

Stadtplanung Zug - Schlussbericht und Beschlussfassung über die
Stadtplanung 1979

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 7. Juli 1979

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Vorbemerkungen

Die neue Zuger Stadtplanung, die zu Beginn des Jahres 1976, basierend auf der Planung 1975, eingeleitet worden ist und in engem Kontakt mit der Öffentlichkeit erarbeitet wurde, ist nun auf Verwaltungsebene abgeschlossen. Nachdem am 23. Mai 1979 die kantonale Baudirektion den Vorprüfungsbericht über die neue Zuger Stadtplanung dem Stadtrat zugestellt hat, kann diese dem Grossen Gemeinderat zur Beschlussfassung unterbreitet werden. Intensive Beratungen in der Planungskommission und deren Subkommissionen, drei öffentliche Seminare sowie verschiedene Quartierveranstaltungen gaben dem Stadtrat und den Planern bei der Erarbeitung der nun vorliegenden Planungsmitteln die notwendigen Impulse. Der Grosse Gemeinderat ist verschiedentlich über die laufende Stadtplanung informiert worden, hatte Gelegenheit zu Planungsfragen Stellung zu nehmen (Vorlagen Nr. 408, 418, 451, 483 sowie bei parlamentarischen Vorstössen) und konnte seine Anregungen, Kritiken und Wünsche bei den Planungsinstanzen anbringen.

Am 4. Juli 1978 nahm der Grosse Gemeinderat (GGR) Kenntnis von den zur Vorprüfung eingereichten Planungsunterlagen. Die kantonale Vorprüfung erfolgte in Kontaktnahme mit unseren Amtsstellen, wobei die verschiedenen Differenzen bereinigt werden konnten. Die vorliegenden Planungsmittel dürfen als ausgewogenes Gesamtpaket bezeichnet werden und mit Genugtuung vermerkt der Stadtrat die abschliessende Feststellung der kantonalen Baudirektion im Vorprüfungsbericht, wonach die Stadtplanung 1979 unter Berücksichtigung der neueren planerischen Voraussetzungen in sorgfältiger Art und Weise erarbeitet worden sei, eine gute Gesamtkonzeption aufweise und den Anforderungen und Zielsetzungen des Baugesetzes entspreche.

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgende Planungsmittel

- | | |
|-------------------------|------------------------------------|
| a) zur Beschlussfassung | - Zonenplan |
| | - Bauordnung |
| | sowie |
| b) zur Kenntnisnahme | - Ortsgestaltungsplan mit Leitbild |
| | - Verkehrsrichtplan |
| | - Landschaftsrichtplan |
| | - Erläuternder Bericht |

Während Zonenplan und Bauordnung mit der gemeindlichen Verabschiedung und der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft erwachsen, kommt den zur Kenntnisnahme vorgelegten Planungsmitteln lediglich verwaltungsanweisende Funktion zu, d.h. die Verwaltungsinstanzen haben in ihren künftigen Entscheiden die dort aufgezeigten Tendenzen und Fortentwicklungen zu berücksichtigen.

Der beiliegende Erläuternde Bericht orientiert Sie im einzelnen über den Planungsablauf, die verschiedenen Planungsinstrumente und die sich aus der Planung ergebenden Folgerungen. Nachfolgend werden die Planungsmittel summarisch dargestellt, im besonderen sind die Ergebnisse des Vorprüfungsverfahrens festgehalten.

II.

Die einzelnen Planungsmittel

1. Zonenplan

Der vorliegende Zonenplan nimmt in differenzierter Weise auf die örtlichen Verhältnisse Rücksicht und entspricht dem im Verlaufe der Stadtplanung (Planungsseminare, Quartierveranstaltungen, Einzeleingaben etc.) geäußerten Volkswillen und den Planungszielen. Er enthält vermehrt Einfamilienhauszonen, vielfältigere Mehrfamilienhauszonen und sieht verschiedene neue und abgestufte Zonenkategorien vor. Neu werden zum Beispiel in der Zone des öffentlichen Interesses diejenigen Areale bezeichnet, die dauernd als Grünanlagen gesichert werden sollen. Das Gewerbe erhält in den neu geschaffenen Wohn- und Gewerbezone und in den drei verschiedenen Industrie- und Gewerbezone vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten. Angesichts des heutigen akuten Mangels an verfügbarem Wohnbauland hat sich der Stadtrat veranlasst gesehen, die bisherige SPV-Zone (W3/2) im Gebiete Herti-Eichwald definitiv einzuzonen und diese Wohnzone (W3/2) nach Norden auszuweiten.

Gemäss Vorprüfungsbericht ist der Zonenplan als ganzes und in bezug auf die Zoneneinteilung, im inneren und äusseren Aufbau, in der Differenzierung, in der Abgrenzung und Lage der einzelnen Zonen zweckmässig. Der Umfang der Einzonung wird als den heutigen Bedürfnissen entsprechend beurteilt, wobei die grösseren nicht überbauten Gebiete noch zu erschliessen sind.

2. Bauordnung

Die neue Bauordnung, aufbauend auf der kantonalen Musterbauordnung, ist das Resultat enger Zusammenarbeit aller beteiligten und interessierten Kreise; mit differenzierten Bestimmungen und Spezialvorschriften wird den besonderen Verhältnissen der Stadt Zug Rechnung getragen. Man war allseits bestrebt, eine einfache, verständliche und überblickbare Ordnung zu schaffen. Im Vorprüfungsbericht wird als bemerkenswert festgehalten, dass die den Vorschriften beigegebenen Erläuterungen und graphischen Darstellungen, welche zwar nicht Rechtssatzcharakter haben, wesentlich zum Verständnis der Vorschriften dienen würden. Dank der guten Zusammenarbeit der zuständigen städtischen und kantonalen Instanzen haben im Bereinigungsverfahren bis auf eine Ausnahme sämtliche Vorbehalte bereinigt werden können. Der Vor-

behalt betref die Norm, wonach der Stadtrat bei besonderen öffentlichen Interessen einen Bonus-Zuschlag auf die Ausnützung gewähren könne. Die Vorprüfungsinstanz empfiehlt solche Fälle als Ausnahmesituation im Einzelfall zu behandeln und nicht mit einer generellen Ausnahmeregel; die entsprechenden Bestimmungen sind denn auch gestrichen worden (§ 47 Abs. 4 und § 54 Abs. 5).

3. Ortsgestaltungsplan

Der Ortsgestaltungsplan gibt in genereller Weise an, welche Entwicklung in der Stadt Zug längerfristig angestrebt wird. Der Stadtrat glaubt, mit der vorliegenden Lösung eine zukunftsorientierte gute Planungsgrundlage geschaffen zu haben. Besonderer Wert wurde auf die Zielsetzungen der Stadtentwicklung und die über den Zonenplan hinausgehenden Angaben der räumlichen Entwicklung, sowie auf die sich aus den Landschaftsschutzbestrebungen ergebenden Angaben im Bereich der Seeufer, Bäche und Waldränder, die mit Baulinien geschützt werden sollen, gelegt.

Gemäss Vorprüfungsbericht ist der Ortsgestaltungsplan generell als zweckmässig beurteilt worden.

4. Landschaftsrichtplan

Der Landschaftsrichtplan lehnt sich an die bisherigen Grundlagen an. Er ist jedoch weiterentwickelt worden. Die Hauptänderungen betreffen die Ausweitung der Landschaftsschongebiete am Seeufer und die Ergänzung der Liste der Kulturobjekte. Damit ist vor allem dem verstärkten Landschafts-, Natur- und Heimatschutzgedanken in der Bevölkerung Rechnung getragen worden.

5. Verkehrsrichtplan

Der Verkehrsrichtplan enthält die erforderlichen Angaben über die zukünftige Verkehrsentwicklung auf städtischem Gebiet. Da sich die Vorstellungen darüber, wie sich das Verkehrsgeschehen entwickeln wird, gegenüber früher in Stadt und Kanton geändert haben, zeigt der neue Verkehrsrichtplan in einigen Bereichen ein neues Gesicht, das mit einer Ausnahme in Einklang mit den kantonalen Instanzen steht. Da diese Änderungen eine Anpassung des kantonalen Verkehrsrichtplanes bedingen, ist die Zustimmung des Kantonsrates vorbehalten worden.

Die Ausnahme bildet die neue Linienführung der General Guisan-Strasse. Die Abklärungen auf Kantonsebene sind diesbezüglich noch nicht abgeschlossen. Es kann erwartet werden, dass der Bericht mit allen Änderungsbegehren des kantonalen Verkehrsrichtplanes in Kürze dem Kantonsrat vorgelegt wird.

Gemäss Vorprüfung bildet der neue Verkehrsrichtplan eine ausreichende Grundlage für die erforderlichen Raumfreihaltungsmassnahmen und Projektierungsarbeiten, die sowohl von Kanton und Stadt als auch von Privaten durchgeführt werden.

III.

Zusammenfassung

Der Stadtrat glaubt, dass mit den auf guten Grundlagen aufgebauten und in den letzten Jahren weiterentwickelten Planungsmitteln der Weg offen ist, das auf den 1. Juli 1975 von Regierungsrat verordnete kantonale Ersatzrecht durch eigenes städtisches Recht abzulösen. Planungsrecht ist nie etwas endgültiges; es muss immer wieder angepasst und fortentwickelt werden. Diese Arbeiten haben jedoch von einer Basis, von einer klaren Grundlage auszugehen; nur so kann von einer "rollenden Planung" gesprochen werden. Es gilt nun, diese Basis zu schaffen. Planungsrecht trägt immer Kompromisscharakter in sich, was bedeutet, dass Extremforderungen nicht berücksichtigt werden konnten. Dennoch ist der Stadtrat überzeugt, Ihnen eine Planung vorzulegen, welche die Interessen unserer Stadtbevölkerung bestens berücksichtigt und die es ermöglicht, die weiteren anstehenden Probleme in der Stadtentwicklung zügig in Angriff zu nehmen.

Allen, die bei der Erarbeitung der Planung mitgewirkt haben, der Planungskommission, ihren Arbeitsgruppen, den Quartiervereinen, den Seminarteilnehmern, dem Baufachausschuss, dem Grossen Gemeinderat, den Fachleuten und den Mitarbeitern der Stadtverwaltung gilt heute der Dank des Stadtrates.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage Nr. 515 einzutreten, Zonenplan und Bauordnung zum Beschluss zu erheben und diesen Beschluss gemäss § 6 Ziffer 1 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung zu unterstellen.

Im weitem beantragen wir Ihnen, vom Ortsgestaltungsplan, vom Verkehrsrichtplan, vom Landschaftsrichtplan Kenntnis zu nehmen.

Zug, 7. Juli 1979

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:
W.A. Hegglin A. Grünenfelder

Beilagen:

Bauordnung, Antrag des Stadtrates vom 7. Juli 1979
Zonenplan Nr. 4411
Ortsgestaltungsplan vom 7. Juli 1979
Leitbild 77
Verkehrsrichtplan vom 7. Juli 1979
Landschaftsrichtplan vom 7. Juli 1979
Erläuternder Bericht vom 7. Juli 1979
Beschlussesentwurf

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.
BETREFFEND STADTPLANUNG ZUG - SCHLUSSBERICHT UND BESCHLUSS-
FASSUNG UEBER DIE STADTPLANUNG 1979

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 515
vom 7. Juli 1979

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

1. Zonenplan und Bauordnung der Stadt Zug vom 7. Juli 1979
werden zum Beschluss erhoben.
2. Vom Ortsgestaltungsplan mit Leitbild, Verkehrsrichtplan,
Landschaftsrichtplan und erläuterndem Bericht wird ent-
scheidung genommen.
3. Ziff. 1 dieses Beschlusses wird gestützt auf § 6 Ziffer 1
der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung unterstellt.

Der Beschluss tritt unter Vorbehalt der Annahme durch die
Stimmberechtigten am Tage der Genehmigung durch den Regie-
rungsrat 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:



Stadtplanung Zug

Beilage zur Vorlage Nr. 515
an den Grossen Gemeinderat

Bauordnung 80

Antrag des Stadtrates vom 7. Juli 1979

Inhaltsübersicht

		Seite			Seite
1.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN				
§ 1	Zweck	1	§ 22	Höhenlage	10
§ 2	Geltungsbereich	1	§ 23	Grenz- und Gebäudabstand	10
§ 3	Vollzug	2	§ 24	Abstandsvorschriften für Klein- und Nebenbauten	11
§ 4	Ausnahmen	2	§ 25	Balkone, Erker, Auskragungen, Dachvorsprünge, Vortreppen	12
§ 5	Vorbehalt eidg., kant. und gemeindlicher Vorschriften	2	§ 26	Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag	12
			§ 27	Geschlossene Bauweise	13
2.	PLANUNGSMITTEL		4.	ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	
§ 6	Planungsmittel	3	4.1	Orts- und Landschaftsschutz	
§ 7	Ortsgestaltungsplan	3	§ 28	Einordnung	14
§ 8	Verkehrsrichtplan	4	§ 29	Aussichtsschutz	15
§ 9	Landschaftsrichtplan	4	§ 30	Wald- und Gewässerabstand	15
§ 10	Versorgungsrichtplan	5	§ 31	Bepflanzung	16
§ 11	Zonenplan	5	§ 32	Dächer	16
§ 12	Baulinien- und Strassenpläne	5	§ 33	Antennen	17
§ 13	Bebauungspläne	6	§ 34	Terrainveränderungen	17
§ 14	Sonderbauvorschriften	6	§ 35	Terrainveränderungen mit Stützmauern	17
§ 15	Teilrichtpläne	6	§ 36	Einfriedungen	18
§ 16	Grenzregulierungen und Landumlegungen	7			
3.	BEGRIFFE DES BAU- UND PLANUNGSRECHTES		4.2	Baureife, Ein- und Ausfahrten, Spielplätze	
§ 17	Begriffe des Bau- und Planungsrechtes	7	§ 37	Baureife	19
§ 18	Ausnutzungs- und Baumassenziffer	7	§ 38 bis	Erschliessung	19
§ 19	Nutzungsarten	8	§ 39	Ein- und Ausfahrten	19
§ 20	Geschosse	9			
§ 21	Gebäudehöhe	9			

	Seite		Seite
§ 40 Spielplätze	20	§ 52 Terrassenhäuser	28
4.3 Sicherheit, Gesundheitspolizei und Umweltschutz		§ 53 Altstadtzone	28
§ 41 Bauausführung	20	6.2 Industrie- und Gewerbezone	
§ 42 Gesundheitspolizeiliche Anforderungen	21	§ 54 Industrie- und Gewerbezone	29
§ 43 Umweltschutz	21	§ 55 Immissionen	29
§ 44 Immissionen	22	§ 56 Grundmasse	29
§ 45 Schallschutz	22	7. VORSCHRIFTEN FÜR AREALBEBAUUNGEN	
4.4 Zonenfremde Bauten		7.1 Begriff	
§ 46 Zonenfremde Baulen und Anlagen	23	§ 57 Arealbebauung Begriff und Zweck	30
§ 47 bis Wohnwagen	24	7.2 Voraussetzungen	
5. ZONENEINTEILUNG		§ 58 Genehmigungsverfahren, Erstellungspflicht	31
§ 48 Zonenbezeichnung	24	§ 59 Mindestflächen	31
6. VORSCHRIFTEN FÜR EINZELBAUWEISE		§ 60 Umfang, Verwirklichung	31
6.1 Wohnzonen und Kernzonen		§ 61 Anforderungen	31
§ 49 Grundmasse	25	7.3 Bauvorschriften	
§ 50 Besondere Vorschriften für die einzelnen Zonen	26	§ 62 Verweis auf Einzelbauweise Abweichungen	32
§ 51 Besondere Nutzungsvorschriften	27	§ 63 Ausnutzungsziffer	32
		§ 64 Geschosszahl	33

§ 65	Gebäudelänge, Dachgestaltung, Wohneinheiten	33
§ 66	Höhenlage	33
§ 67	Grenz- und Gebäudeabstand	33
8.	VORSCHRIFTEN FÜR DIE ÜBRIGEN ZONEN	
§ 68	Zone des öffentlichen Interesses	34
§ 69	Zonen mit speziellen Vorschriften (Sonderzonen)	34
§ 70	Späterer Planung vorbehalten Zone	35
§ 71	Übriges Gemeindegebiet	35
9.	VERFAHRENSBESTIMMUNGEN	
§ 72	Bewilligungspflicht, Meldepflicht Verfahren	36
§ 73	Bedingungen und Auflagen	37
§ 74	Bau- und Bezugskontrollen	37
§ 75	Gebühren	38
10.	SCHLUSSEBESTIMMUNGEN	
§ 76	Inkrafttreten	38
§ 77	Aufhebung von Bauvorschriften	38
§ 78	Revision	39
Anhang 1	Vorbehalt weiterer Vorschriften	40
Anhang 2	Bebauungspläne	41
Anhang 3	Graphische Erläuterungen	42

Der Grosse Gemeinderat

in Vollziehung und gestützt auf die §§ 10 und 17 des Baugesetzes für den Kanton Zug vom 18.5.1967

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

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

- 1 Ziel und Zweck der Bauordnung ist eine siedlungstechnisch gute und wirtschaftlich tragbare Nutzungsordnung des Gemeindegebietes.
- 2 Ihre Anwendung soll ein angenehmes, sicheres und gesundes Wohnen, Arbeiten und Zusammenleben ermöglichen.
- 3 Sie regelt die Art und Weise der Ueberrbauung und schafft die Voraussetzungen für eine einwandfreie Einfügung der Bauten in das Orts- und Landschaftsbild. Sie stellt sicher, dass die Bauten den anerkannten Regeln der Baukunde und den Erfordernissen des Umweltschutzes entsprechen.

§ 2

Geltungsbereich

- 1 Diese Bauordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- 2 Bestehende Bauten, die dieser Bauordnung nicht entsprechen, dürfen unterhalten und renoviert werden. Umbauten, Erweiterungen und Aufstockungen sind zulässig, wenn die Grenz- und Gebäudeabstände, die zulässige Geschosszahl und die Ausnutzungsziffer nach dieser Bauordnung eingehalten werden. Für solche Änderungen gelten die Vorschriften dieser Bauordnung.

Der Wegleitung kommt keine rechtsverbindliche Wirkung zu wie der Bauordnung. Sie dient der Erläuterung von Bauvorschriften und will auf Zusammenhänge hinweisen. Daher unterliegt die Wegleitung weder der Genehmigung des Grosse Gemeinderates noch des Regierungsrates.

§ 1

Wenn der Bauordnung ein Zweckparagraph vorangestellt wird, so steht es darum, eine gemeinsame Grundlage zu legen und den Sinn, der letztlich hinter allen Paragraphen steht, zu formulieren.

- § 3 Vollzug
- § 4 Ausnahmen
- § 7 Leitbild

§ 2

Der sachliche Geltungsbereich wird durch die Umschreibung der Bewilligungspflicht in § 70 geregelt. Der Fortbestand bestehender Bauten wird ermöglicht, wobei innerhalb des bestehenden Volumens nur Unterhalts- und Renovationsarbeiten zulässig sind. Dazu zählen nicht mehr Arbeiten, bei denen bauliche Veränderungen der äusseren Erscheinung oder der inneren Einteilung erfolgen.

- § 71 Uebriges Gemeindegebiet
- § 72 Bewilligungspflicht
- § 46 Zonenfremde Bauten und Anlagen

Vollzug	§ 3 Der Vollzug dieser Bauordnung ist Sache des Stadtrates und der zuständigen Verwaltungsstellen. Der Stadtrat bestimmt einen Baufachausschuss mit beratender Funktion.	§ 3 Die Aufgaben des Baufachausschusses sind in einem vom Stadtrat genehmigten Reglement umschrieben.
Ausnahmen	§ 4 1. Der Stadtrat kann im Einzelfall unter Abwägung öffentlicher und privater Interessen Ausnahmen gestatten, a. wenn in bezug auf das Orts- und Landschaftsbild oder die hygienischen Verhältnisse offensichtlich eine wesentlich bessere Lösung erzielt würde, oder b. wenn die Einhaltung der Bauvorschriften zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen würde, oder c. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde, 2. Ausnahmen dürfen dem Sinn und Zweck der Bauordnung nicht zuwiderlaufen. Sie können befristet sein und als widerrufbar erklärt werden. 3. Nachbarliegenschaften dürfen durch Ausnahmebewilligungen nicht erheblich mehr benachteiligt werden, als dies bei Einhaltung der Bauvorschriften der Fall wäre.	§ 4 Da die Vorschriften dieser Bauordnung nicht Jedem Einzelfall gerecht werden können, muss der Stadtrat unter Vornahme einer Interessenabwägung Ausnahmen gestatten können. Die Erteilung von Ausnahmen ist von bestimmten Voraussetzungen abhängig. § 71 Uebriges Gemeindegebiet § 72 Bewilligungspflicht § 73 Bedingungen und Auflagen
Vorbehalt eidg., kant. und gemeindlicher Vorschriften	§ 5 Vorbehalten bleiben weitergehende eidgenössische, kantonsale und gemeindliche Vorschriften (vgl. Anhang 1).	§ 5 Eidgenössisches Recht bricht kantonales und gemeindliches Recht, kantonales Recht bricht gemeindliches Recht. Es geht hier um den Hinweis auf andere Vorschriften, die neben der Bauordnung ebenfalls zur Anwendung kommen. Vgl. Anhang 1

2. Planungsmittel

§ 6

1. Es bestehen nebst der Bauordnung folgende

Planungsmittel:

1. Ortsgestaltungsplan (§ 7)
2. Verkehrsrichtplan (§ 8)
3. Landschaftsrichtplan (§ 9)
4. Versorgungsrichtplan (§ 10)
5. Zonenplan (§ 11)
6. Baulinien- und Strassenpläne (§ 12)
7. Bebauungspläne (§ 13)
8. Sonderbauvorschriften (§ 14)
9. Teilrichtpläne (§ 15)
10. Grenzregulierungen und Landumlegungen (§ 16)

Absatz 1 gibt eine Übersicht über die städtischen Planungsmittel.

Den in Absatz 2 angeführten Plänen kommt lediglich verwaltungsanweisende Wirkung zu. Sie verpflichten allein die Verwaltung, darnach zu handeln. Für den privaten Grundeigentümer werden diese Richtpläne erst rechtswirksam, wenn sie durch einen weiteren Erlass (Zonenplan, Bebauungspläne, Baulinien) oder durch eine Einzelverfügung verbindlich festgelegt werden.

Zonenplan, Baulinien- und Strassenpläne, Bebauungspläne und Sonderbauvorschriften sind demgegenüber für den Grundeigentümer direkt rechtswirksam. Grenzregulierungen und Landumlegungen sind in einer regierungsrechtlichen Verordnung geregelt.

§ 7

1. Der Ortsgestaltungsplan gibt gemäss § 18 des KantBaG die Übersicht über die anzustrebende bauliche Entwicklung der Gemeinde.

2. Grundlage für die Erstellung des Ortsgestaltungsplanes bildet das Leitbild, welches die Ziele umschreibt, auf welche die Entwicklung der Stadt Zug auszurichten ist.

3. Er enthält die bestehende Bebauung und die zur Ueberbauung vorgesehenen Gebiete, unterteilt in Wohn-, Industrie- und Kerngebiet. In Gebiet des öffentlichen Interesses unter Angabe der geplanten öffentlichen Bauten und Anlagen sowie in Landschaftsschutzgebiete. Ferner zeigt er die Linienführung der wichtigsten Verkehrswege mit den öffentlichen Parkierungsflächen.

§ 7

Der Ortsgestaltungsplan will die Entwicklung aufzeigen und enthält darum längerfristige Ideen. Er ist sozusagen dem Zonenplan einen Schritt voraus. Er zeigt mögliche Nutzungen der grau bandierten SPV-Zonen des Zonenplanes und gibt Auskunft über mögliche Etappen. Hintergrund und Ergänzung bildet das Leitbild.

Der Ortsgestaltungsplan vermittelt eine Gesamtübersicht der Stadtplanung und stellt damit die Koordination sicher, enthält er doch

- die Nutzungen des Stadtgebietes
- die wichtigsten Elemente des Landschaftsrichtplanes und
- die wichtigsten Elemente des Verkehrsrichtplanes.

Der Ortsgestaltungsplan gibt sodann Zusatzinformationen, welche in keinem anderen Plan enthalten sind:

- Zweckbestimmung aller Zonen des öffentlichen Interesses
- Standort anderer öffentlicher und privater Einrichtungen auf Stadtgebiet, wie Spielplätze in Baugebieten.

Als Planungsmittel, welches mehrere Teilbereiche umfasst, eignet er sich für die Überprüfung neuer Ideen im Sinne der rollenden Planung.

- § 6 Planungsmittel
- § 6B Zone des öffentlichen Interesses

§ 8

Verkehrsrichtplan
1 Der Verkehrsrichtplan zeigt auf, welche Anlagen die zukünftige Entwicklung des Verkehrs erfordert.

2 Er enthält die dazu notwendigen Angaben, wie die generelle Linienführung der Hochleistungs-, Haupt- und Sammelstrassen sowie des Fuß- und Radwegnetzes, die bestehenden und vorgesehenen öffentlichen Parkierungsanlagen, die Linienführung des öffentlichen Verkehrsnetzes usw.

- § 6 Planungsmittel
- § 12 Baulinien- und Strassenpläne
- § 13 Bebauungspläne

§ 9

Landschaftsrichtplan
1 Der Landschaftsrichtplan gibt Aufschluss über Teile und Elemente der Landschaft, welche für das äussere Erscheinungsbild oder für die Funktion der Gesamtlandschaft von Bedeutung sind und daher eines besonderen Schutzes, der Schonung oder der Pflege und der Gestaltung bedürfen.

§ 9

Die Verwaltung setzt sich aktiv für die Verwirklichung des Landschaftsrichtplanes ein. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dient er als Beurteilungsgrundlage. So nimmt die Bauordnung in § 28 (Einordnung) und § 29 (Aussichtsschutz) direkt auf diesen Plan Bezug.

2 Er enthält Angaben über Waldflächen, Gewässer, Natur- und Kulturobjekte, Schutzgebiete, Aussichtspunkte, über die der Erholung dienenden Anlagen und Gebiete usw.

§ 10

Versorgungsrichtplan

1 Der Versorgungsrichtplan gibt Aufschluss über die zukünftig erforderlichen Anlagen für eine einwandfreie Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität sowie für die Beseitigung der Abfälle und Abwasser.

2 Er enthält insbesondere den Standort der wichtigsten Bauten und die generelle Linienführung der wichtigsten Leitungen und Kanäle.

§ 11

Zonenplan

1 Der Zonenplan teilt das ganze Gemeindegebiet nach Art der Nutzung in abgegrenzte Zonen ein.

2 Die Zonenarten und die einzelnen Zonenvorschriften sind in §§ 48 ff. dieser Bauordnung umschrieben.

§ 12

Baulinien- und Strassenpläne

Begriff und Inhalt der Baulinien- und Strassenpläne sind in §§ 25 ff. des Kantbaugesetzes (VVO zum Kantbaugesetz) und den entsprechenden Richtlinien der Kantonalen Bauverwaltung näher umschrieben.

§ 6 Planungsmittel
§ 28 Einordnung
§ 29 Aussichtsschutz

§ 10

Der Versorgungsrichtplan ist ein Informations- und Koordinationsmittel für die Verwaltung und die Grundeigentümer. Er gibt darüber Aufschluss, welche Versorgungseinrichtungen bestehen und zusätzlich vorgesehen werden müssen, wo Trassees für wichtige Leitungen freizuhalten sind usw.

§ 6 Planungsmittel

§ 11

Der Zonenplan ist ein Hauptmittel der Siedlungsordnung. Durch ihn wird in Verbindung mit der Bauordnung die Nutzungsart und die Nutzungsintensität bestimmt.

In jeder Zone gelten für die Grundstücke die gleichen Bauvorschriften.

Der Zonenplan liegt beim Stadtbauamt zur Einsichtnahme auf.

§ 6 Planungsmittel

§§ 48 - 71 Zoneinteilung, Vorschriften für Einzelbauweise und für Arealbebauung, Vorschriften für besondere Zonen

§ 12

Baulinien halten die nötigen Flächen für den Bau und Ausbau von Strassen, Wegen, Plätzen, öffentlichen Gebäuden, Grünanlagen usw. frei.

§ 6 Planungsmittel
§ 8 Verkehrsrichtplan

§ 13

Bebauungs-
pläne

Bebauungspläne legen gemäss §§ 32 ff. des Kantbaugesetz die Art der Überbauung für ein bestimmtes Gebiet fest.

§ 13

Mit Bebauungsplänen kann in Abweichung von den generellen Bauvorschriften

- die Bauweise (Geschosszahl), Lage der Baukörper usw.)
- die Nutzungsart (Läden, Wohnen, Büros usw.)
- die Art der Erschliessung, Parkierung usw.

den besonderen Verhältnissen entsprechend festgelegt werden. Bebauungspläne schaffen neues Recht und werden im gleichen Verfahren wie Zonenplan und Bauordnung aufgestellt. Im Anhang sind die rechtskräftigen Bebauungspläne zusammengestellt.

Ihr Inhalt geht den entsprechenden Vorschriften dieser Bauordnung vor.

§ 6 Planungsmittel
Anhang

§ 14

Sonderbau-
vorschriften

In Verbindung mit Baulinien- und Bebauungsplänen können gemäss § 35 des Kantbaugesetz Sonderbauvorschriften erlassen werden.

§ 14

In Bebauungsplänen können einzelne Sachverhalte, die sich graphisch nicht gut darstellen lassen, mit Worten umschrieben werden.

§ 6 Planungsmittel
§ 13 Bebauungspläne

§ 15

Teilricht-
pläne

Teilrichtpläne geben die Übersicht über die anzustrebende Erschliessung, bauliche Entwicklung, Gestaltung, usw. eines Teilgebietes an.

§ 15

Bei den Teilrichtplänen geht es um den Nachweis, dass sich das Bauvorhaben erschliessungsmässig und städtebaulich in die Umgebung einordnet.

§ 6 Planungsmittel
§ 7 Verkehrsrichtplan
§ 28 Einordnung
§ 50 Kernzonen
§§ 57 ff. Arealüberbauung

§ 16

Grenzregulierungen und Landumlegungen

Es können Grenzregulierungen und Landumlegungen durchgeführt werden. Das Verfahren richtet sich nach § 51 des KantBaUG.

§ 16

Für eine rationelle Ueberbauung von Grundstücken können Grenzregulierungen eine wertvolle Hilfe sein. Bisher wurden solche Grenzregulierungen meistens privatrechtlich durchgeführt.

§ 6 Planungsmittel

§ 27 Geschlossene Bauweise

3. Begriffe des Bau- und Planungsrechtes

§ 17

Begriffe des Bau- und Planungsrechtes

"Baute", "Ausnützungsziffer", "Strassen- und Niveaubaulinie" usw., sind die Bestimmungen von §§ 14 ff. der VVO zum KantBaUG zu beachten.

§ 17

Damit in dieser Bauordnung nicht alle Begriffsdefinitionen, wie sie in der VVO zum KantBaUG umschrieben sind, wiederholt werden müssen, wird auf die erwähnte VVO verwiesen.

§ 18

Ausnützungsziffer und Baumassenziffer

1 Die Ausnützungsziffer (AZ) und die Baumassenziffer (BZ) sind nach den §§ 17 und 18 der VVO zum KantBaUG zu berechnen. Der Stadtrat ist berechtigt, zur Wahrung der höchstzulässigen Ausnützung die Auflage zu machen, dass im Grundbuch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung einzutragen ist.

§ 18

Ausnützungsziffer und Baumassenziffer legen das Mass der baulichen Ausnützung fest. Sie gewährleisten eine gleiche Ausnützung der Grundstücke einer Zone, was mit Vorschriften über Abstände und Gebäudehöhe allein nicht erreicht wird. Wohndichte und Infrastruktur werden durch diese Werte massgebend bestimmt.

Baulich nicht ausgenützte Grundstücke oder Teilflächen können ohne Beschränkung parzelliert oder einem anderen Grundstück zugeschlagen werden. Hingegen darf bei überbauten Grundstücken eine Parzellierung nur unter Einhaltung der AZ- und BZ-Vorschriften erfolgen. Ausnahmen sind unter bestimmten Voraussetzungen zulässig, z.B. bei Reiheneinfamilienhäusern und Arealbebauungen. Teilflächen, die baulich ausgenutzt sind, dürfen nicht abgetrennt werden.

Die in die AZ einbezogene Fläche muss natürlich und funktionell eine Einheit bilden.

2 Bei überbauten Grundstücken dürfen Parzellierungen und die Abtrennung von Teilflächen nur unter Wahrung der AZ- und BZ-Vorschriften vorgenommen werden. Ausnahmen sind in Fällen möglich, wo sich eine offensichtlich unzweckmässige Lösung ergibt, wobei durch die Eintragung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen die Einhaltung der gesamthaft zulässigen AZ oder BZ sicherzustellen ist.

3. Dem Anspruch auf Ausschöpfung der AZ und BZ geht die Einhaltung der übrigen Bauvorschriften vor.

Es kann vorkommen, dass z.B. bei schmalen Grundstücken bei Einhaltung der vorgeschriebenen Abstände und Gebäuhöhe das in der Bauordnung festgelegte Mass der AZ nicht erreicht wird. In solchen Fällen besteht - wie dies allgemein gilt - kein Anspruch auf eine Reduktion der Abstände oder Erhöhung der Geschosszahl.

- § 49 Grundmasse Wohn- und Gewerbebezonen
- § 50 Besondere Vorschriften für die einzelnen Zonen
- § 51 Besondere Nutzungsvorschriften
- § 56 Grundmasse Industrie- und Gewerbebezonen
- § 63 Ausnutzungszuschlag bei Arealüberbauungen

§ 19

Nutzungsarten

Für die in dieser Bauordnung aufgeführten Nutzungsarten gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

a. Industrie und Gewerbe:

Dazu gehören Betriebe der Industrie und des Handwerks, des Baugewerbes, der Versorgung, des Gastgewerbes, des Grosshandels und Verkehrs mit betriebszugehörigen Büros.

b. Läden:

Dazu gehören Detailhandelsbetriebe, Restaurants, Dienstleistungsbetriebe oder Teile davon mit grossem Kurzenbetrieb, wie Reisebüros, Reinigungsgeschäfte, Coiffeursalons, Schalterräume von Banken usw.

c. Büros:

Dazu gehören Dienstleistungsbetriebe, wie Banken, Versicherungen, Vermittlungs-, Verleih- und Beratungsinstitute sowie Büros von Handels-, Industrie- und Handwerksbetrieben.

§ 19

In der Bauordnung kommen die Bezeichnungen "Industrie und Gewerbe", "Läden", "Büros", "Wohnen" wiederholt vor. Es erweist sich daher als notwendig, den Inhalt dieser Begriffe näher zu umschreiben.

- § 50 - AZ-Zuschlag für Läden und Restaurants
- gewerblich genutzte Bauteile
- § 51 Nutzungsarten in Wohn- und Kernzonen
- § 54 Nutzungsart in Industrie- und Gewerbebezonen

d. Wohnen:

Dazu gehören Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Räume, die mit einer Wohnung in Zusammenhang stehen, einer freiberuflichen Tätigkeit des Bewohners dienen und nach ihrer Fläche in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen, und ferner Unterkunftsteile von Gastgewerben.

§ 20

Geschosse

Als Geschosse zählen:

- a. Das Erdgeschoss und die Obergeschosse
- b. Aufbauten auf Flachdächern (Attikageschoss usw., einschließlich Treppenhäuser und Lift), wenn deren Bodenfläche mehr als 60 % des darunterliegenden Geschosses ausmacht.
- c. Dach- und Untergeschoss, wenn deren anrechenbare Bruttogeschossfläche mehr als 60 % des darunter- oder darüberliegenden Geschosses ausmacht.

§ 21

Gebäudehöhe

1. Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Geschosse und der anrechenbaren Geschosshöhe.
2. Die anrechenbare Geschosshöhe beträgt in Wohnzonen sowie in Wohn- und Gewerbebezonen 3,0 m und in Kernzonen 3,3 m. Für Ladenlokale und dergleichen im Erdgeschoss beträgt sie 4,5 m. Die Geschosshöhe wird OK - OK gemessen.
3. Wo architektonische und städtebauliche Gründe es erfordern, kann der Stadtrat die Dachgesimshöhe festlegen.

§ 20

Man könnte auch von "Vollgeschossen" oder "anrechenbaren Geschossen" sprechen. Diese Definition erhält ihre Bedeutung in Verbindung mit

- § 21 Gebäudehöhe
- § 22 Höhenlage
- § 32 Dächer
- § 49 Grundmasse, max. Geschosshöhe
- § 50 Besondere Vorschriften für die einzelnen Zonen
- § 52 Terrassenhäuser
- § 64 Geschosshöhe bei Arealüberbauungen

§ 21

Das Produkt aus zulässiger Geschosshöhe und anrechenbarer Geschosshöhe ergibt die Gebäudehöhe. Die anrechenbare Geschosshöhe wurde je nach Nutzung unterschiedlich festgelegt, dabei wurden auch konstruktive Belange berücksichtigt.

Die Dachgesimshöhe ist von städtebaulicher Bedeutung, insbesondere bei geschlossener Bauweise.

- § 22 Höhenlage
- § 29 Aussichtsschutz
- § 49 Geschosshöhe
- § 52 Terrassenhäuser
- § 56 Gebäudehöhe in Industrie- und Gewerbebezonen

§ 22

Höhenlage

- 1 Der Fussboden des Erdgeschosses darf entweder höchstens 1,2 m über dem tiefsten oder 0,3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudeaussen- und Innen- seite liegen.
- 2 Kommt der Erdgeschossfussboden höher als 3,0 m über den tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudeaussen- und Innen- seite zu liegen, so ist auf das Attikageschoss oder Dachgeschoss zu verzichten oder es wird das Untergeschoss als Geschoss angerechnet.
- 3 Wo besondere Umstände es rechtfertigen (Strassenniveau, Kanalisation, Geländeverhältnisse usw.), kann der Stadtrat die Höhenlage des Fussbodens des Erdgeschosses in Abweichung von Abs. 1 festlegen. Absatz 2 gilt ebenfalls in diesen Fällen.

§ 22

Es geht darum zu verhindern, dass die Gebäude zu stark aus dem gewachsenen Terrain herausragen; dies gilt namentlich am Hang. Neben städtebaulichen Gründen (tatsächliche Ansicht der Gebäude) werden auch die Interessen der Nachbarn (Aussicht) gewahrt.

§ 21 Gebäudehöhe

§ 64 Höhenlage in Arealüberbauungen

§ 23

Grenz- und Gebäudeabstand

- 1 Für die Bestimmung des Grenz- und Gebäudeabstandes gelten §§ 20 ff. der VVO zum Kantbauf. Der grosse Abstand ist von der Hausseite mit den Hauptwohnräumen und der kleinen von allen übrigen Hausseiten einzuhalten.
- 2 Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück wird der Gebäudeabstand gemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.
- 3 Der Grenzabstand ist ebenfalls gegenüber den Zonengrenzen OeI und UeG einzuhalten.
- 4 Der Grenzabstand kann mit Zustimmung des Nachbarn verringert werden, sofern der Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Der Zusammenbau über die Grenze ist bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet. Grenz-, Naher- und

§ 23

Grenz- und Gebäudeabstände werden aus feuerpolizeilichen, städtebaulichen und wohnhygienischen Gründen festgelegt. Sie dienen auch dem Schutz der Nachbarschaft. Grosse Abstände bewirken eine Durchgrünung der Quartiere und lassen Durchblicke offen. Aus Be- sonnungsgründen wird für die Hauptwohnseite ein grosser Grenzabstand vorgesehen.

Weil die Zonengrenze, sofern sie nicht bereits Grundstücksgrenze ist, beim Kauf oder beim Heimschlag des Zonengebietes zur Grundstücksgrenze wird, muss der Grenzabstand auch gegen- über dieser Zonengrenze eingehalten werden. Analog verhält es sich zur Zonengrenze UeG. Die Regelung der Grenzabstände kann zwischen Nachbarn nur unter Wahrung des Gebäudeabstandes verabredet werden. Wer also ein Naher- oder Grenzbaurecht einräumt, hat selber einen ent- sprechend grösseren Abstand einzuhalten. All-

Ueberbaurechte können nur ausgeübt werden, wenn öffentliche Interessen nicht verletzt werden.

5. Gegenüber den zur Zeit der Inkraftsetzung dieser Bauordnung bereits bestehenden Bauten ist der Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern der Grenzabstand, welcher im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes vorgeschrieben war, eingehalten ist.

6. Der Grenzabstand für Unterniveaubauten beträgt 1 m. Mit Zustimmung des Nachbarn kann an die Grenze gebaut werden.

§ 24

Abstandsvorschriften für Klein- und Nebenbauten

1. Für Kleinbauten gemäss § 15 der VVO zum Kantbauß gelten folgende Abstandsvorschriften:

- a. Der Grenzabstand beträgt 2,5 m; er kann mit Zustimmung des Nachbarn und mit Eintragung im Grundbuch verringert oder ganz aufgehoben werden.
- b. Der Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann verringert werden, sofern keine gesundheits- und feuerpolizeilichen oder andere öffentliche Interessen verletzt werden.
- c. Der Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem Nachbargrundstück kann gestützt auf eine entsprechende Vereinbarung der beteiligten Grundeigentümer und unter der

fallige öffentliche Interessen muss der Stadtrat wahrnehmen. Die Möglichkeit, zusammenzubauen, erhöht den Gestaltungsspielraum für Architekt und Bauherrn; es entstehen dadurch auch grössere zusammenhängende Grünflächen.

Absatz 5 ist eine Übergangsregelung, um den Späterbauenden nicht unnötig einzuschränken.

§ 24 Abstandsvorschriften für Klein- und Nebenbauten

§ 26 Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag

§ 30 Wald- und Gewässerabstand

§ 34 Terrainveränderungen

§ 35 Stützmauern

§ 49 Grundmasse in Wohn- und Kornzonen

§ 50 Besondere Vorschriften für die einzelnen Zonen

§ 56 Grundmasse in Industrie- und Gewerbe-zonen

§ 67 Abstände bei Arealbebauungen

§ 68 Abstände in Zonen öffentlichen Interesses

§ 24

Für Klein- und Nebenbauten sollen kleinere Abstandsvorschriften zur Anwendung kommen, weil sie für den Nachbarn auch die kleinere Beeinträchtigung darstellen. Die Nachbarn können darüberhinaus noch weitergehende Reduktionen vereinbaren.

Als Nebenbauten werden Bauwerke bezeichnet, die zu einem Hauptbau gehören und untergeordneten Zwecken dienen. Sie können als Anbauten oder als alleinstehende Bauten erstellt werden.

§ 34 Terrainveränderungen

§ 35 Stützmauern

Voraussetzung, dass keine Gesundheits- und feuerpolizeilichen oder andere öffentlichen Interessen verletzt werden, verringert werden.

2. Der Gebäudeabstand zu Nebenbauten auf dem gleichen Grundstück, welche nicht unter den Begriff der Kleinbauten fallen, kann verringert werden, sofern keine Gesundheits- und feuerpolizeilichen oder andere öffentlichen Interessen verletzt werden.

§ 25

Balkone, Erker, Auskragungen, Dachvorsprünge, Vortreppen

Balkone, Erker, Auskragungen, Dachvorsprünge, Vortreppen und dergleichen dürfen höchstens 1,5 m in den vorschrifftgemässen Grenzabstand hineinragen. Die Hauptfassade muss deutlich erkennbar bleiben. Das Hineinragen in den Grenzabstand setzt voraus:

- a. bei Balkonen, dass sie sich maximal auf einen Drittel der zugehörigen Fassadenlänge erstrecken,
- b. bei Erkern und Auskragungen, dass sie über dem Erdgeschoss liegen und sich in keinem Geschoss auf mehr als einen Drittel der zugehörigen Fassadenlänge erstrecken.

§ 26

Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag

1. Bei Gebäuden mit einer Länge von mehr als 30 m ist der Grenzabstand auf mindestens $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge um den Mehrlängenzuschlag zu erhöhen. Dieser beträgt je Meter Mehrlänge 20 cm, jedoch nicht mehr als 8 m. Er

§ 25

Der Sinn und Zweck der Abstandsvorschriften kann durch die hier aufgeführten architektonischen Massnahmen beeinträchtigt werden. Die an sich wertvollen architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten werden darum eingeschränkt.

§ 26

Da die vorgeschriebenen Grenzabstände Minimalwerte darstellen, ist bei Gebäuden, welche die diesen Mindestabständen entsprechende Länge oder Höhe überschreiten, ein Zuschlag gerechtfertigt.

ist in der Regel auf den beiden Längsseiten anzubringen. Bei in der Tiefe zurückversetzten Gebäuden gilt als Gebäudelänge die senkrechte Projektion auf die Fassadenflucht.

2 Wird die bei der Einzelbauweise zulässige Geschosshöhe nicht beansprucht, so kann je weg-gelassenes Geschoss oder je weggelassenem Ge-schoss teil, welcher mindestens einen Drittel des darunterliegenden Geschosses umfassen muss, der Mehrlängenzuschlag um 2 m reduziert werden. Bei Weglassung eines Geschoss teiles ist die Reduktion auf der Seite vorzunehmen gegen welche die Fassade zurückversetzt wird.

3 Wird die bei der Einzelbauweise zulässige Gebäudehöhe im Rahmen einer Ausnahmebewil-ligung oder bei der Arealbebauung überschrit-tet, so ist je Mehrgeschoss der ganze Grenz-abstand um 2,50 m und der kleine Grenzabstand um 1,0 m zu erhöhen.

§ 27

Geschlossene Bauweise

1 Bei geschlossener Bauweise muss strassenseits auf die vorgeschriebene Baulinie und seitlich, soweit möglich rechtwinklig zur Baulinie, an die Grenze des Nachbargrundstückes gebaut wer-den. Mit Zustimmung des Stadtrates kann die Hauptfassade parallel zur Baulinie zurückver-setzt werden.

2 Es gelten, gemessen ab Erdgeschossbaulinie, folgende maximale Gebäudetiefen:

- | | |
|--|------|
| a. für 1-geschossige Gebäudeteile: | 23 m |
| b. für 2-geschossige Gebäudeteile: | 21 m |
| c. für 3- und mehr als 3-geschossige Gebäudeteile: | 19 m |

- § 49 Grundmasse in Wohn- und Kernzonen
- § 52 Terrassenhäuser
- § 56 Grundmasse in Industrie- und Gewerbe-zonen
- § 67 Grenzabstand bei Arealüberbauungen
- § 68 Grenzabstände in Zonen Oel

§ 27

Bei geschlossener Bauweise müssen die Häuser an-einandergesetzt werden. Die Zustimmung des Nachbarn ist nicht erforderlich.

Die hier festgelegten Gebäudetiefen gelten nur, sofern der hofseitige Abstand gemäss Absatz 5 einge-halten werden kann.

§ 50 Besondere Vorschriften für die einzelnen Zonen

Anhang 2: Liste der Bebauungspläne

3 Mit Zustimmung des Stadtrates und des Nachbarn und wenn keine städtebaulichen Gründe dagegen sprechen kann ausnahmsweise vom seitlichen Zusammenbauen abgewichen werden. In diesen Fällen ist der Grenz- und Gebäudeabstand gemäss Einzelbauweise einzuhalten.

4 Verläuft die Nachbargrenze schiefwinklig zur Baulinie und kann der Neubau nicht an ein bestehendes Gebäude angebaut werden, so muss vor Baubeginn eine Grenzbereinigung durchgeführt werden. Wenn die Nachbarn keine Einigung erzielen, kann jeder der beteiligten Grundeigentümer vom Stadtrat die Vornahme einer Grenzbereinigung verlangen.

5 Auf der Hofseite, d.h. auf der der Baulinie gegenüberliegenden Grundstücksgrenze, ist ein Grenzabstand von mind. 5 m einzuhalten, sofern keine innere oder hintere Baulinie festgelegt ist.

4. Allgemeine Bauvorschriften

4.1 Orts- und Landschaftsschutz

§ 28

Einordnung

1 Bauten, Anlagen und Umschwendung sind für sich in ihrem Erscheinungsbild und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten und zu unterhalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

2 In Lagen, die landschaftlich exponiert sind oder zu Landschaftschongebieten gehören, städtebaulich oder historisch von spezieller Bedeutung sind, ist auf eine gute Einordnung besonders zu achten. Wegleitend ist der Landschaftsrichtplan.

§ 28

Unter guter Einordnung kann z.B. folgendes verstanden werden:

- Die projektierten Baukörper stehen in einem angemessenen Verhältnis zu den Nachbarbauten
- Die Fassaden passen ins Quartierbild
- Fassadengestaltung, Material und Farbgebung fügen sich gut ins Gesamtbild ein
- Die Umgebungsgestaltung nimmt Bezug auf das gewachsene Terrain auf Nachbargrundstücken usw.

Eine gute Einordnung wird für jedes Gebäude gefordert. In städtebaulich bedeutsamen Lagen werden besondere Anforderungen gestellt.

- § 21 Dachgesimshöhe
- § 31 Bepflanzung
- § 32 Dächer
- § 50 Kernzone Oberwil
- § 53 Altstadtzone

§ 29

Der Öffentlichkeit ist an besonders bevorzugten Aussichtslagen und -punkten der Ausblick zu erhalten; zu diesem Zwecke ist der Stadtrat berechtigt, die Situierung eines Gebäudes, Dachgestaltung und Firsthöhe sowie die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung entsprechend festzulegen. Wegleitend ist der Landschaftsrichtplan.

Zug verfügt über zahlreiche bevorzugte Aussichtslagen, welche der Öffentlichkeit erhalten bleiben sollen. Sie sind grösstenteils im Landschaftsrichtplan bezeichnet.

- § 9 Landschaftsrichtplan
- § 21/22 Gebäudehöhe
- § 31 Bepflanzung

§ 30

1 Der Bauabstand gegenüber Waldrändern und gegenüber dem See, der alten und neuen Lorze, dem Arbach, Bohlbach, Mänibach, Fridbach, Löfelfbach, Brunnenbach, Mühlebach und Trubikerbach ist durch Baulinien festzulegen.

Baulinien längs Waldrändern und Gewässern sollen über die Abstände Klarheit schaffen, und zwar sowohl für die Öffentlichkeit als auch für die Grundeigentümer. Die Festlegung erfolgt unter Berücksichtigung der öffentlichen Anliegen bezüglich Uferschutz, Fusswege usw.

Solange an Waldrändern und Gewässern keine Baulinien bestehen, sind die Abstände nach Absatz 2 einzuhalten.

2 Wo keine Baulinien bestehen, gilt

- gegenüber Waldrändern ein Abstand von 25 m,

- gegenüber der neuen und alten Lorze ein Abstand von mindestens 25 m ab oberem Böschungsrand und gegenüber dem See ab Uferstrand und den in Absatz 1 genannten Bächen ab Bachmitte von mindestens 12 m.

- gegenüber den übrigen Bächen ein Bauabstand von mindestens 6 m ab Bachmitte.

§ 31

Bepflanzung

1. Es sind angemessene Neu- und Ersatzpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen, insbesondere entlang von Strassen, bei Park- und Spielplätzen, in Innenhöfen, Vorgärten usw. Es kann ein Umgebungs- und Bepflanzungsplan verlangt werden.
2. Hochstammige Bäume dürfen in den Wohnzonen (E und W) bis 4m, in den Wohn- und Gewerbe- zonen (WG), in den Kernzonen und in den Industrie- und Gewerbe- zonen (IG) bis 1 m an die Grenze gepflanzt werden. Für die übrigen Bäume und Sträucher gelten die Masse des Einführungs- gesetzes zum Zivilgesetzbuch. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen Bäume und Sträucher bis an die Grenze gesetzt werden.

§ 31

Neben der architektonischen Gestaltung ist die Bepflanzung des Umschwunges ein wesentliches Element für den Eindruck, den eine Überbauung ausmacht. Es geht darum, eine angenehme Umgebung zu schaffen und die Wohnlichkeit der Stadt zu erhalten oder zu verbessern.

Für die Pflanzung von hochstämmigen Bäumen wurde eine neue Regelung gesucht, die auf die verschiedenen Zonenkategorien ausgerichtet ist und auf die besonderen städtischen Verhältnisse Rücksicht nimmt. Bei den übrigen Bepflanzungen sind die nachbarrechtlichen Vorschriften der §§ 102 - 104 des Einführungs- gesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten, wobei allgemein gilt, dass im Einvernehmen mit dem Nachbarn diese Abstandsmasse nicht einzuhalten sind. Gegenüber Strassen gilt § 48 des Strassengesetzes.

- § 26 Einordnung
- § 29 Aussichtsschutz
- § 36 Einfriedungen
- § 40 Spielplätze
- § 56 Grünstreifen in Industrie- und Gewerbe- zonen

§ 32

1. Unter Berücksichtigung der Einordnung sind Flachdächer und Schrägdächer zulässig.

Dächer

2. Es ist gestattet, Flachdächer über Vollgeschossen begehbar zu machen. Begehbare Dachflächen sind angemessen zu bepflanzen. Die Höhe der Brüstungen hat 1,10 bis 1,20 m zu betragen.
3. Auf den Flachdächern dürfen die technisch bedingten Aufbauten erstellt werden.
4. Die Breite von Dachaufbauten darf bei Schrägdächern bis zu 1/3 der entsprechenden Fassadenlänge betragen.

§ 32

Die Wahl der Dachform ist frei, sofern sie durch die Einordnung nicht gegeben ist.

Es ist erwünscht, dass Flachdächer über Vollgeschossen begehbar und begrünt sind.

Werden Schrägdächer durch allzuvieler Dachaufbauten und Dachaufbauten durchbrochen entsteht ein unruhiges Bild, weshalb derartige Vorkehrungen nur beschränkt zulässig sind.

- § 20 Geschosse
- § 21 Dachgesimshöhe
- § 28 Einordnung
- § 29 Aussichtsschutz

- § 49 Grundmasse
- § 50 Besondere Vorschriften
- § 65 Dachgestaltung bei Arealbebauungen

§ 33

Antennen
Der Stadtrat kann das Anbringen von Aus-
sentennen untersagen, sofern der Anschluss
an eine Gemeinschaftsantenne erfolgen kann.

§ 34

- Terrainver-
änderungen
- 1 Im Abstand von einem halben Meter zur Grund-
stückgrenze dürfen keine Terrainveränderungen,
wie Abgrabungen, Aufböschungen, Auffüllungen
usw. vorgenommen werden.
 - 2 Böschungen und Abgrabungen entlang der
Grenze dürfen maximal im Verhältnis 1 : 1
erstellt werden.
 - 3 Auffüllungen und Aufböschungen dürfen bis zum
Grenzabstand für Bauten die Höhe von 2,5 m nicht
überschreiten.
 - 4 Mit Zustimmung des Nachbarn kann von den
Vorschriften gemäss Abs. 1, 2 und 3 abge-
wichen werden.

§ 35

- Terrainver-
änderungen
mit Stütz-
mauern
- 1 Bei Terrainveränderungen ist die Erstellung
von Stützmauern innerhalb des Grenzabstandes
für Bauten im Rahmen der nachstehenden Vor-
schriften gestattet.

§ 33

Aussenantennen sind keine Zierde des Stadtbildes.
Eine Gemeinschaftsantenne wird zur Zeit durch die WWZ
erstellt.

- § 28 Einordnung
- § 53 Altstadtzone

§ 34

Diese Vorschriften entsprechen der Praxis, welche
sich in Anwendung des Einführungsgesetzes zum Zivil-
gesetzbuch eingespült hat. Da es sich in erster Linie
um Nachbarrecht handelt, können die Nachbarn abweichende
Vereinbarungen treffen.

Dieser Paragraph handelt von Böschungen und Abgrabungen
ohne Stützmauern.

Im Anhang 3 werden diese Vorschriften graphisch erläutert.
Die Bewilligungspflicht wird in § 72 geregelt.

- § 23 Grenzabstände
- § 24 Abstandsvorschriften
- § 35 Terrainveränderungen mit Stützmauern
- § 72 Bewilligungspflicht
- Anhang 3

§ 35

Stützmauern haben für den Nachbarn je nach den Ver-
hältnissen die gleiche Wirkung wie ein eingeschossiges
Gebäude. Daher ist eine spezielle Regelung erforderlich,
wobei mit Zustimmung des Nachbarn davon abgewichen werden
kann. Im Anhang 3 zur Bauordnung werden diese Vorschriften
graphisch erläutert.

2 Stützmauern mit Hinterfüllung (Futtermauern) dürfen nur innerhalb der nach § 34 zulässigen Böschung wie folgt erstellt werden:

- a. bis zu 1 m Höhe ohne Beschränkung der Anzahl
- b. von über 1 m bis 2,5 m Höhe unter Einhaltung des Grenzabstandes für Kleinbauten
- c. von über 2,5 m Höhe unter Einhaltung des Grenzabstandes für Bauten.

3 Bei Abgrabungen dürfen Stützmauern wie folgt erstellt werden:

- a. bis 2,5 m Höhe unter Einhaltung eines Grenzabstandes von 1 m
- b. bei über 2,5 m Höhe unter Einhaltung des Grenzabstandes für Bauten.

Keine Abgrabung darf näher als einen halben Meter von der Grenze beginnen.

4 Stützmauern mit Hinterfüllung und bei Abgrabung dürfen zusammen bis zum Grenzabstand für Bauten die Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

5 Mit Zustimmung des Nachbarn kann von den Vorschriften gemäss Abs. 2, 3 und 4 abgewichen werden, sofern das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 36

Ein-
friedungen
1 Für Einfriedungen längs privaten Grundstücken gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

Böschungen, Abgrabungen und Stützmauern dürfen kombiniert erstellt werden. Keine Mauer darf bis zum Abstand für Bauten die Höhe von 2,5 m überschreiten.

Nach dem Grenzabstand für Bauten gelten bezüglich der Erstellung von Stützmauern die ordentlichen Zonenvorschriften.

Unter den Begriff "Grenzabstand für Bauten" sind die Abstände der Zonenordnung gemäss § 49 zu verstehen.

Lichtschächte werden wie Unterniveaubauten behandelt.

Gegenüber Stützmauern gilt der Gebäudeabstand nicht.

Die Bewilligungspflicht ist in § 72 geregelt.

- § 24 Abstandsvorschriften für Kleinbauten
- § 31 Bepflanzung
- § 72 Bewilligungspflicht
- Anhang 3

§ 36

Es handelt sich um die §§ 105 und 106 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch. Daneben gilt auch § 49 des Strassengesetzes.

- § 31 Bepflanzungen
- § 39 Ein- und Ausfahrten

2 Längs öffentlichen Strassen und Wegen kann der Stadtrat die Höhe von Einfriedungen, welche die Verkehrssicherheit oder das Strassenbild beeinträchtigen, bis auf 1 m herabsetzen.

4.2 Baureife, Ein- und Ausfahrten,
Spielplätze

§ 37

Bauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn es sich nach Form, Lage und Beschaffenheit zur vorgesehenen Ueberbauung eignet und erschlossen ist, d.h. wenn

- a. es innerhalb einer für die Ueberbauung freigegebenen Zone liegt,
- b. die Anlagen für den Verkehr (genügende Zufahrt) die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Stadt erstellt werden.

§ 38 bis

Erschliessung Die Erschliessung des Baulandes ist zu fördern. Der Stadtrat hat die erforderlichen Massnahmen zu treffen.

§ 39

Ein- und Ausfahrten
1 Ein- und Ausfahrten sind so anzulegen, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird; insbesondere muss eine ausreichende Sichtweite gewährleistet sein. Dabei sind die Richtlinien der VSS wegleitend.

§ 37

Ein in der Bauzone liegendes Grundstück darf nur dann überbaut werden, wenn eine genügende Zufahrt besteht und der Anschluss an die Kanalisation und die Zu- und Abwasserleitung von Wasser und Energie gewährleistet sind.

- § 68 SPV-Zonen
- § 69 übriges Gemeindegebiet
- Strassenreglement
- Kanalisationsreglement

§ 38 bis

Mit der Einzonung unüberbauter Gebiete ist nur ein Teil der Voraussetzungen für eine Ueberbauung geschaffen, da die Erschliessungsmassnahmen vielfach fehlen. Der Stadtrat ist angehalten, eine aktive Erschliessungspolitik zu betreiben.

- § 37 Baureife
- § 68 Späterer Planung vorbehalten Zone

§ 39

Es geht in erster Linie um die Sicherheit der Ein- und Ausfahrten.

- § 36 Einfriedungen
- § 31 Umgebungsgestaltung und Bepflanzung

2 Ein- und Ausfahrten dürfen auf eine Tiefe von 5 m von der Strassen- bzw. Trottoirgrenze gemessen höchstens 5 % Steigung oder Gefälle, anschliessend höchstens 10 % Steigung oder höchstens 15 % Gefälle aufweisen. Besteht ein rechtskräftiger Baulinien- oder Strassenplan, so sind diese Masse von der projektierten Fahrbahn- oder Trottoirgrenze einzuhalten. Gefällebrüche sind auszurunden.

§ 40

Spielplätze

1 Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund geeignete Spielplätze anzulegen und zu unterhalten.

2 Die Grösse der Spielplätze hat in der Regel 15 % der Wohnbruttogeschossfläche zu betragen.

3 Für die Ausgestaltung der Spielplätze sind die Richtlinien der Pro Juventute wegleitend.

4.3 Sicherheit, Gesundheitspolizei und Umweltschutz

§ 41

Bauausführung

1 Bauten und Anlagen sind nach den Regeln der Baukunst zu erstellen und zu unterhalten. Sie haben ein gesundes Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen und die Sicherheit von Mensch, Tier und Sachen zu gewährleisten.

2 Der Grundigentümer hat dafür zu sorgen, dass ab seinem Grund weder Wasser noch Schnee auf öffentliche Fahr- und Gehwege gelangen.

3 Der Stadtrat kann die Benützung baufälliger Anlagen und gesundheitsschädlicher Räume untersagen. Bei Gefahr hat er die erforderlichen Anordnungen zu treffen; diese sind auf Kosten des Grundigentümers auszuführen.

§ 40

Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass für die Kinder zu wenig Spielplätze geschaffen werden. Es ist daher erforderlich, diese Bestimmung in die Bauordnung aufzunehmen.

§ 41

Es geht hier um einen allgemeinen Grundsatz. Mehrere Gesichtspunkte dieser Regeln der Baukunst (Isolation, Feuerpolizei, usw.) sowie des gesunden Wohnens und Arbeitens (Abstände, Besonnung, Bepflanzung) werden in anderen Paragraphen speziell behandelt. Im übrigen sei auf die SIA-Normen hingewiesen.

§ 42 Gesundheitspolizeiliche Anforderungen

§ 43 Umweltschutz

§ 45 Schallschutz

§ 42

Gesundheits-
polizei-
liche Anfor-
derungen

1 Die Situierung und Grundrissgestaltung der Bauten hat auf Belichtung und Besonnung Rücksicht zu nehmen; ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig.

2 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen bei Neubauten auf wenigstens $\frac{2}{3}$ ihrer Grundfläche mindestens eine lichte Höhe von 2,4 m aufweisen. Bei Umbauten kann die lichte Höhe den besonderen Gegebenheiten angepasst werden.

3 Wohn- und Schlafräume in Mehrfamilienhäusern müssen mindestens eine Bodenfläche von 10 m² aufweisen.

4 Zu jeder Wohnung sind ausreichende Aufbewahrungsmöglichkeiten für Kleider, Putzartikel usw. zu schaffen, ausserdem ist bei Mehrfamilienhäusern für jede Wohnung ein Abstellraum von ausreichender Grösse vorzusehen. Abstellräume von 2 m² bis 6 m² fallen bei der Berechnung der Ausnützungsziffer ausser Betracht.

5 In Mehrfamilienhäusern sind geeignete Abstellräume für Kinderwagen, Velos usw. zu erstellen. In Häusern mit mehr als acht Wohnungen sind allen Bewohnern zugängliche Gemeinschaftsräume zu erstellen.

6 Bei der Projektierung und Ausführung der Bauten ist den Ansprüchen von älteren und behinderten Personen angemessene Rechnung zu tragen.

§ 43

Umwelt-
schutz

1 Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass durch ihre Erstellung und Benützung eine möglichst geringe Belastung der Umwelt erfolgt. Dem Wärmehaushalt ist besondere Beachtung zu schenken.

2 Der Stadtrat hat über den Wärmehaushalt spezielle Vorschriften zu erlassen.

§ 42

Es werden die Bedingungen festgelegt, welche für ein gesundes und angenehmes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen sind. Neben allgemein gültigen Grundsätzen (Besonnung, lichte Höhe), werden zudem detaillierte Anforderungen speziell beim Bau von Mehrfamilienhäusern gestellt.

§ 44 Immissionen

§ 45 Schallschutz

§ 43

Um dem Grundsatz, umweltgerecht zu bauen, zu genügen, ist auch dem Wärmehaushalt Rechnung zu tragen (Isolation, Belüftungssystem usw.). Zweifelloso werden im Bereich Umweltschutz künftig zusätzliche Vorschriften (eidg. Richtlinien, kantonale Vorschriften, SIA-Normen usw.) zu beachten sein.

3 Bei Neubauten und bei Ersatz von Wärmeversorgungsanlagen kann der Anschluss an Fernwärmenetze verlangt werden, sofern dies wirtschaftlich zumutbar ist.

§ 44

Immissionen

1 Bei der Ausübung des Eigentumsrechtes, wie namentlich beim Betrieb eines Gewerbes, sind übermässige Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu vermeiden.

2 Missstände sind auf Weisung des Stadtrates zu beheben.

§ 45

Schallschutz

1 Für den Schallschutz sind grundsätzlich die von der Eidg. Kommission für Lärmbekämpfung aufgestellten Richtwerte für die in Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen zulässigen Schallimmissionen massgebend.

Für die Altstadt ist die Erstellung einer Fernwärmeversorgung vorgesehen.

- § 28 Einordnung
- § 29 Aussichtsschutz
- § 30 Wald- und Gewässerabstand
- § 31 Bepflanzung
- § 41 Bauausführung
- § 44 Immissionen
- § 45 Schallschutz
- § 51 Besondere Nutzungsvorschriften
- § 55 Immissionen in Industrie- und Gewerbebezonen
- § 56 Grüntreifen in Industrie- und Gewerbebezonen

§ 44

Der öffentlichrechtliche Immissionsschutz greift ein, wenn schädliche Einwirkungen auf die Nachbarschaft zugleich eine Beeinträchtigung des öffentlichen Wohles in sich schliessen. Er unterscheidet sich dadurch vom zivilrechtlichen Immissionsschutz (Art. 694 ZGB), der ausschliesslich den Schutz privater nachbarlicher Interessen zum Gegenstand hat.

Als übermässige Einwirkungen können je nach den Verhältnissen z.B. starker Lärm, lästige Gerüche und Dunste, Erschütterungen usw. bezeichnet werden.

§ 51 Besondere Nutzungsvorschriften für Wohn- und Gewerbebezonen

§ 55 Immissionen in Industrie- und Gewerbebezonen

§ 45

Absatz 1 hält das zu erreichende Ziel fest. Im Absatz 2 werden mögliche bauliche Massnahmen umschrieben. Sofern der Bauherr nachweist, dass diese Massnahmen nicht ausreichen, kann der Wohnanteil gemäss Absatz 3 reduziert werden. Absatz 4 regelt die Schallisolierung im Innern.

§ 51 Besondere Nutzungsvorschriften

2 Zur Erreichung des Schallschutzes längs Hauptverkehrsstrassen, Bahnlinien sowie längs anderen verkehrsintensiven Strassen ist der Stadtrat insbesondere berechtigt:

- a. die Form und Situierung der Bauten festzulegen sowie Wohnungsgrundrisse zu verlangen, die auf die Lärmimmissionen Rücksicht nehmen;
- b. Schallschutzmassnahmen an den Gebäuden zu verlangen, wie schallhemmende Fenster mit schallhemmender Lüftung, schallabsorbierende Verkleidungen von Balkonunterseiten und dergleichen.
- 3 Sofern die Massnahmen gemäss Abs. 2 sich als ungenügend erweisen, kann zudem der vorgeschriebene Wohnanteil reduziert werden.
- 4 Wohnungstrenndecken und -wände, Treppenhäuser und Hauswände, sämtliche technischen Einrichtungen und Installationen sowie übrige massgebende Bauteile sind in bezug auf Schallisolation gemäss den entsprechenden SIA-Normen auszuführen.

4.4 Zonenfremde Bauten

§ 46

Zonenfremde Bauten und Anlagen

- 1 Den vor Inkrafttreten dieser Bauordnung bestehenden Bauten und Anlagen, die nicht in einer für sie bestimmten Zone liegen, ist der Weiterbestand sowie eine angemessene Erweiterung gestattet, sofern das öffentliche Interesse dem nicht entgegensteht und sofern bei Industrie- und Gewerbebetrieben die unvermeidbaren betrieblichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft zumutbar erscheinen.

- 2 Der Stadtrat setzt die Bauvorschriften unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse von Fall zu Fall fest.

§ 46

Es lässt sich nicht vermeiden, dass es Zonen gibt, in denen Bauten mit einer zonenfremden Nutzung vorhanden sind (z.B. Fabrik in Wohnzone). Der Weiterbestand und eine angemessene Erweiterung dieser Bauten und Anlagen sind gestattet, sofern nicht polizeiliche Gründe zwingend dagegen sprechen. Es handelt sich um eine Spezialbestimmung zu § 2 Abs. 2 unter dem Gesichtspunkt der Nutzungsart.

§ 2 Geltungsbereich

§ 47 bis

Wohnwagen

Im Siedlungsgebiet gelten für das Aufstellen von Wohnwagen ausserhalb von Campingplätzen die Abstandsvorschriften für Kleinbauten.

§ 47 bis

Im übrigen Gemeindegebiet gelten die kantonalen Regelungen.

5. Zoneinteilung

§ 48

Zonenbezeichnung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

A. Wohnzonen

- a. Einfamilienhauszone E1 1/2
- b. Einfamilienhauszone E2 1/2
- c. Wohnzone W2 1/2
- d. Wohnzone W3 1/2
- e. Wohnzone W4 1/2
- f. Wohn- und Gewerbezone WG3 1/2
- g. Wohn- und Gewerbezone WG4 1/2
- h. Wohn- und Gewerbezone WG5 1/2

B. Kernzonen

- i. Altstadtzone A
- k. Kernzone K1
- l. Kernzone K2
- m. Kernzone K3
- n. Ortskernzone Oberwil O

C. Industrie- und Gewerbezone

- o. Industrie- und Gewerbezone IG 12
- p. Industrie- und Gewerbezone IG 18
- q. Industrie- und Gewerbezone IG 25

§ 49

Dieser Paragraph gibt eine Übersicht über die im Zonenplan verwendeten Zonen.

Zonen sind Teile des Gemeindegebietes, für welche gleiche Vorschriften bezüglich Nutzung, Bauweise, Abstände usw. gelten.

D. Uebrigste Zonen

- r. Zone des öffentlichen Interesses Oel
- s. Zonen mit speziellen Vorschriften
- (Sonderzonen) So
- t. Späterer Planung vorbehalten Zone SPV
- u. Uebrigste Gemeindegebiet UeG

6. Vorschriften für Einzelbauweise

6.1 Wohnzonen und Kernzonen

§ 49

Grundmaasse

1 In den Wohnzonen und Kernzonen gelten folgende Grundmaasse:

Zone	Geschosse (max.)	Ge- bäude- länge (max.)	Grenz- abstand (min.)	Grenz- abstand (min.)	Aus- nutzungs- ziffer (max.)
E1 1/2	1	30	5	8	0,25
E2 1/2	2	30	5	8	0,35
W2 1/2	2	30	5	8	0,45
W3 1/2	3	40	6	10	0,6
W4 1/2	4	60	6	12	0,7
WC3 1/2	3	frei	-	6	0,7
WG4 1/2	4	frei	-	6	1,0
WC5 1/2	5	frei	-	6	1,5
K1	5	frei	-	6	2,0
K2	5	frei	-	6	1,5
K3	4	frei	-	6	1,0
O	3	30	4	5	0,5

2 Auf dem Flachdach von Vollgeschossen dürfen Aufbauten (Attikageschosse, technische Aufbauten usw.) im Rahmen von § 20 erstellt werden.

3 Der Dachraum unter Schrägdächern darf im Rahmen von § 20 ausgebaut werden.

§ 49

Die Grundmaasse charakterisieren die verwendeten Zonen. Es ging darum, eine Palette von Zonentypen zu schaffen, welche den unterschiedlich konkreten Verhältnissen in der Stadt Zugerecht werden.

§ 50

Besondere Vorschriften für die einzelnen Zonen

Zusätzlich gelten für die einzelnen Zonen folgende besondere Vorschriften:

Wohnzonen: - Für die Erstellung von Detailhandelsgeschäften und Restaurants, die der Quartierversorgung dienen, wird ein A2-Zuschlag bis zu 0,15 des Grundmasses gewährt.

- E1 1/2:

- Ein Attikageschoss ist nur zulässig, sofern kein Untergeschoss in Erscheinung tritt.
- Es dürfen höchstens zwei Wohneinheiten zusammengebaut werden.

- E2 1/2:

Es dürfen horizontal höchstens vier oder vertikal höchstens drei Wohneinheiten zusammengebaut werden.

Wohn- und Gewerbe-zonen:

- Für Bauten und Bauteile, die nur gewerblich genutzt werden, beträgt der Grenzabstand mind. 5 m.

- Für Lagerungen in Untergeschossen wird ein A2-Zuschlag bis 10 % des Grundmasses gewährt.

Kernzonen:

- In den Kernzonen wird für Lagerungen in Untergeschossen ein A2-Zuschlag bis 10 % des Grundmasses gewährt.
- In den Zonen K1, K2 und K3 kann der Grenzabstand für jedes weggelassene Geschoss um 1 m reduziert werden, jedoch nur bis zum Grenzabstand von 4 m.

§ 50

Ladengeschäfte und Restaurants sollen durch diese Privilegierung gefördert werden, wobei der A2-Zuschlag bis 0,15 nur für Ladenflächen und Restauranträume gewährt wird.

Die Zone E1 1/2 kommt hauptsächlich in landschaftlich exponierten Lagen vor (längs dem Seeufer, am Waldrand). Deshalb ist die Gebäudehöhe und -länge zu beschränken, womit der Einfamilienhauscharakter gewahrt bleibt.

Die Zone E2 1/2 ist bestimmt für Bauten mit individuellem Charakter, wie Atriumhäuser, Reihenhäuser usw. (keine Wohnblocks).

Lagerungen in Untergeschossen müssen gemäss § 17 der VVO zum Baugesetz bei der Berechnung der Ausnutzung berücksichtigt werden. Mit diesem A2-Zuschlag sollen Lager in Untergeschossen gefördert werden. Dadurch kann der Anlieferverkehr reduziert werden.

Die heutige A2 in der Innenstadt ist je nach Grundstück sehr unterschiedlich. Dies wird auch in Zukunft so bleiben, so dass eine einheitliche A2 in Einzelfällen unsinnig wäre. Im Stadtzentrum geht es um eine einheitliche Bauweise. Dies führt je nach Grundstücksgrösse zu einer unterschiedlichen A2.

- In der K1 gilt die in § 47 festgelegte A2 als Richtwert.
- Der Dorf kern Oberwil ist in seinem Erscheinungsbild zu erhalten. Es sind nur Schrägdächer ortsüblicher Dachneigung zulässig.

Geschlossene Bauweise: - Sie gilt:

- a. westwärts der Baarerstrasse zwischen Feldstrasse und Innerer Güterstrasse;
- b. ostwärts der Baarerstrasse zwischen Guthirt- und Gubelstrasse

§ 51

Besondere Nutzungs-
vorschriften

- 1 In den Wohn- und Kernzonen ist der Mindestwohnanteil wie folgt festgelegt (bezogen auf gesamte anrechenbare Bruttogeschossfläche):
 - a. Wohnzonen: 3/4
 - b. Wohn- und Gewerbezone WG3 1/2 und WG4 1/2 sowie Ortskernzone Oberwil: 1/2
 - c. Kernzone K1: 1/5
 - d. Kernzone K2 und K3: 2/5

2 An ungeeigneten Wohnlagen kann der Stadtrat den Wohnanteil entsprechend reduzieren oder aufheben.

3 In den Kernzonen sind zur Erhöhung der Attraktivität im Erdgeschoss publikumsintensive Nutzungen, wie Läden, Restaurants und dergleichen, vorzusehen und für den Passanten freundlich zu gestalten.

