt sich, dass bei den Liegenschaften, welche durch die im Richtplan vorgesehene Erschliessungsstrasse betroffen werden, von einer Entwertung nicht gesprochen werden kann. Bei Einreichung eines Baugesuches für diese Grundstücke ist der Stadtrat, sofern keine Bauvorschriften verletzt werden, verpflichtet, die Baubewilligung zu erteilen oder dem Grossen Gemeinderat zu beantragen, innert Jahresfrist eine Aenderung der Teilplanung Baarerstrasse West zu beschliessen.

Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir, die Einsprache der Firma Faston AG abzuweisen.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, die Einsprachen 1 - 3 abzuweisen und die Teilplanung Baarerstrasse West in 2. Lesung zu genehmigen.

ZUG, 12. Februar 1974

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:	Der Stadtschreiber:
Dr. Ph. Schneider	i.V. H. Bieri