Die Zone O gilt nur für den Dorf kern Oberwil. Die vorgesehenen Grundmasse (§ 49) und die vorgeschriebenen Schrägdächer sollen mithelfen, den herkömmlichen Charakter zu bewahren.

§ 51

Das Festlegen von Mindestwohnanteilen bezweckt:

- Verhindern von reinen Büro- oder Gewerbebauten in Wohnzonen
 - Sichern eines bestimmten Wohnanteils in Kernzonen zur Belebung des Stadtzentrums nach Ladenschluss
- Es geht um den Schutz der wirtschaftlich schwächeren Nutzung.

§ 19 Nutzungsarten

Gründe für ungeeignete Wohnlagen sind zum Beispiel mangelnde Besonnung, Immissionen usw. Bezüglich Lärmimmission ist § 45 zu beachten.

Es geht darum zu verhindern, dass in Kernzonen im Erdgeschoss tote Fassaden entstehen. Die Anlieferung soll womöglich durch den Hinterhof oder unterirdisch erfolgen.

4 In den Wohn- und Gewerbebezonen sind auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig, die in den übrigen Wohnzonen ausgeschlossen sind, jedoch herkömmlicherweise mit Wohnstätten vereinfügt sind.

5 In den Wohn- und Gewerbebezonen darf die Wohnnutzung den A2-Anteil von 0,7 nicht überschreiten.

§ 52

Terrassen-
häuser

Die Erstellung von Terrassenhäusern ist bei Einhaltung von folgenden Vorschriften zulässig:

a. Es darf die bei Einzelbauweise zulässige Geschosszahl um ein Geschoss überschritten werden.

b. Mit Ausnahme der Brüstungen darf kein Gebäudeteil höher als 7 m bei einer Geländeneigung von weniger als 30 % und 8,5 m bei einer Geländeneigung von mehr als 30 % über dem gewachsenen Boden liegen. Bei besonderen topographischen Verhältnissen kann unter Berücksichtigung des zukünftigen Terrainverlaufs von diesen Massen geringfügig abgewichen werden.

c. Weist das Gebäude mehr als 3 Geschosse auf, so ist jedes Geschoss um mindestens 3 m horizontal zu versetzen.

§ 53

Altstadtzone

1 Die Altstadt ist in ihrem Gesamtbild und ihrer Massstäblichkeit zu erhalten. Die hergebrachte städtebauliche und architektonische Eigenart und Qualität ist zu bewahren und - wo sie verlorengegangen ist - wieder herzustellen.

2 Die Einzelheiten regelt das Altstadtreglement.

In diesen Zonen soll ein Anteil der Nutzung für Gewerbe reserviert bleiben.

§ 52

Terrassenhäuser können einen hohen Wohnwert haben und sollen darum in allen Zonen auch bei Einzelbebauung zulässig sein. Terrassenhäuser können zu einem sehr starken Eingriff ins Landschaftsbild führen. Die vorgesehenen Vorschriften sollen mithelfen, dass sich Terrassenhäuser dem Gelände anpassen.

§ 20 Geschoss
§ 49 Geschosszahl

§ 53

Diese Bestimmung ist Grundlage und Zweckparagraf des Altstadtreglementes.

6.2 Industrie- und Gewerbebezonen

§ 54

Industrie- und Gewerbezone
1 Industrie- und Gewerbebezonen sind für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe der Produktion und der Gütergrossverteilung bestimmt.

2 Wohnungen sind nur für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet.

3 Ausser in der Industrie- und Gewerbezone IG 25 sind betriebsfremde Büros zugelassen. Sie dürfen in der IG 12 und IG 16 höchstens 40 % der zulässigen Bruttogeschossfläche beanspruchen.

§ 55

Immissionen
Die an Industrie- und Gewerbebezonen angrenzenden Gebiete dürfen grundsätzlich keinen stärkeren Einwirkungen ausgesetzt sein als durch Betriebe in diesen Zonen selbst; massgebend sind die konkreten Verhältnisse des einzelnen Betriebes.

§ 56

Grundmasse
1 In den Industrie- und Gewerbebezonen gelten folgende Grundmasse:

	IG 12	IG 18	IG 25
Gebäudehöhe (max.)	12	18	25
Gebäudeabstand (min.)	5	5	5
Baumassenziffer (max.)	3,0	5,0	8,0
Ausnutzungsziffer (max.)	0,9	1,2	2,0

§ 54

Aus wohngygnischen Gründen wird die Möglichkeit, Wohnungen zu erstellen, stark eingeschränkt.

Es geht um den Schutz des wirtschaftlich schwächeren Gewerbes. Dem Gewerbe und der Industrie sollen die Gebiete, die für sie reserviert sind, nicht durch betriebsfremde Büros entzogen werden.

§ 15 Nutzungsarten

§ 55

Die angrenzenden Zonen sind vor übermässigen und unzumutbaren Immissionen zu schützen.

§ 44 Immissionen

§ 56

Der Begriff der Baumassenziffer ist in § 18 der Vollziehungsverordnung zum KantBaUG umschrieben.

In Industrie- und Gewerbebezonen lassen sich die Geschosshöhen nicht vorschreiben. Das zulässige Bauvolumen wird in diesen Zonen mit Hilfe der Baumassenziffer und die zulässige Nutzungsfläche mit Hilfe der AZ festgelegt. Grosse Geschosshöhen führen zu einer kleinen AZ, kleine Geschosshöhen zu einer grossen AZ.

2 Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gelten die Abstände jener Zone.

3 Entlang öffentlichen Strassen und Wegen ist ein Grünstreifen mit Bepflanzungen, in der Regel zwischen Baulinie und Strassen-/ Trottoirrand, anzulegen.

4 Der Gebäudeabstand für Bauten auf dem gleichen Grundstück kann unter Berücksichtigung der industriellen oder gewerblichen Erfordernisse und der Umgebungsgestaltung reduziert werden. Ferner kann der Grenzabstand zum Schutze vor Immissionen erhöht werden.

7. Vorschriften für Arealbebauungen

7.1 Begriff

§ 57

Arealbebauung
Begriff und Zweck

1 Die Arealbebauung regelt die Gesamtüberbauung für eine grössere, zusammenhängende Fläche.

2 Mit der Arealbebauung soll unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen eine bessere Lösung als bei der Einzelbauweise erreicht werden, wobei Sinn und Zweck der Zonen- und Bauordnung gewahrt bleiben müssen und für die angrenzenden Liegenschaften sich gesamthaft keine wesentlich grösseren Nachteile ergeben dürfen, als bei der Einzelbauweise.

Hier geht es darum, Nachbargrundstücke vor einer übermässigen Beeinträchtigung zu schützen.

§ 26 Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag

Dies ist ein gestalterisches Anliegen. Es soll verhindert werden, dass die Umgebung von Gewerbebauten zu 100 % betoniert oder geteert wird.

§ 31 Bepflanzung

Den Grenz- und Gebäudeabständen kommt in der Industrie- und Gewerbezone nicht die gleiche Bedeutung zu wie in Wohnzonen. Es soll daher im Einzelfall unter bestimmten Voraussetzungen davon abgewichen werden können.

Bei Bauten über 18 m Höhe ist ein Bebauungsplan im Sinne von § 32 des KantBaUG zu erstellen.

§ 57

Die Idee der Arealbebauung ist im Absatz 2 umschrieben. Es wird eine bessere Lösung gegenüber der Einzelbauweise und eine grössere Gestaltungsfreiheit angestrebt.

7.2 Voraussetzungen

§ 58

Genehmigungs-
verfahren
Erstellungs-
pflicht

1 Für Arealbebauungen gilt das Baubewilligungsverfahren gemäss den §§ 26 ff der Vollziehungsverordnung zum KantBaUG.

2 Der Arealbebauungsplan ist vom Gesuchsteller auszuarbeiten. Er kann vom Stadtrat angeordnet werden.

§ 59

Mindestflächen

1 Für Arealbebauungen ist eine Mindestfläche von 4 000 m² erforderlich.

§ 60

Umfang
Verwirklichung

Der Arealbebauungsplan ist für die gesamte Fläche zu erstellen. Die Ueberbauung muss im einzelnen sowie in ihrer Gesamtanlage architektonisch und städtebaulich gut gestaltet und deren Ausführung sichergestellt sein. Die stufenweise Realisierung ist zulässig. Der Stadtrat hat entsprechende Auflagen zu machen. Der Arealbebauungsplan ist in der Regel im Grundbuch anzumerken.

Anforderungen

§ 61

Die Arealbebauung hat erhöhten Anforderungen zu entsprechen. Es gilt dies insbesondere für folgende Punkte:

§ 58

Das Verfahren ist gleich wie bei einem normalen Baugesuch. Es kann nur angeordnet werden, wenn die Vorschriften über die Mindestflächen erfüllt sind.

§ 59

Wie im Zweckparagraph (§ 57) unschrieben ist, sollen Arealbebauungen grössere zusammenhängende Flächen umfassen. Trotzdem hat man sich auf recht bescheidene Minimalflächen geeinigt, um möglichst vielen Grundeigentümern die etwas grössere Gestaltungsfreiheit offen zu halten.

§ 60

Eine Arealbebauung muss vollständig realisiert werden. Andernfalls wird der angestrebte Zweck nicht erreicht und erweist sich die Erteilung von Vorteilen nach den §§ 63 - 67 der Bauordnung als ungerechtfertigt.

§ 73 Bedingungen und Auflagen

§ 61

Den grösseren Möglichkeiten stehen erhöhte Anforderungen gegenüber. Selbstverständlich müssen auch die für Einzelbebauung gültigen Anforderungen erfüllt werden.

- a. grössere, zusammenhängende Freiflächen und deren Bepflanzung sowie Kinderspielfläche gemäss § 39;
- b. geeignete Erschliessung mit kleiner Landbeanspruchung;
- c. geeignete Fussgängerverbindungen;
- d. sorgfältig durchdachte Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene;
- e. zweckmässige Anordnung und betriebliche Organisation der Autoabstellplätze und deren Zufahrten, wobei mindestens 3/4 der Pflichtparkplätze in Sammelgaragen anzuordnen sind;
- f. Wärmehaushalt

7.3 Bauvorschriften

§ 62

Verweis auf Einzelbauweise Abweichungen

1. Bei Arealbebauungen kann im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen von den Vorschriften der Einzelbauweise abgewichen werden.

2. Ueber die Gewährung dieser Abweichungen wird bei Erteilung der Baubewilligungen entschieden.

3. Sofern im folgenden nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften für Einzelbauweise.

§ 63

Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer kann wie folgt erhöht werden:

Zone:	E2 1/2	W2 1/2	W3 1/2	W4 1/2	W03 1/2
Erhöhung um:	0,05	0,05	0,1	0,1	0,1
Zone:	WG4 1/2	WG5 1/2	K2	K3	0
Erhöhung um:	0,1	0,15	0,2	0,15	0,15

§ 64

Es dürfen nur die in den §§ 61 - 65 umschriebenen Abweichungen gewährt werden.

§ 49 - 52 Vorschriften für Einzelbauweise

§ 65

Kein Ausnützungszuschlag ist vorgesehen

- in der Zone E1 1/2 aus landschaftlichen Gründen
- in der Zone K1, weil dort die Ausnützungsziffer ohnehin Nichtwert ist.

§ 49 Grundmasse in Wohn- und Kernzonen

§ 64

Geschlosszahl

Die Geschlosszahl kann wie folgt erhöht werden:

Zone: E2 1/2 W2 1/2 W3 1/2 W4 1/2
Erhöhung auf: 3 3 4 1/2 5 1/2

Zone: WQ3 1/2 WQ4 1/2
Erhöhung auf: 4 1/2 5 1/2

Bei Terrassenhäusern dürfen ein Geschoss mehr und ein zusätzliches versetztes Untergeschoss erstellt werden. Maximal dürfen fünf übereinanderliegende Geschosse in Erscheinung treten.

§ 65

Ausser in den Zonen, welche bereits 5 volle Geschoss aufweisen, wird ein zusätzliches Geschoss zugelassen. Ausnahme ist auch hier die Zone E1 1/2, in der die Geschlosszahl nicht erhöht werden darf.

Bei Terrassenhäusern darf bereits bei der Einzelbauweise ein zusätzliches Geschoss erstellt werden. Im Rahmen von Arealbebauungen wird ein zweites zusätzliches Geschoss zugelassen.

Falls die Höhe der Gebäude das Mass von 18 m überschreitet, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

§ 49 Grundmasse in Wohn- und Kernzonen
§ 52 Terrassenhäuser

§§ 65, 66, 67

Mit diesen Erleichterungen soll die Gestaltungsfreiheit erhöht werden.

§ 42 Gesundheitsspezifische Anforderungen
§ 49 Grundmasse bei Einzelbauweise
§ 50 Besondere Vorschriften bei Einzelbauweise
§ 74 Höhenlage

§ 66

Höhenlage

Die Höhenlage des Erdgeschossfussbodens kann unter Wahrung der nachbarlichen Interessen abweichend festgelegt werden.

§ 67

Grenz- und Gebäudeabstand

1 Innerhalb der Arealbebauung können die Grenz- und Gebäudeabstände reduziert werden.

2 Gegenüber Grundstücken, die an Gebiete des Arealbebauungsplanes grenzen, gelten die Abstandsvorschriften der Einzelbauweise

Es geht um die Wahrung nachbarlicher Interessen

§ 49 Grundmasse
§ 26 Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag

8. Vorschriften für die übrigen Zonen

§ 68

Zonen des öffentlichen Interesses

1 Die Zonen des öffentlichen Interesses sind gemäss § 22 des KantBAUG bestimmt für öffentliche Bauten und Anlagen, Areale für Sport und Erholung sowie für Frei- und Grünflächen.

2 Die schraffierten Teile sind als Frei- und Grünflächen zu erhalten. Darauf dürfen nur kleinere oberirdische Bauten und Anlagen erstellt werden, welche für die Nutzung erforderlich und mit dem Charakter der Frei- und Grünflächen vereinbar sind. Weggleitend sind die Angaben im Ortsgestaltungsplan.

3 Den in Abs. 1 und 2 umschriebenen Bauten und Anlagen sind solche gleichgestellt, die von einer privaten Bauherrschaft erstellt werden und dauernd öffentlichen Interessen dienen.

4 Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Zonen gelten die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen. Im übrigen werden die Bauvorschriften vom Stadtrat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

§ 69

Zonen mit speziellen Vorschriften (Sonderzonen)

1 Als Zonen mit speziellen Vorschriften werden Gebiete mit Betrieben ausgeschrieben, welche sich aufgrund der besonderen Verhältnisse nicht einer öffentlichen Zone zuteilen lassen. Der Fortbestand und eine angemessene Erweiterung bleiben gewährleistet.

2 Erweiterungsbauten haben sich besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen.

§ 68

Welcher Verwendungszweck den einzelnen Zonen des öffentlichen Interesses zukommt, ist im Ortsgestaltungsplan festgehalten.

§ 7 Ortsgestaltungsplan

Die öffentliche Hand verpflichtet sich damit, diese Flächen nicht zu überbauen.

Solche Bauten und Anlagen sind zum Beispiel Schulen, Kliniken, Restaurants usw.

Die nachbarlichen Interessen werden ausdrücklich gewahrt.

§ 49 Grundmasse

§ 26 Mehrlängen- und Mehrlängenzuschlag

§ 69

Solche Betriebe sind zum Beispiel das Institut Montana und das Sanatorium Franziskusheim.

- 3 Die Bewilligung von grösseren Erweiterungsbauten setzt einen Bebauungsplan voraus. Im übrigen gilt sinngemäss § 46.

§ 70

Späterer Planung 1 SPV-Zonen, für welche die spätere Nutzungsart bereits festgelegt ist (andersfarbig umrandet als grau), können vom Grosse Gemeinderat ganz oder teilweise zur Ueberbauung in der vorgesehenen Nutzungsart freigegeben werden.

2 SPV-Zonen, für welche die spätere Nutzungsart noch offen ist (grau umrandet), können nur im ordentlichen Verfahren für die Aenderung von Bauvorschriften in eine andere Zonenart umgeteilt werden.

§ 71

- Uebrigens Gemeindegebiet
- 1 Zum übrigen Gemeindegebiet zählt gemäss § 24 des KantBauG das land- und forstwirtschaftlich genutzte Land, welches seiner Zweckbestimmung erhalten bleiben soll. Darin dürfen nur Bauten, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, bewilligt werden.
 - 2 Ausnahmebewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen von § 24, Abs. 2, des KantBauG und § 5 der VVO zum KantBauG erfüllt sind. Darüber hinaus besteht kein Rechtsanspruch auf Anschluss an die öffentlichen Kanalisations- und Versorgungsleitungen.

§ 70

Der Begriff der Zone SPV ist in § 23 des KantBauG umschrieben. In den nicht grau umrandeten SPV-Zonen kann der Grosse Gemeinderat die Ueberbauung etappenweise zulassen. Es ist keine öffentliche Auflage und keine Genehmigung des Regierungsrates erforderlich.

§ 71

Die Zone Uebrigens Gemeindegebiet umfasst alles Land, welches nicht einer anderen Zone zugeteilt ist.

§ 36 Kant. Gewässergesetz

9. Verfahrensbestimmungen

§ 72

Bewilligungs-
pflicht,
Meldepflicht
Verfahren

1. Der Bewilligungspflicht unterliegen:

a. Neu-, Um-, An-, Auf- und Tiefbauten jeder Art, Abbruch von Gebäuden sowie wesentliche Ausbesserungen;

b. Terrainveränderungen

- welche zum gewachsenen Terrain eine Niveau-
differenz von über 2,5 m bewirken

- welche das Landschaftsbild beeinflussen

c. Stützmauern mit Hinterfüllung und bei Ab-
grabungen:

- sofern sie über 1 m hoch sind

- sofern sie das Landschaftsbild beeinflussen

d. Terrainveränderungen, Stützmauern und Ein-
friedungen längs Strassen und Wegen

e. Nutzungsänderungen, welche

- zu einer Reduktion des Wohnanteiles führen

- die Erstellung von weiteren Parkplätzen
erfordern

f. Gesteigerter Gemeindegebrauch und Sondernutzung
von öffentlichem Grund und Boden

g. Die Erstellung von Parkplätzen und von Zu-
fahrten auf oder aus öffentlichen Strassen.

h. Andere Vorkehren, die das Orts- und Land-
schaftsbild beeinflussen, wie Lagerplätze,
Antennen, Aufstellung von Wohnwagen ausser-
halb der öffentlichen Zeltplätze usw.

§ 72

Die Gesuche um Bewilligung von Bauten, Anlagen usw.
sind beim städtischen Bauamt einzureichen.

Terrainveränderungen, welche zum gewachsenen Terrain
eine Niveaudifferenz von über 2,5 m bewirken, sowie
Stützmauern von über 1 m Höhe unterstehen stets der
Bewilligungspflicht. Bei Niveaudifferenzen unter 2,5 m
und bei Stützmauern unter 1 m ist eine Bewilligung nur
erforderlich, wenn das Landschaftsbild beeinflusst wird.

2 Der Meldepflicht unterliegen:

- Nutzungsänderungen, welche nicht der Bewilligungspflicht gemäss Abs. 1 lit. e unterstehen,
- Parzellierungen und die Abtrennung von Landabschnitten.

3 Baubewilligungs-, Einsprache- und Beschwerdeverfahren richten sich nach den §§ 25 ff. der VVO zum KantBaUG und nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz.

§ 73

Bedingungen und Auflagen

Jeder baupolizeiliche Entscheid kann mit sachbezüglichen Bedingungen und Auflagen verknüpft werden. Zudem kann die Gültigkeit der Bewilligung von der Unterzeichnung eines Reverses (Mehrwertrevers, Beseitigungsrevers u.a.) abhängig gemacht werden und die Anmerkung von Bedingungen und Auflagen im Grundbuch verlangt werden.

§ 73

Bei der Festlegung von Auflagen und Bedingungen sind die Grundsätze der Verhältnismässigkeit, Zweckmässigkeit und Sachbezogenheit zu berücksichtigen. Sachfremde Nebenbestimmungen sind unzulässig. Mit Bedingungen und Auflagen können Mängel der Planvorlage behoben und die Realisierung der Bauten gemäss der Bauordnung sichergestellt werden.

§ 3 Vollzug

§ 4 Ausnahmen

§ 60 Auflagen in Arealbebauungen

§ 74

Bau- und Bezugskontrollen

1 Der Stadtrat erlässt Weisungen über die Vornahme der Schnurgerüst-, Sockel-, Rohbau- und Bezugskontrollen sowie die Einmessung und Kontrolle der Kanalisationsanlagen; ferner über die Anzeigepflicht bei Beginn und Ende des Baues der Kaminanlagen sowie die Abnahme der Feueranlagen.

2 Die Bezugsbewilligung darf erst erteilt werden, wenn feststeht, dass die Baute trocken und die Zufahrt sowie der Zugang in einwandfreiem Zustand sind.

§ 74

Diese Kontrollen dienen der Überprüfung, ob das Projekt nach der Baubewilligung ausgeführt wird.

§ 75

Gebühren

1 Für die Behandlung von Gesuchen jeder Art sind dem Aufwand entsprechende Gebühren zu erheben.

2 Die Gebühr beträgt in der Regel 1 % der masslichen Baukosten; sie kann in Fällen mit grossem Aufwand bis auf 1,5 % erhöht werden. Bei Neubauten ist der Gebäudeversicherungswert massgebend.

3 Kosten für Bekanntmachungen, Experten, Bau- und Bezugskontrollen, spezielle Abklärungen usw. sind separat in Rechnung zu stellen.

10. Schlussbestimmungen

§ 76

Inkrafttreten

1 Diese Bauordnung tritt am Tage nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

2 Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Bauordnung noch nicht erledigten Baugesuche für bauliche und andere bewilligungspflichtige Massnahmen unterstehen den neuen Vorschriften.

§ 77

Aufhebung von Bauvorschriften

1 Mit dem Inkrafttreten dieser Bauordnung werden alle mit ihr in Widerspruch stehenden Vorschriften, insbesondere die Ersatzbauordnung und der Ersatzzonenplan vom 1. Juli 1975, aufgehoben, ausgenommen die in Anhang 2 genannten Bebauungspläne, die in bisherigen Plänen rechtskräftig festgelegten Baulinien und die Strassenpläne sowie die Verordnung betreffend Beitragspflicht der Grundeigentümer bei Neuerstellung oder Korrektur von Gemeindefestsetzungen vom 13.1. 1936 und die Verordnung betreffend Erstellung neuer und Ausbau von bestehenden Quartierstrassen vom 13.1.1936.

§ 75

Diese Bestimmung stützt sich auf Ziffer 117 des Kantonalen Verwaltungsgebührentarifs.

§ 76

Als nicht erledigt gelten Baugesuche, welche am Tage des Inkrafttretens der neuen Bauordnung weder bewilligt noch abgewiesen worden sind.

§ 77

Baulinien und Strassenpläne erfüllen weiterhin ihren Zweck und werden deshalb nicht aufgehoben. Eine Anpassung an neue Verhältnisse ist im ordentlichen Verfahren selbstverständlich jederzeit möglich.

§ 51 Besondere Nutzungsvorschriften

2 Bei den in Rechtskraft verbleibenden Bauungsplänen in Kernzonen ist der zonen gemässe Nutzungsanteil für Wohnen, sofern er noch nicht festgelegt ist, gemäss § 49 dieser Bauordnung einzubehalten.

§ 78

Revision

1 Bauordnung, Zonenplan und die übrigen Planungsmittel sind den veränderten Planungszielen anzupassen.

2 Der Stadtrat hat jeweils in der 2. Hälfte einer Amtsperiode dem Grosse Gemeinderat Bericht und Antrag über den Stand der Planungsarbeiten und über allfällig erforderliche Änderungen des Zonenplans oder der Bauordnung zu unterbreiten.

Zug, den

DER GROSSE GEMEINDERAT

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

§ 79

Im Sinne der rollenden Planung sollen die Planungsmittel periodisch überprüft werden.

Anhang 1 Vorbehalt weiterer Vorschriften

Vorbehalt eidgenössischer, kantonaler und
gemeindlicher Vorschriften

Bei der Behandlung eines Baugesuches sind die einschlägigen eidgenössischen, kantonalen und gemeindlichen Vorschriften ebenfalls zu beachten. Es handelt sich insbesondere um folgende Erlasse:

A Bund

- Bundesgesetz über die Feuerpolizei
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
- Bundesgesetz über den Gewässerschutz
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz

B Kanton

- Baugesetz für den Kanton Zug und VO
- Gesetz über das Strassenwesen im Kanton Zug
- Gesetz über die Gewässer
- VO über Natur- und Heimatschutz (Seeuferzone)
- Gesetz über den Schutz historischer Baudenkmäler
- Gesetz über die Feuerpolizei und das Feuerlöschwesen und VVO
- Gesetz über die Einführung des schweizerischen Zivilgesetzbuches
- Verwaltungsrechtspflegengesetz

C Gemeinde

- Altsiedlungsreglement
- Reglement über die Schaffung privater Parkplätze
- Reglement über das Reklamewesen
- Kanalisationsreglement
- Reglement über die Lärmbekämpfung
- Strassenreglement
- Die einschlägigen Reglemente der Wasserwerke Zug AG

Anhang 2 Bebauungspläne

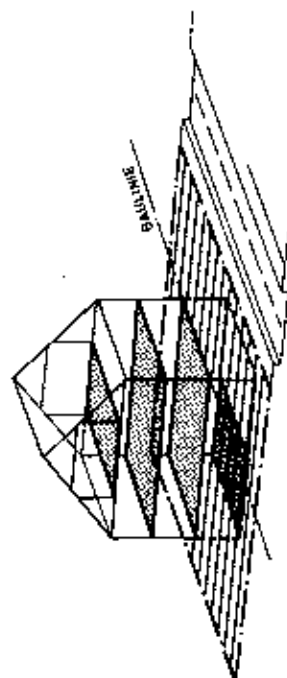
In Rechtskraft verbleibende Bebauungspläne
der Stadt Zug

Plan-Nr.	Datum RRB	Titel	Plan-Nr.	Datum RRB	Titel
- 2161*	16.12.60	Bauweise St. Oswaldsgasse	- 4006	10.12.73	Bebauungsplan Herti zwischen Eichwald- und St. Johannes- strasse
- 2195*	17. 4.61	Bauweise westseits der Baarerstrasse, nördlich Gubelstrasse	- 4402	5. 7.77	
- 2162	21.11.61	Bauweise + Raulinien am Dreiangel	- 4239	21. 6.76	Bebauungsplan Kunsteisbahn
- 2343 (Zone 1)	24. 4.62	Bebauungsplan für das Gebiet entlang der Nordseite der Chamerstrasse zwischen Aobach- strasse und Alpenstrasse	- 4153	1. 4.77	Bebauungsplan innerhalb Bahn- hofstrasse, Bundesstrasse, Rigi- strasse und Gartenstrasse
- 2404	13.11.62	Bebauungsplan Geisswald	- 1299	14.11.77	Abänderung der Bauweise an der Schmidgasse und längs der Vorstadtstrasse
- 1446* 4100	21.12.62 23. 9.78	Bauweise westseits der Baarer- strasse - Gotthardstrasse - Gubelstrasse	- 4237	14.11.77	Bebauungsplan innerhalb Bahn- hofstrasse, Gartenstrasse, Rigi- strasse, Vorstadtstrasse und Schmidgasse
- 1431	24. 7.63	Baulinienplan für den Kantonal- bankneubau	- 4401	13. 3.78	Bebauungsplan Herti-Zentrum
- 1383 a*	1. 4.64	Neufestlegung der Bauhöhe an der Alpenstrasse, westseits	- 4403	5. 3.78	Bebauungsplan zwischen Bundesplatz und Bahnviadukt, Teil Süd
- 2718 3821 4264	24. 8.65 14. 9.71 5. 7.77	Bebauungsplan Poststrasse - Gotthardstrasse - Terrassenweg - Guggiweg			
- 2861	3.11.66	Bauweise auf den Liegenschaften Wyss und Falken			
- 2672 3125 3701	21.12.64 11.12.67 7. 7.70	Bebauungsplan Neustadt			
- 3352 b* 3352c	8. 9.70 19.10.76	Bebauungsplan Bahnhofstrasse - Poststrasse			
- 3751	2.11.71	Bebauungsplan Loreto			
- 3984 4406	12. 6.73 16. 3.78	Bebauungsplan Schönan			

* = sind zu revidieren

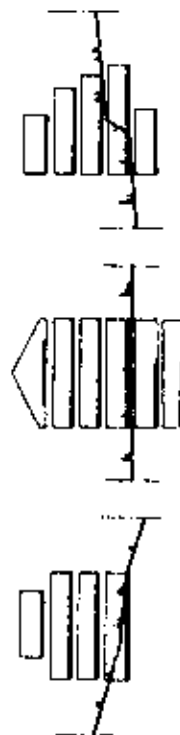
Anhang 3 Graphische Erläuterungen

Bestimmung der Ausnutzungsziffer (§18)

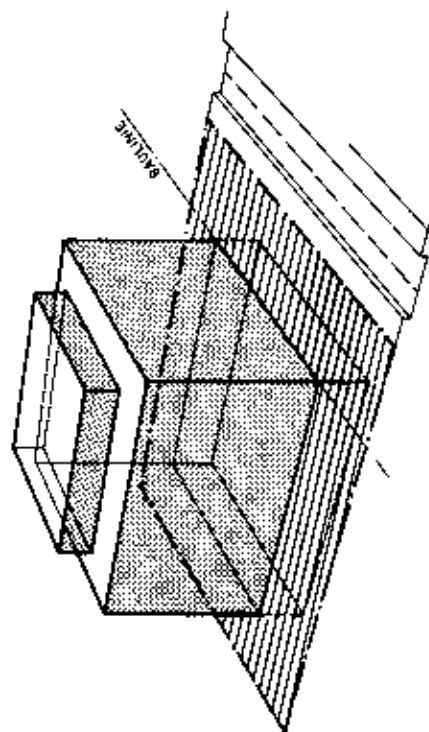


Anrechenbare Ländfläche ALF
 Bruttogeschossfläche BGF
 Ausnutzungsziffer $AZ = \frac{BGF}{ALF}$

Beispiele:

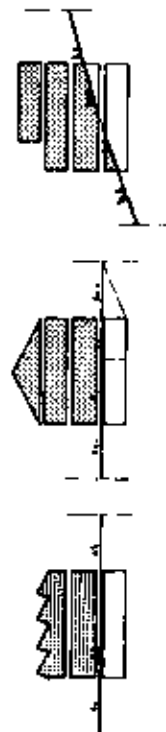


Bestimmung der Baumassenziffer (§18)

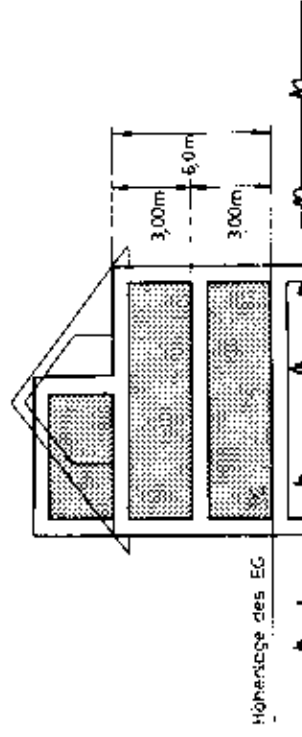


Anrechenbare Ländfläche ALF
 Oberirdisches Bauvolumen OBV
 Baumassenziffer $BZ = \frac{OBV}{ALF}$

Beispiele:

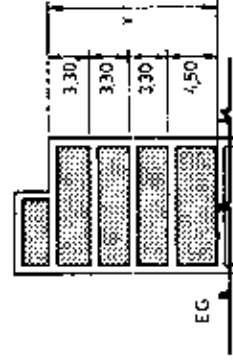


Bestimmung der Gebäudehöhe (§21)

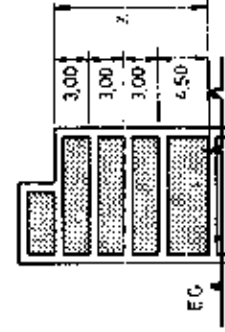


Beispiele

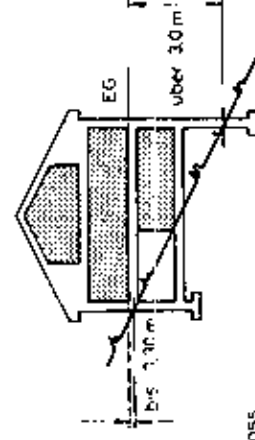
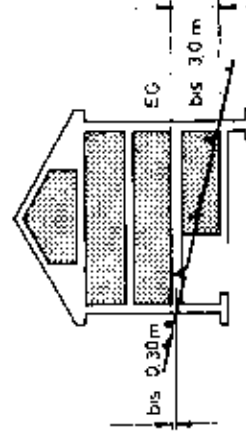
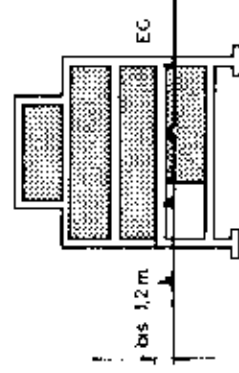
Kernzone K3



Wohnzone W4 1/2 mit
Ladengeschoss

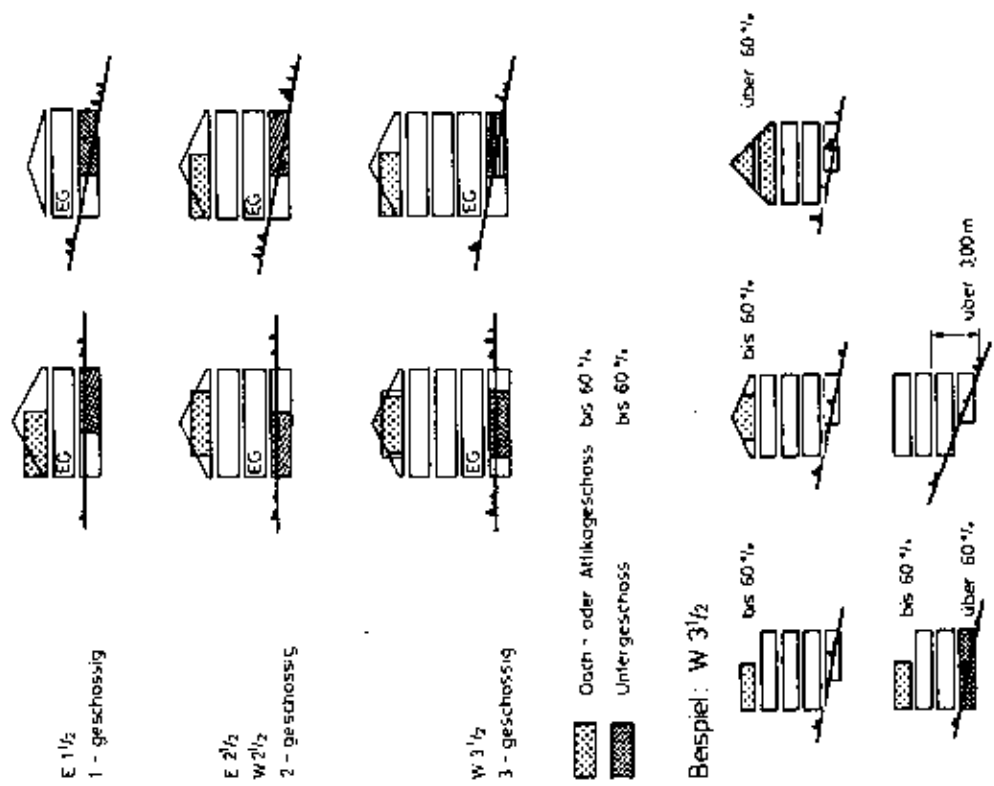


Bestimmung der Höhenlage des Erdgeschoss - Fussbodens (§22) (Wahlweise)

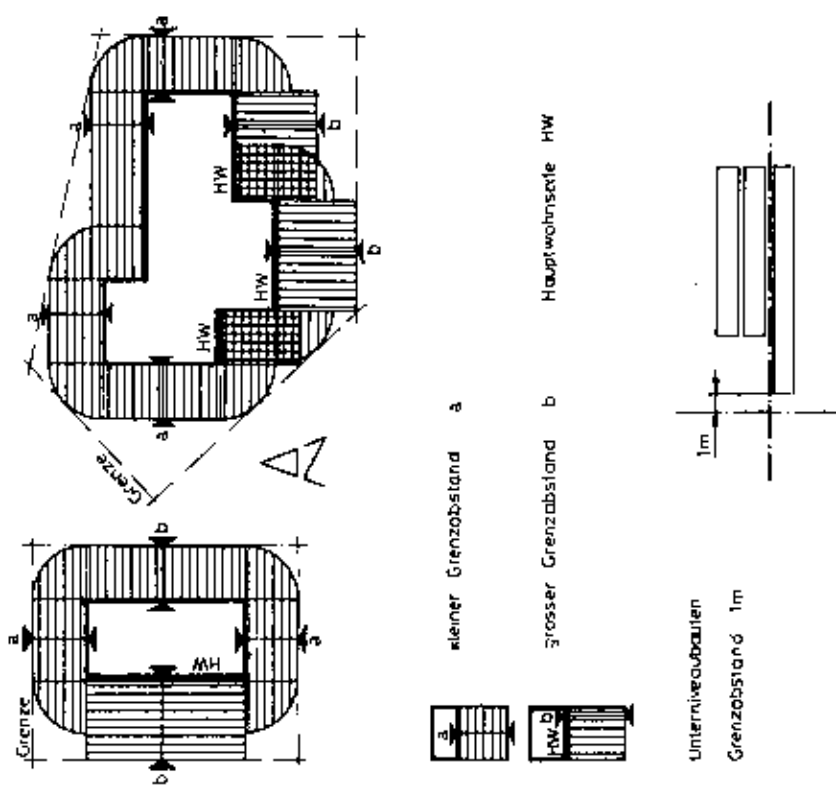


Verzicht auf ein Geschoss

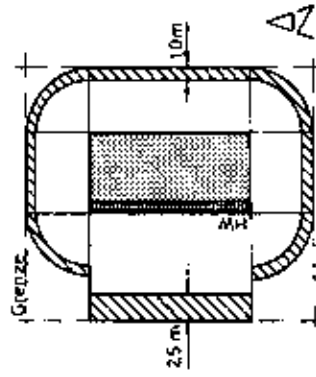
Anzahl zulässige Geschosse in den verschiedenen Zonen (§20)



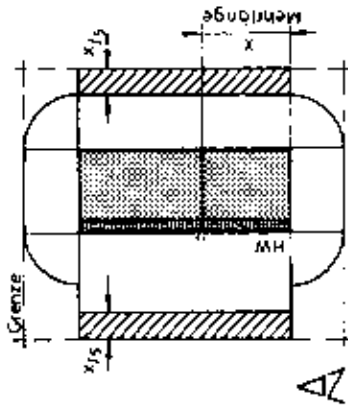
Bestimmung des kleinen und grossen Grenzabstandes (§23)



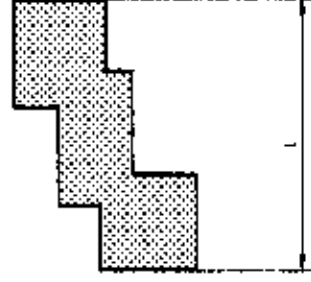
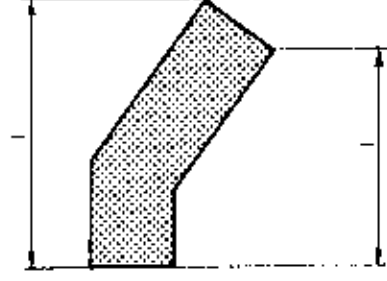
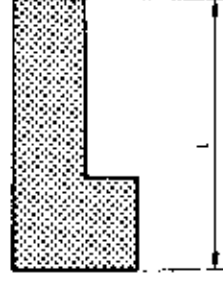
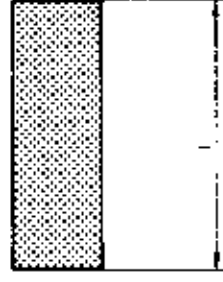
Bestimmung des
Mehrhöhenzuschlages (§26)
pro Geschoss



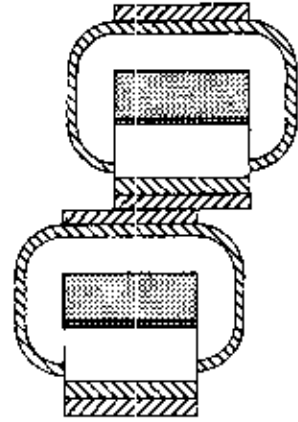
Bestimmung des
Mehrlängenzuschlages (§26)



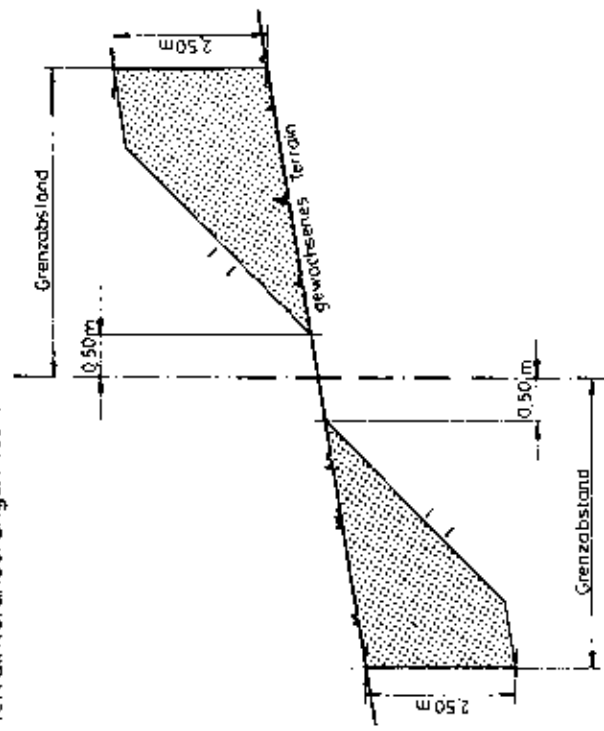
Bestimmung der Gebäudelänge (§26)



Beispiel: Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschlag



Terrainveränderungen (§34)

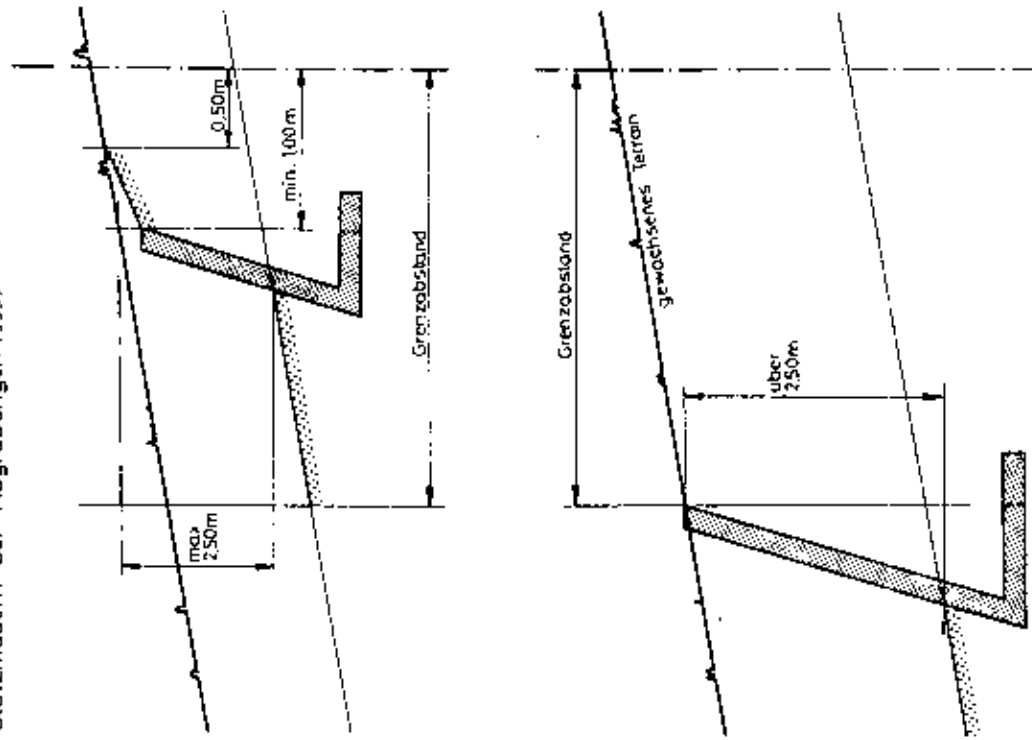


 Aufschüttung oder Abgrabung

Beispiele

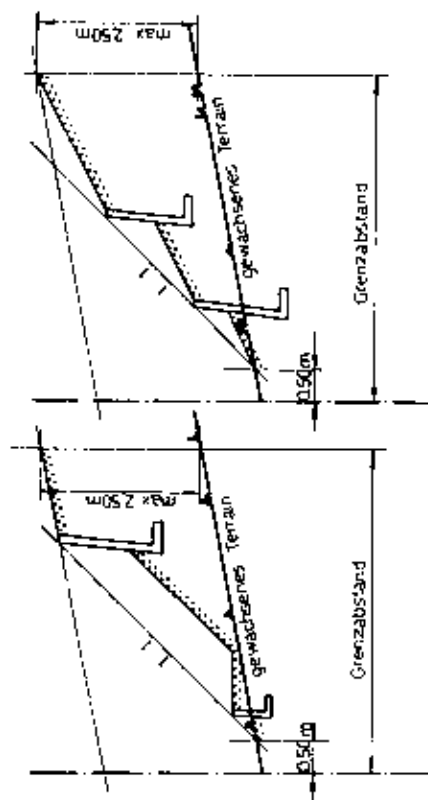


Stützmauern bei Abgrabungen (§35)

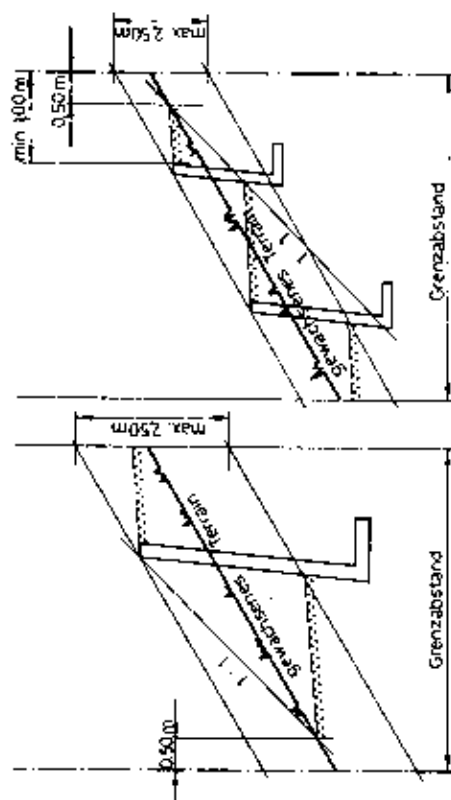


Beispiele zu Terrainveränderung mit Stützmauern (§ 35)

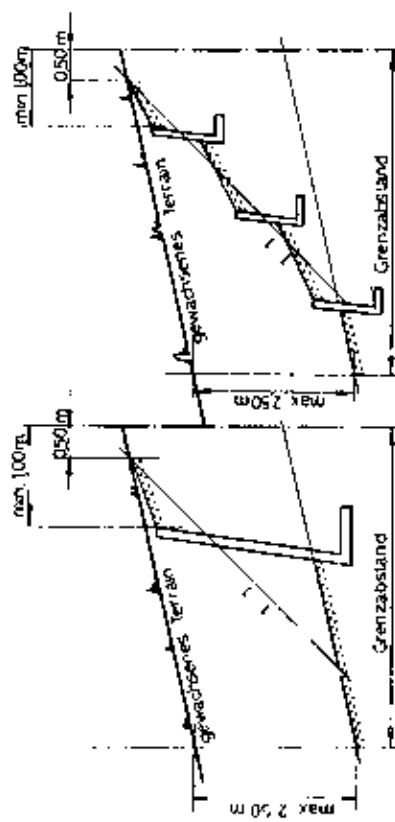
Stützmauern mit Hinterfüllung



Stützmauern mit Hinterfüllung und bei Abgrabung



Stützmauern bei Abgrabungen





Stadtplanung Zug

Erläuternder Bericht des Stadtrates

zur Vorlage Nr. 515 an den Grossen Gemeinderat
vom 7. Juli 1979

INHALT

	Seite
1. EINLEITUNG	1
2. PLANUNGSABLAUF	2
3. LEITBILD 77	5
4. ORTSGESTALTUNGSPLAN, LANDSCHAFTS- UND VERKEHRSRICHTPLAN, VERSORGUNG	6
4.1 <u>Ortsgestaltungsplan</u>	6
4.1.1 Inhalt und Bedeutung	6
4.1.2 Nutzung der Zonenflächen im öffentlichen Interesse	8
4.1.3 Zivilschutzplanung	12
4.1.4 Grenzkorrektur zwischen Steinhausen und Zug	13
4.2 <u>Landschaftsrichtplan</u>	14
4.2.1 Inhalt und Bedeutung	14
4.2.2 Naturschutzgebiete	14
4.2.3 Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete	14
4.2.4 Kulturobjekte	15
4.2.5 Aussichtspunkte, Aussichtslagen	16
4.2.6 Wald, Bachläufe, Feldgehölze	16
4.3 <u>Verkehrsrichtplan</u>	17
4.3.1 Inhalt und Bedeutung	17
4.3.2 Uebergeordnetes Strassennetz	17
4.3.3 Verbindungen mit den Nachbargemeinden	19
4.3.4 Stadtzentrum	19
4.3.5 Sammelstrassen	19
4.3.6 Etappierung des Strassennetzes	21
4.3.7 Eisenbahnnetz	22
4.3.8 Buslinien	23
4.3.9 Radwegnetz / Fusswegnetz	23
4.4 <u>Versorgung</u>	24
4.4.1 Generelles Kanalisationsprojekt	24
4.4.2 Generelles Wasserversorgungsprojekt	24
4.4.3 Energieversorgung	24
4.4.4 Kommunikation	25
4.4.5 Abfallbeseitigung	25

5. BAUORDNUNG UND ZONEPLAN	26
5.1 <u>Bedeutung</u>	26
5.2 <u>Hauptanliegen</u>	26
5.3 <u>Erläuterungen zu bestimmten Festlegungen in den einzelnen Quartieren</u>	27
5.3.1 Oberwil	27
5.3.2 Gimenen	27
5.3.3 St. Michael	27
5.3.4 Lüssi	28
5.3.5 Guthirt	28
5.3.6 Herti	28
5.3.7 Riedmatt	28
5.3.8 Stadtzentrum	29
5.3.9 Altstadt	30
5.4 <u>Umschreibung der vorgesehenen Zonen</u>	30
5.4.1 Wohnzonen	30
5.4.2 Wohn- und Gewerbezone	30
5.4.3 Kernzonen	30
5.4.4 Industrie- und Gewerbezone	31
5.4.5 Uebrige Zonen	31
5.5 <u>Zahlen zum Zonenplan</u>	33
5.5.1 Flächenübersicht als Grundlage für die Abschätzung der Einwohnerzahl	33
5.5.2 Abschätzung der Einwohnerzahl	33
5.5.3 Flächenübersicht als Grundlage für die Abschätzung der Arbeitsplatzzahl	35
5.5.4 Abschätzung der Arbeitsplatzzahl	36
5.6 <u>Umweltschutz</u>	37
5.7 <u>Wohnqualität</u>	37
6. REALISIERUNG UND FINANZIERUNG	38
6.1 <u>Grundsätzliches</u>	38
6.2 <u>Sicherung der erforderlichen Landflächen</u>	38
6.3 <u>Erschliessungspolitik</u>	38
6.4 <u>Realisierung öffentlicher Bauten und Anlagen</u>	39
6.5 <u>Realisierung des Verkehrsrichtplanes</u>	39
7. SCHLUSSBEMERKUNGEN	41

1. EINLEITUNG

Die Stadt Zug kann auf eine mehrjährige Planungstätigkeit zurückblicken. Nach intensiver Planungsarbeit wurde die Stadtplanung 75 von den Stimmbürgern knapp verworfen. Seit Mitte 1975 gilt darum in der Stadt Zug die vom Regierungsrat festgesetzte Ersatzbauordnung mit Ersatzzonenplan.

Im Jahre 1976 wurden die Arbeiten für die neue Stadtplanung aufgenommen. Aufbauend auf den Planungsergebnissen der abgelehnten Stadtplanung wurden die nun vorliegenden Planungsmittel erarbeitet.

Damit die Stadtplanung 79 von der Einwohnerschaft getragen wird, wurden schon bei der Ausarbeitung breite Kreise der Bevölkerung zur Mitarbeit herangezogen. In der Planungskommission, in Informationskreisen, in Vereinen und Verbänden sowie vor allem an den 3 Planungsseminaren hatte jedermann Gelegenheit, seiner Meinung Ausdruck zu geben und damit an der Ausarbeitung der Planungsmittel mitzuwirken.

Der vorliegende Bericht des Stadtrates ist Bestandteil der Vorlage an den Grossen Gemeinderat. Er dient der Erläuterung und enthält Zusatzangaben zu den Planungsmitteln.

2. PLANUNGSABLAUF

MÄRZ 1976 1. SEMINAR

öffentliche Diskussion
SAMMLUNG DER EINWÄNDE
zur Planung 75

Die Stadtplanung Zug ist in folgenden drei Hauptschritten abgelaufen:

erster Schritt

PROGNOSEN, GRUNDLAGEN
ZIELSETZUNGEN
LEITBILDALTERNATIVEN
RICHTPLANSTUDIEN

Die Grundlagen der alten Stadtplanung wurden übernommen und auf den neuesten Stand gebracht. Gleichzeitig wurden Leitbildalternativen für die Entwicklung der Stadt erarbeitet und öffentlich diskutiert. Daraus ist das Leitbild 77 entstanden, welches Auftrag und Grundlage für die weiteren Planungsarbeiten war.

2. APRIL 1977 2. SEMINAR

öffentliche Diskussion der
LEITBILDALTERNATIVEN

zweiter Schritt

Leitbild 77
für die Entwicklung
der Stadt Zug

Aufbauend auf dem Leitbild 77 und den Dokumentationen der alten Stadtplanung wurden die Planungsmittel entworfen:

- Ortsgestaltungsplan
- Landschaftsrichtplan
- Verkehrsrichtplan
- Zonenplan
- Bauordnung

Entwurf von
Zonenplan
Bauordnung
Landschaftsrichtplan
Verkehrsrichtplan

Wiederum wurden auch diese Entwürfe öffentlich diskutiert.

3. Seminar 21. Januar 1978

Öffentliche Diskussion

Bereinigung
Vorprüfung
erste Lesung im
Grossen Gemeinderat
öffentliche Auflage
zweite Lesung im
Grossen Gemeinderat
Volksabstimmung

dritter Schritt

Aufgrund der öffentlichen Diskussion wurden die Planungsmittel bereinigt und durch den Stadtrat verabschiedet. Die Vorprüfung wurde mit Bericht der kantonalen Baudirektion vom 23. Mai 1979 abgeschlossen. Damit können die Planungsmittel dem Grossen Gemeinderat zur Beschlussfassung unterbreitet und anschliessend den Stimmberechtigten vorgelegt werden.

Anwendung

Die Planungsarbeiten sind von einer Planungskommission begleitet worden, die verschiedene Arbeitsgruppen eingesetzt hat. In der Planungskommission wirkten mit:

Verwaltung:

Hagenbuch Emil (†2.5.78)	Planungspräsident (bis 2.5.78)
Frigo Markus Dr.	Planungspräsident (ab 1.7.78)
Kamer Othmar Dr.	Vizepräsident
Bieri Hans, lic.jur. (ohne Stimmrecht)	Rechtsdienst
Wagner Fritz (ohne Stimmrecht)	Stadtarchitekt
Schnurrenberger Hans (ohne Stimmrecht)	Stadtingenieur
Diener Erich (ohne Stimmrecht)	Protokoll

Quartier- und Gruppenvertreter:

Schärer Alfred (bis 31.12.78)	Bau- und Planungskommission
Rupper Peter (ab 1.1.79)	Bau- und Planungskommission
Niederberger Josef Dr.	Altstadt innere Ringmauer
Zürcher Pascal	Altstadt äussere Ringmauer
Keiser Albert	Vorstadt-Neustadt
Risi Georges	Oberwil-Gimnenen
Lusser Paul	St. Michael
Corleoni Oskar	Gut- Hirt
Kamm Peter	Lüssi-Loreto-Zugerberg
Werder Hansjörg	Zug-West
Opprecht Hans	Zuger Industrieverband
Himmelsbach Fritz jun.	Pro Zug
Wickart Karl	Gewerbeverein der Stadt Zug
Schwerzmann Arthur	Korporation Zug
Rust Karl	Haus- und Grundeigentümerverband
Jans Armin	Mieterverband
Kuhn Peter	Familiengärten
Kugler Rolf Dr.	Mensch u. Umwelt, Naturschutz
Bollmann Ulrich Dr. (bis 4.6.78)	Zukunft Zug
Elsener Franz	Tourismus / VVZ
Luchsinger Heinrich	ACS/TCS
Stöckli Josef	Baufachausschuss
Flüeler Walter	Freie Architekten
Oswald Armin	Sozialdemokratische Partei
Flachsmann Jean-Paul	Landesring der Unabhängigen
Bisig Robert	Jugendgruppen
Siegen Josef	Schule
Schmid Martina	Hausfrau
Meyer Kurt Dr.jur.	Ueberparteilicher Arbeitskreis

In den vorbereitenden Gremien wirkten mit:

Planungsausschuss:

Emil Hagenbuch (†2.5.78)	Stadtpräsident
Dr. Markus Frigo (ab 1.7.78)	Stadtrat
Dr. Othmar Kamer	Stadtrat
Alfred Schärer (bis 31.12.78)	Bau- und Planungskom-
Peter Rupper (ab 1.1.79)	mission des Grossen
	Gemeinderates
Hans Schnurrenberger	Stadtingenieur
Josef Stöckli	Baufachausschuss
Fritz Wagner	Stadtarchitekt

Planungsstelle der
Stadt Zug:

Cla Semadeni

Planungsbüro

Guhl + Lechner + Philipp + Suter;

Cedric Guhl

Alwin Suter

Verkehrsexperte:

Curt Zuberbühler

3. LEITBILD 77

Das Leitbild 77, wurde wie von der Planungskommission der Stadt Zug am 26. Mai 1977 beschlossen und am 7. Juli 1977 vom Grossen Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Mit dem Leitbild 77 wurden drei Ziele verfolgt:

1. Man entwarf ein Bild von der Zukunft der Stadt Zug, um sich von diesem Bild bei allen Entscheiden auch künftig leiten zu lassen.
2. Man verschaffte sich einen Ueberblick über weite Teile einer städtischen Entwicklung, um die Pläne, die lediglich die Raumplanung bestimmen, in einen grösseren Zusammenhang zu stellen.
3. Das Leitbild 77 sollte Hinweise für die konkrete Anwendung der Planungsmittel geben.

Das Leitbild 77 umreisst die künftige Entwicklung von Zug. Die Leitideen und die möglichen Massnahmen bilden Hintergrund und Ergänzung zu den nachfolgend aufgeführten Planungsmitteln. Besonders eng ist die Verknüpfung mit dem Ortsgestaltungsplan, auch er will die längerfristigen Ziele zur Darstellung bringen. Vieles, was sich nicht in Planform darstellen lässt, ist in den Leitideen des Leitbildes 77 festgehalten.

Das Leitbild 77 enthält einen ausführlichen Katalog möglicher Massnahmen. Dieser Massnahmenkatalog geht über rein raumplanerische Massnahmen hinaus, was deutlich zeigt, dass die Planungsmittel der Stadtplanung nur einen Teil der Massnahmen darstellen, die eine gedeihliche Stadtentwicklung sicherstellen. Die Förderung der Busbetriebe beispielsweise lässt sich nicht mit dem Verkehrsrichtplan allein bewerkstelligen. Fahrplan- und Tarifgestaltung sind mindestens ebenso wichtig.

4. ORTSGESTALTUNGSPLAN, LANDSCHAFTS- UND VERKEHRSRICHTPLAN, VERSORGUNG

4.1 Ortsgestaltungsplan

4.1.1 Inhalt und Bedeutung

Paragraph 7 der Bauordnung umschreibt den Ortsgestaltungsplan wie folgt:

"1 Der Ortsgestaltungsplan gibt gemäss § 18 des KantBauG die Uebersicht über die anzustrebende bauliche Entwicklung der Gemeinde.

2 Grundlage für die Erstellung des Ortsgestaltungsplanes bildet das Leitbild, welches die Ziele umschreibt, auf welche die Entwicklung der Stadt Zug auszurichten ist.

3 Er enthält die bestehende Bebauung und die zur Ueberbauung vorgesehenen Gebiete, unterteilt in Wohn-, Industrie- und Kerngebiete, in Gebiete des öffentlichen Interesses unter Angabe der geplanten öffentlichen Bauten und Anlagen sowie in Landschaftsschutzgebiete. Ferner zeigt er die Linienführung der wichtigsten Verkehrswege mit den öffentlichen Parkierungsflächen."

Der Ortsgestaltungsplan enthält längerfristige Ideen, er will die Entwicklung aufzeigen. Er ist sozusagen dem Zonenplan einen Schritt voraus. Er zeigt mögliche Nutzungen der grau bandierten SPV-Zonen des Zonenplanes und gibt Auskunft über mögliche Etappen. Hintergrund und Ergänzung bildet das Leitbild 77.

Der Ortsgestaltungsplan vermittelt eine Gesamtschau der Stadtplanung, enthält er doch

- die Nutzungen des Stadtgebietes wie sie im Zonenplan detailliert werden,
- die wichtigsten Elemente des Landschaftsrichtplanes (Grünverbindungen) aber auch
- die wichtigsten Elemente des Verkehrsrichtplanes

Der Ortsgestaltungsplan gibt sodann Zusatzinformationen, welche in keinem anderen Plan enthalten sind:

- Zweckbestimmung aller Zonen des öffentlichen Interesses

Als Richtplan ist der Ortsgestaltungsplan auf 20 - 25 Jahre ausgerichtet. Er ist für die behördliche Tätigkeit massgebend. Als verwaltungsanweisendes Planungsmittel, welches mehrere Teilbereiche umfasst, eignet er sich für die Ueberprüfung neuer Ideen (rollende Planung). Für den Grundeigentümer entstehen keine unmittelbaren Rechte und Pflichten.

Flächenübersicht

	Hektaren	in % des Siedlungsgebietes	in % des Stadtgebietes
Wohngebiete	284	44.6	13,2
Gemischte Gebiete (Wohn- und Gewerbegebiete)	26	4.4	1.1
Industrie- und Gewerbegebiete	83	13.0	3.7
Kerngebiete	55	8.4	2.7
Gebiete des öffentlichen Interesses/Sonderzonen/SBB-Areal	174	27.3	8.1
Wohngebiete oder Gebiete des öffentlichen Interesses (Lüssi, Rüschenhof, Oeschwiese)	15	2.3	0.7
- Siedlungsgebiet (Teil des Zonenplanes)	637	100	29.5
- Langfristiges Siedlungsgebiet	38		1.7
- Uebrigtes Gebiet, dessen Nutzung später festgelegt wird	67		3.1
- Landschaftsschutzgebiet	668		31.1
- Wald	747		34.6
Gesamtes Stadtgebiet ohne Gewässer	2157		100

4.1.2 Nutzung der Zonenflächen im öffentlichen Interesse

(Numerierung gemäss Ortsgestaltungsplan)

Nr.	Nutzung	Fläche (m ²)	Eigentümer
1	Grüngürtel längs der alten Lorze, Landschaftsgestaltung, Immissionsschutz gegenüber der Industrie- und Gewerbezone, Naherholung Riedmatt	48'000	Stadt, Korporation und div. Private
2	Schul- und Quartiersportanlage Riedmatt	29'300	Stadt, div. Private
3	Schulanlage Riedmatt, Kindergarten	11'000	Stadt, div. Private
4	Öffentlicher Zugang zum See, Landschaftsschutz, Erholung am Wasser und Badeplatz	199'000	Stadt, Korporation
5	Öffentliche Parkierungsmöglichkeiten	20'000	Korporation
5a	Landschaftsschutz	8'800	Privat
6	Grüngürtel längs der neuen Lorze, Landschaftsgestaltung, Naherholung	18'400	Stadt, Korporation
7	Schulanlage Herti, Spielplatz	26'000	Stadt
8	Schulanlage Letzi	5'700	Stadt
9	Kath. Kirche St. Johannes, Saal, Kindergarten	9'200	öff. Körperschaft
10	Strandbad und dessen Erweiterung Richtung Stadt, öffentlicher Zugang zum See	18'200	Stadt, Privat

Nr.	Nutzung	Fläche (m2)	Eigentümer
11	Areal für den Stierenmarkt, Mehrzweckplatz	36'000	Korporation
12	Sportanlage: Rasenspiele insbesondere Fussball, Leicht- athletik, Kunsteisbahn, Eis- halle	191'300	Stadt, Kor- poration
13	öffentlicher Parkplatz Ta- gesheim, Jugendherberge	13'000	Stadt
14	Kläranlage, Pumpwerk, Bus- depot, Verwaltungsgebäude an der Aa, Motorfahrzeugkon- trolle, Untersuchungsgefäng- nis, Kantonspolizei	48'000	Stadt, Kor- poration, öff. Kör- perschaft, Privat
15	Schutzengelkapelle, Umgebungs- schutz	2'000	öff. Kör- perschaft
16	Erholungsanlage am See, Wasser- sport, Hafenanlage, Rehpark	82'400	Stadt, Privat
17	Schulhaus Neustadt, Heilpäda- gogische Sonderschule (genaue Abgrenzung noch offen)	8'800	Stadt, Privat
18	ref. Kirche Zug	3'000	öff. Kör- perschaft
19	Parkplatz Bundesplatz	3'000	Stadt
20	Spielplatz, Parkanlage Vorstadt	5'000	Stadt
21	Quaianlage, Regierungsgebäude	17'400	Stadt, Kanton
22	Hauptpost	2'700	Bund
23	Guggi, Aussichtspunkt, Park- anlage, Areal für unterir- disches Parkhaus	17'000	Privat
24	Eidgenössisches Zeughaus Zug	17'600	Bund
25	Grundwasserschutzzone, Er- holungsanlage	53'800	öff. Kör- perschaft
26	Werkhof, Feuerwehr	16'000	Stadt
27	Kantonale Berufsschulen	14'000	Kanton

Nr.	Nutzung	Fläche (m ²)	Eigentümer
28	Schulanlage Guthirt	15'000	Stadt
29	Kirche Guthirt, Kirchgemeinde- haus	6'000	öff. Kör- perschaft
30	Fläche für Lärmschutz	22'700	Kanton, Privat
31	Kantonale Schulsportanlage	27'000	Privat
32	Kantonsschule	70'000	Kanton
33	Naherholung, Altersheim Bergli	27'300	div. Private
34	Oberstufenschulanlage Loreto, Freizeitanlage, Loretokapelle	30'900	Stadt
35	Aussichtspunkt Obersack	5'700	Stadt
36	Spielplatz Reservoir Röteli	2'200	öff. Kör- perschaft
37	Parkanlage, Umgebungsschutz Stadtmauer	4'700	Private
37a	Verwaltungsgebäude		Kanton
38	Theater-Casino, Badeanstalt Seelikon und deren Erweite- rungen, Parkanlage	12'800	Stadt, Private
39	Kirche St. Michael, Kirchge- meindehaus, Pfarrhof, Kirch- mattschulhaus, Lehrerseminar und Konvikt St. Michael sowie deren Erweiterungen	60'000	Stadt,
40	Friedhof und Erweiterungsmög- lichkeiten	47'400	Stadt, Private
41	Klinik Liebfrauenhof, Alters- heim	26'600	öff. Kör- perschaft
42	Schwesternschule Bürgerspital	4'700	öff. Kör- perschaft
43	Bürgerspital, kantonale Be- rufsschulen	47'400	öff. Kör- perschaft, Kanton

Nr.	Nutzung	Fläche (m2)	Eigentümer
44	Seeanlage Bürgerspital	2'000	Stadt
45	Erweiterung Bürgerspital, städtische Landreserve Rostmatt	23'500	Stadt
46	Aussichtspunkte Meisenberg, Landschaftsschutz	24'000	Privat
47	Klinik Meisenberg	14'000	öff. Körper- perschaft
48	Schulanlage Gimnenen	27'600	Stadt, Privat
49	Erholungsanlage Tellenörtl	10'300	Stadt, div. Private
50	Schulanlage Oberwil	16'000	Stadt
51	Bruderklausenkirche	9'000	öff. Körper- perschaft
52	Schul- und Sportanlage	47'000	öff. Körper- und Privat
53	Altersheim Mühlematt	7'800	öff. Körper- perschaft
54	Erholungsanlage Sägeplatz	1'900	Stadt
55	Badeanstalt Trubikon	2'600	Stadt, Privat

4.1.3 Zivilschutzplanung

Die Gemeinden im Kanton Zug verfügen über abgeschlossene Zivilschutzplanungen. In der Stadt Zug wurde sie im Jahre 1974 durchgeführt. Seither ist sie laufend den neuen Gegebenheiten angepasst worden. Noch fehlen jedoch verschiedene Zivilschutzanlagen. Diese sollen zusammen mit anderen öffentlichen Bauvorhaben realisiert werden. Je nach Zunahme der privaten Schutzplätze können die öffentlichen Schutzräume (Schutzplätze) reduziert werden.

Tabelle: Fehlende Zivilschutzanlagen und deren mögliche Standorte
(Stand 79)

a) Quartier 1 (Oberwil-Gimenen)

- | | |
|---|--------------------------------------|
| - Quartierkommando-Posten
Bereitstellungsanlage und
Sanitätsposten. | Schulhaus Gimenen,
Franziskusheim |
| - öffentlicher Schutzraum
(500 Pers.) | |

b) Quartier 2 (Altstadt-Vorstadt)

- (Bedarf abgedeckt)

c) Quartier 3 (St. Michael-Rosenberg-Lüssirain)

- | | |
|--|--|
| - Quartierkommando-Posten
Bereitstellungsanlage und
Sanitätsposten | Erweiterungsbauten
Kloster Maria Opferung,
Schulhaus Lüssi |
| - öffentlicher Schutzraum
(450 Pers.) | |

d) Quartier 4 (Guthirt)

- | | |
|--|---|
| - Quartierkommando-Posten
Bereitstellungsanlage und
Sanitätsposten | Erweiterung
Kantonale Berufsschulen
Kantonsschule, Schulhaus
Guthirt, Jugendhaus
Schlachthofareal |
| - öffentlicher Schutzraum
(650 Pers.) | |

e) Quartier 5 (Herti)

- | | |
|--|---|
| - öffentlicher Schutzraum
(650 Pers.) | Oberstufenschulhaus Herti
(Zone OeI 9), Hertizentrum,
Alterszentrum Herti |
|--|---|

f) Quartier 6 (Riedmatt-Lorze)

- | | |
|---|--------------------|
| - Quartierkommando-Posten
und Sanitätsposten | Schulhaus Riedmatt |
|---|--------------------|

4.1.4 Grenzkorrektur zwischen Steinhausen und Zug

Gegenwärtig sind zwischen Steinhausen und Zug Gespräche über die Korrektur der Gemeindegrenze im Gange. Ziel ist es, die gemeinsame Gemeindegrenze den neuen Verhältnissen (N4a, Melioration etc.) anzupassen. Im Rahmen dieser Bereinigung soll das Gebiet östlich der Steinhauserstrasse und südlich der N4a der Stadt Zug zugeschlagen werden. Nach erfolgter Grenzkorrektur sollen die bisher im übrigen Gemeindegebiet liegenden Gebiete analog der angrenzenden Zone eingezont werden. Dieser Sachverhalt wurde im Ortsgestaltungsplan bereits dargestellt.

4.2 Landschaftsrichtplan

4.2.1 Inhalt und Bedeutung

Paragraph 9 der Bauordnung umschreibt den Landschaftsrichtplan wie folgt:

"1 Der Landschaftsrichtplan gibt Aufschluss über Teile und Elemente der Landschaft, welche für das äussere Erscheinungsbild oder für die Funktion der Gesamtlanschaft von Bedeutung sind und daher eines besonderen Schutzes, der Schonung oder der Pflege und der Gestaltung bedürfen.

2 Er enthält Angaben über Waldflächen, Gewässer, Natur- und Kulturobjekte, Schutzgebiete, Aussichtspunkte, über die der Erholung dienenden Anlagen und Gebiete usw."

Der vorliegende Landschaftsrichtplan baut auf dem Landschaftsplan der Stadtplanung 75 auf. Er wurde in den Randgebieten dem neuen Zonenplan angepasst und teilweise ergänzt (Aussichtspunkte/ Kulturobjekte).

Der Landschaftsrichtplan dient den Behörden und der Verwaltung namentlich im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens als Beurteilungsgrundlagen von Bauvorhaben. So nimmt die Bauordnung im § 28 (Einordnung) und § 29 (Aussichtsschutz) direkt auf den Landschaftsrichtplan Bezug. Ebenso muss sich auch die öffentliche Hand an die Festlegung des Landschaftsrichtplanes halten, für den Schutz und die Pflege von Ufergehölzen und Naturschutzgebieten besorgt sein usw.

4.2.2 Naturschutzgebiete

Die Naturschutzgebiete auf Stadtgebiet konnten in Absprache mit dem Kanton genau abgegrenzt und der engere Schutzbereich festgelegt werden. Die rechtliche Unterschutzstellung ist damit jedoch noch nicht erfolgt. Sie ist mit andern Mitteln sicherzustellen.

4.2.3 Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiet

Während das Landschaftsschutzgebiet lediglich an den neuen Zonenplan angepasst wurde, erfuhr das Landschaftsschongebiet im Bereich des Seeufers und in der Gimenen wesentliche Ergänzungen.

4.2.4 Kulturobjekte

Die archäologischen Kulturobjekte wurden vom Landschaftsplan 75 übernommen.

Im übrigen enthält der Landschaftsrichtplan folgende Kulturobjekte (Nr. gemäss Landschaftsrichtplan):

1. Riegelhaus Kollermühle (Korporation)
2. Bauernhof Chamerstrasse 126 (K. Weiss)
3. Bauernhof Chamerstrasse 120 (A. Iten)
4. Bauernhof Chamerstrasse 118 (Mobag)
5. Bauernhof Chamerstrasse 98 (A. Stadlin)
6. Baugruppe Brüggli, Chamerstrasse 92 (M. Moos)
7. Bauernhausgruppe Letzi (A. Elsener)
8. Bauernhof auf der Lorzen (C. Iten)
9. Baugruppe Freimann
10. Kirche St. Johannes
11. Haus Chamerstrasse 62 (Oesch-Weiss)
12. Schutzengelkapelle
13. ehemaliges Bürgerasyl, Chamerstrasse 33
14. Platanenhof, Chamerstrasse 22
15. Haus Chamerstrasse 1
16. Schulhaus Neustadt I
17. Reformierte Kirche
18. Kirche Guthirt
19. Bauernhausgruppe Lüssihof
20. Loretokapelle
21. Bauernhausgruppe Lüssirain
22. Villa "Neu St. Andreas" mit Park, Guggiweg 15
23. Rothaus, Löbernstrasse 25
24. Blumenhof, Blumenweg 12
25. Haus Löbern, Löbernstrasse 5
26. Restaurant Rötelsberg
27. Kapelle St. Verena
28. Altstadt mit äusserer Ringmauer
29. Theater-Casino
30. Unterer Frauenstein, Artherstrasse 6
31. Hof mit Kapelle, Nebengebäuden und Umgebung (Zurlaubenhof)
32. Kirche St. Michael
33. gotische Kapelle Friedhof (Beinhaus St. Michael)
34. Kloster Maria Opferung
35. Herrschaftshaus und Nebengebäude im Rost (Fideikommiss Müller)
36. Kapelle St. Karl, Salesianum
37. Haus "Stolzengraben", Artherstrasse 77
38. Villa Farrenbühl
39. Kapelle St. Niklaus, Oberwil
40. Hof Widenstrasse 14
41. Klinik Franziskusheim, Hauptgebäude
42. Hof Trubikon (Keiser)
43. Hof Otterswil (Speck)
44. Insel Eiola

4.2.5. Aussichtspunkte, Aussichtslagen

Ergänzend zum Landschaftsplan 75 wurden auch im Baugebiet und längs dem Seeufer Aussichtspunkte bezeichnet. Z.B. Rötberg, unterhalb Klinik Meisenberg. Sie erhalten in Verbindung mit § 29 der Bauordnung verwaltungsanweisende Bedeutung.

§ 29 der Bauordnung lautet:

"Der Öffentlichkeit ist an besonders bevorzugten Aussichtslagen und -punkten der Ausblick zu erhalten; zu diesem Zweck ist der Stadtrat berechtigt, die Situierung eines Gebäudes, Dachgestaltung und Firsthöhe sowie die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung festzulegen. Wegleitend ist der Landschaftsrichtplan."

4.2.6 Wald, Bachläufe, Feldgehölze

Die im Landschaftsrichtplan festgehaltenen Feld- und Ufergehölze sollen nach Möglichkeit erhalten werden. Darüberhinaus ist gemäss § 30 der Bauordnung vorgesehen, längs der Waldränder, des Sees, der alten und neuen Lorze, Arbach, Bohlbach, Mänibach, Fridbach, Löffelbach, Brunnenbach, Mühlebach und Trubikerbach Baulinien festzulegen. Dadurch sollen klare Verhältnisse geschaffen werden, sowohl für die Öffentlichkeit als auch für die betroffenen Grundeigentümer.

4.3 Verkehrsrichtplan

4.3.1 Inhalt und Bedeutung

Paragraph 8 der Bauordnung umschreibt den Verkehrsrichtplan wie folgt:

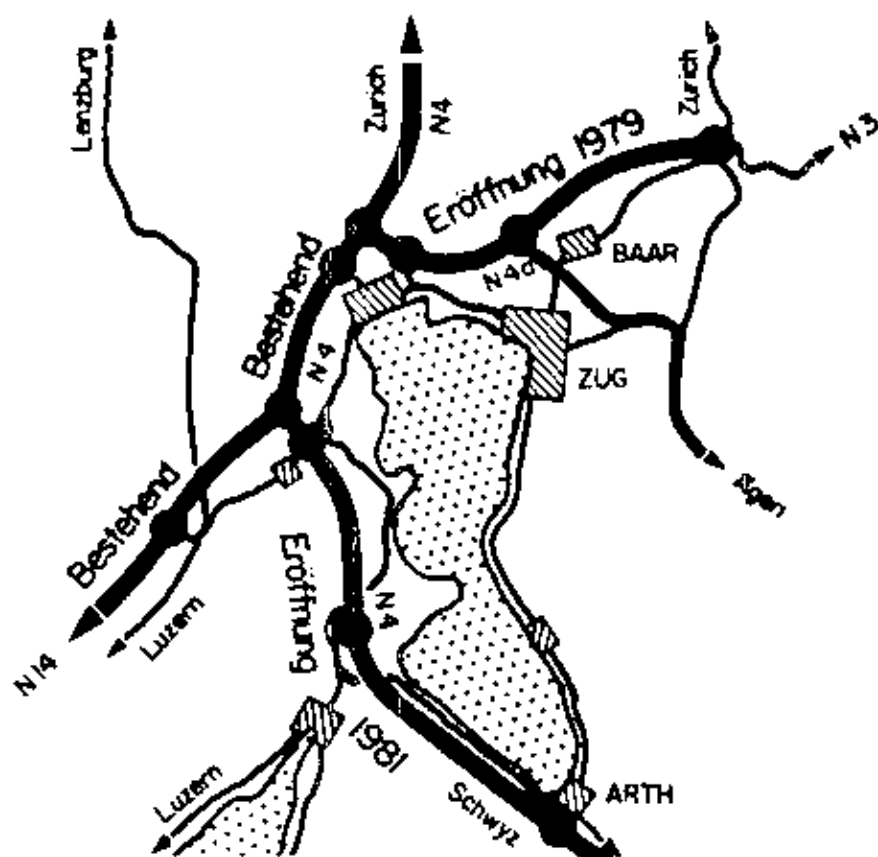
"1 Der Verkehrsrichtplan zeigt auf, welche Anlagen die zukünftige Entwicklung des Verkehrs erfordert.

2 Er enthält die dazu notwendigen Angaben, wie die generelle Linienführung der Hochleistungs-, Haupt- und Sammelstrassen sowie des Fuss- und Radwegnetzes, die bestehenden und vorgesehenen öffentlichen Parkieranlagen, die Linienführung des öffentlichen Verkehrsnetzes usw."

Es ist Ziel des Verkehrsrichtplanes den Durchgangsverkehr von der Stadt fernzuhalten, gute Verbindungen zu den Nachbargemeinden sicherzustellen und die Groberschliessung aller Baugebiete zu gewährleisten. Der Verkehrsrichtplan hält dabei lediglich die Linienführung der Verkehrsträger fest, er bildet die Grundlage für die erforderlichen Raumfreihaltungsmassnahmen (Projektierungszone, Baulinien, Landerwerb). Ueber den Bau von bestimmten Strassenteilen wird in einem späteren Zeitpunkt von Fall zu Fall entschieden. Polizeiliche Massnahmen sind ebenfalls nicht Gegenstand dieses Planes.

4.3.2 Uebergeordnetes Strassennetz

Das Nationalstrassennetz im Raum Zug wird eine spürbare Entlastung des Stadtzuger-Strassennetzes bringen. Die Nationalstrasse N4a, welche die wichtigste Durchgangssachse Baar-Cham entlastet, wird am 10. Juli 1979 eröffnet. 1981 wird das Teilstück Rotkreuz-Arth der Nationalstrasse N4 dem Verkehr übergeben werden, so dass dannzumal auch der weiträumige Nord-Süd-Durchgangsverkehr Zug umfahren wird.



Der Ost-West-Durchgangsverkehr soll über den Gutschrank und den Anschluss Neufeld/Zimbel ebenfalls auf das Nationalstrassennetz geleitet werden. Mit der geplanten Linienführung der Gutschrankabfahrt, den zwei Spuren und einer Kriechspur sowie vereinfachten Anschlüssen kann eine Lösung gefunden werden, welche die Eingriffe in die Landschaft in tragbarem Rahmen hält.

4.3.3 Verbindung mit den Nachbargemeinden

Die Stadt Zug ist daran interessiert, mit allen Nachbargemeinden gut verbunden zu sein.

Die bestehende Verbindung mit Baar über die Baarerstrasse soll durch die verlängerte Kernentlastung, die Allmendstrasse und die Industriestrasse weiter verbessert werden können. Vorgesehen ist auch eine Verbesserung der Verkehrssituation im Raum Grienbach als Verbindung nach Inwil.

Die Verbindung zwischen Zug und Cham ist mit der Chamerstrasse gegeben; sie wird mit der Eröffnung der Hochleistungsstrasse N4a massgeblich entlastet.

Als Verbindung zwischen Zug und Steinhausen soll die General-Guisan-Strasse in Richtung Steinhauserbrücke verlängert werden. Diese Linienführung hat zudem den grossen Vorteil, dass das künftige Siedlungsgebiet Riedmatt/Lorze nicht zerschnitten wird.

4.3.4 Stadtzentrum

Hauptanliegen des Verkehrsrichtplanes im Stadtzentrum ist die Schaffung von verkehrsarmen Bereichen in der Altstadt und in der City. Wichtigstes Element ist dabei die zweispurige Kernentlastung mit Stadttunnel. Die beiden Portale liegen in den Gebieten Bergliweg bzw. Frauenstein, westlich der Hofstrasse, wo die Verbindung mit der bestehenden Artherstrasse erfolgt. Auf einen Anschluss der Aegeristrasse an die Kernentlastung wird verzichtet.

Grabenstrasse, Poststrasse und Vorstadt können damit zu Sammelstrassen deklassiert werden.

Mit diesen Angaben im Richtplan ist die Voraussetzung geschaffen worden, um zum gegebenen Zeitpunkt die Verkehrsorganisation im Detail festzulegen (mit oder ohne Einbahnverkehr, Busspuren, Fussgängerachsen, zeitlich beschränkter Anlieferverkehr usw.) Als Grundlage für die Realisierung gilt die Dokumentation Nr. 14 der Stadtplanung 74, mit Ausnahme jener Punkte, welche im Widerspruch zur neuen Stadtplanung 79 stehen. Es verbleibt Verkehr auf der Neugasse (Arkade).

4.3.5 Sammelstrassen

Die Sammelstrassen sind derart konzipiert, dass die Verbindungen der Quartiere zum übergeordneten Strassennetz und untereinander optimal gewährleistet sind. Sie bilden das Rückgrat der Feinerschliessung. Die Erschliessungsstrassen sind so an die Sammelstrassen anzuhängen, dass keine zusätzliche attraktive Querverbindungen und Schleichwege entstehen.

Aufgrund der besonderen Verhältnisse in der Stadt Zug (z.B. Bahnlinie, See) ist es notwendig, dass einige an Hauptverkehrsstrassen (HVS) angrenzende Gebiete direkt an diese angeschlossen werden müssen, ohne dass eine Sammelstrasse dazwischen geschaltet ist. Für diese Gebiete sind grundsätzlich gemeinsame Erschliessungsstrassen (ES) vorzusehen. Einzelausfahrten sind längerfristig zu eliminieren.

Artherstrasse:

Im eingezonten Bereich längs der Artherstrasse (ab Tunnelausgang Frauenstein) sind generell keine neuen Anschlüsse vorgesehen:

- das Gebiet Spielhof wird von der Widenstrasse her erschlossen. Eine allfällige spätere Verlängerung dieser ES Richtung Trubikon wird im Bereich der heutigen Hofzufahrt in die Artherstrasse geführt.
- das Gebiet Rost, Salesianum (St. Karl), Stolzengraben, Tellennatt, wird an die neue Gimnenstrasse oder an die Stolzengrabenstrasse angeschlossen.
- das Teilgebiet Frauenstein, das südlich des Tunnelausganges liegt, wird über die Mänibachstrasse erschlossen.

Gutschrankabfahrt:

Im Siedlungsgebiet sind keine Anschlüsse geplant. Die nicht überbauten Gebiete des Lüssi- und Rüschenhofes werden an den Lüssiweg bzw. an die alte Baarerstrasse angeschlossen.

Gubelstrasse:

Es sind keine neuen Anschlüsse vorgesehen.

Die Erschliessung des Gebietes Grafenau wird im Rahmen des Bebauungsplanes abgeklärt. Diese Ueberprüfung wird zeigen, welche Bedeutung der Dammstrasse künftig zukommen wird und inwieweit die Einmündung in die Gubelstrasse aufgehoben werden kann.

Chamerstrasse - General Guisan-Strasse:

Es sind folgende Anschlüsse (je ein Anschluss) erforderlich:

- Die Zone OeI im Bereich des Stierenmarkt-Areals wird an die Chamerstrasse oder General Guisan-Strasse, das eingezonte Gebiet zwischen neuer Lorze und Steinhauserstrasse an die Chamerstrasse angeschlossen.
- das Gebiet zwischen Steinhauserstrasse und alter Lorze wird von der Steinhauserstrasse her erschlossen.
- der Anschluss "Gygli" bleibt.

Allmendstrasse:

Es sind weiterhin die Anschlüsse gemäss Konzept des Baulinienplanes Herti vorgesehen.

Baarerstrasse:

Entlang der Baarerstrasse wird generell eine hintere Erschliessung angestrebt, die es erlaubt, bestehende Einzelausfahrten und kleinere Stichstrassen längerfristig aufzuheben.

- die Erschliessung des Gebietes zwischen Bahn und Baarerstrasse wird im Rahmen der Revision der Bebauungspläne festgelegt.
- für die Erschliessung des Metalliareals sind Studien im Gange, die einen Anschluss vorsehen.
- im Gebiet zwischen Gubelstrasse und Göblistrasse verbleiben drei bis vier Anschlussstellen.

4.3.6 Etappierung des Strassennetzes

Als Teile des übergeordneten Strassennetzes ist in erster Dringlichkeit die Gutschrankabfahrt mit Anschluss an die Autobahn über Neufeld - Zimbel zu erstellen. Die Notwendigkeit eines Ausbaues ist bereits heute gegeben. Das Aegeritalgebiet und die Stadt Zug verfügen damit über einen leistungsfähigen Autobahnanschluss.

Die Kernentlastung (Stadttunnel) soll in zweiter Dringlichkeit realisiert werden. Damit wird das innerstädtische Strassennetz weiter entlastet.

Die übrigen im Verkehrsrichtplan vorgeschlagenen Strassen sind unabhängig von Gutschrankabfahrt und Kernentlastungsstrasse dann in Angriff zu nehmen, wenn die Verkehrsverhältnisse oder vorgesehene Ueberbauungen ihren Ausbau erfordern. Es betrifft dies namentlich folgende Strassenstücke (alphabetische Reihenfolge):

- Allmendstrasse; Zusammenschluss
- Alte Baarerstrasse; Anschluss an die Gutschrankabfahrt
- General Guisan-Strasse; Verlängerung nach Westen
- Gimenenstrasse; Erschliessung des Gimenengebietes
- Industriestrasse; Verlängerung nach Norden.

Die obgenannten Ausbauetappen sind Ausdruck der städtischen Vorstellungen. Die Erstellung des übergeordneten Verkehrsnetzes erfolgt gemäss kantonalem Strassenbauprogramm, welches vom Kantonsrat festgelegt wird.

4.3.7 Eisenbahnnetz

Die Stadt Zug liegt an den zwei wichtigen Eisenbahnlinien Zürich-Luzern und Zürich-Gotthard-Chiasso. Die Strecke Zürich-Zug wird gegenwärtig als 1. Etappe auf Doppelspur ausgebaut. In den 80-iger Jahren ist der Doppelspurausbau für die beiden Streckenabschnitte Zug-Rotkreuz und Rotkreuz-Luzern vorgesehen. Dies bedeutet, dass in naher Zukunft mit einigen baulichen Veränderungen auf Stadtgebiet zu rechnen ist. (Sanierung Niveauübergang Kollermühle, Doppelspurviadukt Allmendstrasse-Bahnhof, Sanierung Ueberführung Aabachstrasse.) Die durchgehende Doppelspur bis zur Abzweigung Kollermühle schafft die Voraussetzungen, dass die SBB auf die Bahnschleife der Affolternlinie verzichten kann. Eine entsprechende Mitteilung der Kreisdirektion Luzern liegt vor.

Der Ausbau der Doppelspurinsel Zug-Oberwil ist im Hinblick auf die Gotthardbasislinie unbestritten. Offen ist noch der Zeitpunkt der Realisierung und die Ausbaugeschwindigkeit. Der Stadtrat hat sich in einer Stellungnahme gegen die Varianten 135 km/h und 100 km/h und für die Variante 80 km/h ausgesprochen.

Im Verkehrsrichtplan ist im Bereich zwischen Baar und Zug der Standort für eine Ortsgüteranlage vorgesehen. Die Entwicklung des Güterumschlages im Raume Zug wird zeigen, inwieweit eine Verlegung des heutigen Güterbahnhofes längerfristig erforderlich sein wird.

4.3.8 Buslinien

Beim erarbeiteten Strassenkonzept ist den Erfordernissen des Busverkehrs Rechnung getragen worden. Der Bus soll vorzugsweise auf Sammel- und Hauptverkehrsstrassen, jedoch wegen dem erforderlichen Ausbau nicht auf Erschliessungsstrassen verkehren.

Als Netzerweiterung gegenüber heute sind vorgesehen:

- Verlängerung Oberallmend nach Inwil (später bis Baar-Blickensdorf)
- Erschliessung des Gebietes Rosenberg/Rötel als Durchmesserlinie bis zur Hertiallmend
- Erschliessung der Gimenen
- Erschliessung nach Süden; Oberwil/Rebmatt/Arth.

Im Verkehrsrichtplan erscheinen lediglich die Buslinien. Für die Fahrplangestaltung, allfällige Busspuren im Stadtzentrum sei auf das Leitbild 77 verwiesen.

4.3.9 Radwegnetz/Fusswegnetz

Das Radwegnetz, auf dem allenfalls auch Fussgänger zirkulieren können, wurde nach folgenden Gesichtspunkten konzipiert:

- Wichtigste Wohngebiete innerhalb und ausserhalb der Stadt Zug sollen mit den wichtigsten Zielen der Stadt Zug verbunden werden. (Arbeitsplätze, Stadtzentrum, Bahnhof)
- Dem Radfahrer soll insbesondere eine Alternative zu den Hauptverkehrsstrassen angeboten werden.

Diese Radwege enden aus Platzgründen vor dem Stadtzentrum. Es ist darum anzustreben, die Fahrspuren in der Innenstadt genügend breit vorzusehen, so dass der Radfahrer nicht gefährdet oder für den übrigen Verkehr zum Hindernis wird.

Das Fusswegnetz baut weitgehend auf dem bestehenden Netz und den im Richtplanentwurf 1974 vorgesehenen Ergänzungen auf. Der Verkehrsrichtplan enthält die wichtigsten Fusswege.

Es soll nicht nur rein verkehrstechnischen Anforderungen, wie z. B. die Verbindung zwischen Wohngebieten und Schulhäusern, genügen, sondern auch den Aspekten des Flanierens und Wanderns Rechnung tragen, so dass für eine interessante Gestaltung der Fusswege beste Voraussetzungen geschaffen werden können.

4.4 Versorgung

4.4.1 Generelles Kanalisationsprojekt (GKP)

Massgebend für das generelle Kanalisationsprojekt sind die topographischen Verhältnisse, das Siedlungsgebiet und dessen Erweiterungsmöglichkeiten sowie teilweise das Strassennetz (Lage der Leitungen).

Im Prinzip werden die alten Stadtteile im Mischsystem, die neuen dagegen im Trennsystem entwässert. Das Kanalnetz ist auf den Göblikanal als Hauptstrang des regionalen Kanalisationssystems ausgerichtet.

Die Stadt Zug wird der regionalen Kläranlage Friesenham angeschlossen. Die städtische Kläranlage Aabach kann dannzumal aufgehoben werden.

4.4.2 Generelles Wasserversorgungsprojekt

Hauptlieferant der Wasserversorgung Zug ist das Grundwasserpumpwerk im Göbli. Zusätzlich sind noch einige Quellen am Hang angeschlossen. Im Gebiet Oberwil sind Grundwasserpumpversuche im Gange, die bisher positiv verlaufen sind. Die Wasserwerke Zug AG prüfen gegenwärtig die Realisierung einer Wasserfassung. Die künftige Entwicklung wird zeigen, ob das einstweilen sistierte Projekt für ein Seewasserpumpwerk wieder aufgegriffen werden muss.

Das Leitungsnetz muss mit Rücksicht auf die verschiedenen Druckzonen und das Strassennetz laufend den neuen Verhältnissen angepasst werden.

Träger der Wasserversorgung Zug sind die Wasserwerke Zug AG.

4.4.3 Energieversorgung

Der Energieverbrauch in der Stadt Zug ist geprägt durch einen überdurchschnittlichen Anteil an Heizöl (ca. 79%). Diese ungünstigen Verhältnisse sind vor allem im niedrigen Gasverbrauch begründet. Die Gasversorgung ist nur in bestimmten Teilgebieten der Stadt gewährleistet. Die Gaserzeugung erfolgt in der Spaltanlage des städtischen Gaswerkes der Wasserwerke Zug AG. Ein Anschluss an das Erdgasverbundnetz im Raume Luzern fehlt. Die Versorgung mit Elektrizität stellte bisher keine schwerwiegenden Probleme. Das Leitungsnetz wurde durch die Wasserwerke Zug AG dem Bedarf entsprechend ausgebaut, ergänzt und erneuert. Für die Altstadt ist eine Fernheizung projektiert. Je nach den Erfahrungen sollen auch andere Stadtteile mit Fernwärme versorgt werden.

Im letzten Jahr hat sich eine private Arbeitsgruppe aus Zuger Ingenieurkreisen konstituiert, welche sich des Themas "Energieversorgung der Stadt Zug" angenommen hat. In ihrer Studie für die Schaffung einer Energiekonzeption hat diese Initiativgruppe verschiedene Anregungen und Vorschläge für die zukünftige Entwicklung der Energieversorgung ausgearbeitet und der Öffentlichkeit vorgestellt. Sie schlägt insbesondere vor, Zonen mit verschiedenen Energieträgern zu schaffen und den Anschluss an das Erdgasverbundnetz herzustellen. Die Hauptbemühungen der Stadt, in Zusammenarbeit mit den Wasserwerke Zug AG, zielen in die gleiche Richtung. Dabei soll ein pragmatisches Vorgehen gewählt werden, das Probleme nach dem neuesten Stand der Erkenntnisse zu lösen erlaubt. Das Schwergewicht der Massnahmen ist auf ein umfassendes Energiesparen ausgerichtet: Förderung von Substitutionsenergien, von Anlagen zur Verwendung von Umweltwärme, von Wärmekraftkoppelungsanlagen etc., Erlass von Wärmehaushaltvorschriften und Isolationsvorschriften (siehe Bauordnung).

4.4.4 Kommunikation

Während der Ausbau des Telefonnetzes dem Einfluss der Stadt weitgehend entzogen ist, sind die Wasserwerke Zug bestrebt, immer grössere Teile des Baugebietes an Gemeinschaftsantennen für Fernsehen und Radio anzuschliessen.

4.4.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird regional gelöst. Geeignete Abfallstoffe sollen vermehrt separat eingesammelt oder an Abgabestellen deponiert werden können.

5. BAUORDNUNG UND ZONENPLAN

5.1 Bedeutung (vgl. § 1 der Bauordnung)

Bauordnung und Zonenplan bezwecken eine siedlungstechnisch durchdachte und wirtschaftlich tragbare Nutzungsordnung des Gemeindegebietes. Sie regeln die Art und Weise der Ueberbauung und schaffen die Voraussetzungen für eine einwandfreie Einfügung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild. Ferner stellen sie sicher, dass die Bauten den anerkannten Regeln der Baukunst und den Erfordernissen des Umweltschutzes entsprechen. Gesamthaft soll ein möglichst angenehmes und sicheres Wohnen, Arbeiten und Zusammenleben ermöglicht werden.

Bauordnung und Zonenplan sind für den Grundeigentümer rechtsverbindlich. Sie sind auf einen Zeitraum von 10 - 15 Jahren ausgerichtet.

5.2 Hauptanliegen

Bei der Erarbeitung von Bauordnung und Zonenplan liess man sich von folgenden Grundprinzipien leiten:

- Bei der Festlegung der Bauzonenart wurde nach Möglichkeit auf die bestehende Bausubstanz Rücksicht genommen. Dies hat zu einem sehr differenzierten Zonenplan geführt.
- Die Stadt soll aus mehreren Quartieren bestehen. Diese sollen eine gewisse Eigenständigkeit aufweisen, im Idealfall sogar ein gewisses Eigenleben entwickeln. Dementsprechend wurden diesen Siedlungseinheiten geeignete zentrale Einrichtungen zugeordnet.
- Im Zonenplan sind für die einzelnen Quartiere die Lage von Quartierkernen bezeichnet, um für deren Entwicklung günstige Voraussetzungen zu schaffen. Vorgesehen sind folgende Standorte:
 - . in der Riedmatt
 - . Hertizentrum
 - . längs der Baarerstrasse
 - . längs Zugerbergstrasse
 - . Aegeristrasse
 - . Guggital
 - . Oberwil
 - . Frauensteinmatt

Als Einkaufsgelegenheit für den täglichen Bedarf und als Begegnungsstätte für die verschiedensten Gruppen der Quartierbevölkerung können die Quartierkerne u.a. folgende Einrichtungen aufweisen:

- . Quartierrestaurant, Quartiercafé, o.ä.
 - . Kirche, Quartiersaal, verschiedene Versammlungsräume, Freizeiteinrichtungen
 - . Quartierplatz mit Spielmöglichkeiten usw.
 - . Schulhaus mit zusätzlichen Räumlichkeiten (vgl. Loreto-schulhaus)
 - . Läden für den täglichen Bedarf, Coiffeur, Dienstleistungen wie Post, Bank, o.ä.
- Alle Quartiere weisen verschiedene Zonenarten auf, so dass die Voraussetzungen für eine Durchmischung aller sozialen Schichten der Bevölkerung geschaffen sind (Zonendurchmischung). Weil der Ruf nach Land für Einfamilienhäuser in allen Quartieren stärker war als derjenige nach Mehrfamilienhäuser, liegt der weitaus grösste Teil der noch nicht überbauten Bauzonen in der Wohnzone E 21/2.
 - Längs stark belasteten Strassen wurde das Wohnen zu Gunsten von Arbeitsplätzen eher eingeschränkt.

5.3 Erläuterungen zu bestimmten Festlegungen in den einzelnen Quartieren

5.3.1 Oberwil

Der gewachsene Kern in Oberwil wird in seiner Bedeutung gestärkt. Es wird von einem überdurchschnittlichen Wachstum ausgegangen. Mit der Bezeichnung einer SPV-Zone wird eine schrittweise Entwicklung sichergestellt. Der schöne Dorfkern wird mit einer besonderen Zone geschützt.

5.3.2 Gimnen

Grosse Teile der Gimnen werden für die Ueberbauung zur Verfügung gestellt. Die markante Kuppe unterhalb der Klinik Meisenberg soll aus Gründen des Aussichtsschutzes und des Landschaftsbildes freigehalten werden.

5.3.3 St. Michael

Im Quartier St. Michael wurde der bestehenden Struktur mit vorwiegend Einfamilienhäusern Rechnung getragen. Die Reihe der Gebäude zwischen Casino und Pulverturm soll stärker geschützt werden. Die Wohn- und Gewerbezone im Bereich Frauensteinmatt soll der trendmässigen Verschiebung der City nach Norden entgegenwirken und zu einer Stärkung der Altstadt beitragen. Die Nutzung auf dem Areal Frauensteinmatt kann noch nicht festgelegt werden, da diese wesentlich von der Lage der südlichen Tunnelausfahrt abhängt. Dem bescheidenen Ansatz zu einem Quartierkern im Guggital wurde Rechnung getragen.

5.3.4 Lüssi

In der Nachbarschaft Lüssi ist eine Zone mit Einfamilienhäusern im Gebiet Lüssirain vorgesehen. Der Rütihof, Teile des Rüschenhofes und das St. Verena Plateau bleiben dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt. Für ein vorgesehenes Primarschulhaus und für Erweiterungen der kantonalen Schulanlagen wird ein grösseres Gebiet unterhalb der Gutschrankabfahrt der grau bandierten SPV-Zone zugeteilt. Sofern nicht die ganze Fläche erforderlich ist, können später auch Wohnzonen vorgesehen werden (vgl. Ortsgestaltungsplan).

5.3.5 Guthirt

Die preisgünstigen Wohnungen im Quartier Guthirt sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Weil im Göbli zahlreiche Wohnungen vorhanden sind, wird dieses Gebiet der Wohn- und Gewerbezone zugeteilt.

Zwischen Baarerstrasse und Güterbahnhof wurde die Wohn- und Gewerbezone WG 51/2 festgelegt. Aus Immissionsgründen sollen an dieser Stelle keine Wohnungen verlangt werden. Zudem ist dies die einzige Fläche auf Stadtgebiet, wo reine Bürobauten zulässig sind.

5.3.6 Herti

In der Herti ist das Gebiet westlich des Stierenmarktes als Standort für ein Oberstufenschulhaus vorgesehen. Quartierzentrum und Oberstufenschulhaus sollen sich gegenseitig ergänzen. Die nahen Sportanlagen können mitbenutzt werden.

Zwischen neuer Lorze und Steinhauserstrasse soll ein grösserer Teil der Lorzenebene vorläufig nicht überbaut werden. Es geht darum, eine der letzten Möglichkeiten für einen grosszügigen Grünraum am unteren Zugersee offenzuhalten. Dadurch wird künftigen Generationen ein grosser Planungsspielraum zur Verfügung gestellt, und der Landwirtschaft vorläufig ein gutes Landwirtschaftsgebiet erhalten. Im Ortsgestaltungsplan ist für dieses Gebiet keine Nutzung festgelegt.

5.3.7 Riedmatt

Damit sich die Riedmatt weiter entwickeln kann, werden grosse Teile voll eingezont. Es bestehen bereits Bauabsichten, so dass möglicherweise weitere Einrichtungen wie Läden, Restaurant und Grünanlagen entstehen werden.

5.3.8 Stadtzentrum

Für die Entwicklung einer Stadt ist das Stadtzentrum von besonderer Bedeutung. Der Zonenplanentwurf schafft für Läden, Kleingewerbe und Büros alle Voraussetzungen und sorgt mit den festgelegten Mindestwohnanteilen dafür, dass die Wohnbevölkerung im Stadtzentrum erhalten werden kann. Wesentliche Voraussetzungen für ein attraktives Stadtzentrum sind die im Verkehrsrichtplan vorgesehenen Massnahmen. (Stadtunnel, Verkehrsarme Strassen).

5.3.9 Altstadt

Die ausserordentlich gut erhaltene Altstadt von Zug bedarf der speziellen Pflege. Die im Altstadtdreglement vorgesehenen Massnahmen wurden bereits mit den Bewohnern der Altstadt besprochen und fanden im grossen und ganzen Zustimmung.

5.4 Umschreibung der vorgesehenen Zonen (vgl. insbesondere die §§ 47 - 54 der Bauordnung)

5.4.1 Wohnzonen

In den Wohnzonen sind neben dem Wohnen auch nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig. Sie dürfen jedoch höchstens einen Viertel der Ausnützung ausmachen. Als Anreiz für Läden und Gastgewerbe wird in den Wohnzonen ein Ausnützungszuschlag gewährt. Die Wohnzonenarten lassen sich am besten durch die Geschosszahl und die Ausnützungsziffer charakterisieren:

E 1 1/2: 1 1/2-geschossig, Ausnützungsziffer 0,25

E 2 1/2: 2 1/2-geschossig, Ausnützungsziffer 0,35

W 2 1/1: 2 1/2-geschossig, Ausnützungsziffer 0,45

W 3 1/2: 3 1/2-geschossig, Ausnützungsziffer 0,60

W 4 1/2: 4 1/2-geschossig, Ausnützungsziffer 0,70

5.4.2 Wohn- und Gewerbebezonen

Die Wohn- und Gewerbebezonen WG 3 1/2 und WG 4 1/2 stehen zu gleichen Teilen dem Wohnen und dem Gewerbe zur Verfügung, dabei sind auch mässig störende Gewerbe zugelassen. In der Wohn- und Gewerbezone WG 5 1/2 ist die Art der Nutzung frei, es können insbesondere auch reine Bürobauten erstellt werden.

Die Wohn- und Gewerbebezonen lassen sich folgendermassen charakterisieren:

WG 3 1/2: 3 1/2-geschossig, Ausnützungsziffer 0,70

WG 4 1/2: 4 1/2-geschossig, Ausnützungsziffer 1,00

WG 5 1/2: 5 1/2-geschossig, Ausnützungsziffer 1,5

5.4.3 Kernzonen

In allen Kernzonen sollen im Erdgeschoss freundlich gestaltete Läden, Gaststätten, Gewerbe oder anderen Nutzungen mit Publikumsbesuch vorgesehen werden. Damit auch in den Zentren Wohnungen erstellt werden, wird in allen Kernzonen ein Mindestwohnanteil verlangt.

Für die Pflege und Erhaltung der Altstadt und des Ortskerns von Oberwil werden zwei spezielle Zonenarten umschrieben, die mit Altstadtzone und Ortskernzone Oberwil bezeichnet werden.

K1 5-geschossig, Mindestwohnanteil 1/5, Ausnützungsrichtwert 2,0

K2 5-geschossig, Mindestwohnanteil 2/5, Ausnützungsziffer 1,5

K3 4-geschossig, Mindestwohnanteil 2/5, Ausnützungsziffer 1,0

O 3-geschossig, Mindestwohnanteil 1/2, Ausnützungsziffer 0,6

A (vgl. Altstadtreglement)

5.4.4 Industrie- und Gewerbeazonen

In den Industrie- und Gewerbeazonen sind stark störende Betriebe und Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige zugelassen. Gegenüber Liegenschaften in benachbarten Zonen dürfen jedoch keine stärkeren Immissionen auftreten als in diesen Zonen selbst zulässig sind.

Während in der IG 25 keine betriebsfremden Bürobauten zulässig sind, dürfen solche Bürobauten in den IG 12 und IG 18 bis zu 40 % der Ausnützung beanspruchen.

IG 12 Gebäudehöhe 12 m, Baumassenziffer 3,0, Ausnützungsz. 0,9

IG 18 Gebäudehöhe 18 m, Baumassenziffer 5,0, Ausnützungsz. 1,2

IG 25 Gebäudehöhe 25 m, Baumassenziffer 7,0, Ausnützungsz. 2,0

Bei einem Bauvorhaben ist sowohl die Ausnützungsziffer als auch die Baumassenziffer einzuhalten. Zur Auflockerung der Gewerbeazonen ist entlang öffentlichen Strassen und Wegen ein bepflanzter Grünstreifen anzulegen.

5.4.5 Uebrige Zonen

Zone des öffentlichen Interesses (OeI)

Die Zonen des öffentlichen Interesses sind bestimmt für öffentliche Bauten und Anlagen, Areale für Sport und Erholung sowie Frei- und Grünflächen. Im Ortsgestaltungsplan ist die Nutzung ausgewiesen.

Wo die Zone OeI in erster Linie als Grün- und Freiflächen dient, sollen möglichst wenig oberirdische Gebäude erstellt werden (vgl. § 68 Absatz 2 der Bauordnung). Diese Teile der Zone OeI sind schwarz schraffiert.

Sonderzone (S)

In allen Sonderzonen geht es um den Fortbestand der jetzt bestehenden Nutzung. Die Sägerei Speck in der Kollermühle soll bestehen bleiben, ein anderer Gewerbebetrieb ist jedoch unerwünscht. Bauten für die Bedürfnisse des Klosters Maria Opferung, des Instituts Montana oder des Fanziskusheimes sollen möglich sein. Grössere Erweiterungen und ergänzende Anlagen bedürfen eines Bebauungsplanes.

Zonen späterer Planung vorbehalten (SPV)

Die späterer Planung vorbehaltenen Zonen entsprechen in ihrer rechtlichen Bedeutung solange dem übrigen Gemeindegebiet, bis sie vom Grossen Gemeinderat zur Ueberbauung freigegeben werden. Dabei ist bei grau bandierten Zonen dannzumal die Zonenart festzulegen.

Uebrigtes Gemeindegebiet (UeG)

Zum übrigen Gemeindegebiet zählt das land- und forstwirtschaftlich genutzte Land. Gemäss kantonalem Recht sind nur land- und forstwirtschaftliche Bauten zulässig.

Flächenübersicht

	Flächen in ha	in % des Stadtgebietes
Wohnzonen	284 (davon SPV 19)	13.2
Wohn- und Gewerbezone	26	1.1
Industrie- und Gewerbezone	78 (davon SPV 14)	3.6
Kernzonen	54	2.6
Zone des öffentlichen Interesses	152	7.1
Sonderzonen	9	0.4
späterer Planung vorbehaltene Zonen (grau)	21	1.0
SBB Areal	13	0.6
Uebrigtes Gemeindegebiet	773	35.8
Wald	747	34.6
Total Stadtgebiet	2157	100

5.5 Zahlen zum Zonenplan

5.5.1 Flächenübersicht als Grundlage für die Abschätzung der Einwohnerzahl

Zonenart	Fläche in ha					total
	überbaute Zonenflä- chen	unüberbaute Zonenflächen			total	
		voll eingezont	SPV-Zone	SPV-grau		
E 1 1/2	17,06	8,6	8,6	-	17,2	34,26
E 2 1/2	44,33	45,45	9,1	-	55,55	98,88
W 2 1/2	49,39	14,20	-	-	15,10	53,59
W 3 1/2	33,41	23,42	1,7	-	25,12	58,53
W 4 1/2	27,81	-	-	-	-	27,81
WG 3 1/2	6,14	2,99	-	-	2,99	9,13
WG 4 1/2	12,34	-	-	-	-	12,34
WG 5 1/2	4,47	-	-	-	-	4,47
K 1	13,15	3,00	-	-	3,00	16,15
K 2	5,08	1,80	-	0,6	2,40	7,48
K 3	4,38	10,19	-	-	10,19	14,57
A	12,81	-	-	-	-	12,81
O	4,13	-	-	-	-	4,13
Zwischen- total (ha)	234,50	109,65	19,4	0,6	129,65	364,15
S						8,60
OeI						151,61
Total (ha)						523,46

5.5.2 Abschätzung der Einwohnerzahl

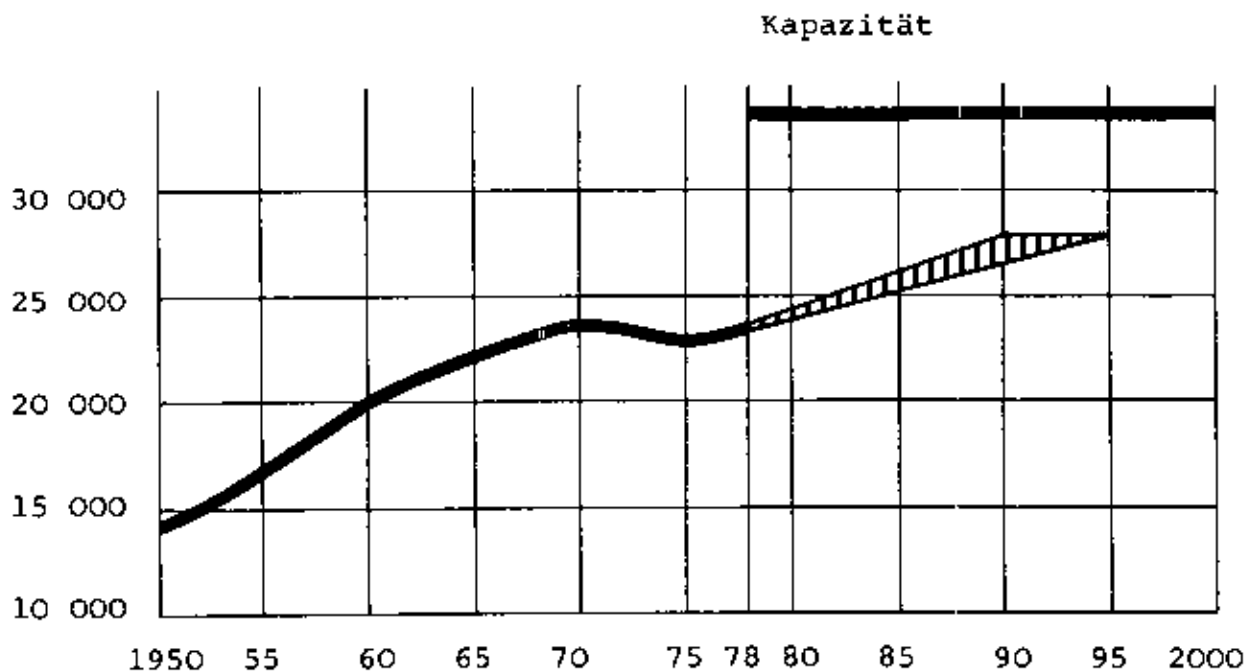
Mit dem Zonenplanentwurf wurde stark auf die bestehende Baustruktur Rücksicht genommen. Für die Berechnung der zu erwartenden Einwohnerzahl ging man davon aus, dass - auf die ganze Stadt gesehen - in den heute überbauten Gebieten keine wesentlichen Änderungen der Einwohnerzahl auftreten werden.

In den überbauten Zonenflächen wurde vorerst die theoretische Kapazität errechnet und sodann unter Einführung von Wahrscheinlichkeitsfaktoren der wahrscheinliche Zuwachs in den nächsten 10 - 15 Jahren abgeschätzt. Das Resultat dieser differenzierten Berechnung ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Uebersicht Einwohnerzahlen

Zonenart	Kapazitäten Einwohner				Wahrscheinlicher Zuwachs in den nächsten 10 - 15 Jahren
	voll eingezont	SPV	SPV-grau	total	
E 1 1/2	440	440	-	880	260
E 2 1/1	3250	650	-	3900	1330
W 2 1/2	1290	-	-	1290	570
W 3 1/2	2820	200	-	3020	1200
W 4 1/2	-	-	-	-	-
WG 3 1/2	240	-	-	240	100
WG 4 1/2	-	-	-	-	-
WG 5 1/2	-	-	-	-	-
K 1	240	-	-	240	150
K 2	220	-	70	290	120
K 3	820	-	-	820	480
A	-	-	-	-	-
O	-	-	-	-	-
S	-	-	-	-	100
OeI	-	-	-	-	-
Total (Einwohner)	9320	1290	70	10680	4310

Entwicklung der Einwohnerzahl



Einwohner-Aufteilung quartierweise

Quartier	Zusätzliche Kapazität Einwohner	Wahrscheinlicher Zuwachs an Einwohner in den nächsten 10 - 15 Jahren
Oberwil	1270	630
Gimnen	2520	650
St. Michael	660	300
Lüssi	1680	840
Guthirt	170	70
Herti	2100	730
Riedmatt	1630	750
Stadtzentrum	65	320
Total	10680	4290

5.5.3 Flächenübersicht als Grundlage für die Abschätzung der Arbeitsplatzzahl

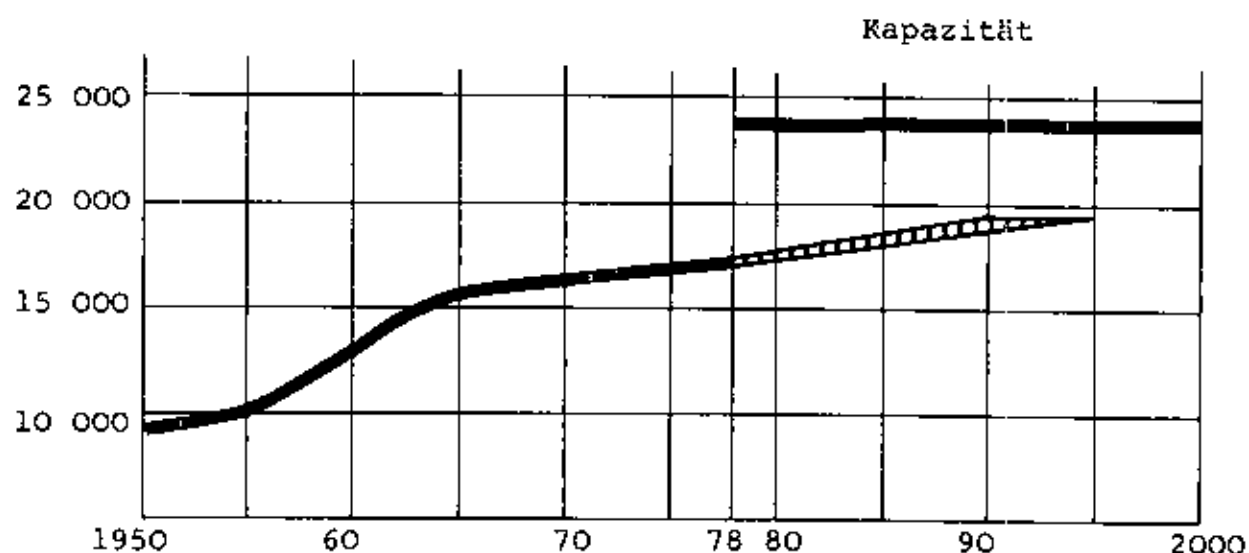
Zonenart	Fläche in ha					
	überbaute Zonenflächen	unüberbaute Zonenflächen				total
		voll eingezont	SPV-Zone	SPV-grau	total	
WG 3 1/2	6,14	2,99	-	-	2,99	9,13
WG 4 1/2	12,34	-	-	-	-	12,34
WG 5 1/2	4,47	-	-	-	-	4,47
K 1	13,15	3,00	-	-	3,00	16,15
K 2	5,08	1,80	-	0,6	2,40	7,48
K 3	4,38	10,19	-	-	10,19	14,57
IG 12	6,98	12,90	12,40	-	25,30	32,28
IG 18	10,34	4,75	1,26	5,0	11,01	21,35
IG 25	23,06	6,40	-	-	6,40	29,46
Total (ha)	85,94	42,03	13,66	5,6	61,29	147,23

5.5.4 Abschätzung der Arbeitsplatzzahl

Grundlage sind die unüberbauten Zonenflächen gemäss Tabelle unter Punkt 5.5.3

Zonenart	Kapazitäten Arbeitsplätze				Wahrscheinlicher Zuwachs in den nächsten 10 - 15 Jahren
	voll eingezont	SPV	SPV-grau	total	
WG 3 1/2	190	-	-	190	80
WG 4 1/2	-	-	-	-	-
WG 5 1/2	-	-	-	-	-
K 1	1050	-	-	1050	630
K 2	360	-	190	470	190
K 3	1340	-	-	1340	830
IG 12	920	880	-	1800	650
IG 18	450	120	480	1050	250
IG 25	1020	-	-	1020	100
Zwischen-total	5330	1000	670	6920	2730
S				200	100
OeI				200	100
Total				7320	2930

Entwicklung der Arbeitsplatzzahl



5.6 Umweltschutz

Im Sinne eines Grundsatzes hält § 43 Absatz 1 fest

"Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass durch ihre Erstellung und Benützung eine möglichst geringe Belastung der Umwelt erfolgt. Dem Wärmehaushalt ist besondere Beachtung zu schenken".

Dieser Grundsatz wird in zwei Bereichen näher ausgeführt:

- im § 43 Absatz 2 wird festgelegt, dass "der Stadtrat über den Wärmehaushalt spezielle Vorschriften zu erlassen hat."
- im § 45 werden mehrere Massnahmen erwähnt, die der Stadtrat treffen kann um den Schallimmissionen längs Verkehrsträgern Rechnung zu tragen.

5.7 Wohnqualität

Die gesundheitspolizeilichen Anforderungen sind in § 42 detailliert umschrieben. Was den Schallschutz - sowohl von aussen als auch innerhalb der Gebäude - betrifft, kann wiederum auf § 45, insbesondere auf dessen Absatz 4 verwiesen werden.

Zur Wohnqualität im weiteren Sinn gehören zudem u.a. die Vorschriften betreffend Bepflanzung (§ 31), allgemeiner Einordnung (§ 28) und Spielplätze (§ 39).

6. REALISIERUNG UND FINANZIERUNG

6.1 Grundsätzliches

Die vorliegende Stadtplanung ist auf einen Entwicklungszeitraum von rund 20 Jahren ausgerichtet. Es liegt daher nahe, dass man sich Gedanken macht, welche Massnahmen in welcher Reihenfolge im Laufe dieser Jahre ergriffen werden sollen und mit welchen finanziellen Konsequenzen zu rechnen sein wird. Der vorliegende grobe Ueberblick ist eine Beurteilung der Lage aus heutiger Sicht. Je nach Dringlichkeit einzelner Vorhaben können sich erhebliche Verschiebungen ergeben.

6.2 Sicherung der erforderlichen Landflächen, Zone OeI

Die im Ortsgestaltungsplan näher umschriebenen Zonen des öffentlichen Interesses müssen wie folgt ins Eigentum der öffentlichen Hand übernommen werden:

Zone des öffentlichen Interesses insgesamt	152 ha
Im Eigentum von öffentlichen Körperschaften	121 ha
Zu erwerben: - durch die Stadt	27 ha
- durch andere öffentliche Körperschaften	4 ha

Aufgrund einer detaillierten Kostenschätzung muss die Stadt mit einem Aufwand von Fr. 85 Mill. rechnen, die sich auf einen Zeitraum von 15 bis 25 Jahren verteilen werden. Die Stadt bemüht sich die Liegenschaften freihändig zu erwerben.

6.3 Erschliessungspolitik

Die Stadt ist daran interessiert, dass das im Zonenplan bezeichnete Bauland der Ueberbauung zur Verfügung steht. Sie setzt sich dafür ein, dass die notwendige Groberschliessung zeitgerecht erstellt wird. Darüberhinaus stellt sie ihre guten Dienste zur Verfügung, um die Feinerschliessung voranzutreiben (Mithilfe bei Baulandumlegungen, Erschliessungsstudien, Ueberbauungsstudien). Im künftigen Strassenreglement werden die Grundsätze der Baulanderschliessung und Baulandumlegung neu festgelegt.

Es lassen sich folgende Schwerpunkte abgrenzen:

- Mithilfe bei der Realisierung des Baugebietes Riedmatt, insbesondere Ueberbauungsstudien, Baulandumlegungen, Infrakstruktur, öffentliche Bauten und Anlagen.

- Baulandumlegung und Infrastrukturbau in der Industrie- und Gewerbezone in der äusseren Lorzenallmend.
- Groberschliessung des Einfamilienhausgebietes Lüssirain.
- Groberschliessung Gimenen. (Bruibachbrücke, Gimenenstrasse, Verbindung zur Artherstrasse)

Dabei ist mit folgenden Investitionen für die Groberschliessung zu rechnen, wobei Perimeterbeiträge in Abzug kommen:

- Baugebiet Riedmatt	Fr. 1,5 Mill.
- Industrie- und Gewerbegebiet äussere Lorzenallmend	Fr. 3,5 Mill.
- Lüssirain	Fr. 3,0 Mill.
- Gimenen	Fr. 7,0 Mill.

6.4 Realisierung öffentlicher Bauten und Anlagen

Im Vordergrund steht die Sanierung von Liegenschaften im städtischen Eigentum, insbesondere in der Altstadt. Ferner werden zur Zeit gewichtige Bauvorhaben ausgeführt:

- Neu- und Umbau Theater-
- Tiefgarage Zeughausplatz
- Alterszentrum Herti (Baubeginn 1980)

Die Stadt überarbeitet jährlich ein 5-Jahresprogramm für die Realisierung der mittelfristigen Vorhaben. Die zuständigen Instanzen der Stadtverwaltung sorgen dafür, dass die notwendigen finanziellen Mittel rechtzeitig zur Verfügung stehen. Die detaillierte Aufzählung gibt darüber eine gute Uebersicht.

6.5 Realisierung des Verkehrsrichtplanes

Unter Punkt 4.3.6 wird die Etappierung des Strassennetzes behandelt. Ergänzend seien hier folgende Realisierungsmassnahmen speziell erwähnt:

1. Verkehrsarme Innenstadt:

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Eröffnung der Autobahnen und der Inbetriebnahme der Gutschrankabfahrt das Strassennetz der Innenstadt soweit entlastet wird, dass der Realisierung eines Einbahrings nichts mehr im Wege steht.

2. Rad- und Fusswege:

Zahlreiche Rad- und Fusswege, die im Verkehrsrichtplan enthalten sind, lassen sich kurzfristig realisieren. Die Stadt beabsichtigt, jährlich bestimmte Rad- und Fusswege zu sanieren oder neu zu erstellen.

3. Busbetriebe:

In enger Zusammenarbeit mit ZVB und ZBB ist das Angebot der Busbetriebe zu verbessern.

- zusätzliche Linien mit Taktfahrplan
- Buslinie Röteli
- Buslinie Gimnen
- Vorsortierspuren in der Chamerstrasse, insbesondere an der Einmündung der Steinhauserstrasse.

7. SCHLUSSBEMERKUNG

Mit diesem Bericht und den zugehörigen Planungsmitteln findet eine mehrjährige und intensive Planungsarbeit der Exekutive und ihrer Organe einen vorläufigen Abschluss. Es wird nun Sache des Grossen Gemeinderates sein, diese Planungsmittel weiterzubehandeln.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass die vorliegende Stadtplanung ein in sich geschlossenes Gesamtwerk darstellt, das eine wohlabgewogene und lebenswerte Entwicklung der Stadt Zug ermöglicht.

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

W.A. Hegglin

A. Grünenfelder

Zug, den 7. Juli 1979

Stadtplanung Zug



Leitbild 77

Leitbild 77

für die
Entwicklung
der Stadt Zug

Beschlossen von der
Planungskommission der Stadt Zug
am 26. Mai 1977

Die Gestaltung der Zukunft von Zug hängt davon ab, welche Ziele angestrebt und mit welchen Schwerpunkten die zur Verfügung stehenden Mittel im Rahmen dieser Zielvorstellungen eingesetzt werden.

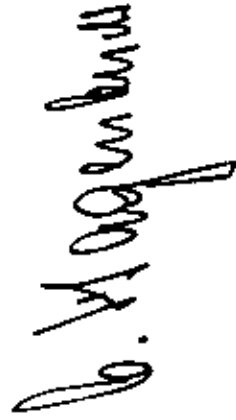
Das vorliegende Leitbild 77 für die Stadtentwicklung von Zug umschreibt diese anzustrebenden Ziele und umreißt grob die erforderlichen Massnahmen.

Der Wert des Leitbildes besteht darin, dass man sich über die gemeinsamen Ziele klar wird und nicht Massnahmen trifft, die es erschweren oder gar verunmöglichen, diese Ziele zu erreichen.

In diesem Sinne schafft eine langfristige Zielplanung günstige Voraussetzungen für gradlinige demokratische Entscheidungen. Sie legt im demokratischen Meinungsbildungs- und Entscheidungsprozess die Leitlinie unseres zukünftigen Handels frühzeitig fest. Damit befreit man sich von der Zwangssituation,

stets mit den Entscheidungen nur den tatsächlichen oder vermeintlichen Sachzwängen des Augenblicks folgen zu müssen.

Eine Stadtplanung ist ein dynamischer Prozess, in den ständig neue Erkenntnisse, neue Daten und Fakten einfließen. Dieses Leitbild ist daher nicht etwas Abgeschlossenes, Endgültiges. Stadtrat, Gemeinderat und Öffentlichkeit sind aufgerufen, durch Anregungen, Kritik und Diskussion an der Weiterentwicklung des Leitbildes zum Wohl der Stadt Zug mitzuarbeiten.



E. Hagenbuch, Planungspräsident

INHALT

GELEITWORT			
EINLEITUNG			
1. BEDEUTUNG VON ZUG	5		
- Allgemein			
- Kantonshauptstadt			
- Regionalzentrum			
- Beziehungen zu den Nachbargemeinden und zum Kanton	6		
2. BEVÖLKERUNG	8		
- Einwohnerzahl			
- Bevölkerungsstruktur			
- Benachteiligte Bevölkerungsgruppen			
3. WIRTSCHAFT	10		
- Arbeitsplatzzahl			
- Art der Arbeitsplätze			
- Landwirtschaft			
- Einkaufsmöglichkeiten			
- Tourismus			
4. UMWELTSCHUTZ	14		
- Wasser			
- Luft			
- Lärm			
- Energie			
- Abfälle			
5. LANDSCHAFT UND ERHOLUNG	16		
- Landschaftsbild			
- Zugerberg			
- Seeufer			
- Grünflächen im Siedlungsgebiet			
6. SIEDLUNG	18		
- Siedlungsaufbau			
- Siedlungsbild			
- Ortsbildschutz			
- Stadtzentrum			
- Quartierkerne			
- Wohnqualität			
- Wohnen im Stadtzentrum			
- Verteilung der Arbeitsplätze			
- Altstadt			
- Hanggebiete			
- Baarerstrasse Guthirt			
- Kerti Niedmatt			
7. VERKEHR		24	
- Bedeutung der verschiedenen Verkehrsnetze			
- Bus			
- Privatautokverkehr			
- Velofahrer			
- Fussgänger			
- Ruhender Verkehr			
8. ENTWICKLUNGSPOLITIK		28	

EINFÜHRUNG

Aufgaben lassen sich nur lösen, wenn man weiß, was man will. Das Leitbild faßt die Ziele zusammen, auf welche die Entwicklung der Stadt Zug ausgerichtet werden soll.

Es geht also nicht um detaillierte Lösungen, sondern um die Ziele an sich. Das Leitbild entwirft ein Bild der Zukunft von Zug. Es ist eine Art Regierungsprogramm. Private und öffentliche Initiativen müssen mithelfen, damit das entworfene Bild auch Wirklichkeit wird.

Das Leitbild ist somit ein Auftrag an die Behörden, alle Massnahmen und Entscheide auf die darin enthaltenen Ziele auszurichten.

Das vorliegende Leitbild von Zug ist in acht Teile gegliedert:

- 1 Bedeutung von Zug
- 2 Bevölkerung
- 3 Wirtschaft
- 4 Umweltschutz
- 5 Landschaft
- 6 Siedlung
- 7 Verkehr
- 8 Entwicklungspolitik

Jeder dieser acht Teile gliedert sich in mehrere Bereiche, zu denen das Leitbild eine Aussage machen will. In allen Bereichen wird der heutige Zustand, die abschärbare Entwicklung und das anzustrebende Ziel - die Leitidee - umschrieben.

Kernstück der ersten drei Teile - Bedeutung von Zug, Bevölkerung, Wirtschaft - gehen über den Aufgabenbereich der reinen Raumplanung hinaus. Die in diesen Sachbereichen formulierten Ziele können deshalb nicht mit raumplanerischen Massnahmen allein erreicht werden. Ein Leitbild müsste eigentlich alle Bereiche einer Stadtentwicklung umfassen, um seiner Aufgabe als Koordinationsinstrument gerecht zu werden. Das vorliegende Leitbild hat sich jedoch auf diejenigen Bereiche beschränkt, die für die Stadtplanung von Bedeutung sind.

Ziele sozial-, bildungs- oder finanzpolitischer Art beispielsweise wurden weggelassen. Zweifellos müssen solche Überlegungen bei allen künftigen Entscheidungen laufend mitberücksichtigt werden.

So ist insbesondere vorgesehen, die Investitions- und Betriebskosten der vorzuschlagenden Massnahmen auf der Stufe der Nutzungspläne abzuschätzen.

Die Ziele der einzelnen Teilbereiche des Leitbildes hängen zusammen und können nur in Ausnahmefällen losgelöst von anderen beurteilt werden. Die wichtigsten Querbezüge sind jeweils bei den Untertiteln aufgeführt.

Das Leitbild 77 der Stadt Zug wurde von der Planungskommission erarbeitet und in seinen wesentlichsten Punkten an einem Planungsseminar öffentlich diskutiert.

Im Sinne von Erläuterungen sind in allen Sachbereichen ergänzende Informationen und mögliche Realisierungsmaßnahmen aufgeführt. Es wird Aufgabe der Planungskommission sein, diese Massnahmen zu prüfen, zu ergänzen oder abzulehnen. Im heutigen Zeitpunkt sollen sie lediglich aufzeigen, dass es Mittel und Wege gibt, die formulierten Ziele auch zu erreichen. Welche dieser Massnahmen tatsächlich ergriffen werden sollen ist nicht Gegenstand dieses Leitbildes.

Auch wenn das Leitbild 77 in erster Linie die Entwicklungsrichtung aufzeigen soll, wurde den Überlegungen ein Zeitraum von rund 25 Jahren zu Grunde gelegt. Dies entspricht dem Zeitraum der Richtpläne (Ortsentwicklungsplan), wogegen der Zonenplan lediglich auf 10 - 15 Jahre ausgerichtet sein soll. Sowohl kurzfristige als auch langfristige Massnahmen sollen dem Leitbild 77 entsprechen.

Im Rahmen der Stadtplanung bildet das Leitbild 77 die Grundlage für die Erarbeitung der Richt- und Nutzungspläne, wie Landschafts-

plan, Verkehrsplan, Zonenplan, Bauordnung usw. Es ist damit zu rechnen, dass die Entwürfe für diese Planungsinstrumente Ende Jahr vorliegen und öffentlich diskutiert werden können. Die Volksabstimmung könnte somit im Jahr 1978 stattfinden.

1. BEDEUTUNG VON ZUG

Allgemein

Heutiger Zustand

Die Stadt Zug ist im schweizerischen Rahmen ein eher kleiner, aber attraktiver Ort. Sie hat einen eigenwilligen Charakter und vermag sich zwischen Luzern und Zürich politisch, kulturell und wirtschaftlich zu behaupten.

Kantonshauptstadt

Als Kantonshauptstadt beherbergt sie die Mehrzahl der kantonalen Institutionen.

Regionalzentrum (vgl. Einkaufsmöglichkeiten, Stadtzentrum)

Die Stadt Zug ist das Zentrum einer Region, die teilweise über den Kanton Zug hinausgeht.

Beziehungen zu den Nachbargemeinden und zum Kanton

Die Beziehungen der Stadt Zug zu den Nachbargemeinden - gesellschaftlich, wirtschaftlich und kulturell - sind sehr eng. Trotzdem sind die Gemeinden in ihren Entscheidungsbefugnissen im Rahmen ihrer Kompetenzen weitgehend frei. Fallweise haben sich zwischenkommunale Absprachen über einzelne Sachfragen ergeben, namentlich auch durch die Bildung verschiedener Zweckverbände. Mit dem Verkehrsrichtplan, dem provisorischen Schutzplan im Rahmen des dringlichen Bundesbeschlusses betreffend Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung, sowie dem Beschluss über die Planung und den Bau von Einkaufszentren, liegen Elemente einer Regionalplanung vor.

Absehbare Entwicklung

Sofern es gelingt, die verschiedenen Vorteile der Stadt Zug auch künftig zu erhalten, wird die Stadt weiterhin attraktiv bleiben. Der Einfluss von Zürich dürfte zunehmen.

Neuerdings werden kantonale Institutionen aus der Kantonshauptstadt in die Nachbargemeinden verlegt. Dies gilt vor allem auch für neu auftretenden Bedarf z.B. Chronischkrankenheime, kantonales Laboratorium, Strafanstalt, Landwirtschaftliche Schule, Autobahnverkehrshof.

Die Entwicklung von Einrichtungen regionaler Bedeutung dürfte unterschiedlich verlaufen. Während in den Bereichen Kultur und Bildung die Stadt Zug Zentrum bleiben wird, ist in den Bereichen Sport und Erholung sowie bei den übrigen Dienstleistungen eine Schwäche im Bereich Einkaufs sogar eine deutliche Dezentralisierung feststellbar.

Die Verpflichtungen und damit die gegenseitigen Abhängigkeiten der Stadt Zug mit ihren Nachbargemeinden dürften weiter zunehmen. Dies führt dazu, dass zusätzliche Zweckverbände entstehen oder, dass der Kanton heute kommunale Aufgaben übernehmen wird. Der kantonale Verkehrsrichtplan wird gegenwärtig überarbeitet. Im übrigen sind keine Tendenzen für eine eigenständige, zusammenhängende Regionalplanung feststellbar.

Leitidee

Die Stadt Zug soll ihren Charakter erhalten und ihre heutige Bedeutung gegenüber Luzern und Zürich bewahren. Die Entwicklung soll derjenigen der beiden genannten Städte entsprechen. In Bezug auf sinnavol-le Überregionale Aufgaben soll sie ihre Lagevorteile nutzen.

Als Kantonshauptstadt soll Zug Schwerpunkt für alle kantonalen Institutionen bleiben. Eine Dezentralisierung auf andere Gemeinden für alte und neue Aufgaben soll dort erfolgen, wo sich in einer anderen Gemeinde bessere Standortbedingungen ergeben.

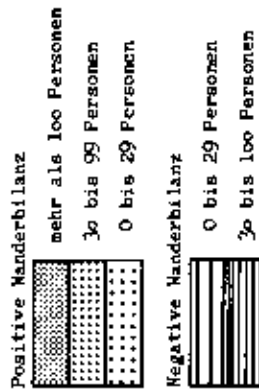
Die Stadt Zug soll Regionalzentrum bleiben und dabei insbesondere die Bereiche Kultur und Bildung betreiben und ausbauen. Die soziale und kulturelle Wohlfahrt aller Bevölkerungsgruppen ist zu fördern. In den anderen Bereichen soll Zug zumindest seine heutige Stellung bewahren.

Die Zusammenarbeit der Stadt Zug mit den Nachbargemeinden und dem Kanton soll verstärkt werden. Zweckverbände und weitergehende zwischenkommunale Absprachen sind notwendig und erwünscht. Insbesondere setzt sich die Stadt Zug dafür ein, dass ein Regionalplan erarbeitet wird.

mögliche Massnahmen

- Die Stadt bemüht sich, dass Einrichtungen und Institutionen, die zu einem Regionalzentrum gehören, in Zug verbleiben oder neu entstehen. Sie sichert dazu die erforderlichen Flächen oder tritt selber als Trägerin auf (z.B. Casino).
- Die Stadt Zug setzt sich aktiv dafür ein, dass zumindest für die Agglomerationsgemeinden Baar, Cham und Steinhausen ein Regionalplan erarbeitet wird, der bei künftigen Überarbeitungen der Ortsplanungen als Grundlage dienen kann.
- Die Stadt betreibt Stadtplanung, um die gesteckten Ziele zu erreichen.

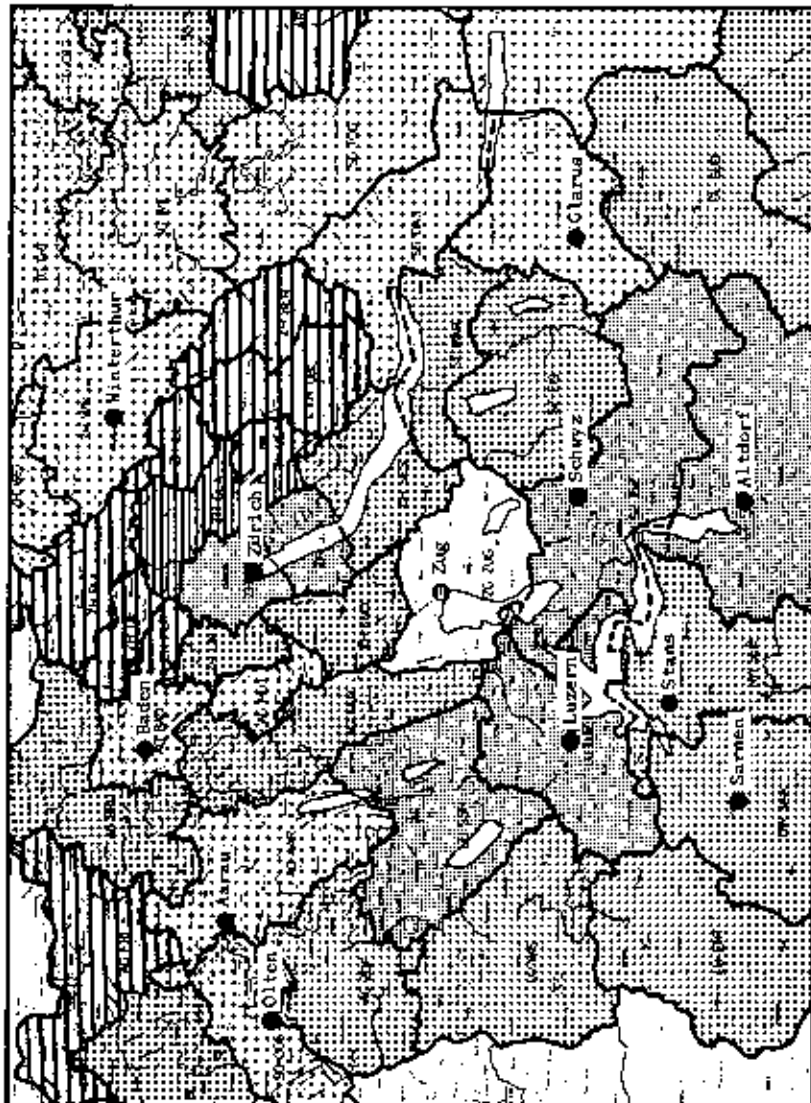
MANDERBILANZ des Kantons Zug mit Regionen der Nordostschweiz zwischen 1965 und 1970



Die Vorstellungen der Stadt decken sich demnach mit den Vorstellungen der übergeordneten Instanzen.

Was die Beziehungen zu den Nachbargemeinden und dem Kanton bezüglich Raumplanung angeht, so sieht das kantonale Baugesetz zwei Möglichkeiten vor:

- entweder erarbeitet der Kanton eine Regionalplanung oder
- die Gemeinden bilden für die Erarbeitung eines Regionalplanes einen Planungsverband.



1973 stellte die Chefbesamtenkonferenz des Bundes ein Leitbild für die Schweiz (OK 73) zur Diskussion. Die inner-schweizer Kantone nahmen 1975 dazu Stellung. Was die Bedeutung der verschiedenen Regionen und Ortschaften angeht, schlug das OK 73 u.a. vor:

- die Entwicklung der Agglomeration Zürich zu Gunsten ländlicher Landesteile zu dämpfen;
- Luzern zu einem vollwertigen Hauptzentrum auszubauen;
- die Stadt Zug als Zentrum für die Region beizubehalten.

Erläuterungen

Die Stadt Zug ist attraktiv:

- landschaftliche Qualitäten: viel Grün, nahe Erholungsgebiete, gute Wohnlage
- verkehrsgünstig, "das Tor zur Inner-schweiz", Nähe von Zürich
- angenehme überschaubare Verhältnisse, kulturell, gesellschaftlich, politisch
- günstiger Steuerfuss

2. BEVÖLKERUNG

Einwohnerzahl
(vgl. Arbeitsplatzzahl)

Heutiger Zustand

Die Einwohnerzahl der Stadt Zug ist nach den überdurchschnittlichen Wachstumsjahren 1955/60 seit 1968 praktisch stabil und hat sich bei 23'000 Einwohnern eingependelt. Im gleichen Zeitraum verzeichnen die umliegenden Gemeinden immer noch einen Einwohnerzuwachs, der deutlich über dem schweizerischen Durchschnitt liegt. Auf dem Stadtgebiet lässt sich ein deutlicher Zusammenhang zwischen Angebot an Wohnfläche und Einwohnerzugang feststellen. Zur Zeit herrscht in der Stadt Zug ein ausgeprägter Mangel an baulandem Bauland.

Bevölkerungsstruktur
(vgl. Siedlungsaufbau)

Die heutige Bevölkerungsstruktur wird im allgemeinen als ausgewogen beurteilt. Seit 1960 hat eine bescheidene Überalterung der Bevölkerung eingesetzt. Im Vergleich mit anderen Städten ist diese Überalterung jedoch noch nicht weit fortgeschritten.

Benachteiligte Bevölkerungsgruppen

Den benachteiligten Bevölkerungsgruppen wurde in den vergangenen Jahren vermehrte Aufmerksamkeit geschenkt; Behinderte, Notleidende und Betagte werden von den verschiedensten Organisationen, den Kirchen und der Stadt unterstützt. Für Kinder, Jugendliche und Ausländer wurden Betreuungseinrichtungen, Versammlungsmöglichkeiten und Beratungsstellen geschaffen.

Absehbare Entwicklung

Die Entwicklung der Einwohnerzahl hängt weitgehend von den zur Verfügung stehenden bauland ab. Dementsprechend ist heute keine eindeutige Entwicklung feststellbar. Es ist jedoch anzunehmen, dass aufgrund der hohen Attraktivität der Stadt Zug bauland besonders gesucht ist und für Einfamilienhäuser.

Es besteht eine Tendenz, dass sich die Bevölkerungsgruppen zunehmend ethnischen, zumal sich der freie Wohnungsbau in bedeutendem Masse den Bedürfnissen höherer Lebensstandardsgruppen widmet. Die Überalterung der Bevölkerung dürfte sich in tragbaren Grenzen weiter fortsetzen.

Die benachteiligten Bevölkerungsgruppen dürfen weiterhin berücksichtigt werden.

Leitidee

Die Einwohnerzahl soll kontinuierlich und gemässigt wachsen. Die Stadtplanung hat der Entwicklung einen genügend grossen Spielraum zur Verfügung zu stellen, dass die Stadt im Jahr 2000 zwischen 27'000 und 30'000 Einwohner beherbergen kann.

Die Bevölkerungsstruktur soll ausgewogen sein. Alle Einkommensklassen und alle Altergruppen sollen in Zug leben können.

Auf die Bedürfnisse der benachteiligten Bevölkerungsgruppen ist stärker als bisher Rücksicht zu nehmen.

Erläuterungen

Die Bedeutung der Einwohnerzahl für die Stadtplanung darf nicht überbetont werden. Sie soll lediglich als Kenngrösse dienen und erhält nur in Verbindung mit qualitativen Zielen ihren richtigen Stellenwert.

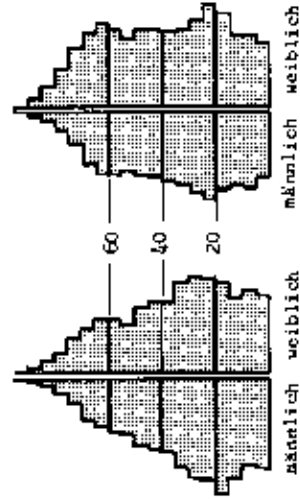
Ein Vergleich dieser Bevölkerungsentwicklung mit neueren Prognosen, die allerdings jeweils einen grösseren Raum umfassen, zeigen, dass die Stadt Zug willens ist, ihre schönen Wohnlagen, ihre Nähe zur Agglomeration Zürich und andere Standortvorteile zu nutzen. Sie rechnet damit, dass attraktive Stadtgebiete nach wie vor Anziehungspunkte bilden und deren Entwicklung damit nicht der gesamtschweizerischen Entwicklung entsprechen muss.

Wie die Gegenüberstellung des Altersaufbaus von Zug mit Luzern zeigt, ist die Überalterung noch nicht weit fortgeschritten.

Altersaufbau

Stadt Zug 1970

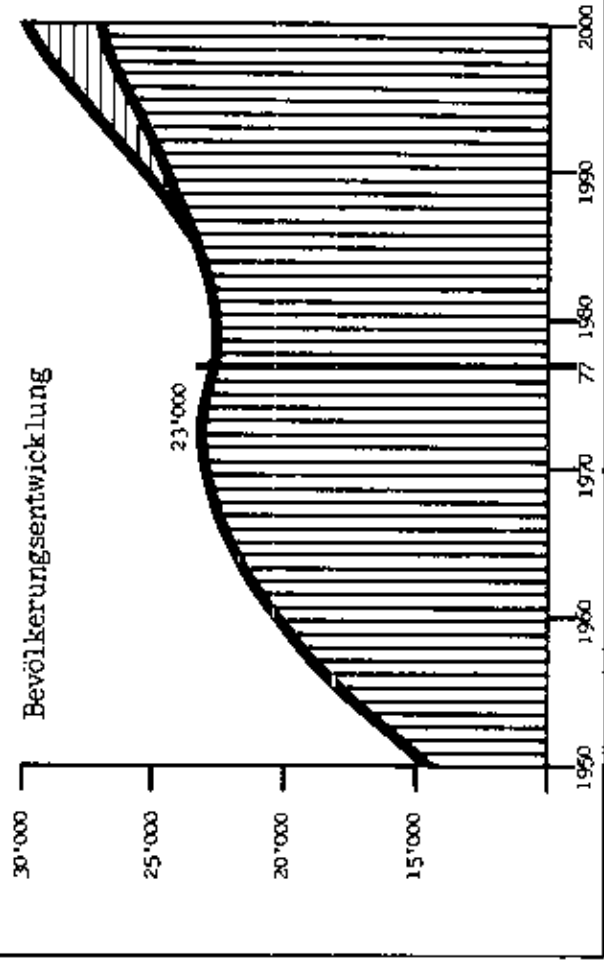
Stadt Luzern 1970



mögliche Massnahmen

- Gute Information über die Ziele der Stadtentwicklung, um privaten Initiativen, die diesen Zielen entsprechen, Mut zu machen.
- Ausscheidung von genügend Bauzonen
- Zügiger Bau der Graberschliessung für die Wohnzonen zu dem die Stadt gemäss Art. 5 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes verpflichtet ist.
- Erhebung von angemessenen Erschliessungsbeiträgen und
- Unterstützen der Bestrebungen zur Baulandbesteuerung auf kantonaler Ebene, zur Verflüssigung des Baulandmarktes
- Fördern der Bauwilligkeit durch eine praxisorientierte Baubewilligungspraxis
- Subventionen für den sozialen und allenfalls auch für bestimmte Teile des allgemeinen Wohnungsbau
- Fördern oder realisieren von Einrichtungen für benachteiligte Bevölkerungsgruppen: Treffpunkte für Jugendliche, Ausländer, Behinderte, Betagte, usw.

Bevölkerungsentwicklung



3. WIRTSCHAFT

Arbeitsplatzzahl
(vgl. Einwohnerzahl,
Privatverkehr,
Verteilung der Arbeits-
plätze)

Heutiger Zustand

Die Arbeitsplatzzahl stieg im Gegensatz zur Einwohnerzahl seit 10 Jahren kontinuierlich auf ca. 16'500 im Jahr 1975. Diese Entwicklung verlief in den umliegenden Gemeinden ungefähr parallel. Das Verhältnis der Arbeitsplatzzahl zur Bevölkerungszahl beträgt rund 75%. Dies ist relativ hoch, wenn man bedenkt, dass nur etwa 45% der Einwohner berufstätig sind. Es erfolgen denn auch täglich rund 7'400 Pendlerbewegungen zum Arbeitsplatz in Zug. Bei 1'700 Waggondern ergibt dies eine Bilanz von 5'700.

Art der Arbeitsplätze
(vgl. Verteilung der Arbeitsplätze)

Der Anteil der Arbeitsplätze in Dienstleistungsunternehmen hat zu Lasten des Anteils der Arbeitsplätze in Industrie und Gewerbe laufend zugenommen. Ende der fünfziger Jahre war ein gewisser Nachholbedarf zu decken. In den letzten Jahren bildeten die in Zug ansässigen internationalen Gesellschaften einen wichtigen Wachstumsmotor. Ende 1965 gab es im Kanton Zug ca. 1'700, Ende 1975 ca. 5'800 internationale Gesellschaften (Holding- und Domizilgesellschaften). Davon sind über 90% in der Stadt Zug ansässig und beeinflussen diese auf vielfältige Art und Weise. Für die städtischen Finanzen sind die direkten Steuern, aber auch die indirekten Erträge (Beschäftigung, Einkommen, Nachfrage nach Büros, Geschäftstourismus) von Bedeutung.

Absehbare Entwicklung

Die Voraussetzungen für eine weitere Zunahme der Arbeitsplatzzahl - allerdings mit einer geringeren jährlichen Zuwachsrate - sind weiterhin vorhanden. Was fehlt ist baureifes Land.

Die relative Zunahme der Arbeitsplätze in Dienstleistungsunternehmen dürfte sich in abgeschwächter Form fortsetzen. Das zahlenmäßige Wachstum der internationalen Gesellschaften dürfte in der näheren Zukunft anhalten, sich aber deutlich verlangsamen. Die Zukunftsaussichten hängen u.a. von Faktoren ab, die die Stadt Zug nicht direkt beeinflussen kann: Steuerharmonisierung in der Schweiz, Entwicklung der EG, gesamtwirtschaftliche Entwicklungen.

Leitidee

Die Arbeitsplatzzahl soll sich höchstens proportional zur Einwohnerzahl entwickeln. Eine Rückbildung der Pendlerbewegungen ist anzustreben.

Die Art der Arbeitsplätze soll nach wie vor vom freien Markt bestimmt werden.

Erläuterungen

Die relativ hohe Arbeitsplatzzahl im Verhältnis zur Einwohnerzahl (rund 75%) deutet auf einen städtischen Charakter von Zug hin und bedeutet, dass die Stadt einen regionalen Schwerpunkt bildet.

Verhältnis zwischen Arbeitsplatzzahl und Einwohnerzahl in ausgewählten Schweizer Städten 1970

Winterthur	53%
Chur	54%
Schaffhausen	58%
Lužern	63%
Zürich	72%
Bern	73%
Olten	76%
Aarau	109%
Boden	144%

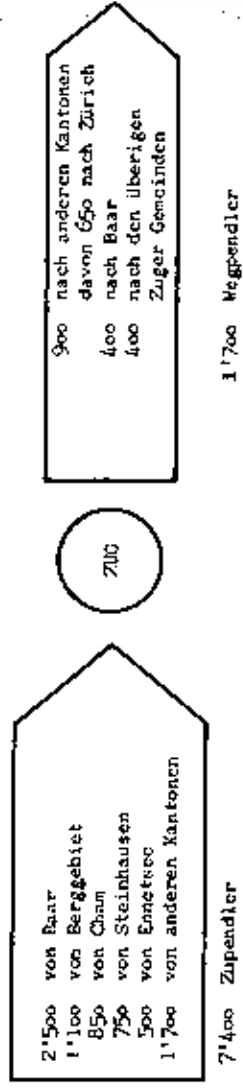
Ueblicherweise werden die Arbeitsplätze in drei Sektoren eingeteilt:

- I Land- und Forstwirtschaft
- II Industrie und Gewerbe
- III Dienstleistungen

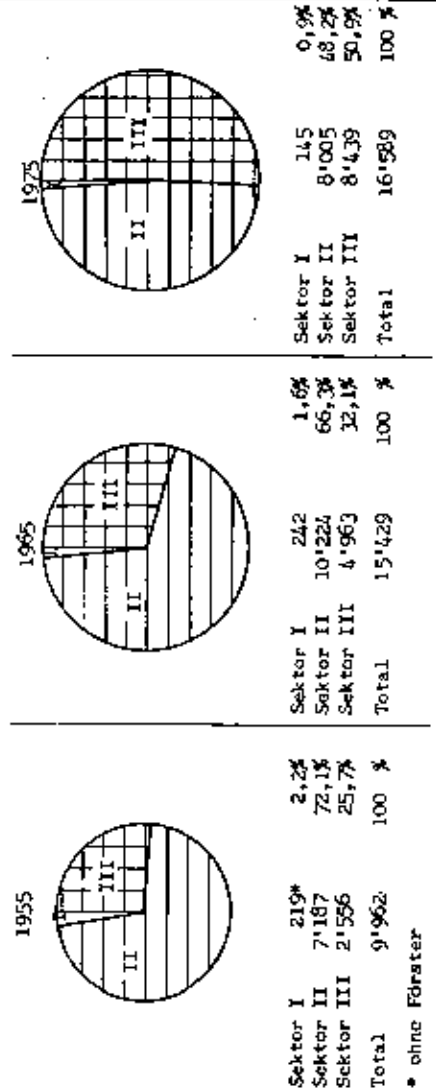
Das Verhältnis zwischen diesen Sektoren nennt man Sektoralstruktur. Der grosse Anteil des Sektors III (Dienstleistungen) weist wiederum darauf hin, dass Zug einen regionalen Schwerpunkt bildet. Dieser Anteil hat in den letzten 20 Jahren stark zugenommen.

Die Stadt Zug ist durch jahrzehntelange konsequente Steuer- und Finanzpolitik weltweit ein bekannter Sitz zahlreicher internationaler Gesellschaften. Sollten diese Voraussetzungen wegfallen, so wäre es möglich, dass diese Gesellschaften innert sehr kurzer Zeit die Stadt verlassen. Dass der städtische Finanzhaushalt darunter zu leiden hätte ist offenkundig.

Pendlerbewegungen (Tägliche Fahrten zum Arbeitsplatz)



Veränderungen der Sektoralstruktur



Im Rahmen der freien Marktordnung will die Stadt die Art der Arbeitsplätze nicht beeinflussen, weder die Sektoralstruktur noch die Bedeutung der internationalen Gesellschaften. Es wird jedoch unumgänglich sein, deren Entwicklung aufmerksam zu verfolgen, um nicht überrascht zu werden.

mögliche Massnahmen

3. WIRTSCHAFT

Landwirtschaft
(vgl. Landschaftsbild,
Zugenberg)

Einkaufs-
möglichkeiten
(vgl. Regionalzentrum,
Stadtzentrum, Quartier-
kerne)

Tourismus

Heutiger Zustand

Die siedlungsmässige Ausdehnung der Stadt geht auf Kosten der Landwirtschaft. Ihre Bedeutung hat damit ständig abgenommen. Die Zuger Landwirtschaft beschäftigte 1975 noch 145 Personen. Die Milchwirtschaft ist vorherrschend. Eine wichtige Nebenaufgabe der Landwirtschaft bildet die Pflege der Naherholungsgebiete.

Die Versorgung der Stadt Zug mit Konsumgütern ist im grossen und ganzen gut. Bestimmte Warensortimente (z.B. Frischgemüse) können noch verbessert werden. Kleinere Läden werden durch Grossverteilern in ihrer Existenz bedrängt.

Hauptpfeller der Hotellerie ist der Geschäftstourismus. Der Durchgangstourismus hat laufend abgenommen. Es bestehen gute Angebote im Verpflegungsbereich (Spezialitätenrestaurants) und für den Ausflugstourismus. Demgegenüber besteht ein Mangel bei einfacheren Unterkünften (Jugend, Militär, usw.) und an Zeltplätzen.

Absehbare Entwicklung

Die rückläufige Entwicklung der Landwirtschaft setzt sich fort. Die Pflege der Naherholungsgebiete durch die Landwirte wird an Bedeutung zunehmen. Dabei werden Konflikte unvermeidlich sein.

Die Konzentration der Einkaufsfähigkeiten auf das Stadtzentrum setzt sich fort.

Es bestehen keine Anzeichen von wesentlichen Veränderungen mit Ausnahme des nicht sehr intensiven Durchgangstourismus, der infolge des Autobahnbaues noch mehr abnehmen dürfte.

Leitidee

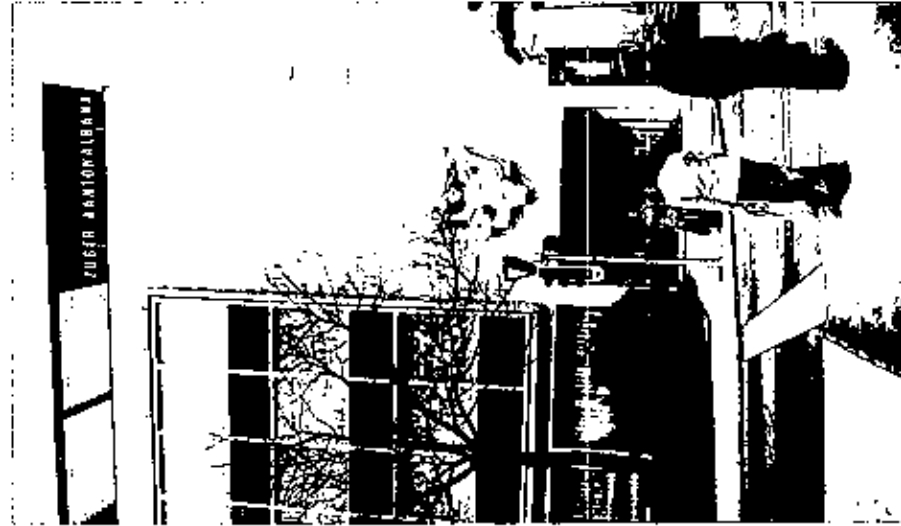
Das beschränkte landwirtschaftliche Kulturland ist soweit wie möglich zu erhalten und an geeigneten Orten zu schützen. Die sozialen und ökonomischen Bedingungen für die Landwirte sind zu verbessern.

Die Stadt Zug soll Zentrum des regionalen Einkaufs bleiben. Bedarfsgruppen, bei denen gegenwärtig Kaufkraftabwanderungen in übergeordnete Zentren stattfinden, sollen gefördert werden. In Quartierkernen sollen möglichst viele Einwohner den täglichen Bedarf an Konsumgütern zu Fuss decken können.

Die Stadt Zug soll den Tourismus in allen Bereichen massvoll fördern. Die Voraussetzungen für die Schaffung eines geschäftstouristischen Schwerpunktes (Konferenzen, Tagungen, Geschäftskurse) sollen ausgeschöpft werden.

Erläuterungen

Die Bevölkerung, welche in der Landwirtschaft tätig ist, bildet eine etwas isolierte Minderheit. Das Bauen im übrigen Gemeindegebiet, vorab auf dem Zugerberg, ist aufgrund der Vorschriften des Gewässer- und des Baugesetzes sehr erschwert. Zu den bereits vorhandenen ökonomischen Schwierigkeiten der Bauernschaft kommen dadurch vermehrt auch menschliche Probleme.



Nettoladenfläche

Vorhanden	
Zug, Baar, Chan, Steinhausen	32'800 m ²
Risch, Hünenberg	990 m ²
Oberrägeri, Unterägeri, Menzingen	
Nalchwil, Neuheim	3'500 m ²
Total vorhanden	37'290 m ²

Geplant	
Steinhausen "Hinterberg"	6'000 m ²
Zug "Herti"	5'000 m ²
Baar "Spinnereiareal"	5'000 m ²
Zug "Metallwarenfabrik"	10'000 m ²
Total geplant	26'000 m ²

Tourismus

	1969	1971	1974
Betten	390	404	402

Ankünfte			
- Inland	7468	8932	8773
- Ausland	16663	22718	18966
Total	24131	31650	27739

Übernachtungen			
- Inland	23996	30326	24512
- Ausland	33280	44038	38421
Total	57276	74364	62933

Besetzung	45%	50%	43%
-----------	-----	-----	-----

mögliche Massnahmen

- Bereitstellen der nötigen Flächen für Industrie und Gewerbe im Zonenplan, vor allem auch als Lärmschutz längs stark befahrenen Strassen.
- Bezeichnen eines geringen Wohnflächenanteils bzw. eines hohen Gewerbeflächenanteils längs Strassen.
- Aufmerksamem Verfolgen der Entwicklung von internationalen Gesellschaften.
- Information über die Probleme der Landwirtschaft um bei den Erholungs-suchenden das nötige Verständnis zu wecken.
- Die Möglichkeit von Kleinstgewerben im übrigen Gemeindegebiet ist im Rahmen der bestehenden Gesetze zu prüfen. Wo nötig sollen diesbezügliche Gesetzesänderungen angestrebt werden. Allenfalls sind kleinere Einzelungen notwendig (Nebenerwerb, soziale Mischung).
- Ausscheiden von geeigneten Zentrumszonen in der City und in den Quartieren.
- Aktive Mithilfe bei geeigneten Bauvorhaben durch Organisation von städtebaulichen Gesamtstudien, Bebauungsplänen, usw.
- Fördern ausgewählter Ladengeschäfte in städtegeigenen Liegenschaften.
- Ausnützungsanreize für Hotels, Läden usw. je nach Lage und Bedarf.
- Verbesserung des Angebotes an Zeitplätzen und Unterküften in Jugendherbergen.

4. UMWELTSCHUTZ

Heutiger Zustand

Wasser
(vgl. Landschaftsbild, Scoufer)

Wasser ist in der Stadt Zug reichlich vorhanden. Die Wasserversorgung kann sichergestellt werden. 1975 betrug der durchschnittliche Wasserverbrauch pro Kopf und Tag rund 440 Liter. Die Qualität der Grund- und Quellwasser ist sehr gut. Die Seewasserqualität ist schlecht und verbessert sich wegen der kleinen Durchflussmengen nur langsam.

Luft
(vgl. Privatautovekehr)

Die Luft der Stadt Zug ist in grossen und ganzen sauber. Im Zentrum dagegen ist eine starke Luftverschmutzung feststellbar, hervorgerufen von Abgasen aus Einzelheizungen und Motorfahrzeugen.

Lärm
(vgl. Privatautovekehr)

Der Lärmpegel in der Stadt Zug ist in grossen und ganzen gering. Im Zentrum und längs stark belasteten Strassen dagegen bilden Verkehr und Bautätigkeit erhebliche Lärmquellen. Die Schallisolierung im Wohnungsbau ist teilweise ungenügend.

Energie

In der Stadt Zug besteht ein vielfältiges Angebot von verschiedenen Energieträgern (Strom, Gas, Öl, usw.) Abgesehen von gewissen technischen Einschränkungen kann der Verbraucher die Energieart frei wählen.

Abfälle

Die Kehrichtbeseitigung erfolgt heute durch die städtische Kehrichtabfuhr. Der Gebrauch von Kehrichtbäcken ist vorgeschrieben. Der Kehricht wird auf einer ungeordneten Deponie abgelagert. Auf freiwilliger Basis wird Altglas in Containern separat gesammelt.

Abschbare Entwicklung

Der Wasserverbrauch dürfte eher wieder zunehmen. Die bisherigen Bestrebungen des Gewässerschutzes dürften weitergeführt werden. Mit der Ringleitung und der regionalen Kläranlage ist ein wichtiger Schritt zur Verbesserung getan. Die Quell- und Grundwasservorkommen sowie die offenen Gewässer werden durch menschliche Eingriffe bedrängt.

Wegen der Rauchgaskontrollen der Einzelheizungen und wegen der zu erwartenden strengeren Abgasvorschriften dürfte die Luftverschmutzung eher abnehmen.

Es bestehen keine Anzeichen für wesentliche Änderungen.

Ohne verbindliche Sparsvorschriften und sofern bei der Energieanlieferung keine Engpässe entstehen, dürfte der Energieverbrauch sowohl in den privaten Haushaltungen als auch in den Unternehmungen weiter zunehmen.

Es werden neue Möglichkeiten zur Kehrichtbeseitigung gesucht (Kehrichtverbrennungsanlage, o.ä.)

Leitidee

Wasser soll haushälterisch verbraucht werden. Die Gewässerschutzmassnahmen sollen laufend dem neuesten Stand der Technik angepasst werden. Die Wasservorräte sind dauernd zu schützen. Die offenen Gewässer und ihre Ufer sollen möglichst in ihrem natürlichen Zustand erhalten werden, wo nötig, ist der natürliche Zustand wieder herzustellen. Anzustreben ist die offene Führung der Wasserläufe, sowie eine standortgemässe einheimische Bepflanzung.

Die Luftverschmutzung soll überall, besonders aber im Zentrum reduziert werden. Verkehr und Wärmeerzeugung sind so zu beeinflussen, dass möglichst wenig Abgasemissionen entstehen.

Die Lärmverschmutzung ist auf allen Gebieten einzudämmen. Insbesondere ist der Verkehr so zu beeinflussen, dass möglichst wenig Lärmemissionen entstehen.

Im Hinblick auf die Versorgungssicherheit ist ein vielfältiges Angebot verschiedener Energieträger anzustreben. In allen Bereichen soll Energie gespart werden, namentlich in den Bereichen Heizung und Verkehr. Umweltfreundliche Energieträger sollen bevorzugt werden.

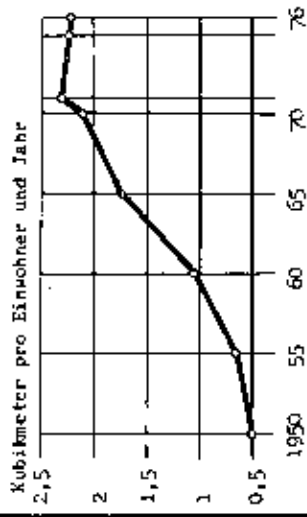
Die Abfallmenge soll möglichst klein gehalten werden. Die heutige Kehrichtabfuhr ist beizubehalten. Die Abfälle sind möglichst umweltchonend zu beseitigen, bzw. zu verwerten.

Erläuterungen

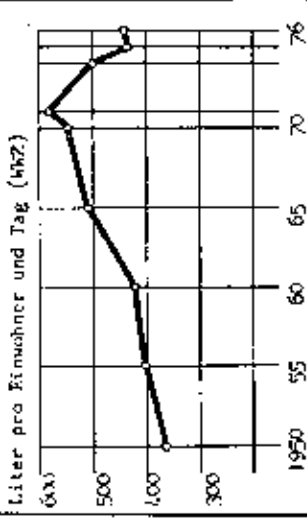
Die in diesem Abschnitt zusammengefassten Aspekte sind unvollständig und erfassen natürlich in den Bereichen Landschaft, Siedlung und Verkehr wesentliche Ergänzungen (Landschaftsbild, Siedlungsbild, Seeufer, usw.)



Kehrichtmenge



Durchschnittlicher Wasserverbrauch



mögliche Massnahmen

- Bei allen Massnahmen, die im Rahmen der Stadtplanung diskutiert werden, ist die Umweltverträglichkeit zu berücksichtigen.

Wasser:

- Wassertarif, der zu sparsamem Verbrauch anhält
- Ausscheiden von Grundwasserschutzzonen
- An geeigneten Orten Vorkontrollen treffen, damit das Regenwasser versickern kann
- laufende Bekanntgabe der Wasserhärte und Aufklärung der Hausfrauen, damit die Phosphatmenge in den Abwässern reduziert werden kann

Luft:

- regelmässige Rauchgaskontrollen
- Einrichten von Fernheizungen in dafür geeigneten Gebieten (Altstadt, Herti)
- Gemeinsame Heizanlagen bei grösseren Überbauungen
- obligatorische Kontrolle der Ölbrenner (jährlich)

Lärm:

- Festlegen eines Geverbanteils längs stark befahrenen Strassen

- regelmässige Lärm- und Luftmessungen an den Hauptverkehrsstrassen
- Geschwindigkeitsbeschränkungen für Motorfahrzeuge
- Quartierstrassenschutz mit wenig Durchgangsstrassen
- Vorschriften bezüglich Schallisolierung im Wohnungsbau

Energie:

- Strenge Vorschriften für die Wärmeisolation der Gebäude (K-Wert)
- Einrichten von Fernheizungen
- Im Winter soll die Raumtemperatur in öffentlichen Gebäuden 20 Grad nicht überschreiten
- Förderung der Verwendung von Sonnenenergie bei kleinen Häusern
- Heizungs-Abrechnungsverfahren sollen obligatorisch nach den tatsächlichen Verbrauch und nicht nach anderen Kriterien erfolgen, damit ein Anreiz zum Energiesparen gegeben ist.

Abfälle:

- Kehrichtgebühr in Funktion der Abfallmenge festlegen
- geeignete Abfallstoffe vermehrt separat einsammeln, bzw. Abgabestellen schaffen. (Papier, Glas, Altfel, Quecksilber, Altkleider, usw.)

5. LANDSCHAFT UND ERHOLUNG

Landschaftsbild
(vgl. Siedlungsbild,
Landwirtschaft)

Heutiger Zustand

Die Landschaft rund um die Stadt ist eine Kulturlandschaft. Das Landschaftsbild von Zug als Ganzes wird durch den See, die Hanglagen am Zugerberg und die Lorzeebene geprägt. Die abwechslungsreiche Landschaft weist zahlreiche Bachrinnen, schöne Seeufer, gepflegte Wälder, aber auch Sumpfgebiete und andere ursprüngliche Landschaftsteile - vorab auf dem Zugerberg - auf. Die freie Landschaft dient als Erholungsgebiet für Stadt und Region Zug.

Zugerberg
(vgl. Landwirtschaft,
Fussgänger)

Der Zugerberg ist das grösste Erholungsgebiet der Stadt Zug. Es ist mit der Zugerbergbahn schnell erreichbar. Dass der Zugerberg in seiner heutigen Form erhalten geblieben ist, verdankt die Stadt weitgehend den verantwortungsbewussten Grundeigentümern und Landwirten.

Seeufer
(vgl. Landschaftsbild,
Fussgänger)

Eine Erholungslandschaft besonderer Art sind die Seeufer. Heute sind grosse Teile des Seeufers öffentlich zugänglich. Die Art der Nutzung ist sehr unterschiedlich: von weitgehend natürlich erhaltenen Uferabschnitten über Parkanlagen bis zum Bootshafen ist alles vorhanden.

Grünflächen im Siedlungsgebiet
(vgl. Zugerberg, Seeufer,
Landschaftsbild, Wohnqualität)

Zur Landschaft und Erholung gehören auch die Grünflächen im Siedlungsgebiet: grössere Privatgärten, noch unüberbaute Grundstücke und Grundstücke, bewaldete Bachrinnen, öffentliche und private Parks, Sportanlagen, usw. Noch gibt es zahlreiche solcher Grünflächen. Die wenigen, die öffentlich zugänglich sind, haben nur wenig Zusammenhang.

Abschbare Entwicklung

Der Verzehr von noch vorhandenen natürlichen Landschaftsteilen dürfte anhalten. Die Beanspruchung durch Erholungsanforderungen nimmt zu.

Leitidee

Ursprüngliche und natürliche Landschaftsteile sollen dauernd erhalten und gepflegt werden. Künftige Eingriffe sollen die Landschaft schonen und wo möglich besser gestalten. Dies gilt für neue Stadtteile, für technische Werke und für einzelne Bauvorhaben jeder Art. Das Siedlungsbild soll natürlich abgegrenzt sein. So sollen lockere Siedlungsteile einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft gewährleisten. Wo es die natürlichen Gegebenheiten zulassen, ist die Stadt durch Grüngürtel zu gliedern. Besonderen Schutz und Pflege verdienen die Bachrinnen, die beiden Lorzeläufe und eine Auswahl der schönsten Aussichtspunkte.

Der Zugerberg soll als Erholungsgebiet in seiner heutigen Form erhalten bleiben. Es sollen nur wenige, sich in die Landschaft einfügende Bauten und Anlagen erstellt werden, die entweder den Erholungsanforderungen dienen oder für die Bevölkerung des Zugerberges erforderlich sind. Der Individualverkehr ist einzuschränken. Dem Naturschutz ist vermehrte Beachtung zu schenken.

Die Seeufer sollen in möglichst natürlichem Zustand erhalten bleiben. Flora und Fauna sollen, wo dies möglich und sinnvoll ist, dauernd geschützt werden. Die öffentlich zugänglichen Teile des Seeufers sind zu arrondieren und mit Fusswegen miteinander zu verbinden. Eine Weiterentwicklung der Nutzung der Flächen am Seeufer ist abzulehnen, so sind namentlich an öffentlichen Seeufer nur Bauten und Anlagen zu erstellen und zu erhalten, welche mit dem See in direktem Zusammenhang stehen.

Die vorhandenen öffentlich zugänglichen Grünflächen im Siedlungsgebiet sind zu erhalten. Nach Bedarf sind neue öffentlich zugängliche Grünflächen zu schaffen und zu Quartiergrünanlagen zusammenzufassen und mit Fusswegen miteinander zu verbinden.

Erläuterungen

Die landschaftlichen Reize von Zug und seiner Umgebung sind vielfältig:

- Ausblicke in die nahen Alpen
- See
- grosse Grünflächen rund um die Stadt
- weitgehend unberührter Zugerberg
- viel Grün in den Wohnquartieren am Hang
- erlebbare Weite der Lorzonebene usw.

All das trägt bei zu einer wohllichen und lebenswerten Stadt. Diese Schönheit von Zug zu bewahren - auch bei einem weiteren Wachstum - ist ein Hauptanliegen der Stadtplanung.

mögliche Massnahmen

- Ausscheiden von zusätzlichen Naturschutzzonen auf dem Zugerberg und am Seeufer. Pflege dieser Flächen
- Sparsame Ausdehnung der Siedlungsflächen (z.B. Freihaltung eines Teiles der Lorzonebene und der Glimmen)
- Festlegen eines angemessenen Waldabstandes - auch von bewaldeten Bachbänken - und eines Gewässerabstandes
- Bezeichnen von Bauzonen niedrigerer Dichte am Rand des Siedlungsgebietes
- Schutz der Aussichtspunkte durch Freihaltezonen oder privatrechtliche Servitute
- Ergänzen der Fusswege längs dem See, an Aussichtslagen, an Waldrändern, auf dem Zugerberg, usw.
- Förderung der öffentlichen Verkehrsmittel zum Zugerberg
- Schaffung von öffentlich zugänglichem Quartiergrünanlagen mit Spielplätzen für Kinder und Erwachsene
- Unterscheiden von eigentlichen Grünzonen und Zonen für öffentliche Bauten im Zonenplan

nis Obergewicht zu den sehr stark beanspruchten Siedlungsteilen, ist es sicher richtig, andere Landschaftsteile in möglichst naturnaher Form zu erhalten. Aber auch Naturschutzgebiete brauchen Pflege, sonst werden sie in relativ kurzer Zeit zu Wald.

Von den zahlreichen Grünflächen im Siedlungsgebiet ist nur ein kleiner Teil gesichert. Die Mehrzahl dieser Flächen könnte überbaut werden. Auch der gültige Ersatzzonenplan gibt diesbezüglich ein leicht missverständliches Bild, indem alle öffentlichen Flächen (Zonen öffentlichen Interessens) grün angelegt sind. Diese Gebiete sind teilweise zur Erstellung von öffentlichen Bauten vorgesehen.



6. SIEDLUNG

Heutiger Zustand

Siedlungsbild
(vgl. Landschaftsbild)

Das Siedlungsbild der Stadt Zug hat sich seit der Stadtgründung mehrmals wesentlich geändert. Das heutige Siedlungsbild ist entsprechend uneinheitlich und variiert vom mittelalterlichen und dörflichen bis zum grossstädtischen Aussehen. Wirtschaftliche Überlegungen liessen öffentliche, soziale und ästhetische Kriterien vielfach in den Hintergrund treten. In allen Stadtteilen, ausser in der Altstadt, sind die verschiedensten Bauweisen zugelassen.

Ortsbildschutz
(vgl. Altstadt)

Die Mehrzahl der Stadtteile weisen schützenswerte Gebäude und Gebäudegruppen auf. Diese sind für das Image des jeweiligen Stadtteiles und für die Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier von grosser Bedeutung.

Siedlungsaufbau
(vgl. Verteilung der Arbeitsplätze)

Die Stadt Zug besteht aus verschiedenen Quartieren, die sich mehr oder weniger gut gegeneinander abgrenzen lassen. Zwischen Hang und Ebene bestehen deutliche Unterschiede.

Stadtzentrum
(vgl. Regionalzentrum, Quartierkerne, ruhender Verkehr, Fussgänger)

Das Stadtzentrum umfasst die Altstadt, die City- zwischen Postplatz und Bahnhof - sowie Teile der Baarerstrasse. Es hat überörtliche Bedeutung.

Quartierkerne
(vgl. Siedlungsaufbau)

Überall hat seinen eigenen Kern. Kerne in anderen Quartieren fehlen.

Absehbare Entwicklung

Das Siedlungsbild wird sich entsprechend der ruhigen Entwicklung nur noch langsam verändern. Man besinnt sich vermehrt auf die gestalterischen Werte historischer oder gewachsener Bausubstanz, während Neugestaltungen nicht mit der gleichen Sorgfalt behandelt werden.

Die Schutzbestrebungen für die Altstadt werden fortgesetzt.

Die baulichen Unterschiede zwischen den Quartieren verflachen sich. Vor der Inkraftsetzung der Ersatzvornahme waren Wohnblöcke fast überall möglich.

Das Stadtzentrum erweitert sich längs der Baarerstrasse in nördlicher Richtung.

In der Verti ist ein Quartierkern vorgesehen.

Leitidee

Das Siedlungsbild soll harmonischer werden. Historisch wertvolle und landschaftlich exponierte Gebiete sind besonders sorgfältig zu behandeln. In diesem Rahmen soll jedes Quartier sein eigenes unverwechselbares Gesicht erhalten. Die typischen Merkmale der einzelnen Quartierbilder sollen stärker betont werden. Neubauten sollen diese unterschiedlichen Quartierbilder massgebend mitgestalten.

Die Altstadt soll in ihrem Charakter geschützt und gepflegt werden (Altstadtrnglement). Darüber hinaus sollen neben den kulturhistorisch wertvollen Gebäuden auch vertraute und typische Strassenbilder und Einzelbauten in den Quartieren erhalten und aufgewertet werden.

Die Bedeutung der Quartiere soll stärker betont werden. Alle Quartiere sollen alle sozialen Schichten beherbergen und verschiedene Nutzungsarten aufweisen.

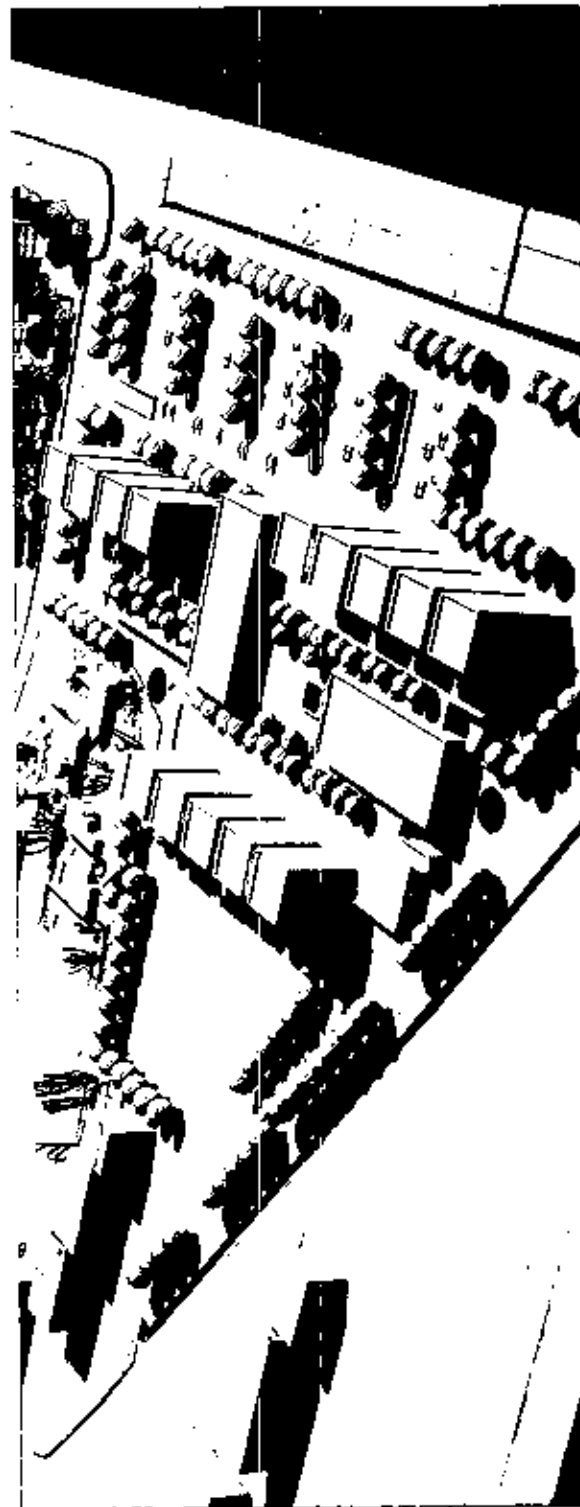
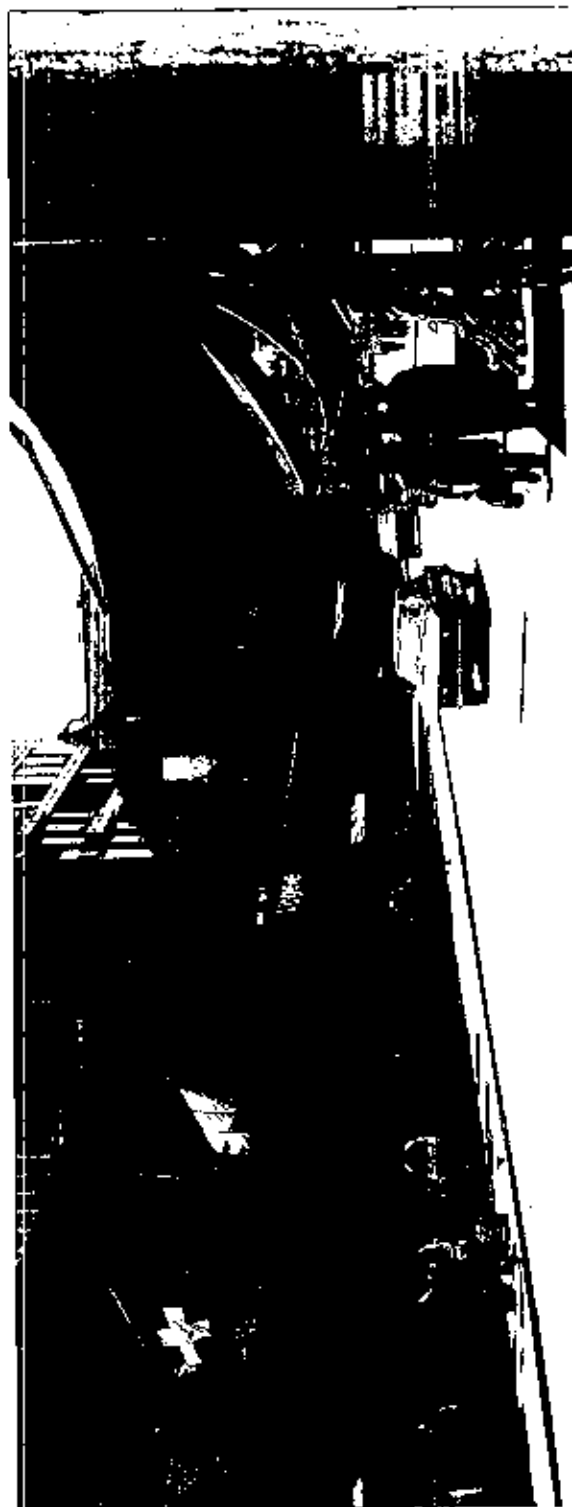
Die überörtliche Bedeutung des Stadtzentrums als Zentrum für Kultur, Verwaltung, Einkauf und Geschäftssitze ist zu stärken, dementsprechend sind Erweiterungen möglichkeiten vorzusehen. Die Lebensqualität im Stadtzentrum ist durch geeignete Massnahmen besonders im Bereich des Verkehrs, stark zu verbessern.

Alle Quartiere sollen entsprechend der wirtschaftlichen Tragfähigkeit für den täglichen Bedarf Quartierkerne aufweisen.

Erläuterungen

Für die Übersichtlichkeit der Stadt und für die Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier ist eine Profilierung der Quartierbilder sehr erwünscht. Vielfach müssen die typischen Merkmale erst noch gesucht und umschrieben werden. Wenn die Quartiere stärker betont sein sollen, sollen sie sich auch baulich voneinander abheben.

Neben dem Stadtzentrum, das seine Bedeutung für die Stadt behalten wird, können Quartierkerne die Wohnlichkeit heben. Wirtschaftlichkeitsüberlegungen setzen diesen Bestrebungen jedoch enge Grenzen.



6. SIEDLUNG

Wohnqualität

Die Qualität der Häuser und Wohnungen ist ausserordentlich unterschiedlich. Es besteht ein Mangel an Wohnungen für untere Einkommensklassen.

Wohnen im Stadtzentrum (vgl. Altstadt, Stadtzentrum)

In der Altstadt und in der City wohnen im Jahr 1970 ca. 3'400 Einwohner. Der Bodenpreis und die Renditenvermutungen lassen keine preisgünstigen Wohnungen mehr zu. Die Ersatzvornahme hat für den Wohnflächenanteil Richtwerte festgelegt.

Verteilung der Arbeitsplätze (vgl. Siedlungsaufbau)

Die Arbeitsplätze in der Stadt Zug verteilen sich einerseits auf die grösseren Industriegebiete und andererseits auf die City und die citynahen Wohnzonen. Für bestehende Industrie-, Handels- und Gewerbebetriebe bestehen an den heutigen Standorten meist keine Erweiterungsmöglichkeiten (Ausnahme Landis & Gyr). Das Land in der Gewerbezone in der äusseren Lorenzallend ist bereits verkauft.

Altstadt (vgl. Ortsbildschutz)

Die Altstadt besteht innerhalb der inneren Ringmauer ausschliesslich und innerhalb der äusseren vorwiegend aus geschlossenen Häusern mit schönen alten Gebäuden und Türmen. Die Wohnqualität ist sehr unterschiedlich. Die Altstadt hat für die Zuger eine grosse Bedeutung. Es liegt ein Altstadtreglement vor, das ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Erhaltung der historischen Substanz und Ermöglichung neuerzeitlicher Nutzung anstrebt.

Heutiger Zustand

Absehbare Entwicklung

Der freie Wohnungsbau baut vornehmlich Wohnungen für gehobene Ansprüche. Häuser mit schlechter Wohnqualität werden abgerissen oder umgebaut, daraus entstehen qualitativ bessere, aber auch teurere Wohnungen oder Büros.

Die Zahl der Einwohner im Stadtzentrum nimmt ab. In gewissen Gebieten kann man wegen des Strassenverkehrs nicht mehr wohnen. Es besteht eine Tendenz, die Richtwerte für den Wohnflächenanteil gemäss Ersatzvornahme im konkreten Einzelfall eher zu unterschreiten.

Neue Arbeitsplätze in Dienstleistungsunternehmen verdrängen Wohnungen aus der City und aus den citynahen Wohnzonen. Gewerbebetriebe, die erweitern wollen, werden vom Markt Land in den Nachbargemeinden suchen müssen.

Bestrebungen zur Bewahrung und Belebung der Altstadt gewinnen die Oberhand. Bestehende Wohnungen werden durch Büros und alte billige Wohnungen durch komfortable teure Wohnungen verdrängt.

Leitidee

Eine gute Wohnqualität soll gewährleistet werden. Namentlich längs stark belasteten Strassen sollen neue Wohnungen nur beschränkt gestattet sein; bestehende Wohnungen sind dort durch Büros oder Gewerbebetriebe zu ersetzen.

Die Zahl der Einwohner und damit der erforderliche Wohnflächenanteil im Stadtzentrum soll mindestens auf dem heutigen Stand gehalten werden. Dementsprechend sind je nach Wohnlage die Wohnflächenanteile differenziert festzulegen.

Arbeitsplätze in Industrie- und Gewerbebetrieben, die starke Immissionen verursachen oder besonders starken Verkehr auslösen, sind in besonderen Zonen zusammenzufassen. Andere Arbeitsplätze soll es in jedem Quartier geben. Sie sind an dafür geeigneten Lagen zusammenzufassen, z.B. längs stark belasteten Verkehrsachsen, in Quartierkernen, usw. Im Idealfall sollen die Einwohner ihre Arbeitsplätze zu Fuss erreichen können.

Die Entwicklung der Altstadt zu einer lebensfähigen und bewohnten Kernzone soll den Forderungen nach Erhaltung der historischen Substanz einerseits und die Ermöglichung neuerzeitlicher Nutzungen andererseits ausgleichend Rechnung tragen. Das Ortsbild der inneren und der äusseren Altstadt soll erhalten, gepflegt und wo nötig wieder hergestellt werden.

Erläuterungen

Die Wohnqualität hängt ab von:

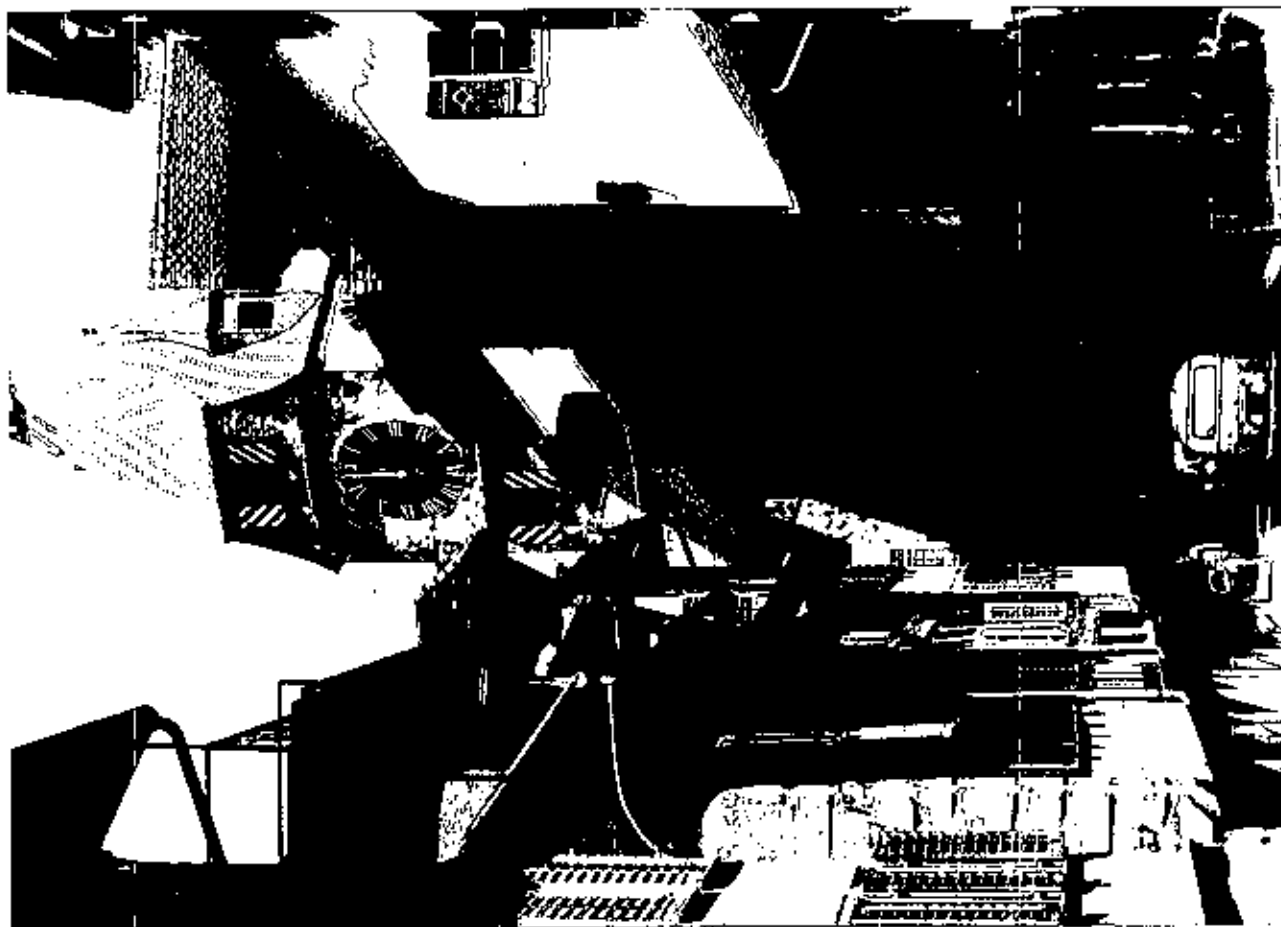
- den Qualitäten der Wohnung selbst (Grundriss, Besonnungsverhältnisse, Bauqualität, usw.,
- den Qualitäten der Umgebungsgestaltung (Bepflanzung, Spiel- und Ruheflächen, Fußwegverbindungen, Art der Erschließung, z.B. Garagenzufahrt, Lage der Parkplätze, Isolierungen, usw.,)
- den Lagevorteilen innerhalb des Quartiers und der Stadt (Einkaufsmöglichkeiten, Schule, öffentliches Verkehrsmittel, usw.,)

Die Wohnqualität wird somit durch die verschiedensten planerischen Massnahmen beeinflusst. Gemeinsames Ziel dieser Massnahmen ist immer die Hebung der Wohnqualität.

Es wäre sehr bedauerlich, wenn das Stadtzentrum nur während den Büro- und Ladenöffnungszeiten belebt wäre. Damit diese Gefahr abgewendet werden kann, müssen auch im Stadtzentrum die Voraussetzungen für Wohnungen geschaffen werden. Man soll sich auch sonntags und abends gern im Zentrum aufhalten können.

Arbeitsplätze verursachen rund zweimal soviel Verkehr wie Wohnungen. Bei der Bezeichnung der Gebiete für Arbeitsplätze ist diesem Umstand Rechnung zu tragen. Die anzustrebende Nutzungsdurchmischung zwischen Wohnen, Gewerbe, Büros, usw. muss somit im Rahmen des Quartiers und nicht etwa bei den Gebäuden verwirklicht werden.

Wer an Zug denkt, denkt immer auch an seine schöne Altstadt. Es ist unbestritten, die Schönheiten zu erhalten, ohne aus der Altstadt ein Freilichtmuseum werden zu lassen.



6. SIEDLUNG

Heutiger Zustand

Hangegebiete

(vgl. Siedlungsbild, Landschaftsbild, Siedlungsaufbau, Quartierkerne, Grünflächen im Siedlungsgebiet, Zugerberg)

Die Hangegebiete umfassen zur Hauptsache diejenigen Wohngebiete, die der Stadt Zug den Ruf verschafft haben, über schöne Wohngebiete zu verfügen. Sie dienen als Wohngebiete für mittlere und höhere Einkommensklassen. Die Hangegebiete sind sehr unterschiedlich genutzt: Ältere Einfamilienhausquartiere (z.B. Unterleh, Schönbühl, Schönbühl-Hämbühl) und neuere Mehrfamilienhausquartiere (z.B. oberhalb der Kantonschule, Rotel, Gimenen) geben dem Hangegebiet das Gepräge. Sie liegen gemäss Ersatzvornahme teilweise in der gleichen Bauzone. Der Hang als ganzes wird durch Bachrinnen mit Grünflächen gegliedert. Die Gebiete längs der Aegeristrasse leiden unter Verkehrsmmissionen.

Baarerstrasse

Guthirt

(vgl. Siedlungsbild, Siedlungsaufbau, Quartierkerne)

Das Gebiet Baarerstrasse - Guthirt weist eine der verschiedenartigsten Nutzungsstrukturen und Dichten auf. Industriebetriebe, Büros, Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser stehen auf engstem Raum beieinander.

Herti Riedmatt

(vgl. Siedlungsbild, Landschaftsbild, Siedlungsaufbau, Quartierkerne, Grünflächen im Siedlungsgebiet, Secufer)

In den Stadtteilen Herti und Riedmatt herrschen die Mehrfamilienhäuser vor. Die vergleichsweise einfachen topografischen Verhältnisse liessen dichte Wohnquartiere zu. Die teilweise recht hohen Gebäude bestimmen das Siedlungsbild in der Längsebene.

Absehbare Entwicklung

Die Hangegebiete werden nach wie vor als Wohngebiete für gehobene Ansprüche dienen. An schönen Wohnlagen dürfte sich eine gewisse Umstrukturierung von älteren Einfamilienhäusern zu Reihenhäusern, die die zulässige Ausnutzung zu 100% beanspruchen fortsetzen. In den citynahen Randzonen (z.B. Löbern) dürften vermehrt auch Arbeitsplätze entstehen.

Hauptsächlich längs der Baarerstrasse und zum Teil auch längs der Industriestrasse erweitert sich die City. Die vorgesehenen Strassen (Baarerstrasse, Industriestrasse, Kernumfahrung, Gutschrankabfahrt) dürften die Wohnqualität beeinträchtigen.

Der Bau von Mehrfamilienhäusern mit teilweise hohen Bauten dürfte sich fortsetzen. Die General-Guisan-Strasse wird - namentlich während den Verkehrsspitzen am Morgen und am Abend - weiterhin starke Verkehrsmmissionen verursachen.

Leitidee

Die Hangegebiete sollen je nach den topografischen Verhältnissen, der heutigen Wohnqualität (Besonnung, Aussicht, Umgebungsgestaltung) der vorhandenen Bausubstanz, der Art der Erschliessung, den Verkehrsmmissionen usw. sehr differenziert genutzt werden, mit dem Ziel, eine optimale Wohnqualität zu gewährleisten und das Landschaftsbild in seinem Charakter möglichst zu erhalten. Dies gilt namentlich auch für öffentliche Bauten.

In den Gebieten längs der Baarer- und der Industriestrasse soll die Cityverweiterung begrenzt werden. Mit Bauvorschriften und Verkehrsplanungsmaßnahmen ist die heutige Wohnqualität und die Struktur des Wohnquartiers zu erhalten.

In den Wohngebieten Herti-Riedmatt sollen neben den Mehrfamilienhäusern vermehrt auch niedrigere und kompaktere Bauten vorgesehen werden. Der Bau von Wohnhochhäusern ist eher einzuschränken. Der Charakter der Ebene ist zu erhalten. Mit geeigneten Massnahmen soll eine gewisse soziale Durchmischung erreicht werden. Namentlich längs stark belasteten Strassen sind mit Rücksicht auf die Verkehrsmmissionen Arbeitsplätze vorzusehen.



Gerade die dichten Überbauungen am Hang zeigen die Notwendigkeit eines differenzierten Zonenplanes, der die landschaftlichen Gegebenheiten berücksichtigt. Es geht dabei auch um den Schutz von gewachsenen Quartierteilen, die ansonsten der Umstrukturierung preisgegeben sind, was der Wohnqualität der älteren Teile meist abträglich ist.

mögliche Massnahmen

- Der Zonenplan bildet zweifellos eine der wichtigsten Massnahmen, um die Ziele dieses Abschnittes zu verwirklichen. Die Leitideen sind darauf vielfältig, dass nur ein sehr differenzierter Zonenplan alle Wünsche zu erfüllen vermag. Er wird die gewachsenen Strukturen quartierweise berücksichtigen und neueren Ideen den notwendigen Spielraum geben müssen:
- unterschiedliche Bauzonen je nach heutiger Dichte, Topografie, Landschaftsbild, Art der Nutzung und Zielvorstellungen der betreffenden Gebiete
- Mass der Nutzungsdurchmischung (Wohnen, Gewerbe, Büros) je nach Lage und Eignung
- Zwischen Gebieten hoher und niedriger Ausnutzung, hinsichtlich Ausnutzungsziffer und Nutzungsdurchmischung, kontinuierliche Übergänge herstellen.
- Raum für die Cityverweiterung mit Bevorzugung von Gewerbebetrieben und Büros.
- Ausscheiden der Standorte für Quartierkerne, öffentliche Bauten und Anlagen usw.
- Bezeichnen der für Arbeitsplätze vorgesehenen Flächen unter Berücksichtigung der Immissionen
- Festlegen von Etappen
- usw.

Im Quartier Guthart wird die Wohnqualität wesentlich von den Strassenführungen in diesem Gebiet abhängen. Es wird geprüft werden müssen, ob tatsächlich alle vorgesehenen Strassen – Basarstrasse, Industriestrasse, verlängerte Kernumfahrung und Gutschrankabfahrt – im geplanten Ausmass erforderlich sind.

- In der Bauordnung müssen die Festlegungen des Zonenplanes ergänzt werden:
- Vorschriften betreffend Wohnqualität: (Besonnung, Wärmeisolation, Schallsolation, minimale Abmessungen der Wohnräume, Art, Zahl und Grösse der Abstellräume, Lage und Grösse der Spielplätze, usw.)
- Umschreibung von Wohnanteil, Geweranteil von zu gewährenden Bonusflächen, usw.
- Gestalterische Richtlinien für ausgewählte Quartierteile (vgl. Altstadttreglement)
- Schutz von kulturhistorisch wertvollen und vertrauten Gebäuden und Gebäudegruppen durch Schutzverordnungen, Schutzverfügungen, grössere Abstände, Umgebungsschutz mit öffentlichen Anlagen.
- Helfende und fördernde Begleitung von guten Bauvorhaben durch Bauamt, Baufachausschuss und anderen beteiligten Instanzen.
- Gute Koordination mit Massnahmen im Bereich Verkehr
- Preisgünstige Wohnungen sind zu erhalten und zu fördern

Bedeutung der verschiedenen Verkehrsnetze

Heutiger Zustand

Die verschiedenen Verkehrsnetze für Bus, Privatautos, Velofahrer und Fussgänger ergänzen, konkurrieren und behindern sich gegenseitig. Sie benützen häufig denselben Strassenraum. Bestimmte Strassen, Wege und Fahrbahnteile sind einem Verkehrsmittel vorbehalten.

Bus (vgl. Privatautoverkehr, Fussgänger)

Der Bus ist, verglichen mit dem Privatauto, auch in der Stadt Zug nicht konkurrenzfähig. Trotzdem benützen rund 2'000 Berufstätige täglich Bus oder Postauto. Seit 1962 arbeiten die Busbetriebe nicht mehr selbsttragend.

Privatautoverkehr (vgl. Arbeitsplatzzahl, Fussgänger, ruhender Verkehr)

Die Entwicklung des Privatautoverkehrs verlief stürmisch. Das Auto ist das wichtigste Verkehrsmittel. Hauptproblem der Verkehrssituation in der Stadt Zug sind der Durchgangsverkehr Zürich-Luzern und Zürich-Gottard, dann vor allem der Pendlerverkehr am Morgen und am Abend, sowie die mangelhafte Erschliessung von Wohngebieten am Zugerberg.

Absehbare Entwicklung

Es ist heute allgemein anerkannt, dass die Fussgänger und die Velofahrer gegenüber dem Privatauto mehr zu ihrem Recht kommen sollen und dass der Bus zu fördern ist. Eine eindeutige Entwicklung, welche Verkehrsnetze besonders zu fördern seien, ist nicht absehbar.

Leitidee

Die Weg- und Strassennetze sollen den jeweiligen Bedürfnissen entsprechend ausgebaut werden. Dabei ist auf die Belange der Fussgänger, der Velofahrer und der Busbetriebe vermehrt Rücksicht zu nehmen. Dies gilt namentlich für eine Neuerschliessung in neuem oder in sanierungsbedürftigen Quartieren, beim Ausbau von Kreuzungen, usw. Es ist erwünscht, dass jedermann in Fusswegdistanz eine Bushaltestelle erreichen kann, die gut bedient wird. Dem Autofahrer sind mit Rücksicht auf Fussgänger und Busbetriebe kleinere Umwege zumutbar. Dort wo Verkehrsträger miteinander konkurrieren, gelten folgende Prioritäten: Fussgänger, Velo, öffentliche Verkehrsmittel, Privatauto und Motorrad, Lastwagen.

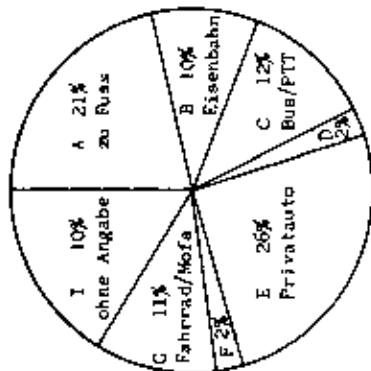
Die Busbetriebe sollen von der Stadt Zug aktiv gefördert werden. Die Förderungsmaßnahmen sollen dazu beitragen, dass die Busse auch benützt werden.

Der Durchgangsverkehr soll in erster Linie auf die Autobahn Sihlbrugg-Cham gelenkt werden. Für den verbleibenden überörtlichen Verkehr und zur Verkehrsentslastung des Stadtzentrums ist sowohl eine Nord-Südumfahrung (Stadtunnel) als auch ein Anschluss des Berges (Aegerital, Menzingen und Bülhelquartier) ohne Durchquerung des Stadtzentrums (Gutschrankabfahrt) vorzuziehen. Der Autoverkehr innerhalb der Stadt ist auf wenige leistungsfähige Achsen zu konzentrieren, welche auch die Verbindung an das übergeordnete Strassennetz sicherstellen. Innerhalb dieses Achsen sind die Erschliessungsstrassen so zu führen, dass die Wohnqualität beeinträchtigt. Interne Verbindungen zwischen den Quartieren sollen bestehen bleiben. Teile des Strassenetzes in der Innenstadt zwischen Zugerbergstrasse und Gotthardstrasse sollen verkehrssam sein. Es sind eigentliche Fussgängerzonen zu schaffen.

Verkehrsmittel

Welches von den in der Stadt berufstätigen Personen und den Mittelschülern verwendet wird (Volkzählung 1970)

A	Keines (zu Fuß)	3'435
B	Eisenbahn	1'600
C	Bus/Postauto	1'970
D	Fahrzeug des Arbeitgebers	410
E	Privatauto	4'290
F	Motorrad, Roller, Kleinstmotorrad	353
G	Fahrrad, Motorfahrrad	1'891
H	Andere Verkehrsmittel	29
I	Ohne Angabe	2'701
	Total	16'779



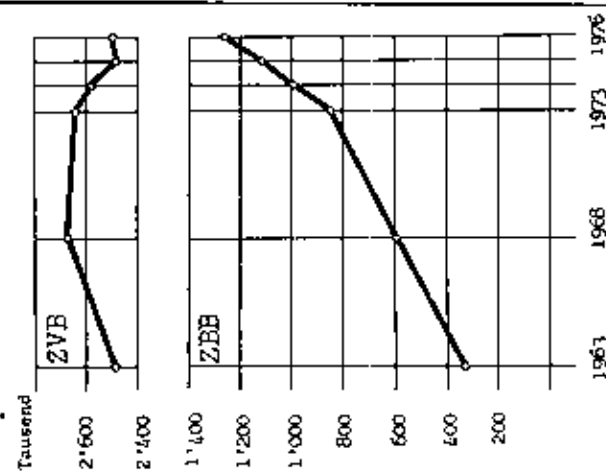
Erläuterungen

Jedermann verursacht Verkehr als Fussgänger, Velofahrer, Autofahrer, als Benützer des öffentlichen Verkehrsmittels.

Die nebenstehende Grafik erläutert wie die Aufteilung des Pendlerverkehrs auf die verschiedenen Verkehrssysteme 1970 ausgesehen hat. Je nach dem wie der künftige Verkehrsplan konzipiert ist, können Verschiebungen in die eine oder andere Richtung erfolgen.

Die Frequenzen der ZBB haben - im Gegensatz zur ZVB - trotz stagnierender Einwohnerzahl laufend zugenommen. Die Inaktivität der sechziger Jahre ist seit 2 - 3 Jahren von einem vorrichtigen Ausbau abgelöst worden (ZVB: neue Linien, neue Busse, ZBB: Taktfahrplan).

Frequenzen der Busbetriebe



mögliche Massnahmen

Heutiger Zustand

Velofahrer

Das Velo ist in der Stadt und Agglomeration Zug ein wichtiges Verkehrsmittel. 1'900 Berufstätige fahren täglich mit dem Velo oder dem Motorfahrrad zur Arbeit in Zug.

Fussgänger

(vgl. Bedeutung der verschiedenen Verkehrsmittel, Privatautovekehr in der Innenstadt)

Fussgänger ist jedermann. Fusswegverbindungen waren seit je her von grosser Bedeutung. Die Mehrzahl der Fusswege sind Trottoirs. Rund 3'500 Berufstätige gehen täglich zu Fuss zur Arbeit.

Ruhender Verkehr

(vgl. Stadtzentrum, Einkaufsmöglichkeiten, Privatautovekehr, Fussgänger)

Das Auto ist rund 17 mal mehr "Stehzeug" als Fahrzeug. Innerhalb der Stadt stehen rund 1'800 öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Hauptsächlich in der Innenstadt besteht ein Mangel an Parkplätzen. In einem Parkplatzelement sind die Rechte und Pflichten der Bauherren für private Autoabstellplätze festgehalten. Laternengaragen sind gebührenpflichtig.

Absehbare Entwicklung

Das Velo wird zur Zeit neu entdeckt, auch als sportliches Hobby.

Es ist keine eindeutige Entwicklung feststellbar.

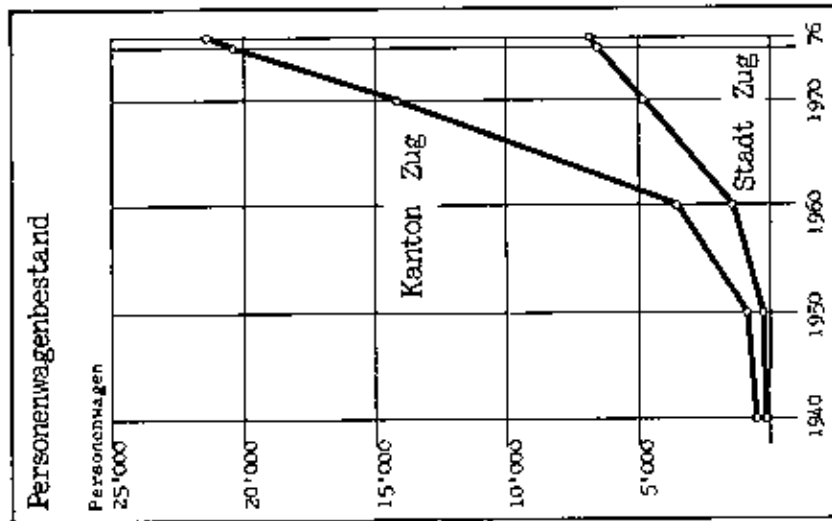
Der Bedarf an Parkplätzen - vorab im Stadtzentrum - dürfte eher zunehmen. Je weniger er befriedigt werden kann, desto mehr werden Zentren der Nachbargemeinden an Bedeutung zunehmen (Steinhausen, Baar).

Leitidee

Die Strassen sind so anzulegen, dass sie auch von Velofahrern gefahrlos befahren werden können. Der Velofahrer soll bei Strassenkreuzungen, Lichtsignalanlagen, bei Läden und öffentlichen Bauten und Anlagen usw. stärker berücksichtigt werden. Es sind vermehrt autofreie Radwege anzulegen, die teilweise auch von Motorfahrern nicht befahren werden sollen.

Den Fussgängern sollen neben sicheren Trottoirs auch ein vom Strassenverkehr möglichst unabhängiges Fusswegnetz zur Verfügung stehen. Ausbauten sind namentlich Schulwege, Wege ins Stadtzentrum und in die Quartierkerne, Wege an den Bahnhof, Wege zu den Erholungsanlagen usw. Bänken sind bestehende Spazier- und Wanderwege, angelehnt an Grünverbindungen (Seufzer, Waldläufer, Aussichtsalen, usw.) zu erhalten, zu ergänzen, sowie entsprechend zu gestalten (Belag, Beleuchtung, usw.). In der Altstadt und in der City sind neben Arkaden auch Fussgängerzonen vorzusehen, welche den Einkaufen, der Begleitung und der Erholung dienen sollen.

Zusätzliche öffentliche Parkplätze sind namentlich für die Innenstadt erforderlich. Zu diesem Zweck sind am Rand der Innenstadt leistungsfähige öffentliche Parkierungsmöglichkeiten zu schaffen, damit auch ein Teil der heutigen Parkplätze aufgehoben werden kann. Diese Parkierungsmöglichkeiten sollen möglichst direkt von der Kernumfahrung erreichbar sein. Bei allen Bauvorhaben ist die notwendige Zahl von Autoabstellplätzen zu verlangen; wo ein Bau nicht möglich oder nicht sinnvoll ist, kann eine finanzielle Abgeltung geleistet werden. Wo möglich sind die Autoabstellplätze in Sammelgaragen zusammenzufassen.



Erläuterungen

Der Siegeszug des Autos wird durch die obenstehende Grafik eindrücklich illustriert. Es wäre jedoch falsch anzunehmen, dass sich die Entwicklung im gleichen Sinn fortsetzen wird. Der heutige Motorisierungsgrad von 3,4 (ein Auto auf 3,4 Einwohner) nähert sich langsam dem Sättigungsgrad. Zudem dürfte das Verkehrsaufkommen bei einer noch grösseren Fahrzeugzahl nicht in gleichen Mass zunehmen.



mögliche Massnahmen

- Konzipieren eines Verkehrssystems, das alle Verkehrsmittel optimal einsetzt. Es ist eine klare Aufgabenteilung erforderlich, damit sinnvolle Ergänzungen der verschiedenen Verkehrsträger möglich werden.
 - Fördern der Busbetriebe
 - Weiterführung des Taktfahrplanes
 - Tarifgestaltung
 - vermehrt Busspuren bezeichnen
 - Bevorzugung der Busse bei Verkehrsregelungsanlagen
 - Werbung für den Bus
- Kanalisierung des Privatautoverkehrs auf wenige leistungsfähige Achsen
- Vorantreiben der Projektierung von Kernumfahrungen als Voraussetzung von verkehrsfreien Zonen im Stadtzentrum
- Bezeichnen von Wohnschutzgebieten mit einer entsprechenden Linienführung der Quartierserschliessungsstrassen und einer darauf abgestimmten Nutzungsstruktur
- Geeignete Quartierstrassen zu Wohnstrassen umgestalten
- Sichern der anzustrebenden Fuss- und Radwege durch Boulevards, Wegrechte und Landkauf
- Fördern von privaten Sammelgaragen
- Bau von öffentlichen Parkierungslagen für das Stadtzentrum
- Sichern von Fussgängerbereichen durch Boulevards, Arkadenboulevards, Bebauungspläne; fördern der rückwärtigen Erschliessung

8. ENTWICKLUNGSPOLITIK

Heutiger Zustand

Die Koordination der für die Stadtentwicklung massgebenden Entscheide erfolgte von Fall zu Fall. Die städtischen Behörden beachteten mit dem verworfenen Zonenplan 1975 für die Entfaltung der privaten Initiative einen breiten Spielraum bereitzustellen. Durch die Ersatzvornahme seitens des Kantons wurde dieser Spielraum eingeschränkt.

Absehbare Entwicklung

Die städtischen Aufgaben und damit der Einfluss der Stadt auf die Stadtentwicklung wird nicht zuletzt mit den wachsenden Erwartungen der Bevölkerung an die Stadt zunehmen. Es wird immer schwieriger, den Stimmbürger zu Meinungsäusserungen zu verpflichten, welche einen gradlinigen Entwicklungskurs verfolgen, sofern der Stellenwert einzelner Vorlagen im Rahmen einer angezielten Gesamtentwicklung nicht sichtbar gemacht werden kann.

Leitidee

Die Gesamtentwicklung soll in einem Leitbild dargelegt werden. Die darin formulierten Ziele sind als Auftrag an die Stadtbehörden zu verstehen. Diese sollen bei all ihren Entscheidungen darauf achten und die ihnen zur Verfügung stehenden Mittel so einsetzen, dass die Entwicklung der Stadt im skizzierten Sinne gefördert wird.

Die Behörden sollen ihre Mittel jedoch stufenweise, selektiv und koordiniert einsetzen

- stufenweise will heissen: zuerst Voraussetzungen schaffen zur Entfaltung der privaten Initiative, sodann private Initiative fördern, welche den Zielen der Stadtentwicklung entsprechen und erst zuletzt eigene Massnahmen ergreifen.
- selektiv und koordiniert will heissen: die Stadt setzt Prioritäten und löst so, unter Wahrung der finanziellen Proportionen, die ihr vordringlich erscheinenden Probleme.

Erläuterungen

Die Zuger Stadtentwicklungspolitik umfasst:

- die Darstellung der erwünschten Entwicklung in einem Leitbild. Die darin formulierten Ziele sind als Auftrag an die Behörden zu verstehen.
- die Konkretisierung des Leitbildes durch planerische Massnahmen: Zonenplan, Bauordnung, Richtpläne, usw.
- die flankierenden Massnahmen, mit denen die Ziele erreicht werden sollen.

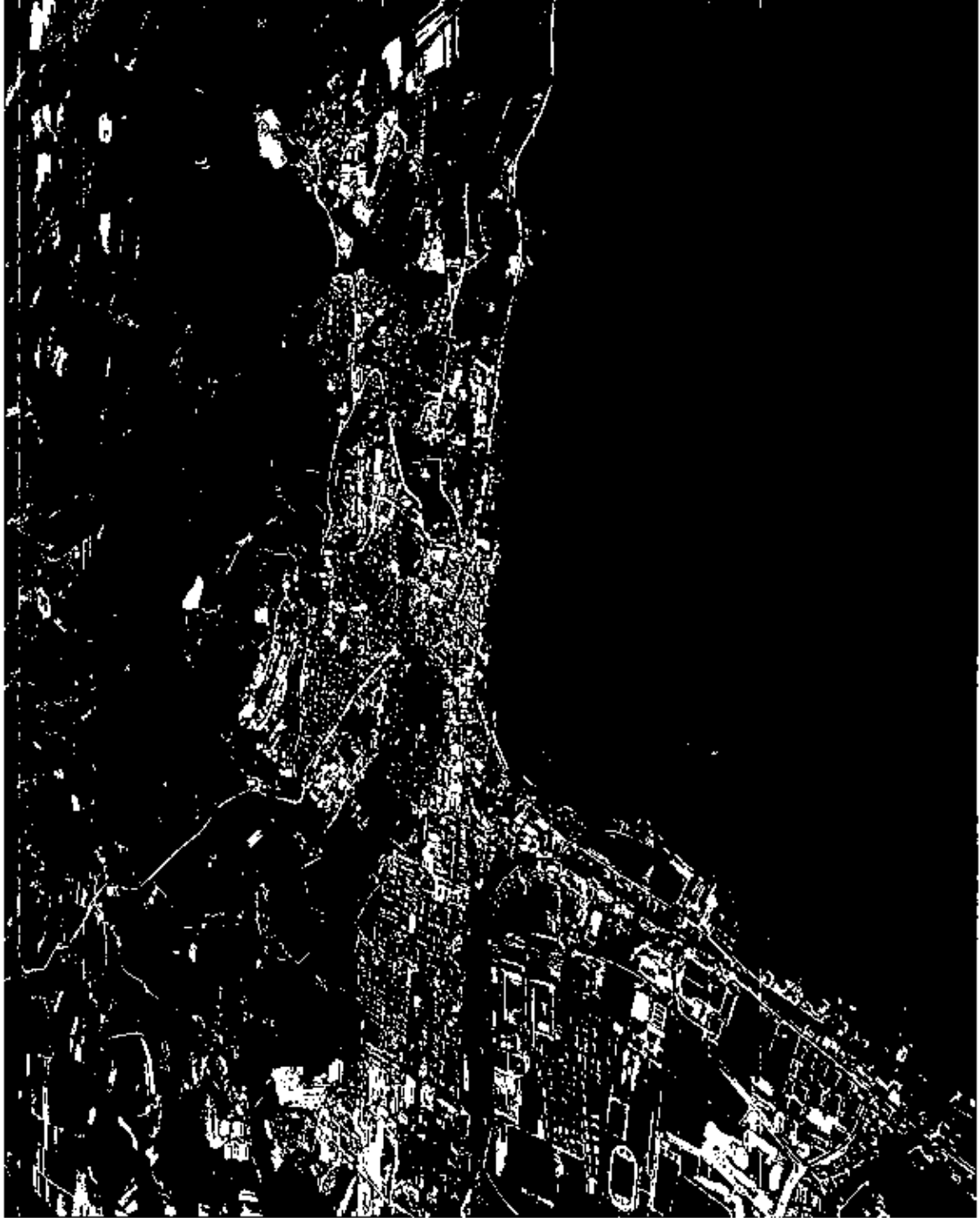
Städtische Entwicklungspolitik bedeutet also: Kontrolle und Steuerung der Entwicklung unserer Stadt, durch die zuständigen Instanzen. Sie ist eine dauernde Aufgabe.

Damit ist klar, dass die Entwicklungspolitik nach Annahme von Zonenplan und Bauordnung durch die Stimmbürger nicht abgeschlossen ist. Im Gegenteil: Diese bilden gerade die Voraussetzung für eine umfassende Entwicklungspolitik für die nächsten 10 - 15 Jahre.

Ihren vollen Wert erhält ein solches Stadtentwicklungsprogramm, wenn sich auch die einzelnen Einwohner und Firmen bei ihren Tätigkeiten nach den erklärten Zielen der Stadt richten.

mögliche Massnahmen

- alle in den Kapiteln 1 bis 7 aufgeführten Massnahmen
- Gute Information über die Ziele der Stadt, damit sich auch der einzelne Einwohner bei seinen Tätigkeiten darnach richtet und bei seinen Entscheiden an der Urne berücksichtigt.



PLANUNGSKOMMISSION

Planungspräsident:
Vizepräsident:

Hail Hagenbach
Dr. Othmar Kaser

Stadtpräsident
Stadtrat

Mitglieder der Planungskommission

Hans Bieri
Robert Bisig
Dr. Ulrich Hollmann
Oskar Carleoni
Erich Diener
Franz Elsener
Jean-Paul Flachsmann
Dr. Markus Frigo
Fritz Hamelsbach
Amin Jans
Peter Kamm
Albert Keiser
Dr. Rolf Kugler
Peter Kuhn
Paul Lusser
Dr. Kurt Moyer
Dr. Josef Niederberger
Hans Opprecht
Amin Oswald
Georges Risi
Karl Rust
Alfred Schärer
Martina Schmid
Hans Schürrenberger
Arthur Schürmann
Josef Siegen
Fritz Wagner
Hansjörg Wender
Karl Wickart
Pascal Zürcher

Rechtskonsulent
Jugendgruppen
Zukunft Zug
Guthart
Bausekretär
Verkehrsverein Zug
Landearing
Baupräsident
Vereinigung Pro Zug
Mieterverband
Lüssi-Loretto-Zugerberg
Vorstadt-Neustadt
Naturschutzbund, Mensch und Umwelt
Familienärten
St. Michael
Überparteilicher Arbeitskreis
Altstadt, innere Ringmauer
Zuger Industrieverband
Sozialdemokratische Partei
Oberwil-Gimnen-Schönegg
Haus- und Grundbesitzer
Bau- und Planungskommission des Grossen Gemeinderates
Hausfrauen
Stadttingenieur
Korporation Zug
Schule
Stadtarchitekt
Zug-Nest
Gewerbeverein der Stadt Zug
Neussberg Altstadt

Planungsstelle

Cla Semadeni

Planungsbüro Gohl + Lechner + Philipp

Cedric Gohl
Alwin Suter

Titelblatt

Christian Bisig

Stadtplanung Zug - Schlussbericht und Beschlussfassung über die
neue Stadtplanung

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 13.11.79

Sehr geehrter Herr Präsident
sehr geehrte Damen und Herren

0. Vorbemerkung

Dieser Bericht ist etwas umfangreich ausgefallen. Er zeigt folgenden
Aufbau:

1. Eintreten	Seite 2
2. Leitbild	Seite 2
3. Ortsgestaltungsplan	Seite 4
4. Landschaftsrichtplan	Seite 4
5. Verkehrsrichtplan	Seite 9
6. Versorgung	Seite 11
7. Zonenplan	Seite 12
8. Bauordnung	Seite 18
9. Zusammenfassung	Seite 23

Eine Zusammenfassung finden Sie demnach auf Seite 23. Eine Zusammen-
stellung sämtlicher Anträge der Bau- und Planungskommission ersehen Sie
aus Beilage 3.

1. Eintreten

Die Bau- und Planungskommission behandelte an 8 Halbtagen in Anwesenheit von Planungspräsident, Rechtskonsulent, Stadtarchitekt, Stadt-Ingenieur und Planungsassistent das umfangreiche Werk der neuen Stadtplanung. Die Kommission nahm auch vier Augenscheine vor.

Die Kommission konstatiert, dass die Planungsvorlagen seriös und mit Fachkenntnis erstellt wurden.

Die Bau- und Planungskommission hat sich für ihre Beratungen zum Ziele gesetzt, die umfangreichen Planungsmittel gründlich und ohne Zeitdruck zu prüfen und zwar nicht nur die in Rechtskraft erwachsenden, wie Zonenplan und Bauordnung, sondern auch die verwaltungsanweisenden Richtpläne.

Der erläuternde Bericht des Stadtrates wird kapitelweise gleichzeitig mit den jeweiligen Planungsmitteln behandelt.

Eintreten wurde nach kurzer Diskussion einstimmig beschlossen.

2. Leitbild 77

Neben dem Leitbild 77 wurde unter diesem Punkt auch Kapitel 3 des erläuternden Berichts behandelt.

Eintreten auf das Leitbild 77 wurde einstimmig beschlossen. Die Bau- und Planungskommission stellt fest, dass die im Kapitel 2 Bevölkerung, gemachte Zielvorgabe über die Einwohnerzahl richtig ist und weist vor allem auf die genaue Formulierung des vorliegenden Textes hin: "Die Stadtplanung hat der Entwicklung einen genügend grossen Spielraum zur Verfügung zu stellen, dass die Stadt im Jahr 2000 zwischen 27'000 und 30'000 Einwohner beherbergen kann."

Die Bau- und Planungskommission folgert daraus, dass der Zonenplan selbstverständlich Platz für mehr Personen bieten muss, um eine massvolle Spanne zwischen Planung und Realisierung der Bauten zu gewährleisten und die Realisierungszeitpunkte seitens der Grundeigentümer zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang unterstützt die Bau- und Planungskommission die mögliche Förderungs-Massnahme: "zügiger Bau von Groberschliessungen".

Bei der Behandlung von Kapitel 4 Umweltschutz, dessen Leitideen und möglichen Massnahmen, stellt die Kommission allgemein fest, dass das vorliegende Leitbild 77 nicht nur als Grundlage für den Zonenplan dient, sondern - wie es auf dem Titelblatt der Broschüre gedruckt steht - für die Entwicklung der ganzen Stadt gedacht ist, deshalb grundsätzlich mehrere leitideen und Massnahmen von sämtlichen Bewohnern verfolgt und verwirklicht werden sollten. Nur so können wir verhindern, dass der Staat im nachhinein mit Vorschriften oder Gesetzen aufwarten muss.

Abschliessend stellt die Bau- und Planungskommission fest, dass das vor zwei Jahren erarbeitete Leitbild 77 auch noch heute zweckmässig ist und bei zukünftigen Stadtplanungsrevisionen eine gute Ausgangslage bildet.

Wohl hätte man einige redaktionelle Aenderungen anzubringen und wohl sind uns noch Widersprüche aufgefallen, dies schmälert aber die Feststellung nicht, dass dieses Leitbild eine äusserst wertvolle Grundlagenarbeit darstellt.

Die Bau- und Planungskommission nimmt vom vorliegenden Leitbild 77 ein- stimmig Kenntnis und beantragt Ihnen, vom Leitbild Kenntnis zu nehmen (Antrag Nr. 1).

3. Ortsgestaltungsplan

Der Ortsgestaltungsplan gibt eine Gesamtschau über die bauliche Entwicklung der Gemeinde wie auch angrenzender Gebiete.

Ausser dem langfristigen Siedlungsgebiet, das nur in diesem Plan erscheint, ist der Ortsgestaltungsplan eine Zusammenfassung der übrigen Richtpläne.

Eintreten wurde einstimmig beschlossen. Materiel behandelte die Kommission aus diesem Richtplan das langfristige Siedlungsgebiet (grau angelegt) und die Liste der Nutzung der Zonen des öffentlichen Interesses. Zur Liste der Nutzungen der Zonen des öffentlichen Interesses (erläuternder Bericht des Stadtrates Seite 9) stellt Ihnen die Kommission den Antrag (Antrag Nr. 2) bei der Zonenfläche OeI Nr. 13 den Verwendungszweck "Jugendherberge" zu streichen. Begründung: Dies ist nicht der geeignete Standort für eine Jugendherberge, in diesem Bereich kreuzen sich bereits heute zu viele Interessen (Strassenverbindung General Guisan-Strasse - Chamerstrasse, Parkplätze, gewerbliche Nutzungen usw). Der übrige Planinhalt erscheint detailliert in den übrigen Planungsinstrumenten und wird auch dort behandelt.

In diesem Sinne nahm die Kommission vom Ortsgestaltungsplan einstimmig Kenntnis. Sie beantragt, vom Ortsgestaltungsplan Kenntnis zu nehmen (Antrag Nr. 3).

4. Landschaftsrichtplan

Der Landschaftsrichtplan ist ein Planungsmittel, dem gemäss § 6 Absatz 2 der Bauordnung (BO) "lediglich verwaltungsanweisende" Wirkung zukommt. Die Auslegung der verwaltungsanweisenden Wirkung gab einleitend zu Diskussionen Anlass. Vor allem auch, da in §§ 28 und 29 BO bezüglich des Orts- und Landschaftsschutzes direkt auf den Landschaftsrichtplan abgestützt wird. Notwendigkeit und Zweckmässigkeit eines Landschaftsrichtplanes waren jedoch unbestritten und Eintreten wurde einstimmig beschlossen. Die Kommission nahm sich aber vor, Inhalt und Bedeutung jedes einzelnen Planungselementes zu beschreiben und sofern erforderlich auf die rechtliche Abstützung in Ergänzung zum erläuternden Bericht des Stadtrates hinzuweisen.

a) Wald

Hier sind zwei Dinge auseinanderzuhalten, einerseits das Waldgebiet und andererseits der Waldrand (Waldgrenze).

Die Bau- und Planungskommission hält fest, dass das Waldgebiet in seiner Ausdehnung rechtlich im Zonenplan dargestellt ist. Da der Zonenplan bekanntlich öffentlich aufgelegt wird besitzen die betroffene Grundeigentümer eine Eingabemöglichkeit.

Im weiteren wird festgestellt, dass die Waldgrenze für die betroffenen Grundeigentümer insofern eine rechtliche Wirkung hat, als ein Gebäudeabstand einzuhalten ist (BG § 38). Auch nach Genehmigung des Zonenplanes durch die Stimmbürger ist es schlussendlich nach wie vor Sache der kantonalen Forstdirektion (VVO zu BG § 10) zu entscheiden, wo die Waldgrenze verläuft. Es ist aber ein erklärtes Ziel der Stadtplanung - in Vollzug zu § 30 BO 80 - die Waldränder durch Baulinien zu schützen, und damit eine eindeutig definierte Abstandslinie zu erhalten. Die Kommission erwartet das umfangreiche Baulinienpaket in Vollzug der genehmigten BO baldmöglichst nach der Volksabstimmung.

b) Ufer- und Feldgehölz, geplante Aufforstung, Bepflanzung

Die Bau- und Planungskommission anerkennt Ideen und Gedanken, die hinter Schutz und Aufforstung von Ufer- und Feldgehölz stehen. Die Kommission stellt fest, dass der diesbezügliche Planinhalt eine planerische Absicht darstellt. Durch den Erlass von Baulinien längs Gewässern - in Vollzug von § 30 BO - kann der Raum für eine solche Bepflanzung gesichert werden. Das gleiche gilt in Verbindung mit Umgebungs- und Bepflanzungsplänen, die im Baubewilligungsverfahren verlangt werden.

Mit Befriedigung wird festgestellt, dass Unterhalt und Pflege bestehender Uferbestockungen und Bepflanzungen gemäss dem kantonalen Gesetz über die Gewässer gesichert sind.

c) Gewässer

Eintragungen im Landschaftsrichtplan haben orientierenden Gehalt, da gemäss vorstehend zitiertem Gesetz dies Sache des Kantons ist.

d) Grundwasserschutzgebiete

Grundwasserschutzgebiete werden aufgrund des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (GSchG, 1971) ausgeschieden. Ihre Eintragung in diesen Plan haben lediglich hinweisenden Charakter.

e) Naturschutzgebiete mit engerem Schutzbereich

Die Absicherung der im Landschaftsrichtplan aufgeführten Naturschutzgebiete soll definitiv durch einen Kantonsratsbeschluss oder eventuell durch ein spezielles kantonales Gesetz erfolgen. Die Darstellung im Landschaftsrichtplan entspricht dem provisorischen Schutzplan vom 26.7.78. Bis zur definitiven Regelung, die auf der Vollziehungsverordnung zum neuen Raumplanungsgesetz aufbaut, wird die Gültigkeit des provisorischen Schutzplanes durch einen Kantonsratsbeschluss längstens bis zum 31.12.1982 verlängert werden.

f) Landschaftsschutzgebiet

Diese Gebiete sollten von jeglicher Ueberbauung verschont bleiben (planerische Absicht). Die fraglichen Gebiete sind daher auch im Zonenplan entweder dem Uebrigen Gemeindegebiet oder der Zone des öffentlichen Interesses zugeteilt.

g) Landschaftsschongebiet

Auf diese im Landschaftsrichtplan als Landschaftsschongebiete bezeichneten Gebiete nimmt § 28 der Bauordnung direkt Bezug. Konkret heisst dies, dass beim Nachsuchen um eine Baubewilligung in einem Landschaftsschongebiet auf eine besonders "gute Einordnung" der Bauten in die Landschaft zu achten ist. Wo die Einzelbauweise keine Gewähr bietet, können Sonderbauvorschriften oder ein Bebauungsplan die Einordnung regeln. Die Bau- und Planungskommission erachtet die Bezeichnung solcher Gebiete als sinnvoll und als einer der wesentlichsten materiellen Inhalte des Landschaftsrichtplanes. Die Kommission stellt Ihnen hiezu keine Abänderungsanträge.

h) Besonders exponierte Lage im Siedlungsgebiet

Diese Zonen bildeten bereits Gegenstand der alten Stadtplanung. Bauliche Tätigkeiten sind in diesen Gebieten, sofern der Zonenplan nichts anderes bestimmt, möglich. Bauvorhaben werden analog der Landschaftsschongebiete ebenfalls nach § 28 BO beurteilt.

i) Kulturobjekte

Auf Seite 15 des erläuterenden Berichtes finden Sie die Legende zu den im Landschaftsrichtplan eingezeichneten Kulturobjekten.

Bei kleineren baulichen Massnahmen, die der Eigentümer an diesem Objekt vorzunehmen gedenkt, werden in der Regel - eventuell unter Beizug des kantonalen Denkmalpflegers - die Schutzmassnahmen im Rahmen von Verhandlungen geregelt.

Bei gravierenden baulichen Aenderungen oder Neubauten wird der Stadtrat aufgrund des durch den Grossen Gemeinderat genehmigten Landschaftsrichtplanes - nach nochmaliger Beurteilung - sofern keine Vereinbarung getroffen werden kann, dem Kanton das Begehren stellen, das Objekt unter Schutz zu stellen (Grundlage: Kant. Gesetz über den Schutz historischer Baudenkmäler). Darauf erlässt der Regierungsrat nach Beurteilung der Schutzwürdigkeit die Unterschutzstellung.

Gemäss Auskunft des Planungspräsidenten haben alle Eigentümer der im Landschaftsrichtplan als Kulturobjekte bezeichneten Gebäude ein diesbezügliches Orientierungsschreiben erhalten.

In der Detailberatung nahm die Bau- und Planungskommission von folgenden Aenderungen, respektive Ergänzungen Kenntnis:

- Nr. 25, Haus Löbern, Löbernstrasse Nr. 5
Im Zonenplan wurde dieses Haus der Altstadtzone zugeteilt.
Der Charakter des Hauses ist damit gemäss § 53 BO gewahrt.
- Neu wurde die Bruder-Klausen-Kirche in Oberwil in die Liste aufgenommen, als letzte noch fehlende Kirche
- Die Insel Eiola (Nr. 44) kann in dieser Liste gestrichen werden, da sie, gemäss Absicht des Kantons als Naturschutzgebiet bezeichnet wird.

k) Kulturobjekte archäologisch

Eine Liste der archäologischen Kulturobjekte finden Sie in Beilage 1 zu diesem Bericht. Die Liste ist ein Inventar z.Hd. der Baubewilligungsbehörde, um bei der Behandlung von Baugesuchen in diesen fraglichen Gebieten den Grundeigentümer anzuhalten, Funde sofort zu melden und Vorsichtsmassnahmen zu treffen. Allenfalls werden entsprechende archäologische Untersuchungen durch die zuständigen Instanzen durchgeführt. Im Extremfall kann dies zur zeitlichen Einstellung der Bauarbeiten führen bis die archäologischen Untersuchungen abgeschlossen sind.

l) Naturobjekte

Eine Liste der Naturobjekte finden Sie in Beilage 2 zu diesem Bericht.

Durch den Landschaftsrichtplan sind diese Objekte noch nicht gesichert. Der Plan gibt jedoch dem Stadtrat den Auftrag, Wesen und Art der Naturobjekte zu erhalten. Kann z.B. bei Baugesuchen keine gütliche Einigung getroffen werden, ist der Stadtrat aufgrund des Landschaftsrichtplanes verpflichtet - nach nochmaliger Ueberprüfung der Beweggründe - dem Kanton das Begehren zu stellen, das Objekt unter Schutz zu stellen (Grundlage: Kant. Verordnung über Natur- und Heimatschutz von 1946 resp. zu erwartende Ausführungsverordnungen zum neuen Raumplanungsgesetz).

Damit ist das gleiche Verfahren wie bei der Behandlung von Kulturobjekten (siehe i) angestrengt.

m) Aussichtspunkte, Aussichtslogen

Der Landschaftsrichtplan hält hier diejenigen Aussichtspunkte und Aussichtslogen fest, die bei der Behandlung von Baugesuchen gemäss § 29 BO besonders zu beachten sind. Die Kommission nahm von den Eintragungen im Detail Kenntnis.

n) Hafen bis Parkplatz

Keine Bemerkungen

o) Familiengärten

Diesbezügliche Angaben sind als planerische Information zu verstehen. Die Grundstücke sind im Besitze von Privaten. Es wurde die Frage unbeantwortet belassen, ob die Stadt eventuell durch Kauf oder dementsprechende Zonung den Bestand solcher Familiengärten sichern soll.

p) Wanderwege bis Schlittelstrassen

Der Überwiegende Teil der Eintragungen sind bestehende Anlagen und ebenfalls als planerische Information zu verstehen.

Die Kommission nahm abschliessend vom vorliegenden Landschaftsrichtplan einstimmig Kenntnis und beantragt Ihnen ebenfalls vom Landschaftsrichtplan Kenntnis zu nehmen (Antrag Nr. 4).

5. Verkehrsrichtplan

Neben dem eigentlichen Verkehrsrichtplan behandelte die Bau- und Planungskommission unter diesem Titel auch Kapitel 4.3 und 6.5 des erläuternden Berichtes.

Der Verkehrsrichtplan bildet die Grundlage für noch zu treffende konkrete Raumfreihaltungsmassnahmen wie Baulinienpläne etc.

Der Verkehrsrichtplan zeigt so auch wie im Rahmen der Stadtplanung das zur Besiedlung frei gegebene Stadtgebiet verkehrstechnisch erschlossen wird.

Der überwiegende Teil der aufgeführten Strassen sind Kantonsstrassen.

Ihre rechtmässige Festlegung erfolgt durch den kantonalen Verkehrsrichtplan, erlassen durch den Kantonsrat. Der Verkehrsrichtplan der Zuger Stadtplanung zeigt den kantonalen Behörden aber auch, wie Kantonsstrassen dem Ergebnis der Zuger Stadtplanung und damit dem Siedlungsgebiet angepasst werden sollten.

Eintreten wurde einstimmig beschlossen.

a) Gutschrankabfahrt

Die Kommission diskutierte eingehend Notwendigkeit, Linienführung und Ausbaustandard der Gutschrankabfahrt. Sie ist einhellig der Meinung, dass diese Umfahrung notwendig ist, um das Stadtzentrum vom Ost-West-Durchgangsverkehr zu entlasten. Das nun vorliegende Projekt mit einem vernünftigen aber für die Stadt Zug gleichwohl attraktiven Anschluss im Gutschmag für die betroffenen Grundeigentümer einschneidend sein, liegt aber im Gesamtinteresse der Stadtgemeinde. Nicht unerwähnt sei hier, dass durch eine Minimierung der Anschlüsse das Loreto- und Guthirtquartier vom Durchgangsverkehr entlastet werden und damit eine Aufwertung erfahren. Die Bau- und Planungskommission nimmt aber mit Befremden davon Kenntnis, dass nun die Gutschrankabfahrt via Göblistrasse in die Industriestrasse einmünden soll. Dies kann sicher nicht die Meinung des kantonalen Verkehrsrichtplanes sein. Es ist auch nicht verständlich, warum der Kanton beim Bogen Neufeld - eine für die Ableitung der Gutschrankabfahrt sowie für den Stadttunnel ja konzipierte Umfahrung - noch nicht einmal mit der Projektierung begonnen hat.

Nach Meinung der Kommission soll der Ost-West-Verkehr weiträumig um die Stadt Zug herum geführt werden. Mit einem Anschluss an die Industriestrasse ist zu befürchten, dass der Verkehr über Industriestrasse - Gubelstrasse - General Guisan-Strasse wiederum in die Stadt gelangt. Die Bau- und Planungskommission stellt daher das Begehren an den Stadtrat, beim Regierungsrat nochmals mit Nachdruck auf die gleichzeitige Realisierung des Bogens Neufeld mit der Gutschrankabfahrt zu drängen.

b) Allmendstrasse

Der Verkehrsrichtplan sieht eine Verlängerung der Allmendstrasse bis in die Baarer Altgasse vor. Allgemein befürchtet man, dass mit dem Bau dieser Strasse gleiche Verhältnisse wie längs der Baarerstrasse entstehen würden. In einer Abstimmung gab die Bau- und Planungskommission mit 6 : 2 der Meinung zum Ausdruck, dass eine Verbindung in der Verlängerung der Allmendstrasse mit Baar vorzusehen sei. Diesen Entscheid beeinflusst haben erste Studien einer etwas "subtileren" Führung der zukünftigen Verlängerung der Allmendstrasse. Damit wird einerseits das Familiengartenareal nur minim betroffen und andererseits durch eine geschickte leicht gekrümmte Linienführung automatisch das Tempo des Autofahrers reduziert. Im Rahmen des Verkehrsrichtplanes bedeutet dies jedoch keinen Abänderungsantrag. (Siehe jedoch Zonenplan, Kapitel 7, Abschnitt 1, Antrag Nr. 13).

c) Grienbachstrasse

Die Planungskommission sieht die Notwendigkeit einer Verbindung nach Inwil in der Verlängerung der Oberallmendstrasse nicht ein. Einerseits liegt die Strasse am Rande einer Grundwasserschutzzone, andererseits kann sie zur Erschliessung des Siedlungsgebietes nicht benutzt werden. Festzuhalten ist, dass eine Verbreiterung der bestehenden Grienbachstrasse im Bereiche des heutigen Trasses - unter Wahrung des Grüngürtels und der Gebäudeabstände - möglich erscheint.

Die Bau- und Planungskommission beschloss daher einstimmig die Verlängerung der Oberallmendstrasse als Verbindung nach Inwil aus dem Verkehrsrichtplan herauszunehmen und statt dessen die heutige Grienbachstrasse bis an die Gemeindegrenze als Sammelstrasse aufzunehmen. (Antrag Nr. 5)

d) Verlängerung der General Guisan-Strasse

Ohne grosse Diskussion gab die Bau- und Planungskommission der Meinung Ausdruck, dass eine Verlängerung der General Guisan-Strasse Richtung Steinhausen einer solchen Richtung Kollermühle vorzuziehen sei, um damit vor allem das Siedlungsgebiet Lorze zu schonen.

e) Kernumfahrung

Die Kommission bejaht einhellig die vorgeschlagene Kernumfahrung. Sie betont, dass nur die Realisierung dieser Umfahrung die verkehrsarmen Zonen City und Altstadt ermöglichen. Der Bau der Strasse - mit ihrer Fortsetzung, dem Bogen Neufeld - ist Sache des Kantons. Die Bau- und Planungskommission verlangt vom Stadtrat nun beim Kanton auf den Beginn von Vorprojektierungsarbeiten für die Kernumfahrung zu drängen, um darauf die Raumfreihaltungsmassnahmen ergreifen zu können. Die Kommission schliesst eine Beteiligung der Stadtgemeinde an den Kosten - inkl. einer späteren Realisierung - nicht aus. Für die Stadt steht eine lebensfähige City auf dem Spiel!

f) Prioritäten der Verkehrsträger unter sich

Abschliessend werden die im Leitbild 1977 gesetzten Prioritäten der Verkehrsträger unter sich nochmals betont, nämlich: Fussgänger, Velo, öffentliches Verkehrsmittel, Privatauto und Motorrad, Lastwagen. Der Verkehrsrichtplan zeigt eine planerische Absicht für einen Zustand in 30 - 50 Jahren. Die Realisierung nach Prioritäten erfordert nun eine Vielzahl einzelner Massnahmen.

In der Schlussabstimmung wurde vom Verkehrsrichtplan einstimmig Kenntnis genommen.

Die Kommission beantragt Ihnen, vom Verkehrsrichtplan Kenntnis zu nehmen (Antrag Nr. 6)

6. Versorgung

§ 6 Bauordnung zählt als Planungsmittel auch den Versorgungsrichtplan auf. Vom Kapitel 4.4 des erläuternden Berichtes wird Kenntnis genommen. Der sogenannte Versorgungsrichtplan besteht aus mehreren Teilrichtplänen (Generelles Kanalisationsprojekt u.a.) Diese Pläne werden vom Stadtbauamt und von den Wasserwerken erstellt und bleiben verwaltungsinterne Informations- und Koordinationsmittel.

7. Zonenplan

Mit dem Zonenplan wurden gleichzeitig Kapitel 5 und 6.3 des erläuternden Berichtes behandelt.

Der Zonenplan ist für den Grundeigentümer rechtsverbindlich und auf einen Zeitraum von 10 - 15 Jahren ausgerichtet.

Legt man die jemals geschaffenen Siedlungs- und Zonenpläne in historischer Reihenfolge nebeneinander stellt man fest, dass gegenüber den ersten Plänen die noch beinahe die gesamte Ebene zwischen Zug, Baar und Cham "verbetoniert" sahen, nun doch ein massives Umdenken feststellbar ist.

Der vorliegende Zonenplan stützt sich auf das Leitbild 77 ab, um zunächst den qualitativen Aspekt zu beleuchten. Das Leitbild postuliert nämlich, dass die Stadt Zug im Jahre 2000 27-30'000 Personen beherbergen könnte. Gemäss Vorlage des Stadtrates böte der Zonenplan bei einer (theoretischen) Vollbelegung Platz für rund 35'000 Personen. Die Planer errechneten nun infolge der neueingezonten Gebiete innert 10 - 15 Jahren einen wahrscheinlichen Zuwachs von rund 4'300 Einwohnern, also eine Bevölkerung von rund 27'000 Einwohnern.

Der heute gültige Ersatzzonenplan bietet - ohne Berücksichtigung der SPV-Zonen - Platz für 29'000 Personen und wir haben mit 22'000 Personen praktisch bereits eine Vollbelegung.

Aber auch in qualitativer Hinsicht konnten mehrere Postulate des Leitbildes realisiert werden, indem nämlich ein sehr differenzierter Zonenplan geschaffen wurde, der wesentlich auf die bestehende Bausubstanz Rücksicht nimmt und die Wohnqualität zu steigern vermag.

Die Bau- und Planungskommission hält in ihrer Eintretensdebatte fest, dass in der Stadtgemeinde Zug Grundstücke für Industrie, Handel und Gewerbe praktisch nicht mehr im Angebot liegen. Auch kann man von einer akuten Wohnungsnot sprechen. Ein- und Zweifamilienhäuser sind nur mehr in Ausnahmesituationen realisierbar. Diese Angebotsverknappung schlägt sich dann auch deutlich - nicht nur in den Landpreisen - sondern vor allem auch in den Wohnungsmieten nieder.

Nach ausführlicher Diskussion hielt die Kommission aber übereinstimmend fest, dass Umfang, Ausdehnung und Grösse des Siedlungsgebietes als richtig zu beurteilen sei. Man war aber der Meinung, dass spezielle neueingezonte Gebiete - bei welchen z.B. die unmittelbare Bauwilligkeit der Grundeigentümer noch nicht bekannt ist oder wo Strassen - und Abwassererschliessungen ganzheitlich und geplant zu erfolgen haben - als "SPV-farbig" in den Zonenplan aufzunehmen sind. "SPV-farbig" heisst, dass die Nutzung bestimmt ist und der Grosse Gemeinderat gemäss § 70 Absatz 1 der Bauordnung befugt ist, diese Gebiete ganz oder teilweise in der vorgesehenen Nutzung freizugeben.

Mit der Zonung "SPV-farbig" kann man vor allem verhindern, dass einerseits Land auf Vorrat eingezont wird und andererseits die Erschliessung vernachlässigt wird (z.B. Gimenen-Hasenbühl). Damit war eintreten einstimmig beschlossen.

Aus der Detailberatung seien nur die wichtigsten Passagen herausgegriffen. Die Anträge sind in Beilage 3 zusammengefasst und in Beilage 4 dargestellt.

a) Zone E 2 1/2 südlich Franziskusheim in Oberwil

Hier lag ein Antrag auf Umzonung in SPV E 2 1/2 vor. Diesem wurde jedoch mit 7 : 3 nicht stattgegeben, da dieses eher kleine Gebiet als vollständig erschlossen bezeichnet werden musste.

b) Tellenörtli, Oberwil

Das gesamte Tellenörtli ist gemäss Zonenplanentwurf der Zone Oel zugeteilt. Die Kommission stellt fest, dass der grösste Teil der Halbinsel heute bereits durch die Öffentlichkeit genutzt werden kann, aber in diesem Gebiet auch noch zwei beinahe neuwertige Wohn- resp. Restaurationsbauten stehen. Einem Antrag auf Umzonung der diesbezüglichen Privatliegenschaften in die Zone E 1 1/2 wurde mit 4 : 3 Stimmen nicht stattgegeben, im Bedürfnis einer Fussgänger Verbindung längs dem Nordufer der Halbinsel, verbunden mit einer eventuellen Fussgängerunterführung unter der Kantonsstrasse begründet. Die Kommission ist aber nicht abgeneigt, die Liegenschaft Ulrich der Zone E 1 1/2 zuzuteilen, sofern mit dem Grundeigentümer auf dem Verhandlungsweg eine Grenzziehung erreicht werden kann, die obige Fussgängererschliessung ermöglicht.

c) Gimenen, Tellenmatt, Bröchli

Im Dreieck, welches die Gimenenstrasse mit der Zone Oel Meisenberg bildet, ist eine Nutzung E 2 1/2 vorgesehen. Hier wurde ein Antrag auf SPV E 2 1/2 eingereicht.

Im unteren Teil, zwischen Bahn und Gimenenstrasse sieht der Zonenplan eine W 2 1/2 vor, auch hier wurde ein Antrag auf SPV W 2 1/2 eingebracht.

Nachdem festgestellt werden konnte, dass für das Dreieck Gimenen Strassen- und Kanalisationserschliessung fehlen sowie eine unmittelbare Bauwilligkeit bei den drei betroffenen Grundeigentümern nicht bekannt ist, beschloss die Bau- und Planungskommission mit 5 : 3 das gelbe Dreieck - unter Ausschluss des bereits bebauten östlichen Spickels - in die Zone SPV-E 2 1/2 umzuzonen (Antrag Nr. 7). Die Kommission hielt übereinstimmend fest, dass sie nach angelaufener Erschliessung (u.a. Gimenenstrasse von unten oder oben) einer definitiven Einzonung positiv gegenübersteht.

Mit 5 : 4 Stimmen wurde das Gebiet zwischen Gimenenstrasse und Bahn in der Zone W 2 1/2 belassen, da es von Oberwil her erschlossen werden kann (siehe Verkehrsrichtplan).

d) Liegenschaft Artherstrasse 6 beim Casino

Diese Liegenschaft wurde durch den Stadtrat der Zone des öffentlichen Interesses zugeteilt und zwar mit folgender Begründung: "Theater-Casino, Badeanstalt Seelikon und deren Erweiterung, Parkanlagen". Die Bau- und Planungskommission ist der Ansicht, dass eine Erweiterung des Casinos, wie auch die Schaffung eines Kunsthauses in der nächsten Generation nicht erneut zur Diskussion stehen werden. Andererseits ist nicht bestritten, dass die Badeanstalt Seelikon mehr Raum brauchen könnte. Da aber mit der Reservation von Garderobemöglichkeiten unter der Terrasse des Casinos der Platz des heutigen Garderobentraktes zukünftig als Liegewiese zur Verfügung stehen wird und ausserdem im Tellenörtli in Oberwil ein neuer Badeplatz entstand, ist die Bau- und Planungskommission der Meinung, die in seiner Substanz bedeutvolle Villa mit dem eine Einheit bildenden Park als ganzes zu belassen. Ein dementsprechender Umzonungsantrag in die Zone E 1 1/2 wurde mit 5 : 1 Stimmen bei 3 Enthaltungen gefällt (Antrag Nr. 8). Damit kam im weiteren auch die Meinung zum Ausdruck, dass man seitens der Stadt gewillt ist, alte Zankäpfel zu entschärfen und den Weg frei zu geben öffentliche Interessen (z.B. Baumabstände zum Casino, Baubeschränkung, Option für Wegrecht usw.) auf privatrechtlichem Wege Rechnung zu tragen. Zum Schutze der Bausubstanz wurde das Gebäude als Kulturobjekt bezeichnet (siehe Landschaftsrichtplan).

e) Obersack

Bezüglich des bei der Volksabstimmung im Jahre 1977 verworfenen Bebauungsplangebietes im Obersack wurde ein Antrag auf Auszonung gestellt. Mit 4 : 2 Stimmen bei zwei Enthaltungen bejahte jedoch die Kommission die vorgeschlagene Nutzung.

Begründung: Das Gebiet war einmal rechtsgültig eingezont, ein Verwendungszweck für die Öffentlichkeit (Landschaftsschongebiet) ist fraglich, massive Entschädigungsforderungen sind zu erwarten.

f) Zone Aegeristrasse

Die die Stadtplanung erarbeitende Planungskommission sah hier - an Stelle der nun vorgesehenen Zone WG 3 1/2 - die Zone K 3. Die Bau- und Planungskommission schliesst sich mit 7 : 0 Stimmen bei einer Enthaltung ebenfalls dieser Meinung an (Antrag Nr. 9) und begründet dies wie folgt: Schaffung eines Quartierkernes für das Gebiet Lüssi; eine höhere Ausnützung lässt sich infolge der topografischen Lage gut integrieren; ein Mehrbedarf an Flächen für Handel und Dienstleistungsbetriebe in Kolinplatz-Nähe ist ausgewiesen, der vorgesehene Grüngürtel um die Stadtmauern wird damit nicht beeinträchtigt respektive geschmälert.

g) Raum Guthirt/Göbli

In diesem Gebiet wurden in der Bau- und Planungskommission von verschiedenen Seiten mehrere Anträge auf Umzonung gestellt. In Abstimmungen wurden sie jedoch durchwegs abgelehnt, mindestens grossmehrheitlich. Davon seien die zwei folgenden Anträge herausgegriffen:

- Gebiet zwischen Industriestrasse - verlängerte Gubelstrasse
- Flurweg und Metallstrasse von K3 in W 2 1/2 umzuzonen. Abgelehnt mit 6 : 1 Stimmen.
- Gebiet zwischen verlängerter Oberallmendstrasse und Familiengärten von IG 12 in SPV IG 12 umzonen um damit kein Präjudiz für eine Verbindung nach Inwil zu schaffen. Mit 5 : 2 Stimmen abgelehnt. Begründung: Die Erschliessung der dringend benötigten IG 12-Zone kann auch mit Stichstrassen, die nicht den Charakter einer Verbindung nach Inwil haben, erfolgen.

h) Gartenstadtstrasse

Oestlich der Gartenstadtstrasse besteht heute eine ganze Strassenzeile Wohnbauten, im Besitze der Landis und Gyr AG und gemäss Zonenplan der Industriezone IG 25 zugeteilt. Die Bau- und Planungskommission ist der Ansicht, dass

- a) der Charakter des ansprechenden Wohnquartieres - vor allem längs der verkehrsarmen Gartenstadtstrasse - erhalten bleiben soll und dass,
- b) mit der Schaffung einer Pufferzone die privaten Wohnliegenschaften westlich der Gartenstadtstrasse doch etwas mehr Abstand zu zukünftigen 25 m hohen Bauten erhalten.

Die Bau- und Planungskommission stellt Ihnen mit 7 : 0 Stimmen den Antrag, die bestehenden Wohnbauten östlich der Gartenstadtstrasse in die Zone W 2 1/2 umzuzonen (Antrag Nr. 10).

i) Gewerblich genutzte Liegenschaften vis à vis Restaurant Brandenburg

Diese beiden Liegenschaften sind gemäss Zonenplan der Zone OeI zugeteilt, im Ortsgestaltungsplan als Nr. 13 bezeichnet und im erläuternden Bericht auf Seite 9 mit "öffentlicher Parkplatz, Tagesheim, Jugendherberge" begründet. Hierzu stellten wir Ihnen bereits Antrag Nr. 2 nämlich Streichung des Verwendungszweckes "Jugendherberge". Im weiteren stellt Ihnen die Bau- und Planungskommission den Antrag, die beiden privaten und heute gewerblich genutzten Liegenschaften vis à vis des Restaurants Brandenburg aus der Zone OeI herauszunehmen (mit 7:3) und der Zone WG 3 1/2 (mit 9 : 0) zuzuteilen (Antrag Nr. 11).

k) Eichwald, W 3 1/2 nördlich Pulverhaus

Hier kam die Bau- und Planungskommission auf eine durch den Stadtrat am Vorschlag der Stadtplanungskommission vorgenommene Ergänzung, nämlich auf die Einzonung eines weiteren Gebietes nördlich des Pulverhauses, zurück. Es wird festgestellt, dass das Bedürfnis für eingezontes Bauland für Wohnungen unbestritten und, dass bereits durch die Stadtplanungskommission in einer Tiefe von mehreren hundert Metern nördlich der Eichwaldstrasse Land neu der Zone W 3 1/3 zugeteilt wurde. Eine Mehrheit der Bau- und Planungskommission ist aber der Meinung, dass dieses neu eingezonte Gebiet von der Eichwaldstrasse bis zum Pulverhaus vorerst einmal bebaut und erst dann - in zweiter Phase- die Bebauung über das Pulverhaus hinaus fortgesetzt werden soll. Die Kommission stellt somit den Antrag, das Gebiet W 3 1/2 nördlich von der Linie Pulverhaus - Neue Lorze bis Grenze Siedlungsgebiet der Zone SPV W 3 1/2 zuzuteilen (mit 4 : 2 Stimmen und einer Enthaltung, Antrag Nr. 12). Knapp, nämlich mit 4 : 3 Stimmen, empfiehlt Ihnen die BPK die Zone E 1 1/2 längs der Lorze - aufgrund des akuten Bedürfnisses - gemäss Vorschlag des Stadtrates zu belassen.

l) Familiengartenareal in der Herti

Eine etwas leicht gekrümmte Linienführung der Allmendstrasse zwischen der Eichwaldstrasse und dem Pulverhaus hat ja u.a. zum Ziel, das Familiengartenareal in der Herti nur minim zu beeinträchtigen. Im Zusammenhang mit dieser modifizierten Linienführung ist die Kommission mit 7 : 1 Stimmen der Meinung, es sei die westliche Grenze der Zone OeI bis an die leicht nach Westen verlegte neue Führung der Allmendstrasse zu ziehen (Antrag Nr. 13). Es handelt sich hier um ein Bogensegment, von bis max. 35 m Tiefe.

m) Zonen des öffentlichen Interesses allgemein

Mit vorliegender Stadtplanung werden mehrere private Liegenschaften der Zone des öffentlichen Interesses zugeteilt. Im erläuternden Bericht des Stadtrates wird in Kapitel 6.2 für deren Erwerb - verteilt auf einen Zeitraum von 15 bis 25 Jahren - ein Aufwand von 85 Millionen Franken angegeben.

Die Bau- und Planungskommission analysiert nachfolgend die rechtlichen Möglichkeiten und Probleme, die sich mit dieser Zonierung OeI ergeben, insbesondere die Fragen des Landerwerbes und der finanziellen Belastung.

- a) Der Erwerb des Landes in der Zone OeI kann auf drei Wegen erfolgen: Freihandverkauf (Offerte durch Stadt oder durch Grundeigentümer), Ausübung des Heimschlagsrechtes oder Enteignung. Nach der erhaltenen Auskunft ist es bisher möglich gewesen, das für öffentliche Zwecke benötigte Land freihändig zu erwerben. In zwei oder drei Fällen sei ein Schätzungsverfahren erforderlich gewesen. Die Abtretungspflicht an sich sei nicht bestritten worden. Es seien Kaufverträge abgeschlossen worden, welche von den nach der Gemeindeordnung zuständigen Organen unterzeichnet und genehmigt worden seien (Stadtrat, GGR, evtl. Stimmberechtigte, Regierungsrat).
- b) In diesem Zusammenhang weist die Bau- und Planungskommission darauf hin, dass nach neuerer Rechtsprechung des Bundesgerichtes der Erwerb von Land in der Zone OeI eine "gebundene" Ausgabedarstellung. Mit der Genehmigung des Zonenplanes hätten die Stimmberechtigten auch die dadurch bedingten Aufwendungen gebilligt. Solche Verträge seien an sich nicht mehr dem Grossen Gemeinderat zu unterbreiten und auch nicht dem fakultativen oder obligatorischen Referendum zu unterstellen.
- c) Nach Abschluss der Planung besteht die Möglichkeit, dass mehrere Grundeigentümer das Heimschlagsrecht ausüben und damit finanzielle Leistungen zu erbringen sind, wobei der Zeitpunkt der Ausübung dieser Rechte sich nicht genau bestimmen lässt.

Die Bau- und Planungskommission hält es für richtig, die Geschäftsprüfungskommission darauf aufmerksam zu machen, damit die Auswirkungen auf die Finanzplanung der Stadt Zug untersucht werden. Es ist zu prüfen, ob allenfalls eine Landerwerbs-Reserve - ähnlich Reserve Theater-Casino, Reserve städtische Verwaltungsgebäude usw. - zu bilden ist oder ob ein Teil der ausgewiesenen Reserven von 32 Millionen Franken (Rechnung 1978) für den Erwerb von Land in der Zone OeI auszuscheiden ist.

In der Schlussabstimmung wurde der vorliegende Zonenplan mit den beantragten Änderungen mit 7 : 1 Stimme verabschiedet.

Die Kommission beantragt Ihnen, den Zonenplan - unter Berücksichtigung obiger Anträge - in 1. Lesung zu genehmigen (Antrag Nr. 14).

8. Bauordnung

Die Bauordnung ist für den Grundeigentümer rechtsverbindlich. Basis der vorliegenden Bauordnung BO (BO) war das Musterreglement der Bau-
direktion des Kantons Zug, da sich eine Vielzahl von Vorschriften auf
das Kantonale Baugesetz vom 18.5.1967 (BauG) abstützen. Der Zweck der
BO ist in Art. 1 umschrieben.

Die Kommission begrüsst die Erklärungen der Bauordnungstexte mit Hilfe
einer Wegleitung. Die Wegleitung ist daher ein Hilfsmittel zur Auslegung
des Sinnes der Bestimmungen, wobei aber nach wie vor der Gesetzestext
sowie der Wille des Gesetzgebers massgebend sind.

Eintreten wurde mit 8 : 1 Stimme beschlossen. Die Nein-Stimme wurde
mit den zu komplizierten und nur für Fachleute interpretierbaren Para-
graphen begründet.

Aus der Detailberatung seien nur die wichtigsten Passagen herausgegriffen:

§ 2, Wegleitung

Antrag Nr. 15: Letzter Satz streichen.

Begründung: In der Praxis recht schwer zu definieren und den BO-Para-
graphen einengend.

§ 4, Wegleitung

Antrag Nr. 16: "...ist von bestimmten Voraussetzungen abhängig. Ausnahmen
können auch gewährt werden im Sinne des Wiederaufbaurechts
bei Elementarschäden (Hofstattrecht).
§ 71 Uebriges"

Begründung: Die BPK findet das Eintreffen von Elementarschäden als
ausserordentliches Ereignis und würde die strikte Anwendung
der Bauvorschriften als unzumutbare Härte beurteilen.

§ 7, Wegleitung

Antrag Nr. 17: "-Standort anderer öffentlicher und privater Einrichtungen
auf Stadtgebiet, wie Spielplätze in Baugebieten" streichen

Begründung: Fehlt im Ortsgestaltungsplan und die Festlegung würde zu
weit führen.

§ 8, Wegleitung

Antrag Nr. 18: "Es ist Ziel des Verkehrsrichtplanes, den Durchgangsverkehr
bestmöglichst von der Stadt fernzuhalten, gute Verbindun-
gen zu den Nachbargemeinden sicherzustellen und die
Groberschiessung aller Baugebiete so zu gewährleisten,
dass eine gute Wohnqualität erreicht wird."

Begründung: Umfassendere Beschreibung des Zieles des Verkehrsrichtplanes.

§ 10, Marginalie

Antrag Nr. 19: "Versorgungsrichtpläne"

§ 10, BO-Paragraph

Antrag Nr. 20: "Die Versorgungsrichtpläne geben Aufschluss über die zukünftig erforderlichen Anlagen für eine einwandfreie Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität etc. sowie ..."

Begründung: Die Versorgungssysteme werden in mehreren Plänen dargestellt und können heute nicht abschliessend aufgezählt werden.

§ 13

Die Erarbeitung von Bebauungsplänen sind infolge städtebaulicher und nachbarrechtlicher Gründe zu empfehlen und können von Privaten eingereicht resp. vom Stadtrat verlangt werden. Im letzten Fall, hat sich die Stadt an den Planungskosten zu beteiligen, die Bebauungspläne werden dann auch durch das Stadtbauamt ausgearbeitet. Die Stadt steht für nachbarrechtliche Bereinigungen auch ihre guten Dienst zur Verfügung (siehe auch § 16 der BO).

§ 26, Absatz 3

Antrag Nr. 21: ".... so ist je Mehrgeschoss der grosse Grenzabstand

Begründung: Druckfehler

§ 29, Wegleitung

Antrag Nr. 22: "Sie werden im Landschaftsrichtplan bezeichnet"

Begründung: Redaktionelle Aenderung.

§ 30, Absatz 1

Antrag Nr. 23: ".... dem See, der alten und neuen Lorze, dem Göblibach, dem Arbach, ..."

Begründung: Der Göblibach wurde vergessen aufzuzählen, da er heute noch nicht besteht.

§ 31, Wegleitung

Antrag Nr. 24: ".... und die Wohnlichkeit der Stadt zu erhalten oder zu verbessern. Erwünscht ist auch die Erstellung von Blumen- und Gemüsegärten".

Begründung: Auch Blumen- und Gemüsegärten können als Bepflanzungsmittel dienen.

§ 32, Absatz 2

Antrag Nr. 25: "... hat 1,10 bis 1,20 m zu betragen. Abweichungen sind nur gestattet, wenn die Sicherheit gewährleistet ist."

Begründung: Abweichungen könnten z.B. erwünscht sein, um die Aussicht zu gewährleisten.

§ 36, Absatz 2

Antrag Nr. 26: "... bis auf 0,6 m herabsetzen."

Begründung: Neue schweizerische Empfehlungen (VSS).

§ 38, BO-Paragraph

Antrag Nr. 27: "... Der Stadtrat hat die erforderlichen Massnahmen zu treffen und die entsprechenden Erschliessungspläne zu erstellen."

Begründung: Die Erschliessungspläne sollen expressis verbis gefordert werden.

§ 43, Absatz 4 (neu)

Antrag Nr. 28: "Zur Verbesserung des Wärmehaushaltes an bestehenden Bauten dürfen Aussenisolationen in den Grenzabstand und über die Baulinie ragen."

Begründung: Das Aufbringen zusätzlicher Isolationsschichten an bestehenden Bauten soll nicht an auf den Zentimeter ausgelegten Abstandsvorschriften scheitern.

§ 47, BO-Paragraph

Antrag Nr. 29: "Für das Aufstellen von Wohnwagen ausserhalb von Campingplätzen gelten die Bestimmungen für Kleinbauten."

§ 47, Wegleitung

Antrag Nr. 30: "Im übrigen Gemeindegebiet gilt die kantonale Regelung. § 72 Bewilligungspflicht, Meldepflicht, Verfahren."

Begründung: Nicht nur die Abstandsvorschriften sind für das Aufstellen von Wohnwagen ausserhalb von Campinplätzen zu beachten, sondern ganz generell alle Bedingungen für die Errichtung von Kleinbauten, daher auch neu der Hinweis auf die Bewilligungspflicht.

§ 50, BO-Paragraph

Antrag Nr. 31: Geschlossene Bauweise - Sie gilt:

a.

b.

c. wo sie in den Bebauungsplänen festgelegt wird.

Begründung: Die geschlossene Bauweise kann auch in Bebauungsplänen festgelegt werden, daher hier zur Aufzählung gehörend.

§ 51, Wegleitung

Antrag Nr. 32: "In der WG 5 1/2 wird kein Wohnanteil verlangt."

Begründung: Dies ist so vorgesehen, aber in der BO nirgends expressis verbis formuliert, daher der Nachsatz hier in der Wegleitung.

§ 58, BO-Paragraph; Absatz 3 (neu)

Antrag Nr. 33: Der Gesuchsteller hat Gewähr zu leisten, dass der Arealbebauungsplan in seiner Gesamtheit realisiert wird. Der Stadtrat kann das Genehmigungsverfahren unterteilen in die Bewilligung des Arealbebauungsplanes und in die Bewilligung der einzelnen Bauvorhaben."

§ 58, Wegleitung (neu)

Antrag Nr. 34: "Bei einer grösseren Arealbebauung soll die Möglichkeit bestehen, das Genehmigungsverfahren in die Bewilligung des Arealbebauungsplanes und in die Bewilligung der einzelnen Bauvorhaben unterteilen zu können. Es würde in einzelnen Fällen u.U. zu weit führen, wenn sämtliche Projektpläne gemäss § 28 VVOzBauG mit dem Arealbebauungsplan eingereicht werden müssten. Ein solcher Arealbebauungsplan hat insbesondere folgende Mindestangaben zu enthalten, Erschliessung, Situierung der Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände sowie Höhe und Höhenlage der Gebäude."

Begründung: Es wurde die Erfahrung gemacht, dass grössere Gesamtüberbauungen nicht immer fertig erstellt werden. Dies widerspricht dem Sinn und Zweck der Arealbebauung. Die Gewährung von Vergünstigungen gegenüber der Einzelbauweise erweist sich in solchen Fällen als ungerechtfertigt.

§ 60, BO-Paragraph

Antrag Nr. 35: "... und deren Ausführung sichergestellt sein, vorbehalten bleibt § 58, Absatz 3."

Begründung: siehe oben

Schlussabstimmung BO 80

In der Schlussabstimmung wurde die Bauordnung 80 einstimmig genehmigt.

Die Kommission beantragt Ihnen die Bauordnung 80 - unter Berücksichtigung vorstehender Anträge - zu genehmigen (Antrag Nr. 36).

Aufgrund der Bedeutung des Wegleitungstextes stellt die Bau- und Planungskommission dem Grossen Gemeinderat den Antrag, von der Wegleitung Kenntnis zu nehmen (Antrag Nr. 37).

Erläuternder Bericht des Stadtrates

Wie in Kapitel 1 dieses Berichtes erwähnt, wurde der erläuternde Bericht des Stadtrates gleichzeitig mit den einzelnen Planungsmitteln behandelt.

Abschliessend nahm die Kommission von diesem Bericht einstimmig Kenntnis. Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen, vom erläuternden Bericht des Stadtrates Kenntnis zu nehmen (Antrag Nr. 38).

9. Zusammenfassung

Vom Leitbild 77, Ortsgestaltungsplan, Landschaftsrichtplan und Verkehrsrichtplan wurde mit geringfügigen Änderungen einstimmig Kenntnis genommen. Ebenso konnte die Bauordnung 80 nach geringfügigen Änderungen einstimmig verabschiedet werden. Bei der Behandlung des Zonenplanes waren die Meinungen jedoch etwas divergierender. Eine Mehrheit der Kommission stimmte für Anträge Gebiete in der Gimenen und in der Herti der jeweiligen SPV-Zone zuzuteilen bis Erschliessung resp. Bedarf auch tatsächlich ausgewiesen werden. Weitere Anträge auf Auszonung resp. Abzonung wurden jedoch abgelehnt. Dies war dann auch der Grund, dass die SP-Fraktion bei der Schlussabstimmung dem Zonenplan nicht zustimmen konnte.

Im Unterschied zur heute gültigen Ersatzzonenplanung seien abschliessend nochmals einige Vorteile der neuen Stadtplanung aufgezählt:

- Bessere Nutzungsdurchmischung, damit eine wohnlichere Stadt
- Mehr Gewerbezone
- Entflechtung verschiedener Rechtszustände
- Mehr Gemeindeautonomie (Freigabe von SPV-Zonen durch den Grossen Gemeinderat)

Der heute gültige Ersatzzonenplan - übrigens ein "Diktat des Kantons" - enthält SPV-Zonen mit vorbestimmter Nutzung die weiteren 10'000 Personen Platz bieten (Stadtplanung 80 in 10-15 Jahren + 4'300 Personen). Nach neuerer Rechtsprechung müssen SPV-Zonen deren Nutzung bestimmt ist bei Vorliegen von konkreten Baugesuchen nach 7-8 Jahren nach Inkrafttreten des Zonenplanes (d.h. ca. 1982) frei gegeben werden. Werden solche Anträge auf definitive Einzonung 2x abgelehnt, können Entschädigungsforderungen geltend gemacht werden.

Der vorliegende Bericht wurde von der Bau- und Planungskommission an ihrer Sitzung vom 13. November 1979 durchgesehen und genehmigt.

Für die Bau- und Planungskommission
des Grossen Gemeinderates:

Der Präsident: P. Rupper

Die Mitglieder der Bau- und Planungskommission:

Albert Bühlmann
Urs Hausheer
Peter Rupper
Alfred Schärer
Hans-Jörg Werder
Beat Aklin
Peter Kamm
Oskar Rickenbacher
Fritz Weber
Dr. Dominique Schneider
Erwin Villiger

Archäologische Kulturobjekte

(Ergänzung des erläuternden Berichtes, Pkt. 4.2.4)

1. Spätbronzezeitliche Ufersiedlung, Sumpf
2. Jungsteinzeitliche Ufersiedlung, Schützenmatt
3. Jungsteinzeitliche und frühbronzezeitliche Ufersiedlung, Galgen
4. Jungsteinzeitliche Ufersiedlung, Brüggli
5. Jungsteinzeitliche Ufersiedlung, Bärenbächli (Schutzengel)
6. Menschliche Skelettfunde (älteste zugersische Richtstätte, "Galgenfeld"), Gutschrank
7. Römischer Friedhof (Gutshof?), Loreto
8. Alemannisches Gräberfeld, Löberen
9. Ausgedehnte jungsteinzeitliche Ufersiedlung, Vorstadt
10. Spätbronzezeitliche Ufersiedlung, Schmidgasse
11. Siedlung aus der Hallstattzeit, Grabenstrasse (du Théâtre)
12. Menschliche Skelettfunde (zur Kirche gehöriger Friedhof oder alemannische Begräbnisstätte?), Liebfrauenkapelle
13. Römische Siedlungsspuren, Standort alte St. Michaelskirche, St. Michael
14. Neolithischer Wohnplatz; darüber hallstattzeitliche Siedlungsschicht, Artherstrasse 34 (Roost)
15. Latène-Siedlung, Artherstrasse 38 (Villa Seeburg)
16. Frauengrab aus der Latènezeit, Oberwil (Tellenmattstrasse)
17. Menschliche Skelettfunde (alemannisches Gräberfeld?), Oberwil (Bäregasse)
18. Jungsteinzeitliche Ufersiedlung, Oberwil
19. Jungsteinzeitliche Ufersiedlung, Otterswil

Naturobjekte

(Ergänzung des erläuternden Berichtes, nach Pkt. 4.2.4.)

1. Linde, Gutschrank
2. Eiche, Gutsch
3. Nagelfluhfindling, Lüssirain
4. Nagelfluhfindling, Bättlerrain
5. Nagelfluhfindling mit Baumgruppe, Schindellegi
6. Nagelfluhfindling mit Bäumen, Schindellegi, Pkt. 947
7. Eiche, Oberbrunegg
8. Waldstauweiher mit Wasserfall über Sandsteinfels, Steppach
9. Lindengruppe auf Moränenhügel mit Findlingsgruppe, Hochwacht
10. Nagelfluhfindling mit Bäumen, Schwanden
11. Wasserfall mit Nagelfluhblöcken, Mühlbach
12. Kalk- und Nagelfluhfindlinge auf Moränenkuppe mit Linde, Oberhorbach
13. Sandsteinfelswand im See, Zigeunerplätzli
14. Wasserfall über Sandsteinfelsen, Hauenstein
15. Wasserfall über Sandsteinfelsen, Otterswil
16. Nagelfluhfindlinge Trubikerbach
17. Zwei Linden auf Moränenkuppe, Stutz
18. Wasserfall über dreistufige Sandsteintreppe mit Uferbestockung, Brunnenbach
19. Platane, Tellenmatt
20. Sagenumworbener Nagelfluhfindling Teufelstein, Lärch
21. Platanen, St. Karl
22. Platanen, Roost
23. Fossiles Kalkalgenriff, Steinbachhang
24. Sandsteinbruch, Tschuepisweid
25. Geol. Profil durch untere Süsswassermolasse/obere Meeresmolasse, Fridbach

Stadtplanung

Liste der Anträge der Bau- und Planungskommission

Nr.	Zu	Antrag
1	Leitbild	Vom Leitbild 77 sei Kenntnis zu nehmen.
2	Ortsgestaltungsplan	Verwendungszweck "Jugendherberge" der Zonenfläche OeI Nr. 13 streichen.
3	Ortsgestaltungsplan	vom Ortsgestaltungsplan sei Kenntnis zu nehmen.
4	Landschaftsrichtplan	Vom Landschaftsrichtplan sei Kenntnis zu nehmen.
5	Verkehrsrichtplan	Verlängerung Oberallmendstrasse als Verbindung nach Inwil durch Grienbachstrasse bis Grenze Stadtgemeinde ersetzen.
6	Verkehrsrichtplan	Vom Verkehrsrichtplan sei Kenntnis zu nehmen.
7	Zonenplan	"Dreieck Gimenenstrasse " (Exkl. östl. Spickel) in <u>SPV</u> E 2 1/2 umzonen.
8	Zonenplan	Liegenschaft Artherstrasse 6 in die Zone E 1 1/2 umzonen.
9	Zonenplan	"Zone Aegeristrasse" von WG 3 1/2 in K 3 umzonen.
10	Zonenplan	Wohnbauten östl. Gartenstadtstrasse von IG 25 in W 2 1/2 umzonen.

Nr.	Zu	Antrag
11	Zonenplan	Zwei private Liegenschaften vis à vis Restaurant Brandenburg von Zone OeI in WG 3 1/2 umzonen.
12	Zonenplan	Gebiete W 3 1/2 nördlich der Linie Pulverhaus - Lorze in der Herti der Zone SPV W 3 1/2 zuteilen.
13	Zonenplan	Zone OeI im Bereich Familiengartenareal in der Herti, westlich bis an die noch festzulegende gebogene Linienführung der Allmendstrasse ziehen.
14	Zonenplan	Der Zonenplan sei unter Berücksichtigung obiger Anträge zu genehmigen.
15	Bauordnung	Zu § 2, Wegleitung: Letzter Satz streichen.
16	Bauordnung	Zu § 4, Wegleitung: ".... ist von bestimmten Voraussetzungen abhängig. <u>Ausnahmen können auch gewährt werden im Sinne des Wiederaufbaurechts bei Elementarschäden (Hofstattrecht).</u> § 71 Uebrigens"
17	Bauordnung	Zu § 7, Wegleitung: "Standort anderer öffentlicher und privater Einrichtungen auf Stadtgebiet, wie Spielplätze in Baugebieten" streichen.
18	Bauordnung	Zu § 8, Wegleitung: "Es ist Ziel des Verkehrsrichtplanes, den Durchgangsverkehr <u>bestmöglichst</u> von der Stadt fernzuhalten, gute Verbindungen zu den Nachbargemeinden sicherzustellen und die Groberschliessung aller Baugebiete <u>so zu gewährleisten, dass eine gute Wohnqualität erreicht wird.</u> "
19	Bauordnung	Zu § 10, Marginalie: "Versorgungsrichtpläne"

Nr.	Zu	Antrag
20	Bauordnung	Zu § 10, 80-Paragraph: "Die Versorgungsrichtpläne geben Aufschluss über die zukünftig erforderlichen Anlagen für eine einwandfreie Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität <u>etc.</u> sowie ..."
21	Bauordnung	Zu § 26, Absatz 3: "... so ist je Mehrgeschoss der <u>grosse</u> Grenzabstand. ."
22	Bauordnung	Zu § 29, Wegleitung: "Sie <u>werden</u> im Landschaftsrichtplan bezeichnet".
23	Bauordnung	Zu § 30, Absatz 1: "... dem See, der alten und neuen Lorze, dem <u>Göbli-bach</u> , dem Arbach, ..."
24	Bauordnung	Zu § 31, Wegleitung "... und die Wohnlichkeit der Stadt zu erhalten oder zu verbessern. <u>Erwünscht ist auch die Erstellung von Blumen- und Gemüsegärten.</u>
25	Bauordnung	Zu § 32, Absatz 2: "... hat 1,10 bis 1,20 m zu betragen. <u>Abweichungen sind nur gestattet, wenn die Sicherheit gewährleistet ist.</u> "
26	Bauordnung	Zu § 36, Absatz 2: "... bis auf <u>0,6 m herabsetzen.</u> "
27	Bauordnung	Zu § 38, 80-Paragraph "... Der Stadtrat hat die erforderlichen Massnahmen zu treffen <u>und die entsprechenden Erschliessungspläne zu erstellen.</u>

Nr.	Zu	Antrag
28	Bauordnung	Zu § 43, Absatz 4, neu: <u>Zur Verbesserung des Wärmehaushaltes an bestehenden Bauten dürfen Aussenisolationen in den Grenzabstand und über die Baulinie ragen.</u>"
29	Bauordnung	Zu § 47, BO-Paragraph: <u>"Für das Aufstellen von Wohnwagen ausserhalb von Campingplätzen gelten die Bestimmungen für Kleinbauten.</u>
30	Bauordnung	Zu § 47, Wegleitung: <u>"Im übrigen Gemeindegebiet gilt die kantonale Regelung. § 72 Bewilligungspflicht, Meldepflicht, Verfahren".</u>
31	Bauordnung	Zu § 50, BO-Paragraph: a. b. <u>c. wo sie in den Bebauungsplänen festgelegt wird.</u>
32	Bauordnung	Zu § 51, Wegleitung: <u>"In der WG 5 1/2 wird kein Wohnanteil verlangt."</u>
33	Bauordnung	Zu § 58, BO-Paragraph, Absatz 3 (neu) <u>Der Gesuchsteller hat Gewähr zu leisten, dass der Arealbebauungsplan in seiner Gesamtheit realisiert wird. Der Stadtrat kann das Genehmigungsverfahren unterteilen in die Bewilligung des Arealbebauungsplanes und in die Bewilligung der einzelnen Bauvorhaben.</u>
34	Bauordnung	Zu § 58, Wegleitung (neu): <u>Bei einer grösseren Arealbebauung soll die Möglichkeit bestehen, das Genehmigungsverfahren in die Bewilligung des Arealbebauungsplanes und in die Bewilligung der einzelnen Bauvorhaben unterteilen zu können. Es würde in einzelnen Fällen u.U. zu weit führen, wenn sämtliche Projektpläne gemäss § 28 VVOzBauG mit dem Arealbebauungsplan eingereicht werden müssten. Ein solcher Arealbebauungsplan hat insbesondere folgende Mindestangaben zu enthalten, Erschliessung, Situierung der Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände sowie Höhe und Höhenlage der Gebäude".</u>

Nr.	Zu	Antrag
35	Bauordnung	Zu § 60, BO-Paragraph: "... und deren Ausführung sichergestellt sein, <u>vor-</u> <u>behalten bleibt § 58, Absatz 3.</u>
36	Bauordnung	Die Bauordnung 80 sei unter Berücksichtigung obiger Anträge zu genehmigen
37	Bauordnung	Von der Wegleitung zur BO 80 sei Kenntnis zu nehmen.
38	Erläuternder Bericht des Stadtrates	Vom erläuternden Bericht des Stadtrates sei Kenntnis zu nehmen.



STADTPLANUNG ZUG

Änderungsanträge zum Zonenplan

der Bau- und Planungskommission

Beilage zum Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission
vom 13. Nov. 1979 (GGR Vorlage Nr. 515.1.)

(Numerierung gemäss Liste der Änderungsanträge Beilage 3)

- | | | |
|----|--|--------------------------------|
| 7 | | SPV Zone E2 1/2 |
| 8 | | Wohnzone E1 1/2 |
| 9 | | Kernzone K3 |
| 10 | | Wohnzone W2 1/2 |
| 11 | | Wohn- und Gewerbezone WG 3 1/2 |
| 12 | | SPV Zone W3 1/2 |
| 13 | | Zone Oe I |



Stadtplanung Zug
Schlussbericht und Beschlussfassung über die neue Stadtplanung

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 18. 12. 1979

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Geschäftsprüfungskommission hat sich im Beisein des Finanzchefs Herrn Stadtpräsident W.A. Hegglin sowie von Herrn lic. iur. Bieri, Rechtskonsulent, mit den finanziellen und juristischen Auswirkungen der Zone OeI für die Stadt auseinandergesetzt.

a) Finanzielle Auswirkungen

Die Planung 80 sieht vor, rund 280 000 m² Land der Zone des öffentlichen Interesses zuzuweisen. Die Totalkosten sind der heutigen Preisbasis entsprechend zu schätzen und betragen ca Fr. 84 Mio. Der durchschnittliche m²-Preis von Fr. 300.-- entspricht dem Mittel von Fr. 150.-- bis 450.--. Einige Parzellen werden je nach Unüberbaubarkeit oder schwieriger Lage zu einem günstigeren Preis als Fr. 150.-- zu erwerben sein.

Es ist sehr schwierig abzuschätzen, in welchem Zeitpunkt nach Annahme der Planung durch die Volksabstimmung eine Uebernahme der verschiedenen Parzellen zu erfolgen hat. Im allgemeinen trennen sich die Besitzer nur ungern von ihrem Land, auch wenn es der Zone des öffentlichen Interesses zugeordnet ist. Diese Erfahrung zeigte sich bereits mit dem Inkrafttreten der Ersatzbauordnung.

In den ersten 10 bis 15 Jahren könnte mit einem Betrag von ungefähr Fr. 20 Mio für Landübernahmen gerechnet werden oder in den nächsten 8 Jahren durchschnittlich mit Fr. 1,5 bis 2 Mio.

Diese Annahme zeigt, dass die Stadt durchaus in der Lage ist, diese Landkäufe zu finanzieren, ohne sich deswegen in unverantwortliche Schulden zu stürzen, beträgt doch die Eigenfinanzierungsquote insgesamt ca Fr. 12 Mio.

Nach Auskunft von Herrn Stadtpräsident W.A. Hegglin beabsichtigt die Stadt nur in zwei Fällen eine Uebernahme von sich aus voranzutreiben. In allen andern Fällen wird die Stadt eher zuwarten und nicht von sich aus aktiv werden.

Die von der Bau- und Planungskommission angeregte Schaffung einer Landerwerbsreserve wird von der Geschäftsprüfungskommission befürwortet, insbesondere aus psychologischen Gründen, obwohl eine solche Reserve an sich an der Finanzlage der Stadt nichts ändert.

Die Geschäftsprüfungskommission empfiehlt deshalb dem Grossen Gemeinderat die Schaffung einer Landerwerbsreserve, welche vorderhand pro Jahr mit Fr. 1 Mio zu käufnen wäre.

b) Juristische Auswirkungen der Zone OeI

Es geht hier um die Frage, ob Kaufverträge über Land in der Zone OeI dem Grossen Gemeinderat und allenfalls dem Volk zu unterbreiten sind, obwohl es sich dabei um sogenannte "gebundene" Ausgaben handelt. Mit der Einzonung eines Grundstücks in diese Zone wird dem Landeigentümer automatisch das Recht eingeräumt, frühestens 2 Jahre nach Inkrafttreten der neuen Stadtplanung das Heimschlagsrecht geltend zu machen. Dies verpflichtet die Gemeinde, solche Grundstücke zum vollen Verkehrswert zu erwerben. Der Gemeinderat resp. das Volk müsste einem solchen Kauf also von Gesetzes wegen zustimmen.

Gemäss § 7, Ziff. 3, der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. April 1962 können Geschäfte des Grossen Gemeinderates, welche durch gesetzliche Vorschriften und durch Beschlüsse der Gesamtheit der Stimmberechtigten bedingt sind, der Urnenabstimmung nicht unterstellt werden. Unter diese Bestimmung fallen auch Landkäufe, welche durch das Heimschlagsrecht ausgelöst werden. Eine Volksabstimmung darüber ist also ausgeschlossen.

Die Geschäftsprüfungskommission einigt sich nach einiger Diskussion auf folgendes Vorgehen:

1. Wurde der Kaufpreis eines Grundstücks, für welches das Heimschlagsrecht geltend gemacht wird, im Schätzungsverfahren festgelegt, so hat es keinen Sinn, die Kaufverträge dem Grossen Gemeinderat und allenfalls dem Volk zu unterbreiten. Es kann nur "ja" gesagt werden. Es besteht nämlich in Lehre und Rechtssprechung die Auffassung, dass über das Finanzreferendum nicht "Planung" betrieben werden soll.
2. Wurde der Preis gütlich vereinbart, ist der Kaufvertrag dem Grossen Gemeinderat zur Genehmigung zu unterbreiten aber nicht dem Volk. Der Grosse Gemeinderat kann den Vertrag genehmigen oder einen andern Preis festlegen. Ist der Grundeigentümer damit nicht einverstanden, erfolgt das Schätzungsverfahren.

Diese Klarstellung scheint der Geschäftsprüfungskommission wesentlich, damit der Grosse Gemeinderat und auch die Stimmbürger klar sehen, dass mit der Einzonung eines bestimmten Grundstückes in die Zone OeI gleichzeitig auch ein allfälliger Kauf zum vollen Verkehrswert (Schätzungswert) präjudiziert wird.

Die Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat einstimmig, von den vorstehenden Erläuterungen in zustimmendem Sinne Kenntnis zu nehmen.

Für die Geschäftsprüfungskommission

Peter Bossard, Präsident

Stadtplanung 80 - Ergebnisse der Eingabenbehandlung, erste
öffentliche Auflage

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 19. Dezember 1980

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Einleitung

Am 27. Mai 1980 hat der Grosse Gemeinderat die erste Lesung der neuen Stadtplanung 80 abgeschlossen. Die öffentliche Auflage der bereinigten Planungsmittel dauerte vom 16. Juni bis 1. Sept. 1980. Während dieser Zeit konnte jedermann die Auflageakten einsehen und dagegen schriftlich Einwendungen erheben.

Die kantonale Baudirektion ist über die vom Grossen Gemeinderat in erster Lesung beschlossenen Aenderungen schriftlich in Kenntnis gesetzt worden. Gemäss Schreiben vom 26. September 1980 steht diesen Aenderungen aus kantonaler Sicht mit einer Ausnahme nichts entgegen. Bei der Umklassierung der Allmendstrasse von einer Hauptverkehrsstrasse zu einer Sammelstrasse wird der Entscheid des Kantonsrates vorbehalten.

Von der Möglichkeit, gemäss § 13 des kantonalen Baugesetzes Einwendungen gegen die Stadtplanung 80 zu erheben, machten 67 Einzelpersonen und Gruppen Gebrauch. In der Beilage 1 und 2 sind die Einsprecher alphabetisch und nach Eingabe-Nummer fortlaufend aufgelistet. Die Eingaben mit den Antworten des Stadtrates können auf dem Bauamt eingesehen werden. Auf Wunsch werden Ihnen für befristete Zeit Sammelexemplare zum Heimstudium abgegeben.

Zusammenstellung der Anzahl Eingaben nach Einsprecherkategorie:

von Gruppen und Organisationen	10
von Firmen / Körperschaften	20
von Einzelpersonen / Erbgemeinschaften	37
von direkt betroffenen Grundeigentümern	50
von anderen Interessierten	17

In den Eingaben werden insgesamt 142 Einzeleinwände erhoben.

Zusammenstellung der Anzahl Einwände nach Planungsmittel:

Total der Einwände		142
davon: - I	Zonenplan	72
- II	Bauordnung	30
- III	Verkehrsrichtplan	36
- IV	Landschaftsrichtplan	3
- V	Ortsgestaltungsplan, Leitbild 77	-
- VI	Erläuternder Bericht	1

Die Behandlung der Eingaben in den vorbereitenden Gremien fand im Verlaufe des Herbstes statt. Nach einer ersten Sichtung und Grobbeurteilung der Begehren führten der Planungspräsident und seine Mitarbeiter mit den einzelnen Einsprechern Gespräche, wobei die beidseitigen Standpunkte erörtert wurden. Anschliessend fanden die Beratungen im Planungsausschuss statt. Die Planungskommission wurde über die Ergebnisse dieser Eingabebehandlung orientiert. Die Abänderungsanträge wurden ihr zur Stellungnahme vorgelegt.

Ausgehend vom Ergebnis der ersten Lesung über die Planungsvorlage im Grossen Gemeinderat wog der Stadtrat die Interessenlage der Einsprecher mit jener der Allgemeinheit möglichst objektiv ab und liess sich bei der Entschlussfassung vom Grundsatz leiten, dass Privatinteressen bei Kollidierung mit dem öffentlichen Interesse und dem Gemeinwohl in den Hintergrund zu treten haben. Andererseits versuchte er in einzelnen Fällen getrennter Interessen durch teilweise Gutheissung der Begehren gewisse Härtefälle zu eliminieren.

Diese Vorlage enthält eine Zusammenfassung der Begehren und ihrer stichwortartigen Begründung sowie als Gegenüberstellung die Stellungnahme des Stadtrates. Sie ist planungsmittelbezogen und thematisch wie folgt gegliedert:

- | | | |
|----|-------------|---|
| I | Zonenplan: | A) Zone Oeffentlichen Interesses
OeI (exkl. Seeufer) |
| | | B) Seeufer |
| | | C) "Falsche" Bauzonen |
| | | D) Erweiterung des Siedlungsgebietes |
| | | E) SPV-Zonen |
| II | Bauordnung: | A) Vorschriften |
| | | B) Wegleitung |

- III Verkehrsrichtplan: A) Uebergeordnete Strassen
 B) Restliche, innerörtliche
 Strassen
 C) Standorte für öffentliche
 Parkieranlagen
 D) Fuss- und Radwege
- IV Landschaftsrichtplan
- V Ortsgestaltungsplan
 Leitbild 77
- VI Erläuternder Bericht

Eingabebehandlung

I Zum Zonenplan

Die Einwendungen zum Zonenplan sind im Rahmen der Erwartungen ausgefallen. Verschiedene Begehren waren in früheren Planungsphasen schon vorgebracht worden. Im Vordergrund stehen die Wünsche nach "mehr":
mehr Einzonung, mehr Ausnützung, mehr Geschosse, usf.
Bei den Begehren zur Zone OeI wurde in der Regel das "öffentliche Interesse" bzw. das "Bedürfnis" bestritten. Die Ueberprüfung zeigte jedoch auf, dass keine Zonen "auf Vorrat" geschaffen wurden, und dass das öffentliche Interesse an der Planungsmassnahme das private Interesse jeweils überwiegt. Bei den Eingaben zum Seeufer fällt auf, dass jene Grundeigentümer, deren Grundstück im Rahmen der neuen Stadtplanung aus der Zone SPV-grau (gemäss Ersatzvornahme) in die Zone E 1 1/2 umgeteilt wurden, eine Aufzonierung forderten. In diesen Fällen wurde am Prinzip "der niedrigsten Zone" festgehalten. Die Zone OeI wurde in Anbetracht der Absicht, Land wenn immer möglich freihändig zu erwerben, auf ein Minimum beschränkt. Den Einwendungen, dass ein Grundstück einer "falschen" Bauzone zugewiesen sei, liegen unterschiedliche Motive zugrunde. Diesen Begehren wurde

dort entsprochen, wo geänderte Verhältnisse und besondere Eigenbedarfssituationen vorlagen, welche ein Festhalten an der bisherigen Zonierung nicht rechtfertigten. Der wesentlichste Abänderungsantrag zum Zonenplan 80 betrifft die Erweiterung des Siedlungsgebietes in der Lorzenebene. Hier wurde unter dem Eindruck der aktuellen Notlage auf dem städtischen Wohnungsmarkt und der Besonderheiten der Mobag-Situation (Bundesgerichtsentscheid) mehr eingezont.

Gebiet	Antrag / Begehren	Begründung	Antrag Stadtrat	Begründung
Oberwil Gmengen				
Eingabe Nr. 8 Gebiet zwischen Ximik Weisenberg und Bahnlinie Lössen 2124 und Teil 1659)	Zone Oel aufheben und zur Zone E2 1/2 zuwei- sen (Institut der Lehe- schwester vom heiligen Kreuz, Menzingen)	- Wahrung des öffentlichen Interesses (Aussicht) nicht möglich, da Meisenbergstrasse Privatweg - Bestehende Aussichtszone bereits durch Liegenschaft "Manser" einge- schrankt - Rechtungseiche Behandlung (Friedbachüberbauung) - Eigenes Bauvorhaben für Generalleitung wird verhindert - Eingriff unverhältnismässig Es wird Kinderentschädigung geltend gemacht	Teilweise ablehnen - Liegenschaft Manser mit Bereich südlich davon der Zone E2 1/2 zuweisen - Für Restgebiet Zonen- grenze Oel nach Norden korrigiert, siehe Planbeilage	- Aussichts- und Landschaftsschutz: ausgezeichnete Aussichtslage, - Ortswärts: Seebucht, südwärts Dorf Oberwil; Freihal- tung der Geländeform - Gebiet über Hofstrasse zugänglich - Bauvorhaben für Generalleitung bleibt auf dem Restteil des Grundstückes möglich - Keine rechtungseiche Behandlung, da un- gleiche landschaftliche Gegebenheiten - Eingriff ist verhältnismässig, besonders auch in Anbetracht des grossen Landbesitzes
Eingabe Nr. 14 Gebiet südlich Brunnenbach und östlich Bahnlinie	Zur Zone Oel Freihaltung zuweisen (Wasserwerke Zug AG)	- Trinkwasserbeschaffung hat Vorrang vor anderen öffentlichen Nutzungen	Ablehnen: - Zone Oel ohne Frei- haltung beibehalten - Ergänzungen der Liste "Zone Oel", Pkt. 52, im erläuternden Be- richt mit "Grund- wasserschutz"	- Vorläufiger Schutz durch Ausscheidung als Grundwasserschutzareal gewährleistet - Verkauf des Areals an Wasserwerke Zug AG in Vorbereitung - Nutzungsüberlagerungen gewässerschutz- technisch nicht von vornherein unmöglich; entsprechende Abklärungen sind noch im Gange - Abstimmung der definitiven Nutzungen im Rahmen der weiteren Detailplanungen
St. Michael - Lüssi				
Eingaben Nrn. 5 & 6 Guggiweide - Lössenmatte	Zone Oel gemäss Initiative abgrenzen (R. Meyer) Zone Oel gemäss Ersatzzoneplan ab- grenzen entspricht GBP 3753 (Eben C. Friedlin)	- Landschaftsschutz - Öffentliches Interesse nicht rechtsgenügend	Teilweise entsprechen: - Zone Oel gemäss Initiative, leicht modifiziert, ab- grenzen, siehe Planbeilage Ablehnen: - Zone Oel gemäss Initiative, leicht modifiziert, ab- grenzen, siehe Planbeilage	- Urnenabstimmung - Urnenabstimmung

Gebiet	Antrag / Begehren	Begründung	Antrag Stadtrat	Begründung
5 Eingabe Nr. 21 GBP 1297, 1298 und 1301 an Knopflieg	Zone OeI aufheben evtl. östlicher Teil zur Zone WG 4 1/2 zu- weisen (C. Nussbaumer)	- Baurechtsentscheid des Stadt- rates vom 1.9.69 - Gründe für Zone OeI nicht überzeugend - vorgesehener Grüngrürtel nicht durch- gehend - Rechtungleiche Behandlung im Vergleich mit "Pax-Gebäude" Es wird finanzieller Schaden geltend gemacht	Ablehnen - Zone OeI beibehalten	- Geänderte Verhältnisse: Baubewilligungs- entscheid beruhte auf altem Baurecht - Das öffentliche Interesse an - Zugänglichkeit der Grünzone - Freihaltung der Altstadtmauer samt Vor- bauten, Sichtbarmachung der Türme - Freihaltung der Randzone um die Altstadt überwiegt das private Interesse an wirt- schaftlicher Verwertung - Grüngrürtel nicht durchgehend, weil die Erhaltung der vorgelagerten Bauten in der Altstadtzone wichtiger ist - Zone WG 4 1/2 planerisch unzweckmäßig
6 Eingabe Nr. 21 Südliches Teil- gebiet GBP 2411 und 1705) sowie der Waldheimstrasse	Zone OeI aufheben und zur Zone E 2 1/2 zuweisen (C. Dosenbach)	- Öffentliches Interesse nicht gegeben - Eigenbedarf	Ablehnen: - Zone OeI beibehalten	- Jettige Zonierung wurde bereits einmal den Wünschen des Eigentümers (Eingabe vom 19.5.78) angepasst - Eigenbedarf kann auf Restgebiet in der E 2 1/2 Zone abgedeckt werden
7 Eingabe Nr. 28 Nördliches Teil- gebiet (GBP 1747 und Teil 1705) see- seits der Wald- heimstrasse	Zone OeI aufheben (C. Dosenbach)	- Bedarf für Friedhoferweiterung nicht gegeben, da seinerzeitiges Projekt fallengelassen worden ist	Ablehnen: - Zone OeI beibehalten	- Bedarf langfristig ausgerichtet, nicht projektbezogen
8 Eingabe Nr. 44 Ehemalige Liegen- schaft Hengeler Kirchplatzstrasse (GBP 1351)	Zone OeI aufheben (Erben P. Hengeler)	- Ausgezeichnete Wohnlage - Zone OeI nicht notwendig, unzweckmäßig und unangemessen	Ablehnen: - Zone OeI beibehalten	- Erweiterungsmöglichkeiten für kirchliche, kulturelle und schulische Bedürfnisse - Bedarf langfristig ausgerichtet
9 Eingabe Nr. 49 Liegenschaft Studer Aegeristrasse (GBP 1300)	Zone OeI aufheben (F. Studer)	- Kein plausibler Grund bekannt	Ablehnen: - Zone OeI beibehalten	- Grün- und Freihaltezone um Altstadt
10 Stadtkern	Eingabe Nr. 22 Teil Bergli-Areal	- Konkreter Bedarf für Zone OeI fehlt - Alterneintragprojekt durch GCR zurückgestellt	Ablehnen: - Zone OeI beibehalten	- Öffentliches Interesse für Alternein- trag "Bergli" durch Beratungen im GCR ausgewiesen - Nahrung, Landschaftsschutz - Kauf durch Stadt in Vorbereitung
11 Guthirt - G8611	Eingabe Nr. 9 Göblialtend (Teil GBP 1665)	- An neue "Schutzzonengrenze" anpassen	Ablehnen: - Grenze Zone OeI beibehalten	- Die Arealgrenze hat provisorischen Charak- ter und ist auf neue Fassungen ausgerich- tet. Für die Abgrenzung der Zone OeI sind die bestehenden Verhältnisse der Grundbes- itzverfassung Göbli der Wasserwerke Zug mass- gebend

Geciet	Antrag / Begehren	Begründung	Antrag Stadtrat	Begründung
Art. 1 - Biedmatt - Lorzental				
12	Eingabe Nr. 9 Grünstreifen Bussere Lorzental allmend (GSP 92) entlang alter Lörze	"Grünzone" so fest- legen, dass Fläche für AZ angerechnet werden kann (Korporation)	Ablehnen: - Zone OeI beibehalten	- Präjudiz für Lösung mit Zone OeI: . Ersatzzonenplan . Bebauungsplan Varian . Zonenplanänderung nördlich der Steinhausstrasse - AZ-Umlagerung planerisch unzweckmässig (Landschaftsschutzzone)
13	Eingabe Nr. 9 Gebiet östlich der Liegenschaft E. Knobel Chamerstrasse	Zone OeI aufheben und zur Zone W 3 1/2 zuweisen (Korporation)	Ablehnen: - Zone OeI beibehalten	- Seesicht nicht beeinträchtigen
14	Eingabe Nr. 9 Grünstreifen nörd- lich der Eichwald- strasse, entlang neuer Lörze	Grünzone so fest- legen, dass Fläche für AZ angerechnet werden kann und Bauten an das Ufer gestellt werden können (Korporation)	Ablehnen: - Zone OeI beibehalten	- Zweckmässigkeit des Grüngürtels unbe- stritten (Zesur, Stadtteile trennen) - "Problem" diesseits der Lörze lösen - Flexiblere Führung der Zonengrenze im Rah- men des Bebauungsplanes lösbar
15	Eingabe Nr. 28 GSP 86 in der Biedmatt	Zone OeI aufheben (C. Dosenbach)	Ablehnen: - Zone OeI beibehalten	- Bedarf für Schul- und Quartiersport- anlage ausgewiesen - Planungspflicht

Gebiet	Antrag / Bezeichnen	Begründung	Antrag Stadtrat	Begründung
Oberwil Gmengen				
16 Eingabe Nr. 11 GBP 2188 bei der Badeanstalt Oberwil	Zone OeI aufheben und zur Zone E 1 1/2 zuweisen (E. Keiser-Melani)	- Gründe unbegreiflich - Zerstückelung der Liegenschaft - Entwertung	Ablehnen: - Zone OeI beibehalten	- Parzelle liegt in der kant. Seefuferzone (Baubeschränkung) - Freihaltung des Seefufers - Erweiterungsmöglichkeit für Badeanstalt Oberwil langfristig offenhalten - Zone E 1 1/2 rechtlich fragwürdig, weil Parzelle bereits heute praktisch unüber- baubar (Seeabstand, Strassenbaulinie) - Landverkauf durch Stadt
17 Eingabe Nr. 15 Teilenrtili, Liegenschaften Ulrich	Zur Zone OeI zuweisen (SP)	- Keine	Ablehnen: - Zur Zone E 1 1/2 zuweisen	
18 Eingabe Nr. 35 Teilenrtili, Liegenschaft Zunfthaus Kreuz	Zone OeI aufheben und zur Ortskernzone Oberwil zuweisen (Zunfthaus Oberwil AG)	- Kein überwiegendes öffentliches Interesse - Zonenkategorie soll Weiterbestand des Betriebes gewährleisten - Verstoß gegen die Prinzipien der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit	Ablehnen: - Zone OeI beibehalten	- Zone OeI "beste" Lösung, da Weiterbestand des Zunfthauses gewährleistet - Ortskernzone Oberwil verträglich gegen Prinzip der "niedrigsten" Zone - Frage der Rechtsgleichheit
Kerti - Riedmatt - Lorzentalend				
19 Eingabe Nr. 10 GBP 171, 3721 am Chamerfussweg	Zone E 2 1/2 anstelle von E 1 1/2 (Dr. A. Kamer)	- Bestehendes Gebäude 2-geschossig mit Dachgeschoss - 1-Geschossigkeit unverhältnismässig und aus landschaftlichen Gründen nicht erforderlich - Wertverminderung Es wird auf die "Entschädigungs- pflichtigkeit" der Stadt auforkam gewacht	Ablehnen: - Zone E 1 1/2 beibehalten	- Der Weiterbestand des Gebäudes ist gewähr- leistet - Die vorgesehene Zone ist planerisch be- gründet (M2-Ümlagerung wegen Seeabstands- Baulinie)
20 Eingabe Nr. 10 GBP 3122 am Chamerfussweg	Zone OeI aufheben und zur Zone E 1 1/2 zuweisen (Dr. A. Kamer)	- Voraussetzungen für Zone OeI nicht gegeben - Erhöhung des Lorzentalandes unbe- gründet - Für Stadt finanziell nachteilig (nat. Enteignung)	Ablehnen: Zone OeI beibehalten	- Freihaltung als Siedlungstrenngürtel und als Übergang zur Seefuferzone planerisch zweckmässig und begründet - Uferabstand von 12 m, gemäss Kant. Gesetz ist gewässerschutztechnisch begründet - Heimerschlagsrecht - Rechtsgleichheit (unüberbaute Gebiete)
21 Eingabe Nr. 30 GBP 184 und 2063 Chamerfussweg	Zone E 2 1/2 anstelle von E 1 1/2 (Grundstück AG)	- Bestehende Bauten 3-geschossig - Wohnungsnot Es wird auf die "Entschädigungs- pflichtigkeit" der Stadt hingewiesen	Ablehnen: Zone E 1 1/2 beibehalten	- Wohnungsnot nicht an Seefufer lösbar - Weiterbestand des bestehenden Gebäudes gewährleistet - Rechtsgleichheit

Gebiet	Antrag / Begehren	Begründung	Antrag Stadtrat	Begründung
22 Eingabe Nr. 32 GBP 103 an Chamerfussweg	Zone E 2 1/2 anstelle von E 1 1/2 (O. und Ch. Müller)	- Zonengrenze Neubauung undenkbar - Wertverminderung - Bestrafung der Sezanatbase	Ablehnen: Zone E 1 1/2 beibehalten	- Parzelle bleibt auch in der Zone E 2 1/2 unberaubt - Rechtsgleichheit
23 Eingabe Nr. 31 Liegenschaft Chamerfussweg 9 + 11	Zone Oe1 aufheben und zur Zone E 1 1/2 zuweisen	- Rechtsangleiche Behandlung - Öffentliches Interesse fehlt - Kein Sezanatosa (X. Frigo)	Ablehnen: - Zone Oe1 beibehalten	- Erweiterungsmöglichkeiten für wasserbezogene Nutzungen offenhalten (Strandbad, Hallenbad etc.)
24 Eingabe Nr. 32 Liegenschaften Brandenberg (GBP 103 + 104)	Zone Oe1 aufheben und zu den Zonen WC 3 1/2, W 2 1/2 und E 1 1/2 zuweisen (div. Eventualanträge) [Erbengemeinschaft Brandenberg]	- Öffentliches Interesse nicht gegeben - Vorgesehene "öffentliche Nutzungen" auch durch Private erfüllbar - Bedarf für Mäherhaltung nicht ausgewiesen	Ablehnen: - bisherige Zonierung beibehalten	- Einsprache vorsorglicher Natur - Landkauf durch Stadt in Vorbereitung, kleine Modifizierung der Zonierung möglich

c) "Palache" Bauzonen

Gebiet	Antrag / Begehren	Begründung	Antrag Stadtrat	Begründung
Oberwil - Gimenen				
25	Eingabe Nr. 3 GBP 1623 an der Widenstrasse	Analog Quartierbau- ordnung Oberwil ein- zonen, d.h. Zone W 2 1/2 anstelle W 3 1/2 (A. Speck)	Entsprechen: - Zur Zone W 2 1/2 zuweisen	- Zone W 2 1/2 in Anbetracht der benachbar- barten baulichen Verhältnisse und der dringlichen Baubeschränkung zweckmässig
26	Eingabe Nr. 29 Gebiet zwischen Widenstrasse und Bahnlinie	Zone W 2 1/2 anstelle von W 3 1/2 (div. Anstbaser)	Entsprechen: - Zur Zone W 2 1/2 zuweisen	- Zone E 1 1/2 landschaftlich begründet
27	Eingabe Nr. 50 Gebiet östlich Zugerbergstrasse und nördlich Zugerbergbahn	Zone E 2 1/2 anstelle von E 1 1/2, ganze GBP 1675 einzonen (M. Fierz)	Teilweise entsprechen: - Ganze GBP 1675 in Zone E 1 1/2	- Zone E 1 1/2 von anderen Grundeigentümern akzeptiert - Unerhebliche Zonenkorrektur
St. Michael - Lüssi				
28	Eingabe Nr. 15 "Kernzone" Agerstrasse	Zone WG 3 1/2 anstelle von E 3 (SP)	Ablehnen: - Zone X 3 beibehalten	- Gebiet hat Verbindungsfunktion zwischen Altstadt und Lüssiquartier - Fussgängerfreundliche Ergössen- gestaltung
29	Eingabe Nr. 19 Blumenweg - Schneckenloch	Schutz der bestehenden Einfamilienhäuser vor "Grossüberbauung" (H. Müller und A. Weber)	An Zone W 3 1/2 festhalten	- Einwände berechtigt, aber mittels Zonen- plan nicht lösbar - Schutzvorkehrungen im Rahmen der Ueber- bauungsplanung (Arealbebauung) durchsetz- bar
30	Eingabe Nr. 42 Gebietstreifen von 40 m entlang Agerstrasse, oberhalb Gutach- rank (GBP 3316 und 1754)	Höhere Zone als E 2 1/2 (J. Landtwing)	Ablehnen: - Zone E 2 1/2 beibehalten	- Andere landschaftliche Situation als bei bestehender Ueberbauung
31	Eingabe Nr. 46 Streifen bergseits der Waldheistrasse, beim Bohlbach	Zone W 2 1/2 anstelle anstelle von E 2 1/2 (Erben Weber-Doswald)	Entsprechen: - Zur Zone W 2 1/2 zuweisen	- Uebergang zur W 3 1/2-Zone
32	Eingabe Nr. 59 Löbermatta, Zone E 2 1/2	Zone W 2 1/2 anstelle von E 2 1/2 (Erbengemeinschaft Fridlin)	Entsprechen: - Zur Zone W 2 1/2 zuweisen	

Gebiet	Antrag / Begehren	Begründung	Antrag Stadtrat	Begründung
33	Eingabe Nr. 63 Hangkuppe östlich des Gutshauses	Zone W 2 1/2 anstelle von E 2 1/2 (X. Moos)	- Zoneninsel - Anspruch auf analoge Einzonung wie begrenztes Gebiet	- Landschaftlich und architektonisch empfindliche Hangkuppe
Stadtkern				
34	Eingabe Nr. 15 Gebiet Metall- strasse-Flurweg- Industriestrasse	Zone W 2 1/2 anstelle von K 3 (SP)	- Bestehender Wohnsubstanz Rechnung tragen	- Keine Wohnzone langfristige (Stadtumstrukturierung) planerisch unzuwe- ckmäßig - Bebauungsplan in Vorbereitung - Im Ersatzzoneplan Zone CE/W3
35	Eingabe Nr. 22 Teil GSP 560 (Bergliareal)	Analog Ersatz- zoneplan einlösen (W2-Immobilien AG)	- Zonierung Ersatzzoneplan und Zoneplan 74 - Konkrete Nutzung der K3-Zone offen, evtl. Hotelanlage mit Park	- Zonengrenze gemäss Ersatzzoneplan überholt: - Bergstrasse entfällt - Anschluss Gabelstrasse gestreckt - Bebauungsplan in Vorbereitung
36	Eingabe Nr. 15 Gebiet Alpen-, Erlen-, Pflanz- und Gotthard- strasse	Zone K 2 anstelle von K 1 (SP)	- Bestehender Wohnsubstanz Rechnung tragen	- Anliegen berechtigt - Anliegen der Stadt (siehe Bebauungs- entscheid) mit Bebauungsplan durchsetzen
37	Eingabe Nr. 46 Grafenau (GSP 256, 2025, 2121)	Zone WG 5 1/2 anstelle von K 2 (L & G)	- Eigenbedürfnisse mit Wohnanteil 1/2 nicht vereinbar - Bisherige Überbauungsstudien	- Anliegen berechtigt - Anliegen der Stadt (siehe Bebauungs- entscheid) mit Bebauungsplan durchsetzen
Gutshaus - Döbli				
38	Eingabe Nr. 12 Bautiefe entlang Ackerstrasse	Einzonung gemäss Ersatzzoneplan beibehalten (Interessengemeinschaft)	- Bestehende Bauten weisen höhere AZ (bis 0.79) auf - Wohnflächenverlust (bis 43 %) - Heute günstige Mietsinnse Es wird Minderwertentschädigung geltend gemacht	- Der Weiterbestand der heutigen Bebauung bleibt gewährleistet - Mit Zonierung (hohe AZ) keine Umstrukturierung des Quartiers ausbauen - Zoneninsel vermeiden
39	Eingabe Nr. 15 Pflanzgarten- areal Döbli	Zone Dd1 anstelle von IG 12 - SPV (SP)	- Schutz der Familiengärten	- SPV-Zone bereits Kompromisslösung mit gewisser Schutzwirkung - Präjudiz vermeiden
40	Eingabe Nr. 23 GSP 364 bis 367 und 2751 nördlich Döblistrasse	Zone IG 26 anstelle von W 2 1/2 (Versinkerei Zug AG)	- Originalauftragplan	- Druckfehler im kleinformatigen Plan - Originalplan richtig - Betroffene Grundeigentümer sind orientiert
41	Eingabe Nr. 27 Liegenschaft Baarerstr. 88	AZ 1.5, kein Mindest- wohnanteil (Schweiz, Obst- verband)	- Langfristige Ausbauberechtigung für Eigenbedarf	- Bebauungsplanproblem, Verfahren einge- leitet - An Zone WG 4 1/2 festhalten - Forderung geht über Ersatzvornahme aus - In Bebauungsplan geschlossene Bauweise vorgesehen

Gebiet	Antrag / Begehren	Begründung	Antrag Stadtrat	Begründung
42	Eingabe Nr. 38 Gebiet östlich Baslerstrasse, zwischen Gobl- und Guthrie-Strasse	Analog Ersatzzone- plan oder in Zone WG 5 1/2 einweisen, anstelle von WG 4 1/2 (R.J. Kistler)	Ablehnen: - An Zone WG 4 1/2 festhalten	- Bebauungsplanproblem, Verfahren eingeleitet - In Bebauung geschlossene Bauweise vorgesehen - Förderung geht materiell über Ersatz- vornahme aus
43	Eingabe Nr. 62 Gebiet östlich Baslerstrasse	Zone WG 5 1/2 oder WG 4 1/2 mit AZ 1,5 anstelle von WG 4 1/2 mit AZ 1,0 (M. Iken)	Ablehnen: - An Zone WG 4 1/2 festhalten	- Bebauungsplanproblem, Verfahren eingeleitet - In Bebauung geschlossene Bauweise vorgesehen - Förderung geht über Ersatzvornahme aus
44	Eingabe Nr. 33 Gärtliweg	Wohnwert der bestehenden Siedlung erhalten (die Anwohner)	Ablehnen	- Entwicklungsdruck - Wohnanteil-Vorschrift für Gebiet planerisch unzweckmässig - Bebauungsplan- bzw. Baugesuchprobleme
45	Eingabe Nr. 60 Eichstrasse	K1 anstelle von WG 5 1/2 AZ, Geschosszahl, Abstände wie bis- heriger Bebauungs- plan (L. Hafner und A. Wiederkehr)	Ablehnen: - An WG 5 1/2 festhalten	- Bebauungsplan in Vorprüfung - Kernzone auf Gebiet südlich der Gubel- strasse beschränkt
46	Eingabe Nr. 54 GBP 399 an der Industriestrasse	Mehr AZ, grössere Geschossanzahl, kleinere Grenzabstände (J. Seel)	Ablehnen: - An Zone W 3 1/2 festhalten	- Auf bestehende Baustuktur Rücksicht nehmen - Zonierung bei Besitzerwechsel bekannt
Kartl - Riedmatt - Lorzellmünd				
47	Eingabe Nr. 15 Wohnhaus östlich Cartenstrasse	W 2 1/2 anstelle von IG 18	Ablehnen: - An Zone IG 18 festhalten	- Kompromisslösung des GGR - IG langfristig ausgerichtet
48	Eingabe Nr. 64 GBP 3424 und 2887 in der Stein- hauserbrücke	WG 3 1/2 Zone anstelle von IG 12 (Eventualantrag) (A. Füllmann)	Ablehnen: - An Zone IG 18 festhalten	- Bebauungsplan "Varian" - Gebiet auf Steinhauserboden SPV-Zone für Industrie und Gewerbe (IGP) - Weiterbestand der Wohnbauten gewährleistet - Zoneninsel für neue Wohnnutzungen in In- dustrie- und Gewerbezone planerisch falsch

Erweiterung des Siedlungsgebietes

Gebiet		Antrag / Begehren	Begründung	Antrag Stadtrat	Begründung
Oberwil - Gienlen					
49	Eingabe Nr. 66 Sonderzone berg- seits ausweiten Franziskusheim (Psychiatrische Klinik Franziskusheim)	Sonderzone berg- seits ausweiten (A. Müller)	- Kleine Anpassung an den aktuellen Projektilierungsstand - Aussichtslage etc. bleibt intakt	Entsprechen	- Planerisch unternormlich
St. Michael - Lüsai					
50	Eingabe Nr. 1 GBP 1735, Lüsairain	Zone E 2 1/2 erweitern (A. Müller)	- Abstimmung auf nachbarliche Begehren - Gebiet gemäss Quartierplan St. Verena (1963) voll eingesetzt	Ablehnen, abgesehen von kleineren Grenz- korrekturen (neue Grenze gemäss Plan- beilage)	- Gebaut kein baureifes Bauland - Landschaftlich und siedlungsmässig unzweckmässig (Ueberbauungsstudien)
51	Eingabe Nr. 6 Lüsairain	Mehr einzonen (NGZU)	- Grundsätzlich mehr einzonen - Bedürfnis nach erschlossenem Bauland gegeben - Steigerung der Bodenpreise verhindern	Ablehnen, abgesehen von kleineren Anpassungen der Zonen- grenzen	- Einfamilienhauszone Lüsairain bildet ge- nügend Reserve, jedoch noch unerschlossen
52	Eingabe Nr. 51 GBP 1736, Lüsairain	Zone E 2 1/2 erweitern (Erben J. Reichmuth)	- Grenzverlauf an neue Strassenführung anpassen - Grenzverlauf an Höhenkurven anpassen	Grossteils ent- sprechen: Neue Grenze gemäss Planbeilage	- Planerisch zweckmässige Anpassung (Ueberbauungsstudien)
53	Eingabe Nr. 52 Teil GBP 1750, südlich des Arbaches, Lüsairain	Zone E 2 1/2 erweitern (Erbengemeinschaft v. Reding)	- Bauwillig - Bestehender Landwirtschaftsbetrieb nicht beeinträchtigt - Gut erschliessbar - Bedürfnis nach Wohnungen ausgewiesen	Teilweise entsprechen: Neue Grenze gemäss Planbeilage	- Planerisch zweckmässige Anpassung (Ueberbauungsstudien)
54	Eingabe Nr. 52 Unterer Teil nördlich des Arbaches, Weidhof	Mehrere Bautiefen einzonen (Erbengemeinschaft v. Reding)	- Gute Wohnungen - Abseits Land des Bauern kurz- fristig zur Verfügung zu stellen	Ablehnen: - An UeG festhalten	- Bestehender Landwirtschaftsbetrieb - Erschliessung ungeeignet
55	Eingabe Nr. 6 Rüschhof	Mehr einzonen (NGZU)	- Grundsätzlich mehr einzonen - Bedürfnis nach erschlossenem Bauland gegeben - Steigerung der Bodenpreise verhindern	Ablehnen: - An bisheriger Zonierung festhalten	
56	Eingabe Nr. 6 Rüthof	Mehr einzonen (NGZU)	dito	Ablehnen: - An UeG festhalten	

Gebiet	Antrag / Begehren	Begründung	Antrag Stadtrat	Begründung
57 Eingabe Nr. 6 Rüthof	In Zone W 3 1/2 einzonen (L & G)	- Als Wohnbeuland für Eigenbedarf geeignet - Einzonungsentscheid alte Stadtplanung - Im Quartierplan St. Verena einzozonen Es wird Schadenersatz geltend gemacht	Ablehnen: - An UeG festhalten	- Koordination mit Baar - Bestehender Landwirtschaftsbetrieb - Erschließungsprobleme, Kanalisationsprobleme auf Jahre hinaus nicht lösbar - Geänderte Verhältnisse
58 Eingabe Nr. 4 GBP 3630, Oberweck	Zonierung wie GDR-Vorlage, 1. Lesung (K.G. Jansson)	- Ueberbauungsgewürdig - Erschlossen - Bedarf unbestritten Es wird materielle Entschädigung geltend gemacht	Entsprechen: Ureprüngliche Zonierung vorsehen	- Kosten-Nutzenverhältnis
59 Eingabe Nr. 43 GBP 1742, Oberweck	Mit AZ 0.45 einzonen (A. Kuster)	- Geeignet für Ueberbauung - Im Quartierplan St. Verena eingezeichnet - Als Bauland mit AZ 0.45 gekauft - Bisherige Realisierung auch wegen Planungsverfahren aufgeschoben Es werden Schadenersatzforderungen geltend gemacht	Teilweise entsprechen: Gedächtnisprotokoll, 1. Lesung einzonen	- Kosten-Nutzenverhältnis
60 Eingabe Nr. 37 Westlicher Teil GBP 1719 und 3177 St. Verena	Zone E 1 1/2 ausweiten mit Höhenbeschränkung (A. Theiler)	- Unerhebliche Zonenkorrektur - Erschlossen - Verhältnisse wie bei Walldorf - Nachfrage gegeben - Aussicht von Kapelle gewahrt - Verzicht auf Mehreinzonung	Ablehnen: - An UeG festhalten	- St. Verena-Planung gänzlich freihalten - Fahrerschleissung problematisch
61 Eingabe Nr. 20 GBP 2736, berg- seite der Wald- heinstrasse	Wie Nachbargelände einzonen (C. Dosenbach)	- Gleichbehandlung	Ablehnen: - An UeG festhalten	- Im Quartierplan Guggital als Zone OeI ausgedehnt - Freihaltung
62 Eingabe Nr. 56 GBP 3254 berg- seite der Wald- heinstrasse	In Zone W 2 1/2, evt. W 2 1/2-SPV einzonen (Kloster Maria Opferung)	- Im Quartierplan Guggital eingezeichnet (Spezialbebauungsplan) - Beste Wohnlage - Erschlossen Es werden Entschädigungsforderungen geltend gemacht. Die Eingabe ist als vorweglich zu betrachten (Abschluss des Vorvertrages zu einem Kaufvertrag)	Ablehnen: - An UeG festhalten	- Vorvertrag zu einem Kaufvertrag vom Gemeinderat beschlossen - Kein aktueller Eigenbedarf - Intakter Landwirtschaftsbetrieb

Gebiet	Antrag / Begehren	Begründung	Antrag Stadtrat	Begründung
Herti - Riedmatt - Lorzentalwand				
63 Eingabe Nr. 6 Bruggli	Mehr einzonen (HGU)	- Grundsätzlich mehr einzonen - Bedenke nach erschlossenem Bauland gegeben - Steigerung der Bodenpreise verhindern	Entsprechen	
64 Eingabe Nr. 36 & 57 Bruggli, GBP 154 und 3285	In Zone W 3 1/2, evt. W 2 1/2 einzonen (Konsortium Bruggli und Erbengemeinschaft) Dr. A. Lusser)	- Bisher bereits rechtskräftig eingezont (W 2 1/2) - Reservierung der Lorzenebene nicht realistisch: . Entwicklunggedruck . "alte" Lorzenebene der General-Guisanstrasse . Landbesitz der Stadt . Finanzielle Auswirkungen - Baulandcharakter gegeben - Gebiet baureif - Bewilligung vorhanden - Es wird Schadenersatz geltend gemacht	Teilweise entsprechen: Neue Zonierung gemäss Planbeilage	
66 Eingabe Nr. 40 GBP 134 an der Chamerstrasse	In Zone W 4 1/2, evt. W 3 1/2 einzonen (Wobag)	- Designiertes Wohnland für Einfamilienhäuser und Wohnungen (Mittelstand) - Bedarf gegeben, Verknappung des Angebotes führt zu Verteuerung - Erschliessung rechtlich geregelt - Reservierung (grün) der Lorzenebene planerisch nicht zwingend notwendig - Linienführung der General-Guisanstrasse nicht tangiert - Planungsrechtliche Vorgeschichte (Bundesgerichtsurteil) - Baulandcharakter ausgewiesen - Rechtsanspruch - Rechtungleiche Behandlung - Es werden Schadenersatzforderungen aus materieller Enteignung angemeldet	Teilweise entsprechen: Neue Zonierung gemäss Planbeilage	

2) SPV-Zonen

Begründung

Antrag Stadtrat

Begründung

Antrag / Begehren

Gebiet

Gebiet	Antrag / Begehren	Begründung	Antrag Stadtrat	Begründung
Überwil - Gimenen				
67 Eingabe Nr. 8 Liegenschaft Freudenberg	In Zone E 2 1/2 anstelle von SPV (Lehrschwestern von hl. Kreuz Mensingen)	- Willkürlich, rechtsungleich - Planerisch nicht einzuweisen - Gesetzliche Grundlage fehlt	Ablehnen: - An Zone E 2 1/2-SPV festhalten	- Bauzonentapierung (gleiche Einzonung des restlichen Grundbesitzes) - Planerisch zweckmäßig (Erschließung über Weissenbergstrasse ungenugend) - Gesetzliche Grundlage gegeben - Keine konkreten Bauabsichten
68 Eingabe Nr. 15 Gimenen, Teilenmatt, Bröchl	Mehr SPV-Zonen (SP)	- SPV-Zonen zu mager ausgefallen - Stadtentwicklung besser steuern	Ablehnen: - An bisheriger Zonierung festhalten	
69 Eingabe Nr. 45 GBP 1650, 1644 und 1645 in der Gimenen	In Zone E 2 1/2 anstelle von Zone E 1 1/2-SPV (L & G Holding AG)	- Gleiche Behandlung wie benachbarte Gebiete - Dispositionsfreiheit des Grund- eigentümers wahren	Ablehnen: - An Zone E 1 1/2-SPV festhalten	- Bauzonentapierung - Keine konkreten Bauabsichten - Niedrigste Wohnzone landschaftlich be- gründet (AZ-Ünklagerung)
70 St. Michael - Lüssel				
Eingabe Nr. 16 Teil südöstlich der Gutschrank- abfahrt	In Zone SPV-farbig einziehen anstelle von UeG (X. Moos)	- Abstimmung auf Einzonung Rütihof	Ablehnen: - An UeG festhalten	- Rütihof UeG
71 westlicher Teil des Rüchenhofes, mittlerer Teil des Rüchenhofes, östlicher Teil des Rüchenhofes	SPV W 4 1/2 mit Sonderbestimmungen, SPV W 2 1/2 mit Sonderbestimmungen, SPV E 2 1/2 mit Sonderbestimmungen (X. Moos)	- Abgrenzung des Siedlungsgebietes willkürlich, bzw. nicht natürlich - Freie Verfügbarkeit durch Grund- eigentümer wahren, in Folge der Erstel- lung der Gutschrankabfahrt - Kanton anbinden	Ablehnen: - An Zone SPV-grau festhalten	- SPV-Zone bereits Kompromisslösung - Landwirtschaftsbetrieb auch mit Gutsch- rankabfahrt lebensfähig (Gutschten) - Schulhausparzelle, Bereitschaft zum Landkauf durch Stadt

Gutst.	Antrag / Begehren	Begründung	Antrag Stadtrat	Begründung
Hertl - Riedmatt - Lortzenalmwand				
72 Eingabe Nr. 13 GBP 3122 an der Chamerstrasse	Zone W 3 1/2 anstelle von E 2 1/2-SPV (O.A. Meier)	- Bauabsicht, rasche Realisierung beabsichtigt - Abzonung gegenüber Ersatzzonenplan	Teilweise entsprechen: - In Zone E 2 1/2 einzelnen	- Geänderte Verhältnisse - Nördliche Parzelle W 3 1/2 - Abriegelung der hinterliegenden Gebiete vermeiden - Preisgünstige Wohnungen auch in der E 2 1/2-Zone möglich
73 Eingabe Nr. 24 GBP 119 plus rest- liches SPV-Gebiet an der Chamerstrasse	Zone W 3 1/2 anstelle von E 2 1/2-SPV (Spinnerer & Weberer Gygli AG)	- Mietwohnungen für Betriebsangehörige - Unerwünschte "Minizone" - IG-Zone angrenzend	Teilweise entsprechen: - In Zone E 2 1/2 einzelnen	- Abriegelung der hinterliegenden Gebiete vermeiden - Preisgünstige Wohnungen auch in der E 2 1/2-Zone möglich

Gebiet: Herti - Friednatt - Lorzenallmend Antrag / Begehren: Begründung Antrag Stadtrat: Begründung

63	Eingabe Nr. 6 Bruggli	Mehr einzonen (HC2U)		- Grundsätzlich mehr einzonen - Bedumie nach erschlossenen Bauland gegeben - Steigerung der Bodenpreise verhindern	Entsprechen	
64 65	Eingabe Nr. 36 & 57 Bruggli, GBP 154 und 3205	In Zone W 3 1/2, evt. W 2 1/2 einzonen (Konsortium Bruggli und Erbengemeinschaft) Dr. A. Lusser)	- Bisher bereits rechtskräftig eingezont (W 2 1/2) - Reservierung der Lorzenebene nicht realistisch: - Entwicklungedruck - "alte" Lorzenführung der General-Cusanstrasse - Landbesitz der Stadt - Finanzielle Auswirkungen - Baulandcharakter gegeben - Gebiet baureif - Bauwilligkeit vorhanden - Es wird Schadenersatz geltend gemacht	- Teilweise entsprechen: - Neue Zonierung gemäss Planbeilage		
66	Eingabe Nr. 40 GBP 134 an der Chamerstrasse	In Zone W 4 1/2, evt. W 3 1/2 einzonen (Wobag)	- Geeignetes Wohnland für Einfamilienhäuser und Wohnungen (Mittelstand) - Bedarf gegeben, Verknappung des Angebotes führt zu Verteuerung - Erschliessung rechtlich geregelt - Reservierung (grün) der Lorzenebene planerisch nicht zwingend notwendig - Linienführung der General-Guisansstrasse nicht tangiert - Planungsrechtliche Vorgeschichte (Bundesgerichtsanteil) - Baulandcharakter ausgewiesen - Rechtsanspruch - Rechtungleiche Behandlung - Es werden Schadenersatzforderungen aus materieller Enteignung angemeldet	- Teilweise entsprechen: - Neue Zonierung gemäss Planbeilage		

II Zur Bauordnung

Gegen die Bauordnung 80 sind relativ wenig Einwendungen erhoben worden. Die Einwände, welche gegen den § 30 (Wald- und Gewässerabstand) vorgebracht wurden, machen deutlich, dass die gewählte Regelung, welche ermöglicht, mittels Baulinien auf die örtlichen Verhältnisse einzugehen, zweckmässig ist. Die Einwände zum Wohnanteil zeigen, dass die vorgesehene Regelung eine Mittellösung darstellt und damit auch eine politisch tragfähige Formel bilden sollte. Die Aenderungsanträge zu § 2, 59 und 75 sowie Anhang 2 wurden von Verwaltungsseite eingebracht. Sie drängen sich aufgrund der bisherigen baupolizeilichen Erfahrungen auf. In Ergänzung zu den Anträgen der eigentlichen Vorschriften ist die Wegleitung des Stadtrates angepasst worden.

STADTPLANUNG 80
Eingabebearbeitung

II) BAUORDNUNG 80
A) Vorschriften

Antrag / Begehren	Begründung	Antrag Stadtrat	Begründung
§ 2, Geltungsbereich Eingabe Nr. 64 Regelung so anpassen, dass in Industriezonen eine Erweiterung bestehender Wohnhäuser bzw. der Ersatz bestehender Wohnhäuser in grossem Umfang möglich ist (A. Follenmann)	- Wöchte auf GP Nr. 2667 an der Kollerstrasse anstelle des bestehenden Einfamilienhauses ein Mehrfamilienhaus realisieren Es handelt sich um einen Eventualantrag	Ablehnen	- Der Weiterbestand der bestehenden Wohnbauten ist gewährleistet (§ 46) - Förderung unzweckmässig: läuft Sinn und Zweck der Industrie- und Gewerbezone zuwider
§ 20, Geschosse		Anstelle von lit. c bisher c) Das Dachgeschoss in Schrägdächern, wenn dessen anrechenbare Bruttogeschossfläche mehr als 70 % des darunterliegenden Geschosses ausmacht d) In Erscheinung tretende Untergeschosse, wenn deren anrechenbare Bruttogeschossfläche mehr als 60 % des darüberliegenden Geschosses ausmacht	- Klarere und praktikablere Begriffsdefinition
§ 21, Abs. 2, Gebäudehöhe Eingabe Nr. 60 Neu formulieren: "Die anrechenbare Geschosshöhe beträgt in Wohnzonen 3,0 m; in Wohn- und Gewerbezone beträgt die anrechenbare Geschosshöhe für reine Gewerbezone 3,3 m, die sonstigen Geschosse 3,0 m." (L. Hafner & A. Wiederkopf)	- Büro- und Gewerbezone in Kernzonen und Wohn- und Gewerbezone gleich behandeln	Ablehnen	- Aus Gründen der Rechtssicherheit - Vorschrift an Zone binden und nicht an vorgesehene Geschossnutzung - Schutz der Wohnnutzungen
§ 23, Abs. 3, Grenz- und Gebäudeabstände Eingabe Nr. 59 Ganzer Absatz streichen, bzw. neu formulieren: "Der Grenzabstand ist ebenfalls gegenüber der Zonengrenze bei einzuhalten, sofern es sich nicht um eine Freizeitzone im Sinne von § 68, Abs. 2, handelt." (Erbengemeinschaft J.C. Fridlin)	- Öffentliches Interesse für Abstandsverordnung nicht gegeben, da Zonengrenze nicht in jedem Fall zu einer Grundstücksgrenze werden muss - Vor Überbauung freihalten, bezieht sich nur auf eigentliche Zonenfläche	Ablehnen	- Die im Zonenplan vorgesehenen Zonenabstände wurden in Berücksichtigung der Grenzabstände gezogen. - Das Heimlichkeitsrecht gilt in jedem Fall bei der Zone bei - Grenzabstandsverordnung hat auch landschaftliche und städtebauliche Motive und nicht nur nachbarrechtliche

Antrag / Begehren	Begründung	Antrag Stadtrat	Begründung
§ 29, Aussichtsschutz Eingabe Nr. 4 "begleitend ist der Landschaftsrichtplan" streichen und ersetzen durch: "im Rahmen des Landschaftsrichtplans" (HGZU)	- Allzu grosse Einschränkung der Eigentumsfreiheit - Zu weitgehende Kompetenz des Stadtrates - Widerspruch zu verwaltungsanweisenden Charakter des Landschaftsrichtplans	Entsprechen: "Der Öffentlichkeit ist an besonders bevorzugten Aussichtslagen und -punkten der Ausblick zu erhalten; zu diesem Zwecke ist der Stadtrat berechtigt, im Rahmen des Landschaftsrichtplans, die Sittierung eines Gebäudes, Dachgestaltung und Firsthöhe sowie die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung entsprechend festzulegen."	- Abänderung praktisch unerheblich
§ 30, Abs. 2, Wald- und Gewässerabstand Eingabe Nr. 10 Passus streichen, laut welchem gegenüber der neuen Lörze ein Bauabstand von 25 m zu wahren ist (Erbengemeinschaft Dr. A. Kaser)	- Der kantonale Mindestabstand beträgt 12 m - Die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Erhöhung sind im Bereich des Unterlaufes und der GEP 3722 nicht gegeben - Es wird darauf hingewiesen, dass die GEP 3722 bei Einhaltung des Bauabstandes von 25 m wahlweise über und die Stadt entsprechend entschädigungspflichtig würde	Ablehnen	- Absatz 2 gilt nur als eine Art Übergangsrecht, da gemäss Abs. 1 der Bauabstand mit Baulinien festzulegen ist (Gesetzliche Grundlage § 26 Kant. Baug) - Die GEP 3722 ist der Zone Oel zugewiesen
Eingabe Nr. 25 Es wird darauf hingewiesen, dass ein Bauabstand von 25 m auf den GEP 141 und 3383 gegenüber der neuen Lörze nicht tolerierbar sei und gefordert, dass den örtlichen Verhältnissen bei der Festlegung der Baulinien Rechnung zu tragen sei (H. Heitz)	- Der Abstand beträgt heute gemäss EPO 12 m - Eine Vergrößerung des Abstandes würde die baulichen Möglichkeiten stark einschränken, bzw. die Grundstücke unüberbaubar machen - Das Lörzenufer ist für die Öffentlichkeit bereits zugänglich - Die Eingabe ist als vorsorglich zu betrachten.	Begehren im Rahmen der vorgesehenen Baulinien- und Gestaltungsplänen prüfen, keine Abänderung des § 30 der Bauordnung erforderlich	
Eingabe Nr. 39 Es wird darauf hingewiesen, dass die Liegenschaft Hofstr. 19 durch den Abstand von 12 m bzw. durch die Festlegung einer Baulinie gegenüber des Mühlbach tangiert wird und dass vorbehalten wird, den Mindeert geltend zu machen (Dr. F.J. Spillmann)		Begehren im Rahmen der vorgesehenen Baulinien- und Gestaltungsplänen prüfen, keine Abänderung des § 30 der Bauordnung erforderlich	

5

6

7

8

Antrag / Begehren	Begründung	Antrag Stadtrat	Begründung
Eingabe Nr. 46 Der Baubestand gegenüber dem Manibach sei in dessen Unterlauf auf 6 m zu reduzieren (Ländli & Cyr Zug AG)	- 12 m Abstand nicht gerechtfertigt und unverhältnismässig - Schwere Beeinträchtigung bei einer Neuüberbauung des Fabrikareales	Ablehnen	- Der definitive Baubestand wird erst im Rahmen der vorgeschlagenen Baulinien- und Gestaltungspläne festgelegt - Im Hinblick auf eine Neuüberbauung des Fabrikareales mit Wohnbauten der E2 1/2-Zone ist ein grösserer Abstand als 6 m gerechtfertigt - Schutz ungerer Ufergehölze (je kleiner desto grösser die Schutzbedürftigkeit) - Ufergehölz gemäss eidg. Forstgesetzgebung Wald - Ueberbaumungsmöglichkeiten der GEP 1750 nur unwesentliche eingeschränkt
Eingabe Nr. 46 Waldabstandsvorschrift differenzieren und gegenüber dem Aarbachwaldchen auf 12 m reduzieren (Ländli & Cyr Zug AG)	- Aarbachwaldchen unbedeutend und schmales Ufergehölz - 25 m Abstand für GEP 1750 unverhältnismässig und nachteilhaft	Ablehnen	- Schutz ungerer Ufergehölze (je kleiner desto grösser die Schutzbedürftigkeit) - Ufergehölz gemäss eidg. Forstgesetzgebung Wald - Ueberbaumungsmöglichkeiten der GEP 1750 nur unwesentliche eingeschränkt
§ 40, Abs. 1, Spielplätze			
Eingabe Nr. 6 Spielplatzpflicht auf eigentliche Wohnbeschränken Neue Formulierung: "Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern in Wohnzonen gemäss § 40 sind auf privaten Grund geeignete Spielplätze anzulegen und zu unterhalten." (HCZU)	- Vorschrift nicht genügend klar - Es ist sinnlos etwas zu fordern, was nicht möglich ist	Ablehnen	- Allfällige Härtefälle über Ausnahmebestimmungen lösbar
§ 43, Abs. 2, Wärmehaushalt			
Eingabe Nr. 6 Kompetenz zum Erlass von speziellen Vorschriften bis zur Inkraftsetzung eines kant. Gesetzes beschränken Neue Formulierung: "Der Stadtrat kann bis zum Erlass eines kant. Gesetzes über den Wärmehaushalt spezielle Vorschriften erlassen" (HCZU)	- Kompetenz des Stadtrates zu weitgehend - Kantonale Vorschriften in Vorbereitung	Teilweise entsprechen: "Massgebend sind die entsprechenden SIA-Normen."	- Geänderte Verhältnisse: Die SIA-Normen (Ausgabe 80) sind heute à jour
§ 45, Abs. 2, lit. b, Schallschutz			
Eingabe Nr. 6 Bauliche Schallschutzmassnahmen auf Neubauten und grössere (erbobliche) Umbauten beschränken (HCZU)	- Unzulässig, weil zu allgemein - Mit Eigentumsfreiheit unvereinbar - Ort mit hohen Kosten verbunden	Entsprechen: "Schallschutzmassnahmen bei Neubauten und bei erheblichen Umbauten an den Gebäuden zu verlangen, wie schallhemmende Fenster mit schallhemmender Lüftung, schallabsorbierende Verkleidungen von Balkonunterseiten und dergleichen."	

Antrag / Begehren	Begründung	Antrag Stadtrat	Begründung
§ 46, Zonenfremde Bauten und Anlagen			
14 Eingabe Nr. 6 Abs. 1 neu formulieren: "... sofern kein erhebliches öffentliches Interesse entgegensteht" (HGZU)	- Zu weite Auslegung der sog. "öffentlichen Interessen" möglich	Teilweise entsprechen: "... sofern kein erhebliches öffentliches Interesse entgegensteht und sofern bei Industrie- und Gewerbebetrieben die unvermeidbaren betrieblichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft zumutbar erscheinen"	Siehe Pkt. 1 (§ 2)
15 Eingabe Nr. 64 Regelung so anpassen, dass in Industrie- zonen eine Erweiterung bestehender Wohnhäuser bzw. der Ersatz bestehender Wohnhäuser in größerem Umfang möglich ist (A. Füllmann)	Siehe Pkt. 1 (§ 2)	Ablehnen	Siehe Pkt. 1 (§ 2)
§ 50, geschlossene Bauweise, lit. b., besondere Vorschriften für die einzelnen Zonen			
16 Eingabe Nr. 62 Osteile der Baarstrasse geschlossene Bauweise von der Gubelstrasse bis zur Flora- evtl. Mattenstrasse festlegen (M. Iten)	- Geschlossene Bauweise in Ansätzen vorhanden	Teilweise entsprechen: "Gsteile der Baarstrasse zwischen Gubelstrasse und Gubelstrasse"	
§ 51, Besondere Nutzungsvorschriften			
17 Eingabe Nr. 5 Mindestwohnanteil in den Kernzonen K2 und K3 sowie in der Ortskernzone Oberwil auf 2/5 reduzieren (HGZU)	- Grundsätzlich gegen eine gesetzliche zwangsweise Festlegung eines Mindestwohnanteiles - Günstiger Weg um preislich günstigen Wohnraum zu schaffen, da Verteuerung zur Folge	Ablehnen	- Kompromisslösung des Grossen Gemeinderates
18 Eingabe Nr. 46 Mindestwohnanteil auf der Grafenau, Kernzone K2, auf 1/5 reduzieren (Laudin & Gyr Zug AG)	- Grafenauartelle des Eigenbedarf dienend (Gesamtkonzern) - Schwere Behinderung einer Überbauung für geschäftliche Bedürfnisse	Material mit Zone WG5 1/2 entsprechen	- Kompromisslösung des Grossen Gemeinderates
19 Eingabe Nr. 15 Mindestwohnanteil in der Kernzone K1 einstellen von 1/5 auf 1/3 festlegen (SP)	- Wohnsubstanz erhalten	Ablehnen	- Es sind auch andere Massnahmen möglich, um ein angenehmes, sicheres und gesundes Wohnen zu erreichen
20 Eingabe Nr. 6 Abs. 2 als Muss-Vorschrift formulieren (HGZU)	- Kenn-Vorschrift widerspricht Sinn und Zweck von § 1 der Bauordnung	Ablehnen	- Rechtssicherheit - Sache der rollenden Planung
21 Eingabe Nr. 15 Abs. 2 so ergänzen, dass in verkehrsarmen Zonen der Mindestwohnanteil auf 1/2 erhöht werden kann (SP)	- Wohnraum in der Stadt erhalten	ablehnen	

Antrag / Begehren	Begründung	Antrag Stadtrat	Begründung
§ 53, Altstadtzone 22 Eingabe Nr. 6 Es wird vorausgesetzt, dass das Altstadtreglement durch den GGR erlassen wird (HGZU)		Hinweis in der Begleitung	
§ 56, Grundmasse 23 Eingabe Nr. 46 In der Zone IG 25 Bauhöhe auf 30 m festlegen (Landis & Gyr Zug AG)	- 25 m unbedingt zu niedrig - Bedarf an Gebäuden, welche 30 m übersteigen - Bestehende Bauten von 30 bis 35 m stören Orts- und Landschaftsbild nicht	Ablehnen	- Generelle Erhöhung unzweckmässig - ab 18 m Bebauungsplan erforderlich (siehe Bebauungsplan für Südwestteil)
§ 59, Mindestflächen 24		Neuer Abs. 2 "Arealbebauungen können bereits bei einer Mindestfläche von 2 000 m ² erstellt werden, sofern auf den Ausnutzungszuschlag und auf die Erhöhung der Geschosszahl verzichtet wird"	- Arealbebauung mit erhöhten Qualitätsanforderungen auch in bebauten Gebieten ermöglichen - Anpassung an Zuger Verhältnisse
§ 76, Abs. 1 und 2, Gebühren 25		"1 Für die Behandlung von Gesuchen jeder Art sind Gebühren zu erheben. 2 Die Gebühr beträgt in der Regel 1 % der Baukosten, sie kann in Fällen mit grossem Aufwand bis auf 1,5 % erhöht werden."	- Genaue Aufwandschätzung nur mit grossem bürokratischem Aufwand möglich
§ 76, Abs. 2, Inkrafttreten 26 Eingabe Nr. 6 Neu formulieren: "Den neuen Vorschriften unterstehen noch nicht erledigte Baugesuche für bauliche und andere bewilligungspflichtige Massnahmen, sofern sie nicht früher als 3 Monate vor dem Inkrafttreten dieser Bauordnung gestellt wurden." (HGZU)	- Unverhältnismässig - Unzulässig	Ablehnen	- Gleiche Regelung wie in § 47, Abs. 2, Verwaltungsrechtspflegegesetz - Frage der Rechtssicherheit

Antrag / Begehren	Begründung	Antrag Stadtrat	Begründung
27 28 Eingaben Krm. 59 und 62 Neu formulieren: "Alle vor (zur Zeit des) Inkraft- tretens) dieser Bauordnung eingereichten Baugesuche für bauliche und andere bewil- ligungspflichtige Massnahmen werden nach altem Recht beurteilt, sofern nicht eine formelle Rückstellung im Sinne von § 34 des Kant. BauG erfolgte." (Erbengemeinschaft J.C. Fridlin und M. Iten)	- Fragewürdig, da Begriff "erledigt" unklar - Unhaltbar, da gegen Sinn von § 34 BauG verstossend - Problematisch, da in einer "Übergangszeit" zwei Bauordnungen einzuhalten sind	Ablehnen	- Gleiche Regelung wie in § 47, Abs. 2, Verwaltungsrechtspflege- gesetz - Frage der Rechtssicherheit
29 Anhang 1, Lit. A Eingabe Nr. 7 Hinweis "Postverkehrsgesetz (Vollziehungs- verordnung 1)" ergänzen mit "Weisungen betreffend Beschaffenheit, Grösse und Standort der Briefkastenanlage" (PTT Postamt Zug)	Entsprechen	Zweckmässig	
30 Anhang 2	Ergänzen mit: "Plan Nr. 4430 vom 11.11.80 und Nr. 4631 vom 28.11.78."		

z: Begleitung

Antrag / Begehren	Begründung	Antrag Stadtrat	Begründung
§ 4, Ausnahmen			
31		- Begleitung mit Hinweis auf Revers ergänzen: ... abhängig. Mittels Revers, welcher im Grundbuch eingetragen wird, kann sichergestellt werden, dass ein allfälliger Rechtsnachfolger von den Auflagen und Bedingungen Kenntnis erhält.	
32		- In der Begleitung Bezugnahme auf Sifa-Norm streichen	
33	§ 46, Zonenfremde Bauten und Anlagen	- Begleitung mit Hinweis auf planerische Gründe ergänzen: "... sofern nicht polizeiliche oder planerische Gründe zwingend dagegen sprechen. Es..."	
34	§ 53, Altstadtzone		
	Eingabe Nr. 6 Es wird vorausgesetzt, dass das Altstadtreglement durch den GGR erlassen wird (MGZU)	- Begleitung ergänzen: "... Altstadtreglementes, welches durch den GGR zu erlassen ist."	

III Zum Verkehrsrichtplan

Das Gros der Einwendungen zum Verkehrsrichtplan 80 zielt auf übergemeindliche Strassenzüge, welche im kantonalen Verkehrsrichtplan 68/74 enthalten sind. Diese wurden deshalb der kantonalen Baudirektion zur Stellungnahme vorgelegt; siehe beiliegendes Schreiben vom 3. November 1980 (Beilage 3).

Die Eingaben zum Verkehrsrichtplan bereiten echte Sorgen. Sie stammen im Gegensatz zu jenen des Zonenplanes überwiegend von Gruppen oder Organisationen und enthalten grundsätzliche Forderungen bzw. stellen das vom Kanton vorgegebene Rückgrat des Richtplanes in Frage. Es wird Sache der kommenden kantonalen Richtplanung sein, in diesen Fragen Klarheit zu schaffen.

STADTPLANUNG 80
Eingabenbehandlung

1.11 VERKEHRSRICHTPLAN

A) Uebergeordnete Strassen

Antrag / Begehren	Begründung	Antrag Stadtrat	Begründung
1 Eingabe Nr. 6 Verbindlicher Entscheid über Linienführung (HC20)	- Sicherheit und Klarheit für die betroffenen Grundeigentümer schaffen	- (Linienführung zwischen Kanton, Baar und Stadt unbestritten)	- Bestandteil des kant. Strassenbauprogramms. Entscheid liegt bei Kantonsrat (Vorlage in Vorbereitung) - Beseitigung des Detailprojektes im Gange
2 Eingabe Nr. 17 Gutschränkabfahrt zusammen mit nördlicher Fortsetzung (128 el) planen (Nachbarschaft Guthart)	- Mehrverkehr in bereits stark belastetes Wohngebiet vermeiden - Bestehende Wegverbindungen für Kinder und Jugendliche nicht gefährden	- Gleichzeitige Verwirklichung aus Kostengründen unrealistisch, gefordert wird, dass der Bau der 128 el gleichzeitig rechtlich und finanziell sichergestellt wird	- Entscheid über die gleichzeitige Erstellung fällt in den Kompetenzbereich des Kantonsrates (Vorlage in Vorbereitung)
3 Eingabe Nr. 18 Gutschränkabfahrt und nördliche Fortsetzung (128 el) gleichzeitig erstellen (Nachbarschaft Lüsli)	- Unzumutbare Immissionsbelastungen im Gölbigel vermeiden - Es wird auf die nachteiligen Folgen der Gutschränkabfahrt aufmerksam gemacht: - Beeinträchtigung der Wohnqualität im Loretogebiet - Vernichtung städtischer Bestimmungssreserven - Verminderung der Weiterführung landwirtschaftlicher Betriebe	- Siehe Pat. 2	- Entscheid über die gleichzeitige Erstellung fällt in den Kompetenzbereich des Kantonsrates (Vorlage in Vorbereitung) - Loretogebiet wird entlastet - Weiterführung des Landwirtschaftsbetriebes X. Moos bleibt gemäss Spezialgutachten möglich
4 Eingabe Nr. 26 Gutschränkabfahrt inkl. nördliche und südliche Fortsetzung (128 el) planen, auf Anschluss Gölbigelstrasse verzichten (10 Gölbigelstrasse und Anwohner)	- Gölbigelstrasse von Mehrverkehr verschonen: - Uebermässige Verkehrsbelastung - Landbedarf - Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität - Ausbau der Gölbigelstrasse unakzeptabel (Vorgärten, Stauraum, Schulweg) - Scheinlösung. Verlagerung der Kollisionsprobleme - Es wird auf den Alternativvorschlag vom 31.3.71 hingewiesen	- Anschluss Gölbigelstrasse notwendig (Etapplierung, zweckmässiger Netzanchluss)	- Entscheid über die gleichzeitige Erstellung fällt in den Kompetenzbereich des Kantonsrates (Vorlage in Vorbereitung) - Ein Ausbau der Gölbigelstrasse ist erforderlich, Ausbauprojekt gegenüber früher reduziert, Trottoir nördseits - Echte Lösung, da Innenstadt von "freien Durchgangsverkehr" entlastet wird
5 Eingabe Nr. 55 Vorläufig belassen (VCS)	- Es werden ergänzende Informationen über den zu erwartenden Umfang der Entlastungswirkung im Stadtzentrum erwartet - Ueber Bedarf noch nicht im klaren		- Entlastungswirkung im Stadtzentrum ca. 3 000 Fahrzeuge pro Tag

Stadttunnel (Kernentlastung)			
6 Eingabe Nr. 55 Streichen (VCS)	- Nur dem Regionalverkehr dienend - Kosten - Nutzenverhältnis nicht zu verantworten, Projekt politisch nicht durchsetzbar - Gefahr, dass Gotthardverkehr Engpässen zugeführt wird.	- Ablehnen Stadttunnel beibehalten	- Bestandteil des Kant. Verkehrsrichtplanes 74 - Dient der Entlastung der Innenstadt; Voraussetzung für Verwirklichung von Verbesserungsmaßnahmen zugunsten des Verkehrs, Radfahrer und Fußgänger; Teil des Kernkonzeptes - Hat regionale Funktion
128 el inkl. Anschluss Gubelstrasse			
7 Eingabe Nr. 55 Streichen (VCS)	- Ohne Stadttunnel keine Berechtigung - Von Stadttunnel unabhängige Verwirklichung nicht zu verantworten - Negative Konsequenzen in keinem Verhältnis zu Vorteilen	- Ablehnen: 128 el inkl. Anschluss Gubelstrasse beibehalten	- Bestandteil des Kant. Verkehrsrichtplanes 74 - Rückgrat des künftigen Verkehrsnetzes, Hauptanschluss für Stadtkern - Führung in Tiefgarage möglich
8 Eingabe Nr. 15 Anschluss Gubelstrasse bis Gutschrankabfahrt streichen (SP)	- Beeinträchtigung des Wohngebietes Bleichmatt	- Ablehnen: Anschluss Gubelstrasse beibehalten	- Bestandteil des Kant. Verkehrsrichtplanes 74 - Hauptanschluss für Stadtkern - Wohngebiet bereits in Umstrukturierung begriffen
Verlängerung der Industriestrasse			
9 Eingabe Nr. 55 Streichen (VCS)	- Überflüssige Verbindung - Mehr als zwei leistungsfähige Ortsverbindungen mit Baar sind nicht notwendig	- Ablehnen: Verlängerung der Industriestrasse beibehalten	- Bestandteil des Kant. Verkehrsrichtplanes 74 - Von Baar gefordert
Verlängerung der Allmendstrasse (bzw. Zusammenschluss mit Baar)			
10 Eingabe Nr. 55 Streichen (VCS)	- Unnötige Verbindung - Das Hertierviertel braucht keinen eigenen Autobahnanschluss bzw. keine eigene Verbindung zur Baarer Industrie- und Gewerbezone - Beeinträchtigung der Wohnqualität am Hertierviertel vermeiden	- Ablehnen: Verlängerung der Allmendstrasse als Sammelstrasse beibehalten	- Bestandteil des Kant. Verkehrsrichtplanes 74 - Es geht um die Frage, wie das Hertierviertel an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen sei (Beeinträchtigung anderer Gebiete) - Möglichkeit offenhalten, um Arbeitsplätze in der Gewerbezone Neuhof mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erschliessen - Ersatzlose Streichung nicht gerechtfertigt
11 Eingabe Nr. 2 Streichen (Quartiersverein Zug-west)	- Sicherstellen, dass Strassenstück nicht gebaut wird	- Ablehnen: Verlängerung der Allmendstrasse beibehalten	- Siehe Pkt. 10

12	Eingabe Nr. 15 Streichen (SP)	- Vorgesetzte Kapazitätsverdoppelung der Verkehrsverbindungen nach Baar unbegründet - Ausdruck falscher Verkehrsprioritäten (Auto-Euphorie) - "Ueberflüssiges" streichen	- Anleihen: Verlängerung der Allmendstrasse beibehalten	- Siehe Pkt. 10
13	Eingabe Nr. 65 Streichen (Aktionsskizze für ein quartierfreundliches Herti-zentrum)	- Bedürfnisnachweis nicht erbracht - weder siedlungspolitisch noch volkswirtschaftlich vorteilhaft - Negative Auswirkungen auf bestehende und künftige Wohnsiedlungen - Autoverkehr einseitig bevorzugt	- Ablehnen: Verlängerung der Allmendstrasse beibehalten	- Siehe Pkt. 10
14	Eingabe Nr. 67 Streichen (Ursula und Heiri Scherer-Peyer)	- Nicht zwingend notwendig - Verminderte Wohnqualität - Fördert das weitere Anwachsen des privaten Autoverkehrs	- Ablehnen: Verlängerung der Allmendstrasse beibehalten	- Siehe Pkt. 10
Verlängerung der General-Quisenstrasse, alte und neue Führung				
15	Eingabe Nr. 2 Streichen (Quartierverein Zug-West)	- Sicherstellen, dass Strassenstück nicht gebaut wird	- Ablehnen: Neue Linienführung beibehalten	- Alte Linienführung Bestandteil des Kant. Verkehrsrichtplanes 7a (Vorlage in Vorbereitung) - Neue Linienführung von Stadt gefordert, um leistungsfähige Verbindungen, auch für den öffentlichen Verkehr, zu Chas und Steinhausen sicherzustellen
16	Eingabe Nr. 65 Streichen (Aktionsskizze für ein quartierfreundliches Herti-Zentrum)	- Siehe Verlängerung Allmendstrasse	- Ablehnen: Neue Linienführung beibehalten	- Siehe Pkt. 15
17	Eingabe Nr. 67 Streichen (Ursula und Heiri Scherer-Peyer)	- Siehe Verlängerung Allmendstrasse	- Ablehnen: Neue Linienführung beibehalten	- Siehe Pkt. 15
18	Eingabe Nr. 15 Streichen, falls Streichung bei kantonalen Behörden nicht durchgesetzt werden kann, darauf hinwirken, dass alte Führung möglichst schnell aufgegeben wird (SP)	- Ausdruck falscher Verkehrsprioritäten (Auto-Euphorie) - "Ueberflüssiges" streichen	- Ablehnen: Neue Linienführung beibehalten	- Siehe Pkt. 15
19	Eingabe Nr. 55 Alte Linienführung streichen, neue Linienführung vorläufig belassen (VCS)	- Alte Linienführung wenig sinnvoll, da Riedmattquartier zerschneiden wird - Entscheidung über neue Linienführung offenhalten	- Begehren entspricht den städtischen Vorstellungen	

Antrag / Begehren	Begründung	Antrag Stadtrat	Begründung
20 Eingabe Nr. 6 Entscheid über Linienführung bis 2. Lesung fallen (HDZU)	- Entscheid in Interesse der Rechts- sicherheit und bauplanerischer Klarheit für betroffene Haus- und Grundeigen- tümer erforderlich	Ablehnen	- Alte Linienführung Bestandteil des kont. Verkehrsrichtplanes 7a [Vorlage in Vorbereitung] - Würde Aussetzung der 2. Lesung bedingen

B) Realitiche, innerörtliche Strassen

Antrag / Begehren	Begründung	Antrag Stadtrat	Begründung
Anschluss alte Basenstrasse an Gutschrankabfahrt			
21 Eingabe Nr. 15 Auf Anschluss verzichten (SP)	- Neuen Schleichweg durch intaktes Wohngebiet vermeiden	Ablehnen: - Anschluss beibehalten	- Kein Anschluss projektiert - Es geht nur um die Raumfreiheit für alle Fälle
22 Eingabe Nr. 18 Streichen (Quartiersverein Lüssli)	- Zusätzliche Verkehrsbelastung auf Lobnerstrasse unerwünscht	Ablehnen: - Anschluss beibehalten	- Siehe Pkt. 21
Lobnerstrasse			
23 Eingabe Nr. 18 Es wird eine Zuachierung verlangt, dass keine Ver- breiterung der Lobnerstrasse geplant ist (Quartiersverein Lüssli)			- In absehbarer Zeit keine Verbreiterung vorgesehen
Vorstadtrasse / Bahnhofstrasse			
24 Eingabe Nr. 55 Vorstadtrasse anstelle der Bahnhofstrasse autofrei machen (VCS)	- Bahnhofstrasse ungeeignet, da kein Beitrag zur Hebung der Lebensqualität, (Möglichkeit zum besseren Wohnen, zur Erholung, zur Begabung und zur Kom- munikation) geleistet wird - Bahnhofstrasse aus rein wirtschaft- lichen Überlegungen ausgewählt - Vorstadtrasse geeignet, weil im Erholungsraum Seufjer einbezogen und weil mit Altstadt ein zusammen- hängendes Fussgängergebiet entsteht	Ablehnen	- Bestandteil des Kernkonzeptes

c) Standorte für öffentliche Parkierungsanlagen

Antrag / Begehren		Begründung	Antrag Stadtrat	Begründung
Guggi				
25	Eingabe Nr. 15 Streichen (SP)	- Standort falsch, da "in der City" - Zieht den Privatverkehr in den Stadt-Kern (Magnet)	Ablehnen: - Standort für Parkierungs-anlage beibehalten	- Zu- und Wegfahrt über Aegeristrasse vorgesehen - Am Cityrand liegend - Siehe Pkt. 25
26	Eingabe Nr. 55 Streichen (VCS)	- Innenstadt von Abgassen und Verkehrs-lärm freihalten; Steigerung der Attrak-tivität durch weniger Verkehr - Lockt Verkehr ins Zentrum	Ablehnen: - Standort für Parkierungs-anlage beibehalten	
Kreuzstadt				
27	Eingabe Nr. 15 Streichen (SP)	- Standort falsch, da "in der City" - Zieht den Privatverkehr in den Stadt-Kern (Magnet)	Ablehnen: - Standort für Parkierungs-anlage beibehalten	- Standort geeignet - Ersatz für Dreispitzanlage
Grafschau				
28	Eingabe Nr. 46 Streichen (Landis & Cyr AG)	- Unzumutbar und den privaten Ueber-bauungszielen zuwiderlaufend Es handelt sich um eine vorsorgliche Einwendung, da Ausmass und genaue Lage noch nicht bekannt	Ablehnen: - Standort für Parkierungs-anlage beibehalten	- In Zusammenhang mit Bahnhofverkehr stehend (park and ride) - Dient den öffentlichen Verkehr (SBB)
Alpli, Schindellegi-Nord				
29	Eingabe Nr. 9 Streichen (Korporation)	- Vermeiden von mehr Privatverkehr - Widerspricht Planungsabsicht - Ein Ausbau der bestehenden Plätze kommt nicht infrage	Entsprechen	

Antrag / Begehren		Begründung	Antrag Stadtrat	Begründung
Steinhausen - alte Lorze (äussere Lorzenalmend)				
30	Eingabe Nr. 9 Verlegung an den Ochsenbachkanal (Korporation)	- Führung entlang Ochsenbachkanal geeigneter (Wasserlauf mit Bepflanzung) - Steinhausen wünscht eine Verbindung zur See - Bei der Zustimmung zur jetzigen Fusswegführung wurde ein entsprechender Vorbehalt angebracht	Ablehnen	- Mit Steinhausen abgesprochen - Es geht um eine Verbindung von Steinhausen nach Zug
Am Seeufer beim Chonerfussweg, auf GEP 171, 3721 und 3722				
31	Eingabe Nr. 10 Verzichten (Erbengemeinschaft Dr. A. Kaser)	- Überwiegendes öffentliches Interesse nicht gegeben - Kein echtes Bedürfnis - Verlust des Seestosses	Ablehnen	- Eingabe vorsorglicher Art - Bestandteil des Baulinien- und Gestaltungsplanes neue Lorze
Bahnhof - Merti (Grafenau)				
32	Eingabe Nr. 46 Verlegung, so dass Grafenau-Grundstück nicht beansprucht wird oder das Ueberbauung nicht behindert wird (Landis & Cyr AG, Zug)	- Schwere Behinderung der Ueberbauung	Ablehnen	- Darstellung schematisch - Definitive Führung im Rahmen des Bebauungsplanes
Am Seeufer südlich des Casinos				
33	Eingabe Nr. 58 Verzichten (G. Straub)	- Unverhältnismässiger Eingriff; Verlust des Seestosses - Für Grundeigentümer nur nachteilig - Bedürfnis nicht gegeben - Unverhältnismässiger Aufwand für befriedigende Verwirklichung erforderlich	Ablehnen	- Eingabe vorsorglicher Art - Bestandteil des Baulinien- und Gestaltungsplanes Rohbach
Am Mänibach				
34	Eingabe Nr. 34 Verzichten (R. Isbach)	- Öffentliches Interesse nicht gegeben - Gelände ungeeignet - Eingriff in Uferbefestigung - Alternative Verbindungen vorhanden	Ablehnen	- Eingabe vorsorglicher Art - Bestandteil des Baulinien- und Gestaltungsplanes Mänibach

Antrag / Begehren	Begründung	Antrag Stadtrat	Begründung
25 Eingabe Nr. 53 Streichen auf G8P 1431 (H. Christen)	- Nicht notwendig, da alternative Wegverbindungen - Kein öffentliches Interesse vorhanden	Ablehnen	- Siehe Pkt. 34
Beim Franziskusheim			
36 Eingabe Nr. 66 Linienführung korrigieren	- Anpassen an vorgesehene Erweiterungsbauten	Entsprechen	- Unwesentliche Anpassung

IV Zum Landschaftsrichtplan

Gegen den Landschaftsrichtplan sind zwei Einwände eingegangen, die Kulturobjekte betreffen; ein Einwand betrifft die Landschaftsschutzzone. Die Einwendungen gegen Fuss- und Radwege sind beim Verkehrsrichtplan angeführt. Die sechs Anträge bezüglich der Landschaftsschutzzone sind durch die Zonenplanänderungen bedingt.

STADTPLANUNG 80
Eingabenbehandlung

IV LANDSCHAFTSRICHTPLAN

Antrag / Begehren		Begründung	Antrag Stadtrat	Begründung
Kulturobjekte				
1	Eingabe Nr. 9 Kulturobjekt Nr. 1 Riegelhaus Kollermühle streichen (Korporation)	- Nicht einzusehen - Haus 40 Jahre alt	- Entsprechen: Kulturobjekt Nr. 1 streichen	- Kürzlich renoviert - Keine Abbruchgefahr
2	Eingabe Nr. 40 Kulturobjekt Nr. 4 Bauernhof Chamerstr. 115 streichen (Wohng.)	- Öffentliches Interesse nicht gegeben - Baulicher Zustand schlecht - Keine Bedeutung für das künftige Erscheinungsbild des Quartiers	- Ablehnen: Kulturobjekt Nr. 4 belassen	- Erhaltungsidee durch neue Bauherrnschaft positiv aufgenommen, Ausparzellierung in Prüfung - Für das Strassenbild (Eingang in die Stadt) von erheblicher Bedeutung - Mit Kulturobjekt Nr. 3 eine Einheit bildend
Landschaftsschutzzone				
3	Eingabe Nr. 45 Reduktion der Landschaftsschutz- zone auf GgP 1750, Rütihof, auf mindestens 50 % (Landis & Gyr AG)	- Gebiet einer Ueberbauung dauernd entzogen - Ziel mit "eeniger" erreichbar	- Ablehnen: Landschaftsschutzzone beibehalten - Landschaftsschutzzone im Lössrain an Bauzone anpassen - Landschaftsschutzzone in der Schöneck an Bauzone anpassen - Landschaftsschutzzone beim Franziskauehl an Sonderzone anpassen - Landschaftsschutzzone im Guggigebiet an Bauzone anpassen - Landschaftsschutzzone im Gebiet Weisenberg an Bauzone anpassen	- Trenngürtel zwischen Baur und Zug - Beidseitig der Gemeindegrenzen gleichviel geschützt - Zonenplanänderung (siehe Pkt. 50, 51, 52 & 53) - Zonenplanänderung (siehe Pkt. 27) - Zonenplanänderung (siehe Pkt. 49) - Zonenplanänderung (siehe Pkt. 3 & 4) - Zonenplanänderung (siehe Pkt. 1)
4				
5				
6				
7				
8				

V Zum Ortsgestaltungsplan, Leitbild 77

Gegen Ortsgestaltungsplan und Leitbild 77 sind keine Einwände erhoben worden, welche nicht bei einem anderen Planungsmittel angeführt sind. Die Aenderungsanträge sind durch die Zonenplanänderungen bedingt.

STADTPLANUNG 80
Eingabenbehandlung

V ORTSGESTALTUNGSPLAN, LEITBILD 77

Gebiet		Antrag Stadtrat	Begründung
Gebiet des öffentlichen Interesses			
1	Gebiet zwischen Klinik Weisenberg und Bahnlinie	Neue Abgrenzung des Gebietes Nr. 46	- Zonenplanänderung (siehe Pkt. 1)
2	Guggl - Lobernau	Neue Abgrenzung des Gebietes Nr. 23	- Zonenplanänderung (siehe Pkt. 3 und 4) - Urnenbestimmung
3	Gebiet östlich der Liegenschaft Knobcl. Chamerstrasse	Neue Abgrenzung des Gebietes Nr. 5	- Zonenplanänderung (siehe Pkt. 13)
4	Liegenschaft Chaderfussweg 9 und 11	Neue Abgrenzung des Gebietes Nr. 10	- Zonenplanänderung (siehe Pkt. 23)
Baugebiete			
5	Grafenau	Wohn- und Gewerbegebiet anstelle von Kerngebiet	- Zonenplanänderung (siehe Pkt. 36)
6	GBP 1675. Schöneck	Ganzes Grundstück Wohngebiet	- Zonenplanänderung (siehe Pkt. 27)
7	Sonderzone Franziskusheim	Neue Abgrenzung der Sonderzone	- Zonenplanänderung (siehe Pkt. 49)
8	Lüsslein	Neue Abgrenzung des Wohngebietes	- Zonenplanänderung (siehe Pkt. 50, 51, 52 & 53)
9	Obernack	Neue Abgrenzung des Wohngebietes	- Zonenplanänderung (siehe Pkt. 56 & 59)
10	Lorenzobene	Wohngebiet und Gebiet des öffentlichen Interesses anstelle von langfristigen Siedlungsgebiet	- Zonenplanänderung (siehe Pkt. 63, 64 & 65)
Langfristiges Siedlungsgebiet			
11	Liegenschaft Weiser, Chamerstrasse	Langfristiges Siedlungsgebiet anstelle von übrigen Gemeindegebiet	- Anpassung an Zonenplan (Fehler: Bisher Weiss)

VI Zum Erläuternden Bericht

Das Begehren der Korporation, die Umschreibung der Sonderzone "Montana" zu ergänzen, wird zusammen mit den anderen notwendigen Aenderungen zweckmässigerweise erst nach Vorliegen der Ergebnisse der 2. Lesung des Grossen Gemeinderates vorgenommen. Dabei ist Punkt 5a der Liste der "Nutzung der Zonenflächen im öffentlichen Interesse" im Zusammenhang mit der Einzonung in der Lorzenebene mit Hinweis auf "Schulanlagen und andere öffentliche Aufgaben" zu ergänzen.

Schlussbemerkungen

Eine Uebersicht über die Ergebnisse der Eingabenbehandlung zeigt, dass das Ergebnis der ersten Lesung als solches nicht in Frage gestellt ist. Die Aenderungen betreffen keine Grundsatzfragen und sind örtlich begrenzt. In diesem Sinne dürfen die vorliegenden Planungsmittel als ausgewogene Lösungen bezeichnet werden. Wenn nicht allen Eingaben entsprochen werden konnte, so liegt das in der Natur der Sache. Gemäss § 13 kant. Baugesetz sind die Einwendungen mit dem Beschluss des Grossen Gemeinderates, bzw. der Urnenabstimmung erledigt.

Zusammenstellung der Ergebnisse der Eingabenbehandlung

zurückgezogen oder sonst erledigt	4 Eingaben
teilweise entsprochen	15 Eingaben
entsprochen	8 Eingaben
abgelehnt	33 Eingaben
Gegenstand anderer Verfahren	7 Eingaben

Die Aenderungen unterliegen einer zweiten ersten Lesung im Grossen Gemeinderat. Anschliessend werden diese während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser zweiten öffentlichen Auflage, können Einwendungen gegen diese Aenderungen oder allfällige Folgen davon erhoben werden.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und die beantragten Aenderungen des Stadtrates in 2. Lesung stattzugeben.

Zug, 19. Dezember 1980

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:	Der Stadtschreiber:
W.A. Hegglin	A. Grünenfelder

Beilagen:

1. Liste der Einsprecher (alphabetisch geordnet)
2. Liste der Einsprecher (nach Eingabe-Nr. geordnet)
3. Stellungnahme der kant. Baudirektion zu den Eingaben
betr. kant. Verkehrsrichtplan 68/74
4. Planskizzen zu Zonenplanänderungen, Blatt 1 - 5
5. Zusammenstellung der Ergebnisse der Eingabenbehandlung
6. Zusammenstellung der Aenderungsanträge

Stadtplanung 80

Eingabebehandlung erste öffentliche AuflageListe der Einsprecher (alphabetisch geordnet)

Eingabe-Nr.	Einsprecher
1	Alfred Müller AG, Baar
65	Aktionskomitee für ein quartierfreundliches Herti-Zentrum
54	Beeli Josef, Alpenblick 5, Cham
53	Christen Hermann, Zugerbergstrasse 32, Zug
28	Dosenbach C., Hofstrasse 14a, Zug
61	Erben Brandenburg, Zug
48	Erbengemeinschaft J. Doswald-Werder, Waldhof, Zug
59	Erbengemeinschaft J.C. Fridlin, Zug
44	Erbengemeinschaft P. Henggeler, Zug
10	Erbengemeinschaft Dr. A. Kamer, Zug
57	Erbengemeinschaft Dr. A. Lusser, Zug
51	Erbengemeinschaft J. Reichmuth-Rosenberg, Lüssirain, Zug
52	Erbengemeinschaft v. Reding
20	Erbengemeinschaft Dr. O. Zürcher, Zug
47	Fässler Anton, Eichwaldstrasse 7, Zug
50	Fierz M., Hänibühl 10, Zug
31	Frigo Karl, Chamer Fussweg 11, Zug
64	Füllemann Alfred, Steinhauserstrasse, Zug
30	Grundstück AG, Zug
60	Hafner + Wiederkehr, Architekten, Chamerstrasse, Zug
6	Haus- und Grundeigentümerverband von Zug und Umgebung (HGZU)
16	Heimstätte AG, Zug
25	Heiz Hermann, Chamerstrasse 87a, Zug
34	Imbach R. Dr., Zug
8	Institut der Lehrschwestern vom heiligen Kreuze, Menzingen
12	Interessengemeinschaft Ackerstrasse, Zug
26	Interessengemeinschaft Göblistrasse und Anwohner, Zug
29	Interessengemeinschaft Widenstrasse, Zug
62	Iten Max, Baarerstrasse, Zug

Eingabe- Nr.	Einsprecher
4	Jansson K.G., im Röteli 24c, Zug
11	Kaiser-Weiss Emmy, Rebmann 1, Oberwil
41	Kino Hürlimann AG, Zug
38	Kistler J.R., Bellevueweg 21, Zug
56	Kloster Maria Opferung, Zug
9	Korporation Zug
43	Kuster-Wyss Arthur, Rebberg 7, Widn AG
45	Landis & Gyr Holding AG, Zug
42	Landtwing Josef, Gutsch, Zug
46	LGZ Landis & Gyr AG, Zug
13	Meier Oskar A., Palüdastrasse 3, Davos-Dorf
5	Meyer Rolf, Guggiweg 8, Zug
40	Mobag Generalunternehmung, Hofackerstrasse 32, Zürich
63	Moos Xaver sen. + Moos Xaver jun., Rüschenhof, Zug
19	Müller Heinz, Blumenweg 8a, Zug
32	Müller Otmar und Christian, Chamerfussweg 17, Zug
22	MZ-Immobilien AG, Zug
18	Nachbarschaft Lüssi, Zug
21	Nussbaumer Carl, Aegeristrasse 40, Zug
66	Psychiatrische Klinik Franziskusheim, Oberwil
17	Quartierverein Gut Hirt
2	Quartierverein Zug-West
67	Scherer-Peyer Heiri, St. Johannesstrasse 10, Zug
27	Schweiz. Obstverband, Zug
7	Schweiz. Post-, Telefon- und Telegrafenebetriebe, Postamt, Zug
15	Sozialdemokratische Partei der Stadt Zug (SP)
3	Speck Alois, Oberwil
39	Spillmann F.J. Dr., Hofstrasse 19, Zug
24	Spinnerei & Weberei Gygli AG, Zug
58	Straub Gottfried, Artherstrasse 8, Zug
49	Studer Franz, Aegeristrasse 46, Zug
37	Theiler Alfred, Schulhausstrasse 13, Ebikon
55	VCS-Zug, Werner Lüönd, Gubelstrasse 19, Zug (VCS)

Eingabe- Nr.	Einsprecher
23	Verzinkerei Zug AG, Zug
14	Wasserwerke Zug
36	Weber Bau AG, Baar
33	Weber-Roth Silvia, Gärtliweg 13, Zug
35	Zunftthaus Oberwil AG, Unter Altstadt 3, Zug

Zug, 11. Dezember 1980

SE/sp

Stadtplanung 80

Eingabenbehandlung erste öffentliche Auflage

Liste der Einsprecher (nach Eingabenummer geordnet)

Eingabe- Nr.	Einsprecher
1	Alfred Müller AG, Baar
2	Quartierverein Zug-West
3	Alois Speck, Oberwil
4	K.G. Jansson, im Röteli 24c, Zug
5	Rolf Meyer, Guggiweg 8, Zug
6	Haus- und Grundeigentümerverband von Zug und Umgebung (HGZU)
7	Schweiz. Post-, Telefon- und Telegrafienbetriebe, Postamt, Zug
8	Institut der Lehrschwerstern vom Heiligen Kreuze, Menzingen
9	Korporation Zug
10	Erbengemeinschaft Dr. A. Kamer, Chamerfussweg 27, Zug
11	Emmy Kaiser-Weiss, Rebmat 1, Oberwil
12	Interessengemeinschaft Ackerstrasse, Zug (K. Ehrler und Mitunterzeichner)
13	Oskar A. Meier, Palüdastrasse 3, Davos-Dorf
14	Wasserwerke Zug
15	Sozialdemokratische Partei der Stadt Zug (SP)
16	Heimstätte AG, Zug
17	Quartierverein Gut Hirt
18	Nachbarschaft Lüssi
19	Heinz Müller, Blumenweg 8a, Zug
20	Erbengemeinschaft Dr. O. Zürcher, Zug
21	Carl Nussbaumer, Aegeristrasse 40, Zug
22	MZ-Immobilien AG, Zug
23	Verzinkerei Zug AG, Zug
24	Spinnerei & Weberei Gygli AG, Zug
25	Hermann Heiz, Chamerstrasse 87a, Zug
26	Interessengemeinschaft Göblistrasse und Anwohner, Zug (Louis Sandoz und Mitunterzeichner)
27	Schweizerischer Obstverband, Zug

Eingabe-Nr.	Einsprecher
28	C. Dosenbach, Hofstrasse 14a, Zug
29	Interessengemeinschaft Widenstrasse Zug-Oberwil (M. Ehrensberger und Mitunterzeichner)
30	Grundstück AG, Zug
31	Karl Frigo, Chamer Fussweg 11, Zug
32	Otmar und Christian Müller, Chamer Fussweg 17, Zug
33	Silvia Weber-Roth, Gärtliweg 13, Zug
34	Dr. R. Imbach, Zug
35	Zunftthaus Oberwil AG, Unter Altstadt 3, Zug
36	Weber Bau AG, Baar
37	Alfred Theiler, Schulhausstrasse 13, Ebikon
38	R.J. Kistler, Bellevueweg 21, Zug
39	Dr. F.J. Spillmann, Hofstrasse 19, Zug
40	Mobag Generalunternehmung, Hofackerstr. 32, Zürich
41	Kino Hürlimann AG, Zug
42	Josef Landtwing, Gutsch, Zug
43	Arthur Kuster-Wyss, Rebberg 7, Widen AG
44	Erbengemeinschaft P. Henggeler, Zug
45	Landis & Gyr Holding AG, Zug
46	LGZ Landis & Gyr Zug, AG, Zug
47	Anton Fässler, Eichwaldstrasse 7, Zug
48	Erbengemeinschaft Doswald-Werder Johann, Waldhof, Zug
49	Franz Studer, Aegeristrasse 46, Zug
50	Frau M. Fierz, Hänibühl 10, Zug
51	Erbengemeinschaft Josef Reichmuth-Rosenberg, Lüssirain, Zug
52	Erbengemeinschaft von Reding, Schwyz
53	Hermann Christen, Zugerbergstrasse 32, Zug
54	Josef Beeli, Alpenblick 5, Cham
55	VCS-Zug, Werner Lüönd, Gubelstrasse 9, Zug
56	Kloster Maria Opferung, Zug
57	Erbengemeinschaft Dr. August Lusser, Zug
58	Gottfried Straub, Artherstrasse 8, Zug
59	Erbengemeinschaft J.C. Fridlin, Zug
60	Leo Hafner + Alphons Wiederkehr, Chamerstrasse 22, Zug
61	Erben Brandenburg, Zug
62	Max Iten, Baarerstrasse, Zug

- 63 Xaver Moos sen. und Moos-Willimann jun., Rüschenhof Zug
- 64 Alfred Füllemann, Steinhäuserstrasse, Zug
- 65 Aktionskomitee für ein quartierfreundliches Herti-Zentrum, Zug
- 66 Psychiatrische Klinik Franziskusheim, Oberwil
- 67 Heiri Scherer-Peyer, St. Johannesstrasse 10, Zug

11. Dezember 1980

SE/sp



**Baudirektion
des Kantons Zug**

Telefon 042 - 25 33 11

Poststraße 18

Postfach 203

E - 7. NOV. 1980			
Stadttrat- sitzung	Datum:		
	Antr.	Erl.	Satz.
Stadtpräsidentium			
Kanzlei	C		
Finanzabteilung			
Schulbehörde			
Bau- und Anlagenamt			
Wasser- und Energieamt			
Militärkommando			
Pf. Mtk.		V	
Verfallswoche:			
L			

Beilage 3

GGR-Vorlage Nr. 515.3

Stadtrat von Zug

6300 Zug

Ihr Schreiben vom:

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen: MJB/mw 8301 Zug. den 3. Nov. 1980

Gegenstand:

Einwendungen zur Stadtplanung 1979

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident,
Sehr geehrte Herren Stadträte,

Am 9. September 1980 übermittelten Sie uns verschiedene
Einwendungen zur Stadtplanung betreffend den Verkehrsricht-
plan. Wir nehmen dazu wie folgt Stellung:

1. Am 7. Februar 1974 beschloss der Kantonsrat den kantonalen Verkehrsrichtplan und beauftragte den Regierungsrat mit der Raumfreihaltung für das künftige, vom Kanton zu erstellende Verkehrsnetz. Im Vorprüfungsverfahren für Ortsplanungen hat die Baudirektion diesen Beschluss zu vollziehen und die Planungen mit dem kantonalen Verkehrsrichtplan zu koordinieren.
2. Am 23. Mai 1979 übermittelten wir Ihnen die Vorprüfung der Stadtplanung Zug 1979. Darin nahmen wir auch zum städtischen Verkehrsrichtplan Stellung. Bei den gegenüber dem kantonalen Verkehrsrichtplan abweichenden Aenderungsvorschlägen mussten wir den Beschluss des Kantonsrates vorbehalten. Wir wiesen damals darauf hin, dass die entsprechende Vorlage in Vorbereitung ist.

3. In der Zwischenzeit haben wir die Vorarbeiten zur konzeptionellen Ueberprüfung des kantonalen Verkehrsrichtplanes weitgehend abgeschlossen. Sie wurden durch eine entsprechende Motion der kantonsrätlichen Strassenbaukommission ausgelöst. Bericht und Antrag darüber werden wir dem Regierungsrat zu Händen des Kantonsrates noch in diesem Jahr unterbreiten. Gleichzeitig werden wir auch Bericht und Antrag zu Aenderungen des kantonalen Verkehrsrichtplanes unterbreiten, die sich aus unserer laufenden Planung oder aus den gemeindlichen Planungen ergeben haben. Darunter fallen auch die Entscheide zur Linienführung der General-Guisan-Strasse und der Kernumfahrung von Zug.

4. Zu den uns unterbreiteten Einwänden betreffend den städtischen Verkehrsrichtplan nehmen wir im Einzelnen wie folgt Stellung:

- Nr. 2, Quartierverein Zug-West:

Die Allmendstrasse und die General-Guisan-Strasse sind Verbindungen von regionaler Bedeutung. Mit der Allmendstrasse soll wenigstens eine Verbindung Richtung Norden, westlich der Bahnlinie offengehalten werden.

Wegen unabsehbarer präjudizieller Wirkungen auf die weitere Planung und Realisierung der Verbindungen zwischen Zug und Baar ist die ersatzlose Streichung im heutigen Zeitpunkt nicht gerechtfertigt. Ähnliche Ueberlegungen gelten für die General-Guisan-Strasse als Hauptverbindung Richtung Westen (Autobahnanschluss, Bauentwicklungsgebiete). Auf dieses Problem werden wir in der genannten Kantonsratsvorlage näher eingehen.

- Nr. 6, Haus- und Grundeigentümerverband:

Ueber die Linienführung der General-Guisan-Strasse hat der Kantonsrat zu entscheiden.

Die Baudirektion wird die entsprechenden Anträge noch im laufenden Jahr stellen. Die Baulinien sind bis zur alten Lorze rechtskräftig. In der Fortsetzung werden sie nach dem Entscheid des Kantonsrates festgelegt. Wir haben bereits früher festgestellt, dass die Art der Zonierung (Zonenplan) und die Bauvorschriften (Baureglement) vom Entscheid über die Linienführung nicht betroffen sind.

Die Gutschrankabfahrt ist auf der Stufe Verkehrsrichtplan weder vom Kanton noch von der Stadt bestritten. Das Detailprojekt wird gegenwärtig bereinigt.

- Nr. 15, Sozialdemokratische Partei der Stadt Zug:
Allmendstrasse und General-Guisan-Strasse: vgl. Einwendung Nr. 2. Falls die erwähnten Bauvorhaben in der Riedmatt die rechtskräftigen Baulinien berücksichtigen, steht ihrer Realisierung diesbezüglich nichts entgegen.

Der Anschluss der alten Baarerstrasse an die Gutschrankabfahrt ist vor allem aus der Sicht der Gemeinden Zug und Baar zu beurteilen. Es ist aber festzuhalten, dass Hauptstrassen den Verkehr "kanalisieren" sollen, was nur erreicht werden kann, wenn geeignete Anschlüsse den Verkehr aus den Siedlungsgebieten möglichst direkt den Hauptverbindungen zuführen.

Auch der Anschluss der Gutschrankabfahrt an die Gubelstrasse ist im kantonalen Verkehrsrichtplan enthalten. Diese Verbindung ist von regionaler Bedeutung und soll den Handlungsspielraum u.a. für die Planung des öffentlichen Verkehrs offenhalten.

- Nr. 17, Quartierverein Gut Hirt:
Der Entscheid über die gleichzeitige Erstellung der Verbindung 128el (Anschlussverbindung zur Autobahn) mit der Gutschrankabfahrt fällt in den Kompetenzbereich des Kantonsrates. Eine entsprechende Vorlage ist in Prüfung.
- Nr. 18, Nachbarschaft Lüssi:
Gutschrankabfahrt und Verbindung zur Autobahn: vgl. Einwendung Nr. 17. Löbernstrasse, Anschluss an die Gutschrankabfahrt: vgl. Einwendung Nr. 15.
- Nr. 26, Interessengemeinschaft Göblistrasse:
Anschluss der Gutschrankabfahrt an die Autobahn: vgl. Einwendung Nr. 17.

Alternative Führung der Gutschrankabfahrt vom Talacher Richtung Inwil: diese Varianten wurden in der kantonalen Verkehrsplanung und besonders vor Projektierung der Gutschrankabfahrt eingehend untersucht. Aus kantonomer Sicht, aber auch aus der Sicht der Gemeinden Zug und Baar wurde die Linienführung bevorzugt, wie sie heute im kantonalen Verkehrsrichtplan enthalten ist (Gutschrankabfahrt). Die genannte nördliche Linienführung würde ebenfalls Siedlungsgebiet (in der Gemeinde Baar) tangieren und nicht in das Stadtgebiet führen, wo der Hauptteil des Verkehrs aus Richtung Ost sein Ziel hat.

Aehnliche Ueberlegungen gelten für die vorgeschlagene Verlängerung des Stadttunnels. Sie wäre damit eine reine grossräumige Umfahrung der Stadt Zug, die aber von den Nationalstrassen zu übernehmen ist. Die Stadtumfahrung selber hat den regionalen Verkehr aus dem südlichen Siedlungsgebiet Richtung Nord, aber auch Richtung West zu übernehmen und ist so angelegt, dass ein möglichst grosser Spielraum für die innerstädtische Kernplanung (Rückklassierung der Strassen in City und Altstadt) erreicht wird.

- Nr. 55, Verkehrsclub der Schweiz, Zug:

Zu den konzeptionellen Fragen werden wir im erwähnten Bericht an den Kantonsrat Stellung nehmen, soweit sie kantonale Belange betreffen.

Kernumfahrung von Zug: es würde nicht verstanden, wenn heute keine Raumfreihaltung vorgesehen würde, auch wenn der Realisierungszeitpunkt noch nicht feststeht. Ein Verzicht hätte unabsehbare Folgen für die weitere Detailplanung in City und Altstadt.

Zufahrt zum Autobahnanschluss Zimbel (128 E): bei dieser Verbindung steht nicht die Geschwindigkeit im Vordergrund, sondern die Ersatzfunktion für die Baarer- und Industriestrasse, wo künftig vor allem dem öffentlichen Verkehr Priorität eingeräumt werden soll. Auch hier ist der erforderliche Handlungsspielraum weiterhin offen zu halten, was auch für die Verlängerung der Industriestrasse gilt.

Allmendstrasse: vgl. Einwendung Nr. 2.

Anschluss der Löbernstrasse an die Gutschrankabfahrt: vgl. Einwendung Nr. 15. General-Guisan-Strasse: vgl. Einwendung Nr. 2

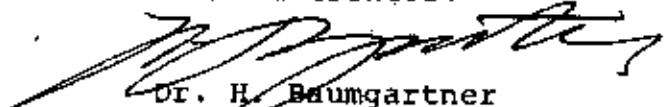
- Nr. 65, Aktionskomitee für ein quartier-freundliches Hertzizentrum: vgl. Einwendung Nr. 2. Beim erwähnten Bedürfnisnachweis ist zu unterscheiden zwischen der Richtplanung, die den Handlungsspielraum für zukünftige Entscheide offenhalten soll, und dem Strassenbauprogramm, wo erst über die Realisierung entschieden wird.

5. Abschliessend möchten wir erneut auf die Funktion eines Verkehrsrichtplanes hinweisen. Sowohl der kantonale wie der städtische Verkehrsrichtplan sollen als Grundlage zur Raumfreihaltung den für künftige Entscheide nötigen Handlungsspielraum sicherstellen. Wird generell auf diesen Spielraum verzichtet, so werden für die Zukunft noch mehr Sachzwänge geschaffen und die Möglichkeit verbaut, die für die Siedlungs- und Kernentwicklung nötigen Korrekturen am Verkehrssystem vorzunehmen.

Wir hoffen, Ihnen mit dieser Stellungnahme zu dienen und
verbleiben, sehr geehrter Herr Stadtpräsident, sehr geehrte
Herren Stadträte,

mit vorzüglicher Hochachtung

BAUDIREKTION DES KANTONS ZUG
Der -Baudirektor-



Dr. H. Baumgartner

Kopie:

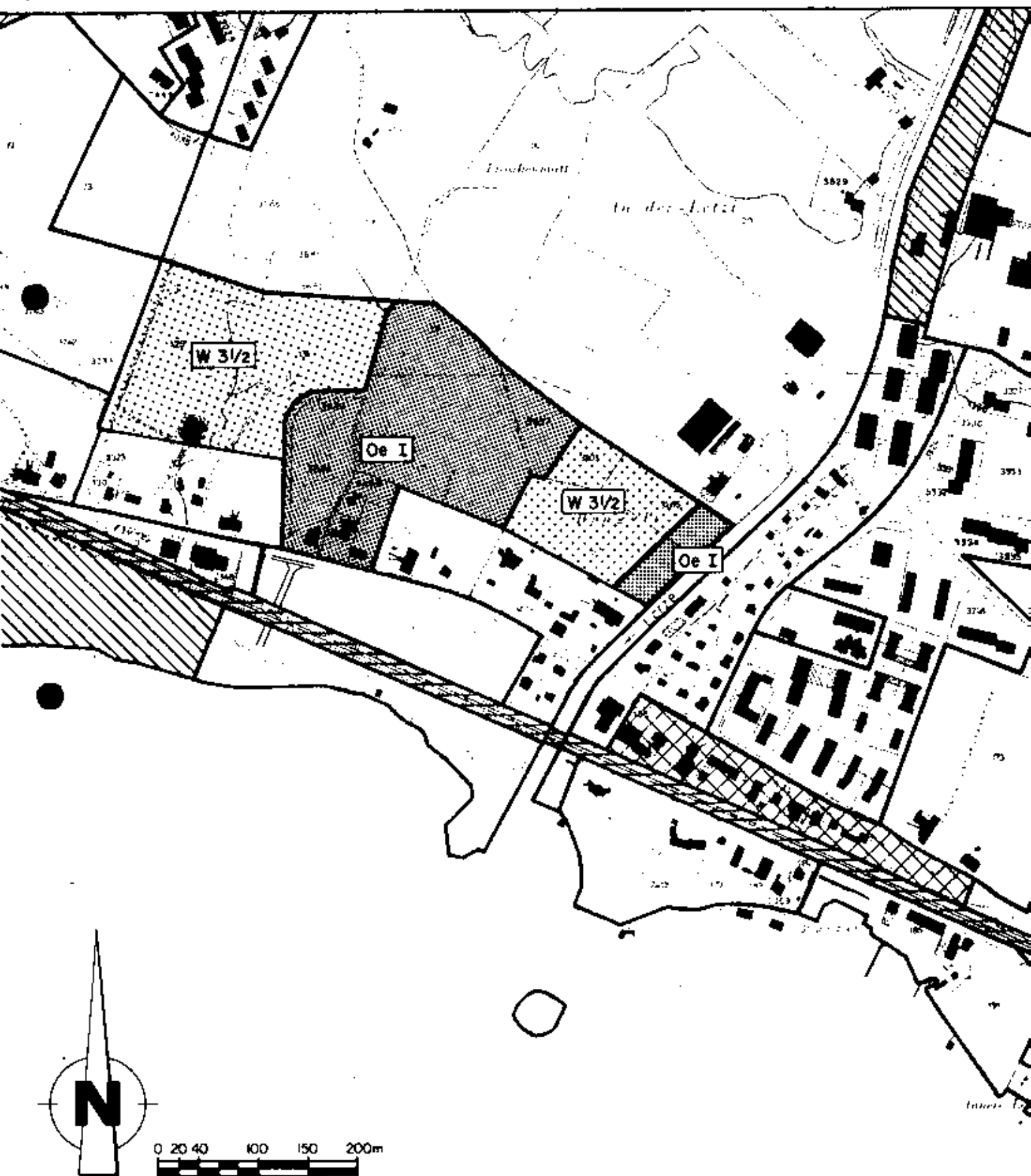
- Kant. Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung
- Baudirektion 2

6
my

ÄNDERUNGEN ZUM ZONENPLAN 1:5000

Ergebnisse der Eingabebehandlung, 1. öffentliche Auflage

Gebiet: Lorzen



ÄNDERUNGEN ZUM ZONENPLAN 1:5000

Ergebnisse der Eingabebehandlung. I. öffentliche Auflage

Gebiet: Grafenau, Neustadt, Guggi



ÄNDERUNGEN ZUM ZONENPLAN 1:5000

Ergebnisse der Eingabebehandlung, I. öffentliche Auflage

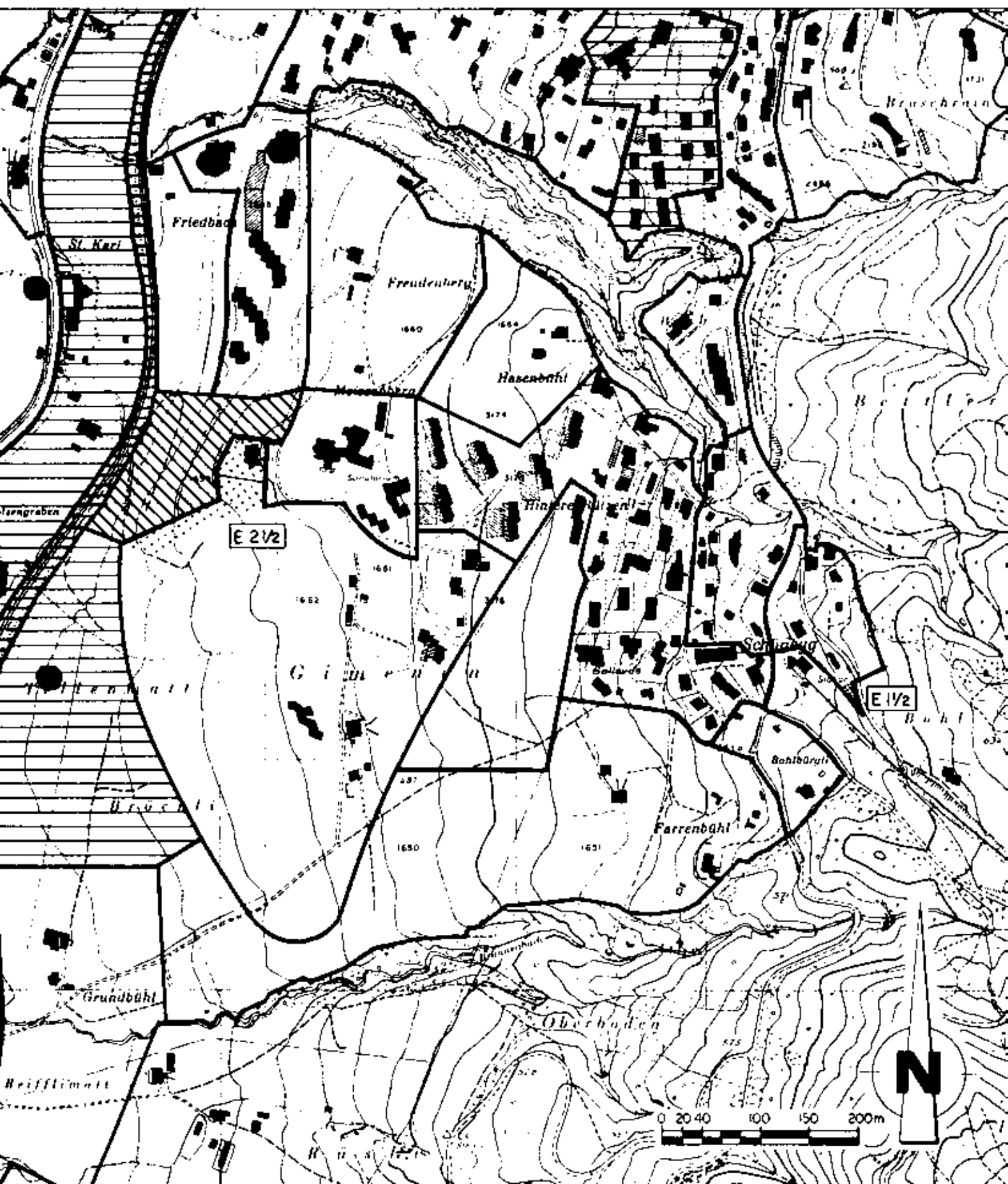
Gebiet: Lüssirain, Obersack, Waldheimstrasse



ÄNDERUNGEN ZUM ZONENPLAN 1:5000

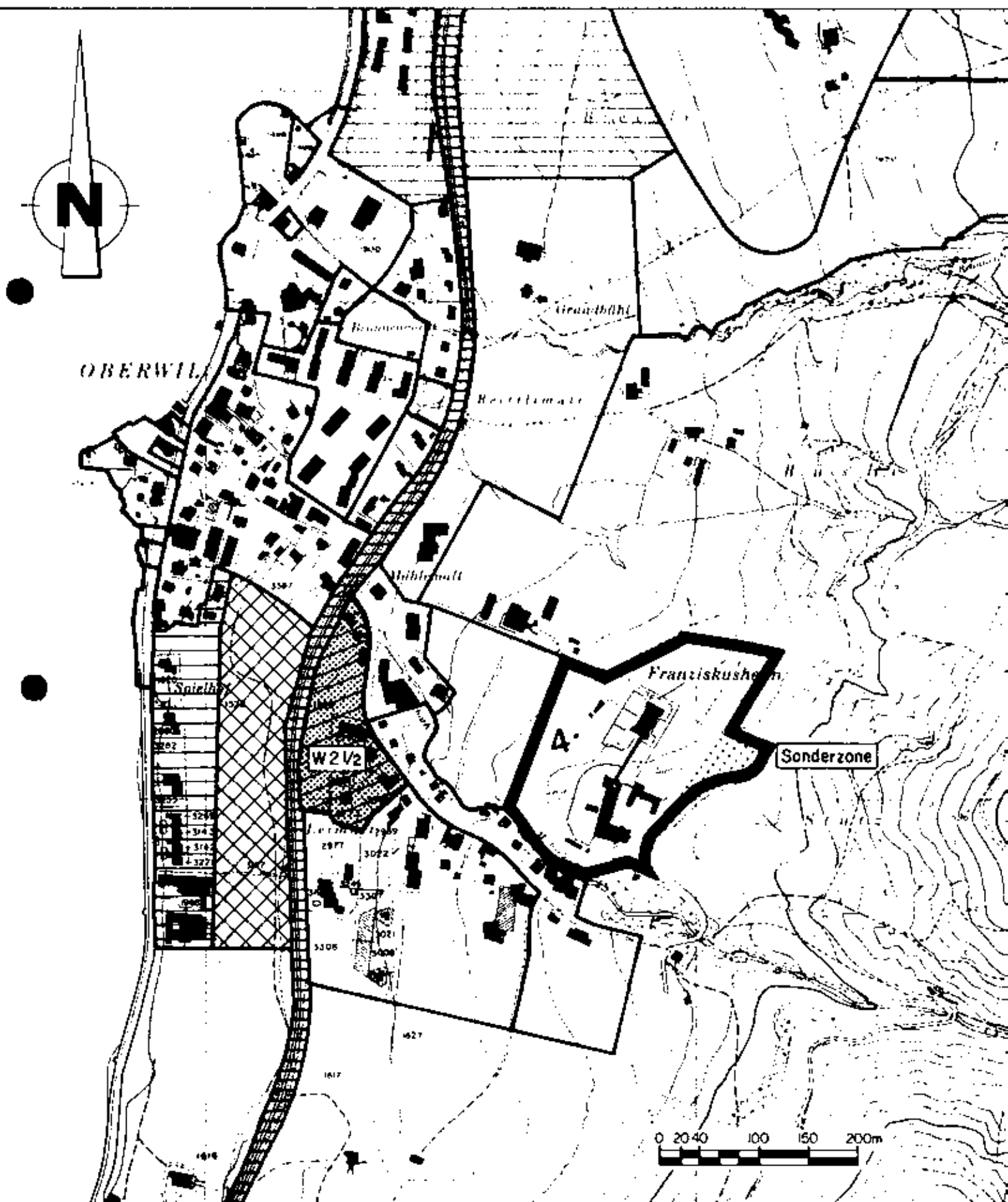
Ergebnisse der Eingabebehandlung, I. öffentliche Auflage

Gebiet: Meisenberg, Schönegg



AENDERUNGEN ZUM ZONENPLAN 1:5000
Ergebnisse der Eingabebehandlung. Öffentliche Auflage

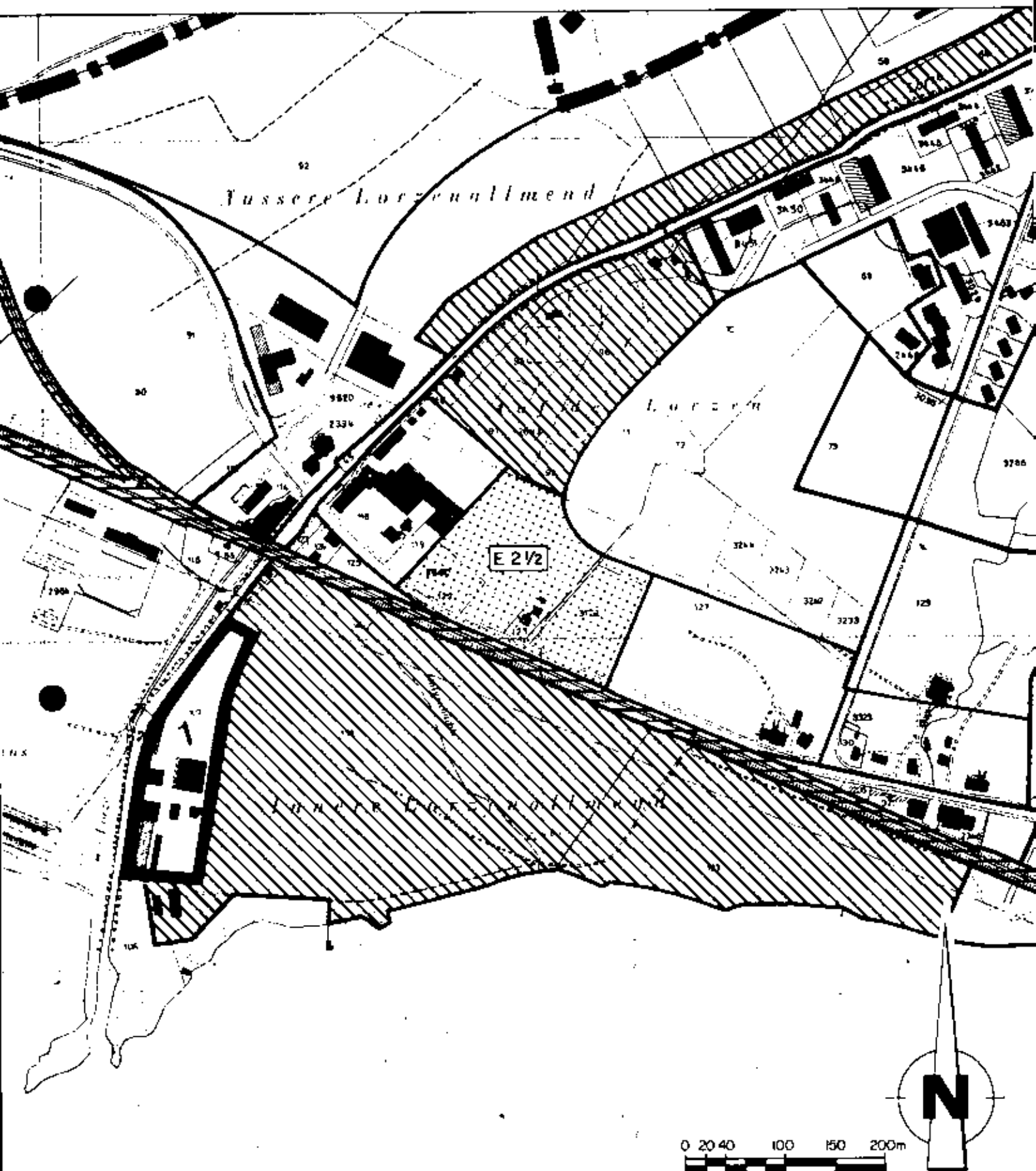
Gebiet: Oberwil



ÄNDERUNGEN ZUM ZONENPLAN 1:5000

Ergebnisse der Eingabebehandlung, öffentliche Auflage

Gebiet: Riedmatt



Stadtplanung 80

Eingabebehandlung erste öffentliche Auflage

ZUSAMMENSTELLUNG DER ERGEBNISSE DER EINGABENBEHANDLUNG

1) Zurückgezogen oder sonst erledigt:

Eingabe Nr.: 16, 20, 41, 56

2) Teilweise entsprochen:

Eingabe Nr.: 6, 8, 9, 13, 15, 18, 24, 29, 31, 36, 40, 43, 46,
50, 52, 59

3) Ganz entsprochen:

Eingabe Nr.: 3, 4, 5, 7, 23, 48, 51, 57, 66

4) Abgelehnt:

Eingabe Nr. 1, 2, 10, 11, 12, 14, 21, 22, 26, 27, 28, 30, 32,
35, 37, 38, 42, 44, 45, 47, 49, 54, 55, 58, 60, 61,
62, 63, 64, 65, 67

5) Gegenstand anderer Verfahren:

Eingabe Nr.: 17, 19, 25, 33, 34, 39, 53

Zug, 12. Dezember 1980

SE/sp

Stadtplanung 80
Eingabenbehandlungen erste öffentliche Auflage

ZUSAMMENSTELLUNG DER AENDERUNGSANTRÄGE

* Numerierung der Einwände gemäss Tabellen

I Zonenplan

A Zone öffentlichen Interesses (exkl. Seeufer)

Meisenberg (Eingabe Nr. 8)	Liegenschaft "Manser" mit Bereich südlich davon zur Zone E 2 1/2 zuweisen (bisher OeI) Für Restgebiet südliche Zonengrenze nach Norden korrigiert, siehe Planbeilage leicht modifiziert	(1) *
Guggiwiese (Eingaben Nrn. 5+6)	Zone OeI gemäss Initiative abgrenzen, siehe Planbeilage	(3/4)

B Seeufer

-

C "Falsche" Bauzonen

Widenstrasse (Eingaben Nrn. 3+29)	Gebiet zwischen Widenstrasse und Bahnlinie zur Zone W 2 1/2 zuweisen (bisher W 3 1/2)	(25/26)
Schönegg (Eingabe Nr. 50)	Ganze GBP 1675 zur Zone E 1 1/2 zuweisen (bisher teilweise UeG)	(27)
Waldheimstrasse (Eingabe Nr. 48)	Bautiefe nördlich des Bohlbachs zur Zone W 2 1/2 zuweisen (bisher E 2 1/2)	(31)
Löbernmatte (Eingabe Nr. 59)	Baugebiet zur Zone W 2 1/2 zuweisen (bisher E 2 1/2)	(32)
Alpenstrasse (Eingabe Nr. 15)	Gebiet Alpen-, Erlen-, Pilatus- und Gotthardstrasse zur K 2-Zone zuweisen (bisher K1)	(36)
Grafenau (Eingabe Nr. 46)	Teil Grafenaugebiet (L+G) zur Zone WG 5 1/2 zuweisen (bisher K 2), siehe Planbeilage	(37)

D Erweiterung des Siedlungsgebietes

Franziskusheim (Eingabe Nr. 66)	Sonderzone bergseits geringfügig ausweiten (bisher UeG)	(49)
Lüssirain (Eingaben Nr. 1,6, 51+53)	Grenze Zone E 2 1/2 bergseits neu festlegen (bisher UeG), siehe Planbeilage	(50/51/ 52/53)
Obersack (Eingaben Nr. 4+43)	Ursprüngliche Zonierung gemäss GGR-Vorlage 1. Lesung vorsehen.	(58/59)
Lorzenebene (Eingaben Nrn. 6,36, W 3 1/2 und OeI (bisher UeG) 57 + 40)	Siedlungsgebiet ausweiten, Zone Abgrenzungen siehe Planbeilage	(63,64, 65/66)

E SPV-Zone

Riedmatt (Eingaben Nrn. 13+24)	SPV E 2 1/2-Gebiet zur Zone E 2 1/2 zuweisen	(72/73)
-----------------------------------	---	---------

II Bauordnung

A Vorschriften

- | | | |
|--|--|------|
| § 20, Geschosse
(Stadtverwaltung) | Anstelle von lit. c. bisher

c) Das Dachgeschoss <u>in Schrägdächern</u> ,
wenn dessen anrechenbare Bruttogeschoss-
fläche mehr als <u>70 %</u> des darunterliegenden
Geschosses ausmacht

d) <u>In Erscheinung tretende</u> Untergeschosse,
wenn deren anrechenbare Bruttogeschoss-
fläche mehr als 60 % des darüberliegenden
Geschosses ausmacht | (2) |
| § 29, Aussichts-
schutz
(Eingabe Nr. 40) | Neue Fassung

Der Öffentlichkeit ist an besonders be-
vorzugten Aussichtslagen und -punkten
der Ausblick zu erhalten; zu diesem
Zwecke ist der Stadtrat berechtigt, <u>im</u>
<u>Rahmen des Landschaftsrichtplanes</u> die
Situierung eines Gebäudes, die Dachge-
staltung und Firsthöhe sowie die Umgebungs-
gestaltung und Bepflanzung entsprechend
festzulegen. | (5) |
| § 43, Abs. 2, Wärme-
haushalt
(Eingabe Nr. 6) | Neue Fassung

<u>Massgebend sind die entsprechenden</u>
<u>SIA-Normen.</u> | (12) |
| § 45, Abs. 2, lit. b
Schallschutz
(Eingabe Nr. 6) | Neue Fassung

<u>Schallschutzmassnahmen bei Neubauten und</u>
<u>bei erheblichen Umbauten</u> an den Gebäuden
zu verlangen, wie schallhemmende Fenster
mit schallhemmender Lüftung, schallabsor-
bierende Verkleidungen von Balkonunter-
seiten und dergleichen. | (13) |
| § 46, Abs. 1, Zonen-
fremde Bauten
(Eingabe Nr. 6) | Neue Fassung

1 Den vor Inkrafttreten dieser Bauordnung
bestehenden Bauten und Anlagen, die nicht in
einer für sie bestimmten Zone liegen,
ist der Weiterbestand sowie eine angemessene
Erweiterung gestattet, sofern kein
<u>erhebliches öffentliches Interesse ent-</u>
<u>gegensteht</u> und sofern bei Industrie- und
Gewerbebetrieben die unvermeidbaren betrieb-
lichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft
zumutbar erscheinen. | (14) |

§ 50, geschlossene Bauweise, lit. b (Eingabe Nr. 62)	Neue Fassung Ostseits der Baarerstrasse zwischen <u>Göblistrasse</u> und Gubelstrasse.	(16)
§ 59, Mindestflächen (Stadtverwaltung)	Neuer Abs. 2 <u>Arealbebauungen können bereits bei einer Mindestfläche von 2 000 m² erstellt werden, sofern auf den Ausnützungszuschlag und auf die Erhöhung der Geschoszahl verzichtet wird</u>	(24)
§ 75, Abs. 1 + 2, Gebühren (Stadtverwaltung)	Neue Fassung 1 Für die Behandlung von Gesuchen jeder Art sind Gebühren zu erheben. 2 Die Gebühr beträgt in der Regel 1 %o der Baukosten, sie kann in Fällen mit grossem Aufwand bis auf 1,5 %o erhöht werden.	(25)
Anhang 1 (Planungskommission)	Titel ergänzen Vorbehalt eidgenössische, kantonale und gemeindliche Vorschriften und <u>Weisungen</u>	
Anhang 1, Lit. A (Eingabe Nr. 7)	Ergänzung des Hinweises zum Postverkehrsgesetz <u>Weisungen betreffend Beschaffenheit, Grösse und Standort der Briefkastenanlage</u>	(29)
Anhang 2 (Stadtverwaltung)	Ergänzung der Bebauungsplan-Liste - 4153 1. 4.77 Bebauungsplan innerhalb - <u>4430 11.11.80</u> Bahnhofstrasse, Bundesplatz, Rigistrasse und Gartenstrasse - 4237 14.11.77 Bebauungsplan innerhalb - <u>4831 28.22.78</u> Bahnhofstrasse, Gartenstrasse, Rigistrasse, Vorstadtstrasse und Schmidgasse	(30)

B Wegleitung

- § 4, Ausnahmen
(Stadtverwaltung) Neue Fassung (31)
- Da die Vorschriften dieser Bauordnung nicht jedem Einzelfall gerecht werden können, muss der Stadtrat unter Vornahme einer Interessenabwägung Ausnahmen gestatten können. Die Erteilung von Ausnahmen ist von bestimmten Voraussetzungen abhängig. Mittels Revers, welcher im Grundbuch eingetragen wird, kann sicher-
gestellt werden, dass ein allfälliger
Rechtsnachfolger von den Auflagen und
Bedingungen Kenntnis erhält.
- § 43, Wärmehaushalt
(Stadtverwaltung) Neue Fassung (32)
- Um dem Grundsatz, umweltgerecht zu bauen, zu genügen, ist auch dem Wärmehaushalt Rechnung zu tragen (Isolation, Belüftungssystem usw.). Zweifellos werden im Bereich Umweltschutz künftig zusätzliche Vorschriften (eidg. Richtlinien, kantonale Vorschriften usw.) zu beachten sein.
- § 46, Zonenfremde
Bauten
(Stadtverwaltung) Neue Fassung (33)
- Es lässt sich nicht vermeiden, dass es Zonen gibt, in denen Bauten mit einer zonenfremden Nutzung vorhanden sind (z.B. Fabrik in Wohnzone). Der Weiterbestand und eine angemessene Erweiterung dieser Bauten und Anlagen sind gestattet, sofern nicht polizeiliche oder planerische Gründe zwingend dagegen sprechen. Es handelt sich um eine Spezialbestimmung zu § 2 Abs. 2 unter dem Gesichtspunkt der Nutzungsart.
- § 53, Altstadtzone
(Eingabe Nr. 6) Neue Fassung (34)
- Diese Bestimmung ist Grundlage und Zweck-
paragraph des Altstadtreglementes, welches
durch den GGR zu erlassen ist.

III Verkehrsrichtplan

A übergeordnete Strassen

-

B restliche, innerörtliche Strassen

-

C Standorte für öffentliche Parkieranlagen

Alpli (2x) und Schindellegi Nord (Eingabe Nr. 9)	streichen	(29)
--	-----------	------

D Fuss- und Radwege

Fussweg beim Franzikusheim (Eingabe Nr. 66)	entlang Grenze Sonderzone führen	(36)
---	-------------------------------------	------

IV Landschaftsrichtplan

Kulturobjekt Nr. 1 (Eingabe Nr. 9)	streichen	(1)
Landschaftsschon- zone Lüssirain, Schöneegg, Franziskusheim, Guggi, Meisenberg	an Zonenplanänderungen anpassen	(4/5/6/7/8)

V Ortsgestaltungsplan

Gebiete des öffentlichen Interesses Meisenberg, Guggi, Chamerstrasse, Chamerfussweg	an Zonenplanänderungen anpassen	(1/2/3/4)
Grafenau	Wohn- und Gewerbegebiet (bisher Kernzone)	(5)
GBP 1675 Schöneegg	Ganzes Grundstück Wohngebiet	(6)
Sonderzone Franziskusheim	an Zonenplanänderung anpassen	(7)
Lüssirain, Obersack, Lorzenebene	Neue Abgrenzung des Wohngebietes gemäss Zonenplanänderungen	(8/9/10)
Liegenschaft Weiss Chamerstrasse	als längerfristiges Siedlungsgebiet ausscheiden (bisher weiss)	(11)

Zug, 16. Dezember 1980
SE/sp



Stadtplanung Zug

Bauordnung 80

Fassung öffentliche Auflage
(gemäss 1. Lesung im Grossen Gemeinderat)

Inhaltsverzeichnis

		Seite			Seite
1.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN				
§ 1	Zweck	1	§ 22	Höhenlage	10
§ 2	Geltungsbereich	1	§ 23	Grenz- und Gebäudeabstand	10
§ 3	Vollzug	2	§ 24	Abstandsvorschriften für Klein- und Nebenbauten	11
§ 4	Ausnahmen	2	§ 25	Balkone, Erker, Auskragungen, Dachvorsprünge, Vortreppen	12
§ 5	Vorbehalt eidg., kant. und gemeindlicher Vorschriften	2	§ 26	Mehrlängen- und Mehrlängenzuschlag	12
			§ 27	Geschlossene Bauweise	13
2.	PLANUNGSMITTEL		4.	ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	
§ 6	Planungsmittel	3	4.1	Orts- und Landschaftsschutz	
§ 7	Ortsgestaltungplan	3	§ 28	Einordnung	14
§ 8	Verkehrsrichtplan	4	§ 29	Aussichtsschutz	15
§ 9	Landschaftsrichtplan	4	§ 30	Wald- und Gewässerabstand	15
§ 10	Versorgungsrichtpläne	5	§ 31	Bepflanzung	16
§ 11	Zonenplan	5	§ 32	Dächer	16
§ 12	Baulinien- und Strassenpläne	5	§ 33	Antennen	17
§ 13	Bebauungspläne	6	§ 34	Terrainveränderungen	17
§ 14	Sonderbauvorschriften	6	§ 35	Terrainveränderungen mit Stützmauern	17
§ 15	Teilrichtpläne	6	§ 36	Einfriedungen	18
§ 16	Grenzregulierungen und Landumlegungen	7	4.2	Baureife, Ein- und Ausfahrten, Spielplätze	
3.	BEGRIFFE DES BAU- UND PLANUNGSRECHTES		§ 37	Baureife	19
§ 17	Begriffe des Bau- und Planungsrechtes	7	§ 38	Erschliessung	19
§ 18	Ausnutzungs- und Baumassenziffer	7	§ 39	Ein- und Ausfahrten	19
§ 19	Nutzungsarten	8			
§ 20	Geschosse	9			
§ 21	Gebäudehöhe	9			

§ 40	Spielflächen	20
4.3	Sicherheit, Gesundheitspolizei und Umweltschutz	
§ 41	Bauausführung	20
§ 42	Gesundheitspolizeiliche Anforderungen	21
§ 43	Wärmehaushalt	21
§ 44	Immissionen	22
§ 45	Schallschutz	22
4.4	Zonenfremde Bauten	
§ 46	Zonenfremde Bauten und Anlagen	23
§ 47	Wohnwagen	24
5.	ZONENEINTEILUNG	
§ 48	Zonenbezeichnung	24
6.	VORSCHRIFTEN FÜR EINZELBAUWEISE	
6.1	Wohnzonen und Kernzonen	
§ 49	Grundmasse	25
§ 50	Besondere Vorschriften für die einzelnen Zonen	26
§ 51	Besondere Nutzungsvorschriften	27

§ 52	Terrassenhäuser	28
§ 53	Altstadtzonen	28
6.2	Industrie- und Gewerbebezonen	
§ 54	Industrie- und Gewerbezone	29
§ 55	Immissionen	29
§ 56	Grundmasse	29
7.	VORSCHRIFTEN FÜR AREALBEBAUUNGEN	
7.1	Begriff	
§ 57	Arealbebauung Begriff und Zweck	30
7.2	Voraussetzungen	
§ 58	Genehmigungsverfahren, Erstellungspflicht	31
§ 59	Mindestflächen	31
§ 60	Umfang, Verwirklichung	31
§ 61	Anforderungen	31
7.3	Bauvorschriften	
§ 62	Verweis auf Einzelbauweise Abweichungen	32
§ 63	Ausnutzungsziffer	32
§ 64	Geschosszahl	33

§ 65	Gebäudelänge, Dachgestaltung, Wohneinheiten	33
§ 66	Höhenlage	33
§ 67	Grenz- und Gebäudeabstand	33
8.	VORSCHRIFTEN FÜR DIE ÜBRIGEN ZONEN	
§ 68	Zone des öffentlichen Interesses	34
§ 69	Zonen mit speziellen Vorschriften (Sonderzonen)	34
§ 70	Späterer Planung vorbehalten Zone	35
§ 71	Übriges Gemeindegebiet	35
9.	VERFAHRENSBESTIMMUNGEN	
§ 72	Bewilligungspflicht, Meldepflicht Verfahren	36
§ 73	Bedingungen und Auflagen	37
§ 74	Bau- und Bezugskontrollen	37
§ 75	Gebühren	38
10.	SCHLUSSEBESTIMMUNGEN	
§ 76	Inkrafttreten	38
§ 77	Aufhebung von Bauvorschriften	38
§ 78	Revision	39
Anhang 1	Vorbehalt weiterer Vorschriften	40
Anhang 2	Bebauungspläne	41
Anhang 3	Graphische Erläuterungen	42

Bauordnung

Der Grosse Gemeinderat

in Vollziehung und gestützt auf die §§ 10 und 17 des Baugesetzes für den Kanton Zug vom 18.5.1967

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

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

- 1 Ziel und Zweck der Bauordnung ist eine städtebautechnisch gute und wirtschaftlich tragbare Nutzungsordnung des Gemeindegebietes.
- 2 Ihre Anwendung soll ein angenehmes, sicheres und gesundes Wohnen, Arbeiten und Zusammenleben ermöglichen.
- 3 Sie regelt die Art und Weise der Ueberbauung und schafft die Voraussetzungen für eine einwandfreie Einfügung der Bauten in das Orts- und Landschaftsbild. Sie stellt sicher, dass die Bauten den anerkannten Regeln der Baukunde und den Erfordernissen des Umweltschutzes entsprechen.

§ 2

Geltungsbereich

- 1 Diese Bauordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- 2 Bestehende Bauten, die dieser Bauordnung nicht entsprechen, dürfen unterhalten und renoviert sowie innerhalb der bestehenden Grundmauern umgebaut werden. Erweiterungen und Aufstockungen sind zulässig, wenn die Grenz- und Gebäudeabstände, die zulässige Geschosszahl und die Ausnutzungsziffer nach dieser Bauordnung eingehalten werden. Für solche Änderungen gelten die Vorschriften dieser Bauordnung.

Wegleitung des Stadtrates

Der Wegleitung kommt keine rechtsverbindliche Wirkung zu wie der Bauordnung. Sie dient der Erläuterung von Bauvorschriften und will auf Zusammenhänge hinweisen. Daher unterliegt die Wegleitung weder der Genehmigung des Grosse Gemeinderates noch des Regierungsrates.

zu § 1

Wenn der Bauordnung ein Zweckparagraf vorangestellt wird, so geht es darum, eine gemeinsame Grundlage zu legen und den Sinn, der letztlich hinter allen Paragraphen steht, zu formulieren.

- § 3 Vollzug
- § 4 Ausnahmen
- § 7 Leitbild

zu § 2

Der sachliche Geltungsbereich wird durch die Umschreibung der Bewilligungspflicht in § 72 geregelt. Der Fortbestand bestehender Bauten wird ermöglicht, wobei innerhalb des bestehenden Volumens Unterhalts- und Renovationsarbeiten sowie Umbauten zulässig sind.

- § 71 Uebriges Gemeindegebiet
- § 72 Bewilligungspflicht
- § 46 Zonenfremde Bauten und Anlagen

§ 3

Vollzug

Der Vollzug dieser Bauordnung ist Sache des Stadtrates und der zuständigen Verwaltungsstellen.
Der Stadtrat bestimmt einen Bauausschuss mit beratender Funktion.

§ 4

Ausnahmen

1. Der Stadtrat kann im Einzelfall unter Abwägung öffentlicher und privater Interessen Ausnahmen gestatten.
 - a. wenn in bezug auf das Orts- und Landschaftsbild oder die hygienischen Verhältnisse offensichtlich eine wesentlich bessere Lösung erzielt würde, oder
 - b. wenn die Einhaltung der Bauvorschriften zu einer offensichtlich unzumutbaren Lösung führen würde, oder
 - c. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde.
2. Ausnahmen dürfen dem Sinn und Zweck der Bauordnung nicht zuwiderlaufen. Sie können befristet sein und als widerrufbar erklärt werden.
3. Nachbarliegenschaften dürfen durch Ausnahmebewilligungen nicht erheblich mehr benachteiligt werden, als dies bei Einhaltung der Bauvorschriften der Fall wäre.

§ 5

Vorbehalt
eidg., kant.
und gemeindlicher Vor-
schriften

Vorbehalten bleiben weitergehende eidgenössische, kantonale und gemeindliche Vorschriften (vgl. Anhang 1).

zu § 3

Die Bauordnung soll dem Bürger das Bauen auch unter komplizierten Verhältnissen erleichtern. Der Stadtrat und seine Organe bemühen sich um eine förderliche Behandlung von Baueingaben und stellen in beratendem Sinne ihre guten Dienste zur Verfügung. Die Aufgaben des Bauausschusses sind in einem vom Stadtrat genehmigten Reglement unschrieben.

zu § 4

Da die Vorschriften dieser Bauordnung nicht jedem Einzelfall gerecht werden können, muss der Stadtrat unter Vornahme einer Interessenabwägung Ausnahmen gestatten können. Die Erteilung von Ausnahmen ist von bestimmten Voraussetzungen abhängig.

§ 71 Uebriges Gemeindegebiet

§ 72 Bewilligungspflicht

§ 73 Bedingungen und Auflagen

zu § 5

Eidgenössisches Recht bricht kantonales und gemeindliches Recht, kantonales Recht bricht gemeindliches Recht. Es geht hier um den Hinweis auf andere Vorschriften, die neben der Bauordnung ebenfalls zur Anwendung kommen.

Vgl. Anhang 1

2. Planungsmittel

§ 6

- Planungsmittel
1. Es bestehen nebst der Bauordnung folgende Planungsmittel:
1. Ortsgestaltungsplan (§ 7)
 2. Verkehrsrichtplan (§ 8)
 3. Landschaftsrichtplan (§ 9)
 4. Versorgungsrichtplan (§ 10)
 5. Zonenplan (§ 11)
 6. Baulinien- und Strassenpläne (§ 12)
 7. Bebauungspläne (§ 13)
 8. Sonderbauvorschriften (§ 14)
 9. Teilrichtpläne (§ 15)
 10. Grenzregulierungen und Landumlegungen (§ 16)
 2. Dem Ortsgestaltungsplan, Verkehrsricht-, Landschaftsricht- und Versorgungsrichtplan sowie den Teilrichtplänen kommt lediglich verwaltungsanweisende Wirkung zu.

§ 7

- Ortsgestaltungsplan
1. Der Ortsgestaltungsplan gibt gemäss § 18 des Kantons die Uebersicht über die anzustrebende bauliche Entwicklung der Gemeinde.
2. Grundlage für die Erstellung des Ortsgestaltungsplanes bildet das Leitbild, welches die möglichen Ziele der Entwicklung der Stadt zugunsten schreibt.
3. Er enthält die bestehende Bebauung und die zur Ueberbauung vorgesehenen Gebiete, unterteilt in Wohn-, Industrie- und Kerngebiet, in Gebiet des öffentlichen Interesses unter Angabe der geplanten öffentlichen Bauten und Anlagen sowie in Landschaftsschutzgebiete. Ferner zeigt er die Linienführung der wichtigsten Verkehrswege mit den öffentlichen Parkierungsflächen.

zu § 6

Absatz 1 gibt eine Uebersicht über die städtischen Planungsmittel.

Den in Absatz 2 angeführten Plänen kommt lediglich verwaltungsanweisende Wirkung zu. Sie verpflichten allein die Verwaltung, darnach zu handeln. Für den privaten Grundeigentümer werden diese Richtpläne erst rechtskräftig, wenn sie durch einen weiteren Erlass (Zonenplan, Bebauungspläne, Baulinien) oder durch eine Einzelverfügung verbindlich festgelegt werden.

Zonenplan, Baulinien- und Strassenpläne, Bebauungspläne und Sonderbauvorschriften sind demgegenüber für den Grundeigentümer direkt rechtswirksam. Grenzregulierungen und Landumlegungen sind in einer regierungsrechtlichen Verordnung geregelt.

zu § 7

Der Ortsgestaltungsplan will die Entwicklung aufzeigen und enthält darum längerfristige Ideen. Er ist sozusagen dem Zonenplan einen Schritt voraus. Er zeigt mögliche Nutzungen der grau bandierten SpV-Zonen des Zonenplanes und gibt Auskunft über mögliche Etappen. Hintergrund und Ergänzung bildet das Leitbild.

Der Ortsgestaltungsplan vermittelt eine Gesamtübersicht der Stadtplanung und stellt damit die Koordination sicher, enthält er doch

- die Nutzungen des Stadtgebietes
- die wichtigsten Elemente des Landschaftsrichtplanes und
- die wichtigsten Elemente des Verkehrsrichtplanes.

Der Ortsgestaltungsplan gibt sodann Zusatzinformationen, welche in keinem anderen Plan enthalten sind:

- Zweckbestimmung aller Zonen des öffentlichen Interesses

Als Planungsmittel, welches mehrere Teilbereiche umfasst, eignet er sich für die Überprüfung neuer Ideen im Sinne der rollenden Planung.

- § 6 Planungsmittel
- § 68 Zone des öffentlichen Interesses

§ 8

- Verkehrsrichtplan
1. Der Verkehrsrichtplan zeigt auf, welche Anlagen die zukünftige Entwicklung des Verkehrs erfordert.
 2. Er enthält die dazu notwendigen Angaben, wie die generelle Linienführung der Hochleistungs-, Haupt- und Sammelstrassen sowie des Fuß- und Radwegnetzes, die bestehenden und vorgesehenen öffentlichen Parkierungsanlagen, die Linienführung des öffentlichen Verkehrsnetzes usw.

§ 9

- Landschaftsrichtplan
1. Der Landschaftsrichtplan gibt Aufschluss über Teile und Elemente der Landschaft, welche für das äussere Erscheinungsbild oder für die Funktion der Gesamtlandschaft von Bedeutung sind und daher eines besonderen Schutzes, der Schonung oder der Pflege und der Gestaltung bedürfen.

zu § 8

Es ist Ziel des Verkehrsrichtplanes, den Durchgangsverkehr bestmöglichst von der Stadt fernzuhalten, gute Verbindungen zu den Nachbargemeinden sicherzustellen und die Gröberschliessung aller Gebiete so zu gewährleisten, dass eine gute Wohnqualität erreicht wird. Der Verkehrsrichtplan zeigt, wo mit Baulinien und Bebauungsplänen Strassenstrasses freizuhalten sind, über den Bau von bestimmten Strassenteilen wird in einem späteren Zeitpunkt von Fall zu Fall entschieden. Verkehrspolizeiliche Massnahmen sind nicht Gegenstand dieses Planes.

- § 6 Planungsmittel
- § 12 Baulinien- und Strassenpläne
- § 13 Bebauungspläne

zu § 9

Die Verwaltung setzt sich aktiv für die Verwirklichung des Landschaftsrichtplanes ein. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dient er als Beurteilungsgrundlage. So nimmt die Bauordnung in § 28 (Einordnung) und § 29 (Aussichtsschutz) direkt auf diesen Plan Bezug.

2. Er enthält Angaben über Waldflächen, Gewässer, Natur- und Kulturobjekte, Schutzgebiete, Aussichtspunkte, über die der Erholung dienenden Anlagen und Gebiete usw.

§ 10

Versorgungsrichtpläne

1. Die Versorgungsrichtpläne geben Aufschluss über die zukünftig erforderlichen Anlagen für eine einwandfreie Versorgung, namentlich mit Wasser, Gas und Elektrizität sowie für die Beseitigung der Abfälle und Abwasser.

2. Sie enthalten insbesondere den Standort der wichtigsten Bauten und die generelle Linienführung der wichtigsten Leitungen und Kanäle.

§ 11

Zonenplan

1. Der Zonenplan teilt das ganze Gemeindegebiet nach Art der Nutzung in abgegrenzte Zonen ein.

2. Die Zonenarten und die einzelnen Zonenvorschriften sind in §§ 48 ff. dieser Bauordnung umschrieben.

§ 12

Baulinien- und Strassenpläne

Begriff und Inhalt der Baulinien- und Strassenpläne sind in §§ 25 ff. des KantBauG, § 6 der VVO zum KantBauG und den entsprechenden Richtlinien der Kantonalen Bauverwaltung näher umschrieben.

§ 6 Planungsmittel
§ 28 Einordnung
§ 29 Aussichtsschutz

zu § 10

Die Versorgungsrichtpläne sind Informations- und Koordinationsmittel für die Verwaltung und die Grundeigentümer. Sie geben darüber Aufschluss, welche Versorgungseinrichtungen bestehen und zusätzlich vorgesehen werden müssen, wo Trassees für wichtige Leitungen freizuhalten sind usw.

§ 6 Planungsmittel

zu § 11

Der Zonenplan ist ein Hauptmittel der Siedlungsordnung. Durch ihn wird in Verbindung mit der Bauordnung die Nutzungsart und die Nutzungsintensität bestimmt.

In jeder Zone gelten für die Grundstücke die gleichen Bauvorschriften.

Der Zonenplan liegt beim Stadtbauamt zur Einsichtnahme auf.

§ 6 Planungsmittel
§§ 48 - 71 Zoneinteilung, Vorschriften für Einzelbauweise und für Arealbebauung.
Vorschriften für besondere Zonen

zu § 12

Baulinien halten die nötigen Flächen für den Bau und Ausbau von Strassen, Wegen, Plätzen, öffentlichen Gebäuden, Grünanlagen usw. frei.

§ 6 Planungsmittel
§ 8 Verkehrsrichtplan

§ 13

Bebauungs-
pläne

Bebauungspläne legen gemäss §§ 32 ff. des KantBauG die Art der Ueberbauung für ein bestimmtes Gebiet fest.

zu § 13

Mit Bebauungsplänen kann in Abweichung von den generellen Bauvorschriften

- die Bauweise (Geschosshöhen, Lage der Baukörper usw.)
- die Nutzungsart (Läden, Wohnen, Büros usw.)
- die Art der Erschliessung, Parkierung usw.

den besonderen Verhältnissen entsprechend festgelegt werden. Bebauungspläne schaffen neues Recht und werden im gleichen Verfahren wie Zonenplan und Bauordnung aufgestellt. Im Anhang sind die rechtskräftigen Bebauungspläne zusammengestellt.

Ihr Inhalt geht den entsprechenden Vorschriften dieser Bauordnung vor.

§ 6 Planungsmittel
Anhang

§ 14

Sonderbau-
vorschriften

In Verbindung mit Baulinien- und Bebauungsplänen können gemäss § 35 des KantBauG Sonderbauvorschriften erlassen werden.

zu § 14

In Bebauungsplänen können einzelne Sachverhalte, die sich graphisch nicht gut darstellen lassen, mit Worten umschrieben werden.

§ 6 Planungsmittel
§ 13 Bebauungspläne

§ 15

Teilricht-
pläne

Teilrichtpläne geben die Uebersicht über die anzustrebende Erschliessung, bauliche Entwicklung, Gestaltung, usw. eines Teilledes an.

zu § 15

Bei den Teilrichtplänen geht es um den Nachweis, dass sich das Bauvorhaben erschliessungsmässig und städtebaulich in die Umgebung einordnet.

- § 6 Planungsmittel
- § 7 Verkehrsrichtplan
- § 28 Einordnung
- § 50 Kernzonen
- §§ 57 ff. Arealüberbauung

zu § 16

Grenzregulierungen und Landumlegungen

Es können Grenzregulierungen und Landumlegungen durchgeführt werden. Das Verfahren richtet sich nach § 51 des KantBaUG.

§ 6 Planungsmittel
§ 27 Geschlossene Bauweise

Für eine rationelle Überbauung von Grundstücken können Grenzregulierungen eine wertvolle Hilfe sein. Bisher wurden solche Grenzregulierungen meistens privatrechtlich durchgeführt.

3. Begriffe des Bau- und Planungsrechtes

zu § 17

Begriffe des Bau- und Planungsrechtes

Für Begriffe des Bau- und Planungsrechtes, wie "Baute", "Ausnutzungsziffer", "Strassen- und Niveaubaulinie" usw., sind die Bestimmungen von §§ 14 ff. der VVO zum KantBaUG zu beachten.

zu § 18

Ausnutzungsziffer und Baumassenziffer

1 Die Ausnutzungsziffer (AZ) und die Baumassenziffer (BZ) sind nach den §§ 17 und 18 der VVO zum KantBaUG zu berechnen. Der Stadtrat ist berechtigt, zur Wahrung der höchstzulässigen Ausnutzung die Auflage zu machen, dass im Grundbuch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung einzutragen ist.

2 Bei überbauten Grundstücken dürfen Parzellierungen und die Abtrennung von Teilflächen nur unter Wahrung der AZ- und BZ-Vorschriften vorgenommen werden. Ausnahmen sind in Fällen möglich, wo sich eine offensichtlich unzweckmässige Lösung ergibt, wobei durch die Eintragung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen die Einhaltung der gesamthaft zulässigen AZ oder BZ sicherzustellen ist.

zu § 17

Damit in dieser Bauordnung nicht alle Begriffsdefinitionen, wie sie in der VVO zum KantBaUG umschrieben sind, wiederholt werden müssen, wird auf die erwähnte VVO verwiesen.

zu § 18

Ausnutzungsziffer und Baumassenziffer legen das Mass der baulichen Ausnutzung fest. Sie gewährleisten eine gleiche Ausnutzung der Grundstücke einer Zone, was mit Vorschriften über Abstände und Gebäudehöhe allein nicht erreicht wird. Wohndichte und Infrastruktur werden durch diese Werte massgebend bestimmt.

Baulich nicht ausgenützte Grundstücke oder Teilflächen können ohne Beschränkung parzelliert oder einem anderen Grundstück zugeschlagen werden. Hingegen darf bei überbauten Grundstücken eine Parzellierung nur unter Einhaltung der AZ- und BZ-Vorschriften erfolgen. Ausnahmen sind unter bestimmten Voraussetzungen zulässig, z.B. bei Reiheneinfamilienhäusern und Arealbebauungen. Teilflächen, die baulich ausgenutzt sind, dürfen nicht abgetrennt werden.

Die in die AZ einbezogene Fläche muss natürlich und funktionell eine Einheit bilden.

3. Dem Anspruch auf Ausschöpfung der AZ und BZ geht die Einhaltung der übrigen Bauvorschriften vor.

§ 19

Nutzungsarten

Für die in dieser Bauordnung aufgeführten Nutzungsarten gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

a. Industrie und Gewerbe:

Dazu gehören Betriebe der Industrie und des Handwerks, des Baugewerbes, der Versorgung, des Gastgewerbes, des Grosshandels und Verkehrs mit betriebszugehörigen Büros.

b. Läden:

Dazu gehören Detailhandelsbetriebe, Restaurants, Dienstleistungsbetriebe oder Teile davon mit grossem Kundenbetrieb, wie Reisebüros, Reinigungsgeschäfte, Coiffeursalons, Schalterräume von Banken usw.

c. Büros:

Dazu gehören Dienstleistungsbetriebe, wie Banken, Versicherungen, Vermittlungs-, Verleih- und Beratungsinstitute sowie Büros von Handels-, Industrie- und Handwerksbetrieben.

Es kann vorkommen, dass z.B. bei schmalen Grundstücken bei Einhaltung der vorgeschriebenen Abstände und Gebäuhöhe das in der Bauordnung festgelegte Mass der AZ nicht erreicht wird. In solchen Fällen besteht - wie dies allgemein gilt - kein Anspruch auf eine Reduktion der Abstände oder Erhöhung der Geschoszahl.

- § 49 Grundmasse Wohn- und Gewerbebezonen
- § 50 Besondere Vorschriften für die einzelnen Zonen
- § 51 Besondere Nutzungsvorschriften
- § 56 Grundmasse Industrie- und Gewerbebezonen
- § 63 Ausnützungszuschlag bei Arealüberbauungen

zu § 19

In der Bauordnung kommen die Bezeichnungen "Industrie und Gewerbe", "Läden", "Büros", "Wohnen" wiederholt vor. Es erweist sich daher als notwendig, den Inhalt dieser Begriffe näher zu umschreiben.

- § 50 - AZ-Zuschlag für Läden und Restaurants
- Gewerblich genutzte Bauteile
- § 51 Nutzungsarten in Wohn- und Kernzonen
- § 54 Nutzungsart in Industrie- und Gewerbebezonen

d. Wohnen:

Dazu gehören Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Räume, die mit einer Wohnung in Zusammenhang stehen, einer freiberuflichen Tätigkeit des Bewohners dienen und nach ihrer Fläche in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen, und ferner Unterkunftsteile von Gastgewerben.

§ 20

Geschosse

Als Geschosse zählen:

- a. Das Erdgeschoss und die Obergeschosse
- b. Aufbauten auf Flachdächern (Attikageschoss usw., einschließlich Treppenhäuser und Lift), wenn deren Bodenfläche mehr als 60 % des darunterliegenden Geschosses ausmacht.
- c. Dach- und Untergeschoss, wenn deren anrechenbare Bruttogeschossfläche mehr als 60 % des darunter- oder darüberliegenden Geschosses ausmacht.

§ 21

Gebäudehöhe

- 1 Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Geschosse und der anrechenbaren Geschosshöhe.
- 2 Die anrechenbare Geschosshöhe beträgt in Wohnzonen sowie in Wohn- und Gewerbebezonen 3,0 m und in Kernzonen 3,3 m. Für Ladenlokale und dergleichen im Erdgeschoss beträgt sie 4,5 m. Die Geschosshöhe wird OK - OK gemessen.
- 3 Wo architektonische und städtebauliche Gründe es erfordern, kann der Stadtrat die Dachgesimshöhe festlegen.

zu § 20

Man könnte auch von "Vollgeschossen" oder "anrechenbaren Geschossen" sprechen. Diese Definition erhält ihre Bedeutung in Verbindung mit

- § 21 Gebäudehöhe
- § 22 Höhenlage
- § 32 Dächer
- § 49 Grundmasse, max. Geschosszahl
- § 50 Besondere Vorschriften für die einzelnen Zonen
- § 52 Terrassenhäuser
- § 64 Geschosszahl bei Arealüberbauungen

zu § 21

Das Produkt aus zulässiger Geschosszahl und anrechenbarer Geschosshöhe ergibt die Gebäudehöhe. Die anrechenbare Geschosshöhe wurde je nach Nutzung unterschiedlich festgelegt, dabei wurden auch konstruktive Belange berücksichtigt.

Die Dachgesimshöhe ist von städtebaulicher Bedeutung, insbesondere bei geschlossener Bauweise.

- § 22 Höhenlage
- § 29 Aussichtsschutz
- § 49 Geschosszahl
- § 52 Terrassenhäuser
- § 56 Gebäudehöhe in Industrie- und Gewerbebezonen

§ 22

Höhenlage

- 1 Der Fussboden des Erdgeschosses darf entweder höchstens 1,2 m über dem tiefsten oder 0,3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudeseite liegen.
- 2 Kommt der Erdgeschossfussboden höher als 3,0 m über den tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudeseite zu liegen, so ist auf das Attikageschoss oder Dachgeschoss zu verzichten oder es wird das Untergeschoss als Geschoss angerechnet.
- 3 Wo besondere Umstände es rechtfertigen (Strasseniveau, Kanalisation, Geländeverhältnisse usw.), kann der Stadtrat die Höhenlage des Fussbodens des Erdgeschosses in Abweichung von Abs. 1 festlegen. Absatz 2 gilt ebenfalls in diesen Fällen.

zu § 22

Es geht darum zu verhindern, dass die Gebäude zu stark aus dem gewachsenen Terrain herausragen; dies gilt namentlich am Hang. Neben städtebaulichen Gründen (talseitige Ansicht der Gebäude) werden auch die Interessen der Nachbarn (Aussicht) gewahrt.

§ 21 Gebäudehöhe

§ 64 Höhenlage in Arealüberbauungen

§ 23

Grenz- und Gebäudeabstand

- 1 Für die Bestimmung des Grenz- und Gebäudeabstandes gelten §§ 20 ff. der VVO zum KantBauG. Der grosse Abstand ist von der Hausseite mit den Hauptwohnräumen und der kleine von allen übrigen Hausseiten einzuhalten.
- 2 Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück wird der Gebäudeabstand gemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.
- 3 Der Grenzabstand ist ebenfalls gegenüber den Zonengrenzen Oel und Ueg einzuhalten.
- 4 Der Grenzabstand kann mit Zustimmung des Nachbarn verringert werden, sofern der Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Der Zusammenbau über die Grenze ist bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet. Grenz-, Näher- und

zu § 23

Grenz- und Gebäudeabstände werden aus feuerpolizeilichen, städtebaulichen und wohnhygienischen Gründen festgelegt. Sie dienen auch dem Schutz der Nachbarschaft. Grosse Abstände bewirken eine Durchgrünung der Quartiere und lassen Durchblicke offen. Aus Sonnungsgründen wird für die Hauptwohnseite ein grosser Grenzabstand vorgesehen.

Weil die Zonengrenze, sofern sie nicht bereits Grundstücksgrenze ist, beim Kauf oder beim Heimschlag des Zonengebietes zur Grundstücksgrenze wird, muss der Grenzabstand auch gegenüber dieser Zonengrenze eingehalten werden. Analog verhält es sich zur Zonengrenze Ueg. Die Regelung der Grenzabstände kann zwischen Nachbarn nur unter Wahrung des Gebäudeabstandes verabredet werden. Wer also ein Näher- oder Grenzbaurecht einräumt, hat selber einen entsprechenden grösseren Abstand einzuhalten. All-

Ueberbaurechte können nur ausgeübt werden, wenn öffentliche Interessen nicht verletzt werden.

5. Gegenüber den zur Zeit der Inkraftsetzung dieser Bauordnung bereits bestehenden Bauten ist der Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern der Grenzabstand, welcher im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes vorgeschrieben war, eingehalten ist.

6. Der Grenzabstand für Unterniveaubauten beträgt 1 m. Mit Zustimmung des Nachbarn kann an die Grenze gebaut werden.

zu § 24

Abstandsvorschriften für Klein- und Nebenbauten

1. Für Kleinbauten gemäss § 15 der VVO zum KantBauG gelten folgende Abstandsvorschriften:

- a. Der Grenzabstand beträgt 2,5 m; er kann mit Zustimmung des Nachbarn und mit Eintragung im Grundbuch verringert oder ganz aufgehoben werden.
- b. Der Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann verringert werden, sofern keine Gesundheits- und feuerpolizeilichen oder andere öffentliche Interessen verletzt werden.
- c. Der Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem Nachbargrundstück kann gestützt auf eine entsprechende Vereinbarung der beteiligten Grundeigentümer und unter der

fallige öffentliche Interessen muss der Stadtrat wahrnehmen. Die Möglichkeit, zusammenzubauen, erhöht den Gestaltungsspielraum für Architekt und Bauherrn; es entstehen dadurch auch grössere zusammenhängende Grünflächen.

Absatz 5 ist eine Übergangsregelung, um den Späterbauenden nicht unnötig einzuschränken.

- § 24 Abstandsvorschriften für Klein- und Nebenbauten
- § 26 Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag
- § 30 Wald- und Gewässerabstand
- § 34 Terrainveränderungen
- § 35 Stützmauern
- § 49 Grundmasse in Wohn- und Kernzonen
- § 50 Besondere Vorschriften für die einzelnen Zonen
- § 56 Grundmasse in Industrie- und Gewerbe-zonen
- § 67 Abstände bei Arealbebauungen
- § 68 Abstände in Zonen öffentlichen Interesses

zu § 24

Für Klein- und Nebenbauten sollen kleinere Abstandsvorschriften zur Anwendung kommen, weil sie für den Nachbarn auch die kleinere Beeinträchtigung darstellen. Die Nachbarn können darüberhinaus noch weitergehende Reduktionen vereinbaren.

Als Nebenbauten werden Bauwerke bezeichnet, die zu einem Hauptbau gehören und untergeordneten Zwecken dienen. Sie können als Anbauten oder als allein stehende Bauten erstellt werden.

- § 34 Terrainveränderungen
- § 35 Stützmauern

Voraussetzung, dass keine Gesundheits- und feuerpolizeilichen oder andere öffentlichen Interessen verletzt werden, verringert werden.

- 2 Der Gebäudeabstand zu Nebenbauten auf dem gleichen Grundstück, welche nicht unter den Begriff der Kleinbauten fallen, kann verringert werden, sofern keine Gesundheits- und feuerpolizeilichen oder andere öffentlichen Interessen verletzt werden.

§ 25

Balkone, Erker, Auskragungen, Dachvorsprünge, Vortreppen

Balkone, Erker, Auskragungen, Dachvorsprünge, Vortreppen und dergleichen dürfen höchstens 1,5 m in den vorschrittgemässen Grenzabstand hineinragen. Die Hauptfassade muss deutlich erkennbar bleiben. Das Hineinragen in den Grenzabstand setzt voraus:

- a. bei Balkonen, dass sie sich maximal auf einen Drittel der zugehörigen Fassadenlänge erstrecken,
- b. bei Erkern und Auskragungen, dass sie über dem Erdgeschoss liegen und sich in keinem Geschoss auf mehr als einen Drittel der zugehörigen Fassadenlänge erstrecken.

§ 26

Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag

- 1 Bei Gebäuden mit einer Länge von mehr als 30 m ist der Grenzabstand auf mindestens $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge um den Mehrlängenzuschlag zu erhöhen. Dieser beträgt je Meter Mehrlänge 20 cm, jedoch nicht mehr als 8 m. Er

zu § 25

Der Sinn und Zweck der Abstandsvorschriften kann durch die hier aufgeführten architektonischen Massnahmen beeinträchtigt werden. Die an sich wertvollen architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten werden darum eingeschränkt.

zu § 26

Da die vorgeschriebenen Grenzabstände Minimalwerte darstellen, ist bei Gebäuden, welche die diesen Mindestabständen entsprechende Länge oder Höhe überschreiten, ein Zuschlag gerechtfertigt. Zugleich ist es aber auch sinnvoll, bei einer Reduktion der Geschosszahl den Mehrlängenzuschlag in einem angemessenen Verhältnis zu reduzieren.

ist in der Regel auf den beiden Längsseiten anzubringen. Bei in der Tiefe zurückversetzten Gebäuden gilt als Gebäudelänge die senkrechte Projektion auf die Fassadenflucht.

2 Wird die bei der Einzelbauweise zulässige Geschosszahl nicht beansprucht, so kann je weg-gelassenes Geschoss oder je weggelassenem Ge-schossenteil, welcher mindestens einen Drittel des darunterliegenden Geschosses umfassen muss, der Mehrlängenzuschlag um 2 m reduziert werden. Bei Weglassung eines Geschosssteiles ist die Reduktion auf der Seite vorzunehmen gegen welche die Fassade zurückversetzt wird.

3 Wird die bei der Einzelbauweise zulässige Gebäudehöhe im Rahmen einer Ausnahmebewil-ligung oder bei der Arealbebauung überschrit-ten, so ist je Mehrgeschoss der grosse Grenz-abstand um 2,50 m und der kleine Grenzabstand um 1,0 m zu erhöhen.

§ 27

Geschlossene Bauweise

1 Bei geschlossener Bauweise muss strassenseits auf die vorgeschriebene Baulinie und seitlich, soweit möglich rechtwinklig zur Baulinie, an die Grenze des Nachbargrundstückes gebaut wer-den. Mit Zustimmung des Stadtrates kann die Hauptfassade parallel zur Baulinie zurückver-setzt werden.

2 Es gelten, gemessen ab Erdgeschossbaulinie, folgende maximale Gebäudetiefen:

- | | |
|--|------|
| a. für 1-geschossige Gebäudeteile: | 23 m |
| b. für 2-geschossige Gebäudeteile: | 21 m |
| c. für 3- und mehr als 3-geschossige Gebäudeteile: | 19 m |

- § 49 Grundmasse in Wohn- und Kernzonen
- § 52 Terrassenhäuser
- § 56 Grundmasse in Industrie- und Gewerbe-zonen
- § 67 Grenzabstand bei Arealüberbauungen
- § 68 Grenzabstände in Zonen Oel

zu § 27

Bei geschlossener Bauweise müssen die Häuser an-einandergebaut werden. Die Zustimmung des Nachbars ist nicht erforderlich.

Die hier festgelegten Gebäudetiefen gelten nur, sofern der hofseitige Abstand gemäss Absatz 5 einge-halten werden kann.

§ 50 Besondere Vorschriften für die einzelnen Zonen

Anhang 2: Liste der Bebauungspläne

3 Mit Zustimmung des Stadtrates und des Nachbarn und wenn keine städtebaulichen Gründe dagegen sprechen kann ausnahmsweise vom seitlichen Zusammenbauen abgewichen werden. In diesen Fällen ist der Grenz- und Gebäudeabstand gemäss Einzelbauweise einzuhalten.

4 Verläuft die Nachbargrenze schiefwinklig zur Baulinie und kann der Neubau nicht an ein bestehendes Gebäude angebauf werden, so muss vor Baubeginn eine Grenzbereinigung durchgeführt werden. Wenn die Nachbarn keine Einigung erzielen, kann jeder der beteiligten Grundeigentümer vom Stadtrat die Vornahme einer Grenzbereinigung verlangen.

5 Auf der Hofseite, d.h. auf der der Baulinie gegenüberliegenden Grundstücksgrenze, ist ein Grenzabstand von mind. 5 m einzuhalten, sofern keine innere oder hintere Baulinie festgelegt ist.

4. Allgemeine Bauvorschriften

4.1 Orts- und Landschaftsschutz

§ 28

Einordnung

1 Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich in ihrem Erscheinungsbild und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten und zu unterhalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

2 In Lagen, die landschaftlich exponiert sind oder zu Landschaftsschongebieten gehören, städtebaulich oder historisch von spezieller Bedeutung sind, ist auf eine gute Einordnung besonders zu achten. Wegleitend ist der Landschaftsrichtplan.

zu § 28

Unter guter Einordnung kann z.B. folgendes verstanden werden:

- Die projektierten Bauten stehen in einem angemessenen Verhältnis zu den Nachbarbauten
- Die Fassaden passen ins Quartierbild
- Fassadengestaltung, Material und Farbgebung fügen sich gut ins Gesamtbild ein
- Die Umgebungsgestaltung nimmt Bezug auf das gewachsene Terrain auf Nachbargrundstücken usw.

§ 29

Aussichts-
schutz

Der Öffentlichkeit ist an besonders bevorzugten Aussichtslagen und -punkten der Ausblick zu erhalten; zu diesem Zwecke ist der Stadtrat berechtigt, die Situierung eines Gebäudes, Dachgestaltung und Firsthöhe sowie die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung entsprechend festzulegen. Wegleitend ist der Landschaftsrichtplan.

§ 30

Wald- und
Gewässer-
abstand

1 Der Bauabstand gegenüber Waldrändern und gegenüber dem See, der alten und neuen Lorze, dem Goblilbach, dem Arbach, Bohlbach, Mänibach, Fridbach, Löffelbach, Brunnbach, Mühlebach und Trubikerbach ist durch Baulinien festzulegen.

2 Wo keine Baulinien bestehen, gilt

- gegenüber Waldrändern ein Abstand von 25 m,
- gegenüber der neuen und alten Lorze ein Abstand von mindestens 25 m ab oberem Böschungsrand und gegenüber dem See ab Uferstrand und den in Absatz 1 genannten Bächen ab Bachmitte von mindestens 12 m,
- gegenüber den übrigen Bächen ein Bauabstand von mindestens 6 m ab Bachmitte.

- § 21 Dachgesimshöhe
- § 31 Bepflanzung
- § 32 Dächer
- § 50 Kernzone Oberwil
- § 53 Altstadtzone

zu § 29

Zug verfügt über zahlreiche bevorzugte Aussichts-lagen, welche der Öffentlichkeit erhalten bleiben sollen. Sie werden im Landschaftsrichtplan bezeichnet.

- § 9 Landschaftsrichtplan
- § 21/22 Gebäudenhöhe
- § 31 Bepflanzung

zu § 30

Baulinien längs Waldrändern und Gewässern sollen über die Abstände Klarheit schaffen, und zwar sowohl für die Öffentlichkeit als auch für die Grundeigentümer. Die Festlegung erfolgt unter Berücksichtigung der öffentlichen Anliegen bezüglich Uferschutz, Fusswege usw.

Solange an Waldrändern und Gewässern keine Baulinien bestehen, sind die Abstände nach Absatz 2 einzuhalten.

§ 31

Bepflanzung

- 1 Es sind angemessene Neu- und Ersatzpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen, insbesondere entlang von Strassen, bei Park- und Spielplätzen, in Innenhöfen, Vorgärten usw. Es kann ein Umgabungs- und Bepflanzungsplan verlangt werden.
- 2 Hochstämmige Bäume dürfen in den Wohnzonen (E und W) bis 4m, in den Wohn- und Gewerbe- zonen (WG), in den Kernzonen und in den Industrie- und Gewerbe- zonen (IG) bis 1 m an die Grenze gepflanzt werden. Für die übrigen Bäume und Sträucher gelten die Masse des Einführungs- gesetzes zum Zivilgesetzbuch. Mit Zustimmung des Nachbarn dürfen Bäume und Sträucher bis an die Grenze gesetzt werden.

zu § 31

Neben der architektonischen Gestaltung ist die Bepflanzung des Umschwunges ein wesentliches Element für den Eindruck, den eine Ueberbauung ausmacht. Es geht darum, eine angenehme Umgebung zu schaffen und die Wohnlichkeit der Stadt zu erhalten oder zu verbessern. Erwünscht ist auch die Erstellung von Blumen- und Gemüsegärten.

Für die Pflanzung von hochstämmigen Bäumen wurde eine neue Regelung gesucht, die auf die verschiedenen Zonenkategorien ausgerichtet ist und auf die besonderen städtischen Verhältnisse Rücksicht nimmt. Bei den übrigen Bepflanzungen sind die nachbarrechtlichen Vorschriften der §§ 102 - 104 des Einführungs- gesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten, wobei all- gemein gilt, dass im Einvernehmen mit dem Nachbarn diese Abstandsmasse nicht einzuhalten sind. Gegenüber Strassen gilt § 48 des Strassengesetzes.

- § 28 Einordnung
- § 29 Aussichtsschutz
- § 36 Einfriedungen
- § 40 Spielplätze
- § 56 Grünstreifen in Industrie- und Gewerbe- zonen

§ 32

Dächer

- 1 Unter Berücksichtigung der Einordnung sind Flachdächer und Schrägdächer zulässig.

2 Es ist gestattet, Flachdächer über Vollgeschossen begehbar zu machen. Begehbare Dachflächen sind angemessen zu bepflanzen. Die Höhe der Brüstungen hat 1,10 bis 1,20 m zu betragen. Abweichungen sind gestattet, wenn die Sicherheit gewährleistet bleibt.

- 3 Auf den Flachdächern dürfen die technisch bedingten Aufbauten erstellt werden.

4 Die Breite von Dachaufbauten darf bei Schrägdächern bis zu 1/3 der entsprechenden Fassadenlänge betragen.

zu § 32

Die Wahl der Dachform ist frei, sofern sie durch die Einordnung nicht gegeben ist.

Es ist erwünscht, dass Flachdächer über Vollgeschossen begehbar und begrünt sind.

Werden Schrägdächer durch allzuvieler Dachaufbauten und Dacheinschnitte durchbrochen entsteht ein unruhiges Bild, weshalb derartige Vorkehren nur beschränkt zulässig sind.

- § 20 Geschosse
- § 21 Dachgesimshöhe
- § 28 Einordnung
- § 29 Aussichtsschutz

§ 33

Antennen
Der Stadtrat kann das Anbringen von Ausse-
antennen untersagen, sofern der Anschluss
an eine Gemeinschaftsantenne erfolgen kann.

§ 34

Terrainver-
änderungen
1 Im Abstand von einem halben Meter zur Grund-
stückgrenze dürfen keine Terrainveränderungen,
wie Abgrabungen, Aufböschungen, Auffüllungen
usw. vorgenommen werden.

2 Böschungen und Abgrabungen entlang der
Grenze dürfen maximal im Verhältnis 1 : 1
erstellt werden.

3 Auffüllungen und Aufböschungen dürfen bis zum
Grenzabstand für Bauten die Höhe von 2,5 m nicht
überschreiten.

4 Mit Zustimmung des Nachbarn kann von den
Vorschriften gemäss Abs. 1, 2 und 3 abge-
wichen werden.

§ 35

Terrainver-
änderungen
mit Stütz-
mauern
1 Bei Terrainveränderungen ist die Erstellung
von Stützmauern innerhalb des Grenzabstandes
für Bauten im Rahmen der nachstehenden Vor-
schriften gestattet.

§ 49 Grundmasse
§ 50 Besondere Vorschriften
§ 65 Dachgestaltung bei Arealbebauungen

zu § 33

Aussenantennen sind keine Zierde des Stadtbildes.
Eine Gemeinschaftsantenne wird zur Zeit durch die WWZ
erstellt.

§ 28 Einordnung
§ 53 Altstadtzone

zu § 34

Diese Vorschriften entsprechen der Praxis, welche
sich in Anwendung des Einführungsgesetzes zum Zivil-
gesetzbuch eingespielt hat. Da es sich in erster Linie
um Nachbarrecht handelt, können die Nachbarn abweichende
Vereinbarungen treffen.

Dieser Paragraph handelt von Böschungen und Abgrabungen
ohne Stützmauern. 1 : 1 = 45° (alte Teilung)

Im Anhang 3 werden diese Vorschriften graphisch erläutert
Die Bewilligungspflicht wird in § 72 geregelt.

§ 23 Grenzabstände
§ 24 Abstandsvorschriften
§ 35 Terrainveränderungen mit Stützmauern
§ 72 Bewilligungspflicht
Anhang 3

zu § 35

Stützmauern haben für den Nachbarn je nach den Ver-
hältnissen die gleiche Wirkung wie ein eingeschossiges
Gebäude. Daher ist eine spezielle Regelung erforderlich,
wobei mit Zustimmung des Nachbarn davon abgewichen werden
kann. Im Anhang 3 zur Bauordnung werden diese Vorschriften
graphisch erläutert.

2 Stützmauern mit Hinterfüllung (Eutlermauern) dürfen nur innerhalb der nach § 34 zulässigen Böschung wie folgt erstellt werden:

- a. bis zu 1 m Höhe ohne Beschränkung der Anzahl)
- b. von über 1 m bis 2,5 m Höhe unter Einhaltung des Grenzabstandes für Kleinbauten
- c. von über 2,5 m Höhe unter Einhaltung des Grenzabstandes für Bauten.

3 Bei Abgrabungen dürfen Stützmauern wie folgt erstellt werden:

- a. bis 2,5 m Höhe unter Einhaltung eines Grenzabstandes von 1 m
- b. bei über 2,5 m Höhe unter Einhaltung des Grenzabstandes für Bauten.

Keine Abgrabung darf näher als einen halben Meter von der Grenze beginnen.

4 Stützmauern mit Hinterfüllung und bei Abgrabung dürfen zusammen bis zum Grenzabstand für Bauten die Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

5 Mit Zustimmung des Nachbarn kann von den Vorschriften gemäss Abs. 2, 3 und 4 abgewichen werden, sofern das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 36

Ein-
friedungen

1 Für Einfriedungen längs privaten Grundstücken gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

Böschungen, Abgrabungen und Stützmauern dürfen kombiniert erstellt werden. Keine Mauer darf bis zum Abstand für Bauten die Höhe von 2,5 m überschreiten.

Nach dem Grenzabstand für Bauten gelten bezüglich der Erstellung von Stützmauern die ordentlichen Zonenvorschriften.

Unter den Begriff "Grenzabstand für Bauten" sind die Abstände der Zonenordnung gemäss § 49 zu verstehen.

Lichtschächte werden wie Unterniveaubauten behandelt.

Gegenüber Stützmauern gilt der Gebäudeabstand nicht.

Die Bewilligungspflicht ist in § 72 geregelt.

- § 24 Abstandsvorschriften für Kleinbauten
- § 31 Bepflanzung
- § 72 Bewilligungspflicht
- Anhang 3

zu § 36

Es handelt sich um die §§ 105 und 106 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch. Daneben gilt auch § 49 des Strassengesetzes.

- § 31 Bepflanzungen
- § 39 Ein- und Ausfahrten

2. Längs öffentlichen Strassen und Wegen kann der Stadtrat die Höhe von Einfriedungen, welche die Verkehrssicherheit beeinträchtigen, bis auf 0.6 m herabsetzen.

4.2 Baureife, Ein- und Ausfahrten, Spielplätze

§ 37

Baureife Bauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn es sich nach Form, Lage und Beschaffenheit zur vorgesehenen Ueberbauung eignet und erschlossen ist, d.h. wenn

- a. es innerhalb einer für die Ueberbauung freigegebenen Zone liegt,
- b. die Anlagen für den Verkehr (genügende Zufahrt) die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Stadt erstellt werden.

§ 38

Erschliessung Die Erschliessung des Baulandes ist zu fördern. Der Stadtrat hat die erforderlichen Massnahmen zu treffen und die entsprechenden Erschliessungspläne bereitzustellen.

§ 39

Ein- und Ausfahrten 1. Ein- und Ausfahrten sind so anzulegen, dass durch ihre Benutzung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird; insbesondere muss eine ausreichende Sichtweite gewährleistet sein.

zu § 37

Ein in der Bauzone liegendes Grundstück darf nur dann überbaut werden, wenn eine genügende Zufahrt besteht und der Anschluss an die Kanalisation und die Zuleitung von Wasser und Energie gewährleistet sind.

§ 68 SPV-Zonen
§ 69 übriges Gemeindegebiet
Strassenreglement
Kanalisationsreglement

zu § 38

Mit der Einzonung unüberbauter Gebiete ist nur ein Teil der Voraussetzungen für eine Ueberbauung geschaffen, da die Erschliessungsmassnahmen vielfach fehlen. Der Stadtrat ist angehalten, eine aktive Erschliessungspolitik zu betreiben.

§ 37 Baureife
§ 68 Späterer Planung vorbehalten Zone

zu § 39

Es geht in erster Linie um die Sicherheit der Ein- und Ausfahrten. Die Richtlinien der anerkannten Fachverbände (VSS, Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute) sind wegleitend.

§ 36 Einfriedungen
§ 31 Umgebungsgestaltung und Bepflanzung

2 Ein- und Ausfahrten dürfen auf eine Tiefe von 5 m von der Strassen- bzw. Trottoirgrenze gemessen höchstens 5 % Steigung oder Gefälle, anschliessend höchstens 10 % Steigung oder höchstens 15 % Gefälle aufweisen. Besteht ein rechtskräftiger Baulinien- oder Strassenplan, so sind diese Masse von der projektierten Fahrbahn- oder Trottoirgrenze einzuhalten. Gefällebrüche sind auszurunden.

§ 40

Spielplätze

1 Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund geeignete Spielplätze anzulegen und zu unterhalten.

2 Die Grösse der Spielplätze hat mindestens 15 % der Wohnbruttogeschossfläche zu betragen.

4.3 Sicherheit, Gesundheitspolizei und Umweltschutz

§ 41

Erschließung

1 Bauten und Anlagen sind nach den Regeln der Baukunst zu erstellen und zu unterhalten. Sie haben ein gesundes Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen und die Sicherheit von Mensch, Tier und Sachen zu gewährleisten.

2 Der Grundeigentümer hat dafür zu sorgen, dass ab seinem Grund weder Wasser noch Schnee auf öffentliche Fahr- und Gehwege gelangen.

3 Der Stadtrat kann die Benützung baufälliger Anlagen und gesundheitsschädlicher Räume untersagen. Bei Gefahr hat er die erforderlichen Anordnungen zu treffen; diese sind auf Kosten des Grundeigentümers auszuführen.

zu § 40

Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass für die Kinder zu wenig Spielplätze geschaffen werden. Es ist daher erforderlich, diese Bestimmung in die Bauordnung aufzunehmen. Für die Ausgestaltung der Spielplätze sind die Richtlinien der Pro Juventute wegleitend.

zu § 41

Es geht hier um einen allgemeinen Grundsatz. Mehrere Gesichtspunkte dieser Regeln der Baukunst (Isolation, Feuerpolizei, usw.) sowie des gesunden Wohnens und Arbeitens (Abstände, Besonnung, Bepflanzung) werden in anderen Paragraphen speziell behandelt. Im übrigen sei auf die SIA-Normen hingewiesen.

- § 42 Gesundheitspolizeiliche Anforderungen
- § 43 Umweltschutz
- § 45 Schallschutz

§ 42

Gesundheits-
polizei-
liche Anforderungen

- 1 Die Situierung und Grundrissgestaltung der Bauten hat auf Belichtung und Besonnung Rücksicht zu nehmen; ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig.
- 2 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen bei Neubauten auf wenigstens $\frac{2}{3}$ ihrer Grundfläche mindestens eine lichte Höhe von 2,4 m aufweisen. Bei Umbauten kann die lichte Höhe den besonderen Gegebenheiten angepasst werden.
- 3 Wohn- und Schlafräume in Mehrfamilienhäusern müssen mindestens eine Bodenfläche von 10 m² aufweisen.
- 4 Zu jeder Wohnung sind ausreichende Aufbewahrungsmöglichkeiten für Kleider, Putzartikel usw. zu schaffen, ausserdem ist bei Mehrfamilienhäusern für jede Wohnung ein Abstellraum von ausreichender Grösse vorzusehen. Abstellräume von 2 m² bis 6 m² fallen bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer ausser Betracht.
- 5 In Mehrfamilienhäusern sind geeignete Abstellräume für Kinderwagen, Velos usw. zu erstellen. In Häusern mit mehr als acht Wohnungen sind allen Bewohnern zugängliche Gemeinschaftsräume zu erstellen.
- 6 Bei der Projektierung und Ausführung der Bauten ist den Ansprüchen von älteren und behinderten Personen angemessene Rechnung zu tragen.

§ 43

Wärmehaushalt

- 1 Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass durch ihre Erstellung und Benützung eine möglicherweise geringe Belastung der Umwelt erfolgt. Dem Wärmehaushalt ist besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Der Stadtrat kann über den Wärmehaushalt spezielle Vorschriften erlassen.

zu § 42

Es werden die Bedingungen festgelegt, welche für ein gesundes und angenehmes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen sind. Neben allgemein gültigen Grundsätzen (Besonnung, lichte Höhe), werden zudem detaillierte Anforderungen speziell beim Bau von Mehrfamilienhäusern gestellt.

- § 44 Immissionen
- § 45 Schallschutz

zu § 43

Um dem Grundsatz, zweckgerecht zu bauen, zu genügen, ist auch dem Wärmehaushalt Rechnung zu tragen (Isolation, Belüftungssystem usw.). Zweifelloserweise werden im Bereich Umweltschutz künftig zusätzliche Vorschriften (eidg. Richtlinien, kantonale Vorschriften, SIA-Normen usw.) zu beachten sein.

3. Bei Neubauten und bei Ersatz von Wärmeversorgungsanlagen kann der Anschluss an Fernwärmenetze verlangt werden, sofern dies wirtschaftlich zumutbar ist.

4. Zur Verbesserung des Wärmehaushaltes an bestehenden Bauten dürfen Aussenisolationen in den Grenz- und Gebäudeabstand sowie über die Baulinie ragen.

- § 28 Einordnung
- § 29 Aussichtsschutz
- § 30 Wald- und Gewässerabstand
- § 31 Bepflanzung
- § 41 Bauausführung
- § 44 Immissionen
- § 45 Schallschutz
- § 51 Besondere Nutzungsvorschriften
- § 55 Immissionen in Industrie- und Gewerbebezonen
- § 56 Grünstreifen in Industrie- und Gewerbebezonen

§ 44

Immissionen

1. Bei der Ausübung des Eigentumsrechtes, wie namentlich beim Betrieb eines Gewerbes, sind übermässige Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu vermeiden.

2. Missstände, die das öffentliche Wohl beeinträchtigen, sind auf Weisung des Stadtrates zu beheben.

§ 45

Schallschutz

1. Für den Schallschutz sind grundsätzlich die von der Eidg. Kommission für Lärmbekämpfung aufgestellten Richtwerte für die in Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen zulässigen Schallimmissionen massgebend.

Für die Altstadt ist die Erstellung einer Fernwärmeversorgung vorgesehen.

Absatz 4 wurde formuliert, um auch bestehende Gebäude, die auf der Baulinie stehen oder den vorgeschriebenen Abstand von der Grenze der vom Nachbargebäude nicht aufweisen, auf der bauphysikalisch richtigen Seite isolieren zu können. Es handelt sich dabei um Abweichungen von bis zu 20 cm, z.B. Aussenisolationen mit hinterlüfteten Fassaden.

- § 28 Einordnung
- § 29 Aussichtsschutz
- § 30 Wald- und Gewässerabstand
- § 31 Bepflanzung
- § 41 Bauausführung
- § 44 Immissionen
- § 45 Schallschutz
- § 51 Besondere Nutzungsvorschriften
- § 55 Immissionen in Industrie- und Gewerbebezonen
- § 56 Grünstreifen in Industrie- und Gewerbebezonen

zu § 44

Der öffentlichrechtliche Immissionsschutz greift ein, wenn schädliche Einwirkungen auf die Nachbarschaft zugleich eine Beeinträchtigung des öffentlichen Wohles in sich schliessen. Er unterscheidet sich dadurch vom zivilrechtlichen Immissionsschutz (Art. 604 ZGB), der ausschliesslich den Schutz privater nachbarlicher Interessen zum Gegenstand hat. Als übermässige Einwirkungen können je nach den Verhältnissen z.B. starker Lärm, lästige Gerüche und Dünste, Erschütterungen usw. bezeichnet werden.

§ 51 Besondere Nutzungsvorschriften für Wohn- und Gewerbebezonen

§ 55 Immissionen in Industrie- und Gewerbebezonen

zu § 45

Absatz 1 hält das zu erreichende Ziel fest. Im Absatz 2 werden mögliche bauliche Massnahmen umschrieben. Sofern der Bauherr nachweist, dass diese Massnahmen nicht ausreichen, kann der Wohnanteil gemäss Absatz 3 reduziert werden. Absatz 4 regelt die Schallsolation im Innern.

§ 51 Besondere Nutzungsvorschriften

- 2 Zur Erreichung des Schallschutzes längs Hauptverkehrsstrassen, Bahnlinien sowie längs anderen verkehrsintensiven Strassen ist der Stadtrat insbesondere berechtigt:
 - a. die Form und Situierung der Bauten festzulegen sowie Wohnungsgrundrisse zu verlängern, die auf die Lärmimmissionen Rücksicht nehmen;
 - b. Schallschutzmassnahmen an den Gebäuden zu verlangen, wie schallhemmende Fenster mit schallhemmender Lüftung, schallabsorbierende Verkleidungen von Balkonunterseiten und dergleichen.
- 3 Sofern die Massnahmen gemäss Abs. 2 sich als ungenügend erweisen, kann zudem der vorgeschriebene Wohnanteil reduziert werden.
- 4 Wohnungstrenndecken und -wände, Treppen- und Hauswände, sämtliche technischen Einrichtungen und Installationen sowie übrige massgebende Bauteile sind in Bezug auf Schallisolierung gemäss den entsprechenden SIA-Normen auszuführen.

4.4 Zonenfremde Bauten

§ 46

Zonenfremde Bauten und Anlagen

- 1 Den vor Inkrafttreten dieser Bauordnung bestehenden Bauten und Anlagen, die nicht in einer für sie bestimmten Zone liegen, ist der Weiterbestand sowie eine angemessene Erweiterung gestattet, sofern das öffentliche Interesse dem nicht entgegensteht und sofern bei Industrie- und Gewerbebetrieben die unvermeidbaren betrieblichen Einwirkungen auf die Nachbarschaft zumutbar erscheinen.
- 2 Der Stadtrat setzt die Bauvorschriften unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse von Fall zu Fall fest.

zu § 46

Es lässt sich nicht vermeiden, dass es Zonen gibt, in denen Bauten mit einer zonenfremden Nutzung vorhanden sind (z.B. Fabrik in Wohnzone). Der Weiterbestand und eine angemessene Erweiterung dieser Bauten und Anlagen sind gestattet, sofern nicht polizeiliche Gründe zwingend dagegen sprechen. Es handelt sich um eine Spezialbestimmung zu § 2 Abs. 2 unter dem Gesichtspunkt der Nutzungsart.

§ 2 Geltungsbereich

§ 47

Wohnwagen

Für das Aufstellen von Wohnwagen ausserhalb von Campingplätzen gültig die Bestimmungen über Kleinbauten.

zu § 47

Im übrigen Gemeindegebiet gilt die kantonale Regelung.
§ 72

5. Zoneinteilung

§ 48

Zonenbezeichnung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

A. Wohnzonen

- a. Einfamilienhauszone E1 1/2
- b. Einfamilienhauszone E2 1/2
- c. Wohnzone W2 1/2
- d. Wohnzone W3 1/2
- e. Wohnzone W4 1/2
- f. Wohn- und Gewerbezone WG3 1/2
- g. Wohn- und Gewerbezone WG4 1/2
- h. Wohn- und Gewerbezone WG5 1/2

B. Kernzonen

- i. Altstadtzone A
- x. Kernzone K1
- l. Kernzone K2
- m. Kernzone K3
- n. Ortskernzone Oberwil 0

C. Industrie- und Gewerbezone

- o. Industrie- und Gewerbezone IG 12
- p. Industrie- und Gewerbezone IG 16
- q. Industrie- und Gewerbezone IG 25

zu § 48

Dieser Paragraph gibt eine Übersicht über die im Zonenplan verwendeten Zonen.

Zonen sind Teile des Gemeindegebietes, für welche gleiche Vorschriften bezüglich Nutzung, Bauweise, Abstände usw. gelten.

D. Uebrigte Zonen

- r. Zone des öffentlichen Interesses Oel
- s. Zonen mit speziellen Vorschriften
(Sonderzonen) So
- t. Späterer Planung vorbehalten Zone SPV
- u. Uebrigtes Gemeindegebiet UeG

6. Vorschriften für Einzelbauweise

6.1 Wohnzonen und Kernzonen

§ 49

Grundmasse

1 In den Wohnzonen und Kernzonen gelten folgende Grundmasse:

Zone	Geschosse (max.)	Ge- bäude- länge (max.)	Grenz- abstand (min.)	Grenz- abstand (min.)	Aus- nutzungs- ziffer (max.)
E1 1/2	1	30 m	5 m	8 m	-
E2 1/2	2	30 m	5 m	8 m	-
W2 1/2	2	30 m	5 m	8 m	-
W3 1/2	3	40 m	6 m	10 m	-
W4 1/2	4	50 m	6 m	12 m	-
WC3 1/2	3	frei	-	5 m	0,7
WC4 1/2	4	frei	-	6 m	1,0
WC5 1/2	5	frei	-	6 m	1,5
K1	5	frei	-	6 m	2,0
K2	5	frei	-	6 m	1,5
K3	4	frei	-	6 m	1,0
O	3	30 m	4 m	5 m	-

2 Auf dem Flachdach von Vollgeschossen dürfen Aufbauten (Attikageschosse, technische Aufbauten usw.) im Rahmen von § 20 erstellt werden.

3 Der Dachraum unter Schrägdächern darf im Rahmen von § 20 ausgebaut werden.

zu § 49

Die Grundmasse charakterisieren die verwendeten Zonen. Es ging darum, eine Palette von Zonentypen zu schaffen, welche den unterschiedlich konkreten Verhältnissen in der Stadt Zug gerecht werden.

§ 50

Besondere Vorschriften für die einzelnen Zonen

Zusätzlich gelten für die einzelnen Zonen folgende besondere Vorschriften:

Wohnzonen: - Für die Erstellung von Detailhandels- und Restaurants, die der Quartiersversorgung dienen, wird ein A2-Zuschlag bis zu 0,15 des Grundmasses gewährt.

- E1 1/2:

- a. Ein Attikageschoss ist nur zulässig, sofern kein Untergeschoss in Erscheinung tritt.
- b. Es dürfen höchstens zwei Wohneinheiten zusammengebaut werden.

- E2 1/2:

Es dürfen horizontal höchstens vier oder vertikal höchstens drei Wohneinheiten zusammengebaut werden.

Wohn- und Gewerbe-zonen:

- Für Bauten und Bauteile, die nur gewerblich genutzt werden, beträgt der Grenzabstand mind. 5 m.

- für Lagernutzungen in Untergeschossen wird ein A2-Zuschlag bis 10 % des Grundmasses gewährt.

Kernzonen:

- In den Kernzonen wird für Lagernutzungen in Untergeschossen ein A2-Zuschlag bis 10 % des Grundmasses gewährt.
- In den Zonen K1, K2 und K3 kann der Grenzabstand für jedes weggefallene Geschoss um 1 m reduziert werden, jedoch nur bis zum Grenzabstand von 4 m.

zu § 50

Ladengeschäfte und Restaurants sollen durch diese Privilegierung gefördert werden, wobei der A2-Zuschlag bis 0,15 nur für Ladenflächen und Restauranträume gewährt wird.

Die Zone E1 1/2 kommt hauptsächlich in landschaftlich exponierten Lagen vor (längs dem Seeufer, am Waldrand). Deshalb ist die Gebäudehöhe und -länge zu beschränken, womit der Einfamilienhauscharakter gewahrt bleibt.

Die Zone E2 1/2 ist bestimmt für Bauten mit individuellem Charakter, wie Atriumhäuser, Reihenhäuser usw. (keine Wohnblocks).

Lagernutzungen in Untergeschossen müssen gemäss § 17 der VVO zum Baugesetz bei der Berechnung der Ausnutzung berücksichtigt werden. Mit diesem A2-Zuschlag sollen Lager in Untergeschossen gefördert werden. Dadurch kann der Anlieferverkehr reduziert werden.

Die heutige A2 in der Innenstadt ist je nach Grundstück sehr unterschiedlich. Dies wird auch in Zukunft so bleiben, so dass eine einheitliche A2 in Einzelfällen unsinnig wäre. Im Stadtzentrum geht es um eine einheitliche Bauweise. Dies führt je nach Grundstücksgrösse zu einer unterschiedlichen A2.

- In der K1 gilt die in § 49 festgelegte AZ als Richtwert.
- Der Dorfkern Oberwil ist in seinem Erscheinungsbild zu erhalten. Es sind nur Schrägdächer ortstypischer Dachneigung zulässig.

Geschlossene Bauweise: - Sie gilt:

- a. westwärts der Baarerstrasse zwischen Feldstrasse und Innerer Outerstrasse;
- b. östwärts der Baarerstrasse zwischen Guthirt- und Gubelstrasse
- c. wo sie in Bebauungsplänen festgelegt ist.

§ 51

Besondere Nutzungs-vorschriften

- 1. In den Wohn- und Kernzonen ist der Mindestwohnanteil wie folgt festgelegt (bezogen auf gesamte anrechenbare Bruttogeschossfläche):
 - a. Wohnzonen: 3/4
 - b. Wohn- und Gewerbezone WG3 1/2 und WG4 1/2, Kernzone K2 und K3 sowie Ortskernzone Oberwil: 1/2
 - c. Kernzone K1: 1/5

2. An ungeeigneten Wohnlagen kann der Stadtrat den Wohnanteil entsprechend reduzieren oder aufheben.

3. In den Kernzonen sind zur Erhöhung der Attraktivität im Erdgeschoss publikumsintensive Nutzungen, wie Läden, Restaurants und dergleichen, vorzusehen und für den Passanten freundlich zu gestalten.

zu § 51

Das Festlegen von Mindestwohnanteilen bezweckt:

- Verhindern von reinen Büro- oder Gewerbebauten in Wohnzonen
- Sichern eines bestimmten Wohnanteils in Kernzonen zur Belebung des Stadtzentrums nach Ladenschluss

Es geht um den Schutz der wirtschaftlich schwächeren Nutzung.

§ 19 Nutzungsarten

Gründe für ungeeignete Wohnlagen sind zum Beispiel mangelnde Besonnung, Immissionen usw. Bezüglich Lärmimmission ist § 45 zu beachten.

Es geht darum zu verhindern, dass in Kernzonen im Erdgeschoss tote Fassaden entstehen. Die Anlieferung soll womöglich durch den Hinterhof oder unterirdisch erfolgen. In der WG5 1/2 wird kein Wohnanteil verlangt.

4 In den Wohn- und Gewerbebezonen sind auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig, die in den übrigen Wohnzonen ausgeschlossen sind, jedoch herkömmlicherweise mit Wohnstätten vereinigt sind.

5 In den Wohn- und Gewerbebezonen darf die Wohnnutzung den AZ-Anteil von 0,7 nicht überschreiten.

§ 52

Terrassenhäuser

Die Erstellung von Terrassenhäusern ist bei Einhaltung von folgenden Vorschriften zulässig:

a. Es darf die bei Einzelbauweise zulässige Geschosszahl um ein Geschoss überschritten werden.

b. Mit Ausnahme der Brüstungen darf kein Gebäudeteil höher als 7 m bei einer Geländeneigung von weniger als 30 % und 8,5 m bei einer Geländeneigung von mehr als 30 % über dem gewachsenen Boden liegen. Bei besonderen topographischen Verhältnissen kann unter Berücksichtigung des zukünftigen Terrainverlaufs von diesen Massen geringfügig abgewichen werden.

c. Weist das Gebäude mehr als 3 Geschosse auf, so ist jedes Geschoss um mindestens 3 m horizontal zu versetzen.

§ 53

Altstadtzone

1 Die Altstadt ist in ihrem Gesamtbild und ihrer Masstäblichkeit zu erhalten. Die hergebrachte städtebauliche und architektonische Eigenart und Qualität ist zu bewahren und - wo sie verlorengegangen ist - wieder herzustellen.

2 Die Einzelheiten regelt das Altstadtreglement.

In diesen Zonen soll ein Anteil der Nutzung für Gewerbe reserviert bleiben.

zu § 52

Terrassenhäuser können einen hohen Wohnwert haben und sollen darum in allen Zonen auch bei Einzelbebauung zulässig sein. Terrassenhäuser können zu einem sehr starken Eingriff ins Landschaftsbild führen. Die vorgesehenen Vorschriften sollen mithelfen, dass sich Terrassenhäuser dem Gelände anpassen.

§ 20 Geschoss
§ 49 Geschosszahl

zu § 53

Diese Bestimmung ist Grundlage und Zweckparaphrase des Altstadtreglementes.

6.2 Industrie- und Gewerbebezonen

§ 54

Industrie- und Gewerbezone
1 Industrie- und Gewerbebezonen sind für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe der Produktion und der Gütergrossverteilung bestimmt.

2 Wohnungen sind nur für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet.

3 Ausser in der Industrie- und Gewerbezone IG 25 sind betriebsfremde Büros zugelassen. Sie dürfen in der IG 12 und IG 18 höchstens 40 % der zulässigen Bruttogeschossfläche beanspruchen.

§ 55

Immissionen
Die an Industrie- und Gewerbebezonen angrenzenden Gebiete dürfen grundsätzlich keinen starken Einwirkungen ausgesetzt sein als durch Betriebe in diesen Zonen selbst; massgebend sind die konkreten Verhältnisse des einzelnen Betriebes.

§ 56

Grundmasse
1 in den Industrie- und Gewerbebezonen gelten folgende Grundmasse:

	IG 12	IG 18	IG 25
Gebäudehöhe (max.)	12 m	18 m	25 m
Grenzabstand (min.)	5 m	5 m	5 m
Baumassenziffer (max.)	3,0	5,0	8,0
Ausnützungsziffer (max.)	0,9	1,2	2,0

zu § 54

Aus wohngygienischen Gründen wird die Möglichkeit, Wohnungen zu erstellen, stark eingeschränkt.

Es geht um den Schutz des wirtschaftlich schwächeren Gewerbes. Dem Gewerbe und der Industrie sollen die Gebiete, die für sie reserviert sind, nicht durch betriebsfremde Büros entzogen werden.

§ 15 Nutzungsarten

zu § 55

Die angrenzenden Zonen sind vor übermässigen und unzumutbaren Immissionen zu schützen.

§ 44 Immissionen

zu § 56

Der Begriff der Baumassenziffer ist in § 18 der Vollziehungsverordnung zum KantBaUG umschrieben.

In Industrie- und Gewerbebezonen lassen sich die Geschosshöhen nicht vorschreiben. Das zulässige Bauvolumen wird in diesen Zonen mit Hilfe der Baumassenziffer und die zulässige Nutzungsfläche mit Hilfe der AZ festgelegt. Grosse Geschosshöhen führen zu einer kleinen AZ, kleine Geschosshöhen zu einer grossen AZ.

2. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gelten die Abstände jener Zone.

3. Entlang öffentlichen Strassen und Wegen ist ein Grünstreifen mit Bepflanzungen, in der Regel zwischen Baulinie und Strassen-/ Trottoirrand, anzulegen.

4. Der Gebäudeabstand für Bauten auf dem gleichen Grundstück kann unter Berücksichtigung der industriellen oder gewerblichen Erfordernisse und der Umgebungsgestaltung reduziert werden. Ferner kann der Grenzabstand zum Schutze vor Immissionen erhöht werden.

7. Vorschriften für Arealbebauungen

7.1 Begriff

§ 57

Arealbebauung
Begriff und
Zweck

1. Die Arealbebauung regelt die Gesamtüberbauung für eine grössere, zusammenhängende Fläche.

2. Mit der Arealbebauung soll unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen eine bessere Lösung als bei der Einzelbauweise erreicht werden, wobei Sinn und Zweck der Zonen- und Bauordnung gewahrt bleiben müssen und für die angrenzenden Liegenschaften sich gesamthaft keine wesentlich grösseren Nachteile ergeben dürfen, als bei der Einzelbauweise.

Hier geht es darum, Nachbargrundstücke vor einer Übermassigen Beeinträchtigung zu schützen.

§ 26 Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag

Dies ist ein gestalterisches Anliegen. Es soll verhindert werden, dass die Umgebung von Gewerbebauten zu 100 % betoniert oder geteert wird.

§ 31 Bepflanzung

Den Grenz- und Gebäudeabständen kommt in der Industrie- und Gewerbezone nicht die gleiche Bedeutung zu wie in Wohnzonen. Es soll daher im Einzelfall unter bestimmten Voraussetzungen davon abgewichen werden können.

Bei Bauten über 18 m Höhe ist ein Bebauungsplan im Sinne von § 32 des KantBaG zu erstellen.

zu § 57

Die Idee der Arealbebauung ist im Absatz 2 umschrieben. Es wird eine bessere Lösung gegenüber der Einzelbauweise und eine grössere Gestaltungsfreiheit angestrebt.

7.2 Voraussetzungen

§ 58

Genehmigungs-
verfahren
Erstellungs-
pflicht

1 Für Arealbebauungen gilt das Baubewilligungsverfahren gemäss den §§ 26 ff der Vollziehungsverordnung zum KantBaG.

2 Der Arealbebauungsplan ist vom Gesuchsteller auszuarbeiten. Er kann vom Stadtrat angeordnet werden.

§ 59

Mindestflächen

1 Für Arealbebauungen ist eine Mindestfläche von 4 000 m² erforderlich.

§ 60

Umfang
Verwirklichung

Der Arealbebauungsplan ist für die gesamte Fläche zu erstellen. Die Ueberbauung muss im einzelnen sowie in ihrer Gesamtanlage architektonisch und städtebaulich gut gestaltet und deren Ausführung sichergestellt sein. Die etappenweise Realisierung ist zulässig. Der Stadtrat hat entsprechende Auflagen zu machen. Der Arealbebauungsplan ist in der Regel im Grundbuch anzumerken.

§ 61

Anforderungen

Die Arealbebauung hat erhöhten Anforderungen zu entsprechen. Es gilt dies insbesondere für folgende Punkte:

zu § 58

Das Verfahren ist gleich wie bei einem normalen Bau-gesuch. Es kann nur angeordnet werden, wenn die Vor-schriften über die Mindestflächen erfüllt sind.

zu § 59

Wie im Zweckparagraph (§ 57) umschrieben ist, sollen Arealbebauungen grössere zusammenhängende Flächen um-fassen.

zu § 60

Eine Arealbebauung muss vollständig realisiert werden. Andernfalls wird der angestrebte Zweck nicht erreicht und erweist sich die Ertelung von Vorteilen nach den §§ 63 - 67 der Bauordnung als ungerechtfertigt.

§ 73 Bedingungen und Auflagen

zu § 61

Den grösseren Möglichkeiten stehen erhöhte Anforderungen gegenüber. Selbstverständlich müssen auch die für Einzel-bebauung gültigen Anforderungen erfüllt werden.

- a. grössere, zusammenhängende Freiflächen und deren Bepflanzung sowie Kinderspielfläche gemäss § 40;
- b. geeignete Erschliessung mit kleiner Landbeanspruchung;
- c. geeignete Fussgängerverbindungen;
- d. sorgfältig durchdachte Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene;
- e. zweckmässige Anordnung und betriebliche Organisation der Autoabstellplätze und deren Zufahrten, wobei mindestens 3/4 der Pflichtparkplätze in Sammelgaragen anzuordnen sind;
- f. Wärmehaushalt

7.3 Bauvorschriften

§ 62

Verweis auf Einzelbauweise Abweichungen

- 1 Bei Arealbebauungen kann im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen von den Vorschriften der Einzelbauweise abgewichen werden.
- 2 Ueber die Gewährung dieser Abweichungen wird bei Erteilung der Baubewilligungen entschieden.
- 3 Sofern im folgenden nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften für Einzelbauweise.

§ 63

Ausnutzungsziffer
Die Ausnutzungsziffer kann wie folgt erhöht werden:

Zone:	E2 1/2	W2 1/2	W3 1/2	W4 1/2	WG3 1/2
Erhöhung um:	0,05	0,05	0,1	0,1	0,1
Zone:	WG4 1/2	WG5 1/2	K2	K3	0
Erhöhung um:	0,1	0,15	0,2	0,15	0,15

zu § 62

Es dürfen nur die in den §§ 61 - 65 umschriebenen Abweichungen gewährt werden.

§ 49 - 52 Vorschriften für Einzelbauweise

zu § 63

Kein Ausnutzungszuschlag ist vorgesehen

- in der Zone E1 1/2 aus landschaftlichen Gründen
- in der Zone K1, weil dort die Ausnutzungsziffer
- in der Regel im Bebauungsplanverfahren festgelegt wird.

§ 49 Grundmasse in Wohn- und Kernzonen

§ 64

Geschosszahl Die Geschosszahl kann wie folgt erhöht werden:

Zone: E2 1/2 W2 1/2 W3 1/2 W4 1/2
Erhöhung auf: 3 3 4 1/2 5 1/2

Zone: WG3 1/2 WG4 1/2
Erhöhung auf: 4 1/2 5 1/2

Bei Terrassenhäusern dürfen ein Geschoss mehr und ein zusätzliches versetztes Untergeschoss erstellt werden. Maximal dürfen fünf übereinanderliegende Geschosse in Erscheinung treten.

§ 65

Gebäudelänge
Dachgestaltung
Wohneinheiten

1 Die Beschränkung der Gebäudelänge und der Dachgestaltung entfällt.

2 In den Zonen E1 1/2 und E2 1/2 ist der Einfamilienhauscharakter zu erhalten. Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten entfällt.

§ 66

Höhenlage

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens kann unter Wahrung der nachbarlichen Interessen abweichend festgelegt werden.

§ 67

Grenz- und
Gebäudeabstand

1 Innerhalb der Arealbebauung können die Grenz- und Gebäudeabstände reduziert werden.

2 Gegenüber Grundstücken, die an Gebiete des Arealbebauungsplanes grenzen, gelten die Abstandsvorschriften der Einzelbauweise

zu § 64

Ausser in den Zonen, welche bereits 5 volle Geschoss aufweisen, wird ein zusätzliches Geschoss zugelassen. Ausnahme ist auch hier die Zone E1 1/2, in der die Geschosszahl nicht erhöht werden darf.

Bei Terrassenhäusern darf bereits bei der Einzelbauweise ein zusätzliches Geschoss erstellt werden. Im Rahmen von Arealbebauungen wird ein zweites zusätzliches Geschoss zugelassen.

Falls die Höhe der Gebäude das Mass von 18 m überschreitet, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

§ 49 Grundmasse in Wohn- und Kernzonen
§ 52 Terrassenhäuser

zu §§ 65, 66, 67

Mit diesen Erleichterungen soll die Gestaltungsfreiheit erhöht werden.

§ 42 Gesundheitsspezifische Anforderungen
§ 49 Grundmasse bei Einzelbauweise
§ 50 Besondere Vorschriften bei Einzelbauweise
§ 74 Höhenlage

Es geht um die Wahrung nachbarlicher Interessen

§ 49 Grundmasse
§ 26 Mehrflächen- und Mehrhöhenzuschlag

8. Vorschriften für die übrigen Zonen

§ 68

Zone des öffentlichen Interesses

1 Die Zonen des öffentlichen Interesses sind gemäss § 22 des KantBaUG bestimmt für öffentliche Bauten und Anlagen, Areale für Sport und Erholung sowie für Frei- und Grünflächen.

2 Die schraffierten Teile sind als Frei- und Grünflächen zu erhalten. Darauf dürfen nur kleinere oberirdische Bauten und Anlagen errichtet werden, welche für die Nutzung erforderlich und mit dem Charakter der Frei- und Grünflächen vereinbar sind. Wegleitend sind die Angaben im Ortsgestaltungsplan.

3 Den in Abs. 1 und 2 umschriebenen Bauten und Anlagen sind solche gleichgestellt, die von einer privaten Bauherrschaft erstellt werden und dauernd öffentlichen Interessen dienen.

4 Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Zonen gelten die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen. Im übrigen werden die Bauvorschriften vom Stadtrat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

§ 69

Zonen mit speziellen Vorschriften (Sonderzonen)

1 Als Zonen mit speziellen Vorschriften werden Gebiete mit Betrieben ausgeschrieben, welche sich aufgrund der besonderen Verhältnisse nicht einer öffentlichen Zone zuteilen lassen. Der Fortbestand und eine angemessene Erweiterung bleiben gewährleistet.

2 Erweiterungsbauten haben sich besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen.

zu § 68

Welcher Verwendungszweck den einzelnen Zonen des öffentlichen Interesses zukommt, ist im Ortsgestaltungsplan festgehalten.

§ 7 Ortsgestaltungsplan

Die öffentliche Hand verpflichtet sich damit, diese Flächen nicht zu überbauen.

Solche Bauten und Anlagen sind zum Beispiel Schulen, Kliniken, Restaurants usw.

Die nachbarlichen Interessen werden ausdrücklich gewahrt.

§ 49 Grundmasse

§ 26 Mehrlängen- und Mehrtöhenzuschlag

zu § 69

Solche Betriebe sind zum Beispiel das Institut Montana und das Sanatorium Franziskusheim.

3 Die Bewilligung von grösseren Erweiterungsbauten setzt einen Bebauungsplan voraus. Im übrigen gilt sinngemäss § 46.

§ 70

Späterer Planung 1 SPV-Zonen, für welche die spätere Nutzungsart bereits festgelegt ist (andersfarbig umrandet als grau), können vom Grosse Gemeinderat ganz oder teilweise zur Ueberbauung in der vorgeschriebenen Nutzungsart freigegeben werden.

2 SPV-Zonen, für welche die spätere Nutzungsart noch offen ist (grau umrandet), können nur im ordentlichen Verfahren für die Aenderung von Bauvorschriften in eine andere Zonenart umgeteilt werden.

§ 71

Übriges Gemeindegebiet

1 Zum übrigen Gemeindegebiet zählt gemäss § 24 des KantBaUG das land- und forstwirtschaftlich genutzte Land, welches seiner Zweckbestimmung erhalten bleiben soll. Darin dürfen nur Bauten, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, bewilligt werden.

2 Ausnahmebewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen von § 24, Abs. 2, des KantBaUG und § 5 der VVO zum KantBaUG erfüllt sind. Darüber hinaus besteht kein Rechtsanspruch auf Anschluss an die öffentlichen Kanalisations- und Versorgungsleitungen.

zu § 70

Der Begriff der Zone SPV ist in § 23 des KantBaUG umschrieben. In den nicht grau umrandeten SPV-Zonen kann der Grosse Gemeinderat die Ueberbauung etappenweise zulassen. Es ist keine öffentliche Auflage und keine Genehmigung des Regierungsrates erforderlich.

zu § 71

Die Zone Übriges Gemeindegebiet umfasst alles Land, welches nicht einer anderen Zone zugeteilt ist.

§ 36 Kant. Gewässergesetz

9. Verfahrensbestimmungen

§ 72

Bewilligungspflicht, Meldepflicht Verfahren

1. Der Bewilligungspflicht unterliegen:

a. Neu-, Um-, An-, Auf- und Tiefbauten, Abbruch von Gebäuden sowie wesentliche Aussenrenovationen;

b. Terrainveränderungen

- weiche zum gewachsenen Terrain eine Niveaudifferenz von über 2,5 m bewirken

- welche das Landschaftsbild beeinflussen

c. Stützmauern mit Hinterfüllung und bei Abgrabungen:

- sofern sie über 1 m hoch sind

- sofern sie das Landschaftsbild beeinflussen

d. Terrainveränderungen, Stützmauern und Einfriedungen längs Strassen und Wegen

e. Nutzungsänderungen, welche

- zu einer Reduktion des Wohnanteiles führen, sofern gemäss den Zonenvorschriften eine Ausnahmebewilligung notwendig wird.

- die Erstellung von weiteren Parkplätzen erfordern

f. Gestiegener Gemeingebrauch und Sondernutzung von öffentlichen Grund und Boden

g. Die Erstellung von Parkplätzen und von Zufahrten auf oder aus öffentlichen Strassen.

h. Andere Vorkehrungen, die das Orts- und Landschaftsbild beeinflussen, wie Lagerplätze, Antennen, Aufstellung von Wohnwagen ausserhalb der öffentlichen Zeitplätze usw.

zu § 72

Die Gesuche um Bewilligung von Bauten, Anlagen usw. sind beim städtischen Bauamt einzureichen.

Terrainveränderungen, welche zum gewachsenen Terrain eine Niveaudifferenz von über 2,5 m bewirken, sowie Stützmauern von über 1 m Höhe unterstehen stets der Bewilligungspflicht. Bei Niveaudifferenzen unter 2,5 m und bei Stützmauern unter 1 m ist eine Bewilligung nur erforderlich, wenn das Landschaftsbild beeinflusst wird.

2 Der Meldepflicht unterliegen:

- Nutzungsänderungen, welche nicht der Bewilligungspflicht gemäss Abs. 1 lit. e unterstehen.
- Parzellierungen und die Abtrennung von Landabschnitten.
- 3 Baubewilligungs-, Einsprache- und Beschwerdeverfahren richten sich nach den §§ 26 ff. der VVO zum KantBaUG und nach dem Verwaltungsrechtspfleggesetz.

§ 73

Bedingungen und Auflagen

Jeder baupolizeiliche Entscheid kann mit sachbezüglichen Bedingungen und Auflagen verknüpft werden. Zudem kann die Gültigkeit der Bewilligung von der Unterzeichnung eines Reverses (Mehrwertrevers, Beseitigungsrevers u.a.) abhängig gemacht werden und die Anmerkung von Bedingungen und Auflagen im Grundbuch verlangt werden.

§ 74

Bau- und Bezugskontrollen

- 1 Der Stadtrat erlässt Weisungen über die Vornahme der Schnurgerüst-, Sockel-, Rohbau- und Bezugskontrollen sowie die Einmessung und Kontrolle der Kanalisationsanlagen; ferner über die Anzeigepflicht bei Beginn und Ende des Baues der Kaminanlagen sowie die Abnahme der Feueranlagen.
- 2 Die Bezugsbewilligung darf erst erteilt werden, wenn feststeht, dass die Baute trocken und die Zufahrt sowie der Zugang in einwandfreiem Zustand sind.

zu § 73

Bei der Festlegung von Auflagen und Bedingungen sind die Grundsätze der Verhältnismässigkeit, Zweckmässigkeit und Sachbezogenheit zu berücksichtigen. Sachfremde Nebenbestimmungen sind unzulässig. Mit Bedingungen und Auflagen können Mängel der Planvorlage behoben und die Realisierung der Bauten gemäss der Bauordnung sichergestellt werden.

- § 3 Vollzug
- § 4 Ausnahmen
- § 60 Auflagen in Arealbebauungen

zu § 74

Diese Kontrollen dienen der Überprüfung, ob das Projekt nach der Baubewilligung ausgeführt wird.

§ 75

Gebühren

- 1 Für die Behandlung von Gesuchen jeder Art sind dem Aufwand entsprechende Gebühren zu erheben.
- 2 Die Gebühr beträgt in der Regel 1 % des mutmasslichen Baukosten; sie kann in Fällen mit grossem Aufwand bis auf 1.5 % erhöht werden. Bei Neubauten ist der Gebäudeversicherungswert massgebend.
- 3 Kosten für Bekanntmachungen, Expertisen, Bau- und Bezugskontrollen, spezielle Abklärungen usw. sind separat in Rechnung zu stellen.

10. Schlussbestimmungen

§ 76

Inkrafttreten

- 1 Diese Bauordnung tritt am Tage nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Bauordnung noch nicht erledigten Baugesuche für bauliche und andere bewilligungspflichtige Massnahmen unterstehen den neuen Vorschriften.

§ 77

Aufhebung von Bauvorschriften

- 1 Mit dem Inkrafttreten dieser Bauordnung werden alle mit ihr in Widerspruch stehenden Vorschriften, insbesondere die Ersatzbauordnung und der Ersatzkonkordat vom 1. Juli 1975, aufgehoben, ausgenommen die in Anhang 2 genannten Bestenfallspläne, die in bisherigen Plänen rechtskräftig festgelegten Baulinien und die Strassenpläne sowie die Verordnung betreffend Beitragspflicht der Grundeigentümer bei Neuerstellung oder Korrektur von Gemeindegassen vom 13.1. 1936 und die Verordnung betreffend Erstellung neuer und Ausbau von bestehenden Quartierstrassen vom 13.1.1936.

zu § 75

Diese Bestimmung stützt sich auf Ziffer 117 des Kantonalen Verwaltungsgebührentarifs.

zu § 76

Als nicht erledigt gelten Baugesuche, welche am Tage des Inkrafttretens der neuen Bauordnung weder bewilligt noch abgewiesen worden sind.

zu § 77

Baulinien und Strassenpläne erfüllen weiterhin ihren Zweck und werden deshalb nicht aufgehoben. Eine Anpassung an neue Verhältnisse ist im ordentlichen Verfahren selbstverständlich jederzeit möglich.

§ 51 Besondere Nutzungsvorschriften

2 Bei den in Rechtskraft verbleibenden Bauungsplänen in Kernzonen ist der zonen gemäss Nutzungsanteil für Wohnen, sofern er noch nicht festgelegt ist, gemäss § 49 dieser Bauordnung einzuhalten.

§ 78

Revision

1 Bauordnung, Zonenplan und die übrigen Planungsmittel sind den veränderten Planungszielen anzupassen.

2 Der Stadtrat hat jeweils in der 2. Hälfte einer Amtsperiode dem Grossen Gemeinderat Bericht und Antrag über den Stand der Planungsarbeiten und über allfällig erforderliche Änderungen des Zonenplanes oder der Bauordnung zu unterbreiten.

Zug. den

DER GROSSE GEMEINDERAT

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

zu § 78

Im Sinne der rollenden Planung sollen die Planungs-mittel periodisch überprüft werden.

Anhang 1 Vorbehalt weiterer Vorschriften

Vorbehalt eidgenössischer, kantonaler und gemeindlicher Vorschriften

Bei der Behandlung eines Baugesuches sind die einschlägigen eidgenössischen, kantonalen und gemeindlichen Vorschriften ebenfalls zu beachten. Es handelt sich insbesondere um folgende Erlasse: (Stand Juni 1980)

A Bund

- Bundesgesetz über das Forstwesen
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
- Bundesgesetz über den Gewässerschutz
- Wohnbau- und Eigentumsförderungs-gesetz
- Bundesgesetz über die Raumplanung
- Postverkehrsgesetz (Vollziehungsverordnung I)

B Kanton

- Baugesetz für den Kanton Zug und VVO
- Gesetz über das Strassenwesen im Kanton Zug
- Gesetz über die Gewässer
- VO über Natur- und Heimatschutz (Seeuferzone)
- Gesetz über den Schutz historischer Baudenkmäler
- Gesetz über die Feuerpolizei und das Feuerlöschwesen und VVO
- Gesetz über die Einführung des schweizerischen Zivilgesetzbuches
- Verwaltungsrechtspflegegesetz

C Gemeinde

- Altstadtreglement
- Reglement über die Schaffung privater Parkplätze
- Reglement über das Reklamewesen
- Kanalisationsreglement
- Reglement über die Lärmbekämpfung
- Strassenreglement
- Die einschlägigen Reglemente der Wasserwerke Zug AG

Anhang 2 Bebauungspläne

In Rechtskraft verbleibende Bebauungspläne
der Stadt Zug (Stand Juni 1980)

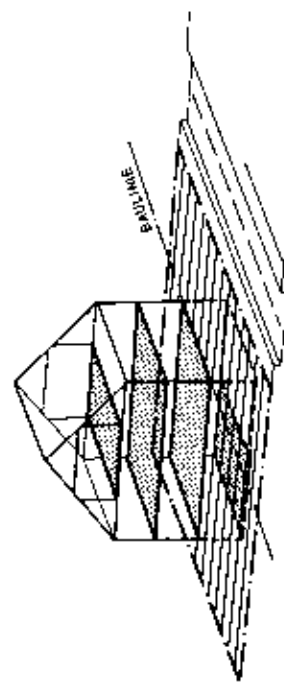
Plan-Nr.	Datum RRB	Titel
- 2161	16.12.60	Bauweise St. Oswaldsrasse
- 2195	17. 4.61	Bauweise westwärts der Baarerstrasse, nördlich Gubelstrasse
- 2162	21.11.61	Bauweise + Baulinien am Drelängel
- 2404	13.11.62	Bebauungsplan Geissweid
- 1446 4100	21.12.62 23. 9.78	Bauweise westwärts der Baar- strasse - Gotthardstrasse - Gubelstrasse
- 1431	24. 7.63	Baulinienplan für den Kantonal- bankneubau
- 1363 a	1. 4.64	Neufestlegung der Bauhöhe an der Alpenstrasse, westwärts
- 2718 3621 4264	24. 8.65 14. 9.71 5. 7.77	Bebauungsplan Poststrasse - Gotthardstrasse - Terrassenweg - Guggiweg
- 2861	3.11.66	Bauweise auf den Liegenschaften Wyss und Falken
- 2672 3125 3701	21.12.64 11.12.67 7. 7.70	Bebauungsplan Neustadt
- 3352 b 3352 c	8. 9.70 19.10.76	Bebauungsplan Bahnhofstrasse - Poststrasse
- 3761	2.11.71	Bebauungsplan Loreto
- 3964 4406	12. 6.73 16. 3.78	Bebauungsplan Schöneu
- 4006 4402	10.12.73 5. 7.77	Bebauungsplan Herti zwischen Eichwald- und St. Johannes- strasse
- 4239	21. 6.76	Bebauungsplan Kunsteisbahn

Plan-Nr.	Datum RRB	Titel
- 4153	1. 4.77	Bebauungsplan innerhalb Bahn- hofstrasse, Bundesstrasse, Rigi- strasse und Gartenstrasse
- 1299	14.11.77	Abänderung der Bauweise an der Schmidgasse und längs der Vorstadtstrasse
- 4237	14.11.77	Bebauungsplan innerhalb Bahn- hofstrasse, Gartenstrasse, Rigi- strasse, Vorstadtstrasse und Schmidgasse
- 4401	13. 3.78	Bebauungsplan Herti-Zentrum
- 4403	3. 3.78	Bebauungsplan zwischen Bundesplatz und Bahnviadukt, Teil Süd
- 4410	11. 8.79	Bebauungsplan östlich der Alpen- strasse, zwischen Gotthardstrasse Bahnhofs- und Bahnhofplatz
- 4415	14. 8.79	Bebauungsplan Fabrikareal Landis & Gyr, Zug, Süd-West
- 4416	12. 9.79	Bebauungsplan zwischen Chamerstrasse, Alpenstrasse, Bundesstrasse und Aabachstrasse, Teil West
- 4422	13. 5.80	Bebauungsplan aussere Lorzenallmend Teil Nord, zwischen alter Lörze, Steinhausstrasse und Gemeindegrenze.
- 4422		Bebauungsplan Fabrikareal Verzinkelei Zug, Teil Nord

* sind zu revidieren

Anhang 3 Graphische Erläuterungen

Bestimmung der Ausnutzungsziffer (§18):

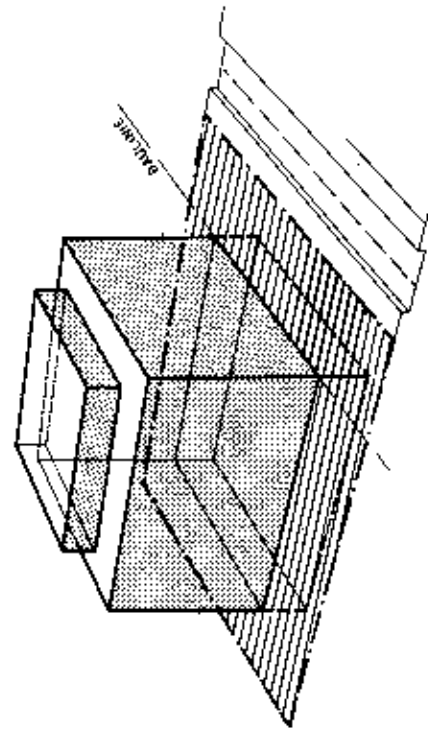


 Anrechenbare Landfläche ALF
 Bruttogeschossfläche BGF
 Ausnutzungsziffer $AZ = \frac{BGF}{ALF}$

Beispiele:

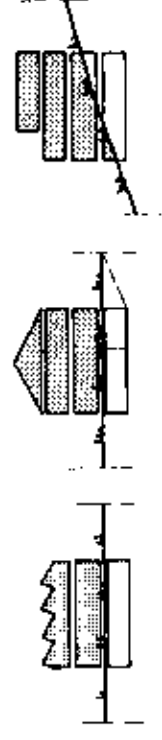


Bestimmung der Baumassenziffer (§18):

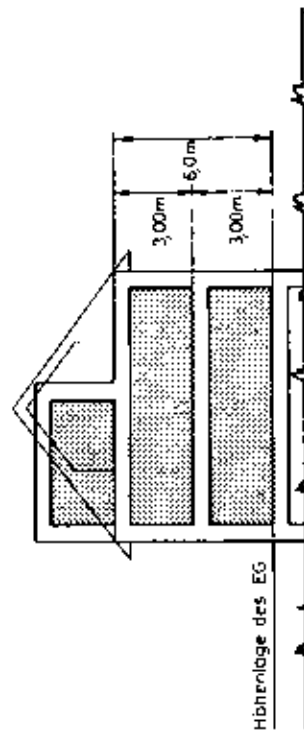


 Anrechenbare Landfläche ALF
 Oberirdisches Bauvolumen OBV
 Baumassenziffer $BZ = \frac{OBV}{ALF}$

Beispiele:

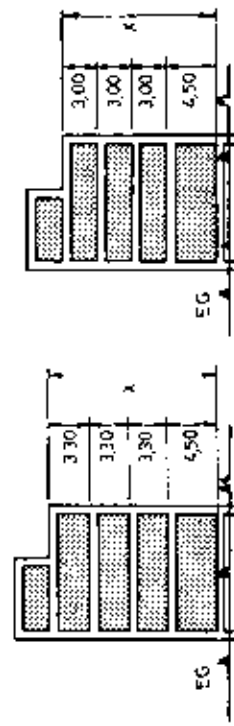


Bestimmung der Gebäudehöhe (§11)

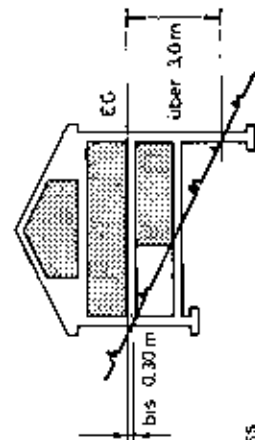
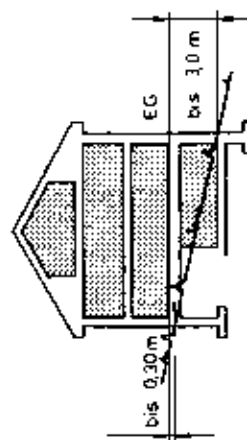
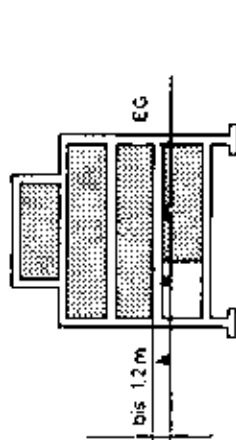


Beispiele

Kernzone K3
Wohnzone W 4 1/2 mit
Ladengeschoss

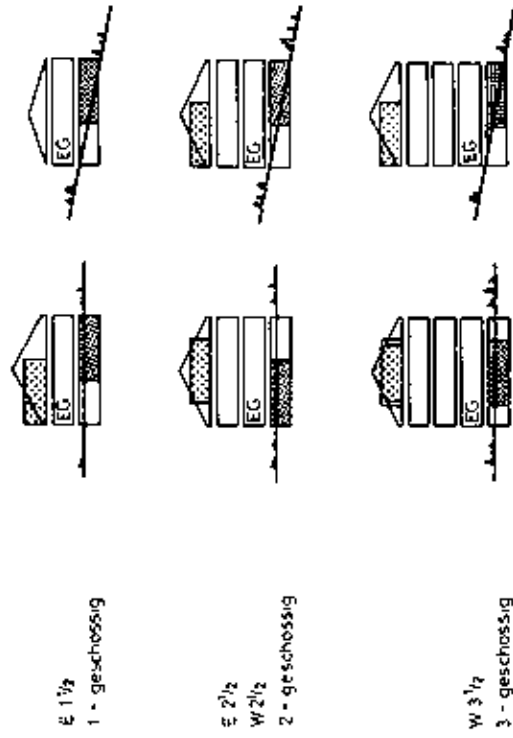


Bestimmung der Höhenlage des Erdgeschoss - Fussbodens (§22) (Wahlweise)



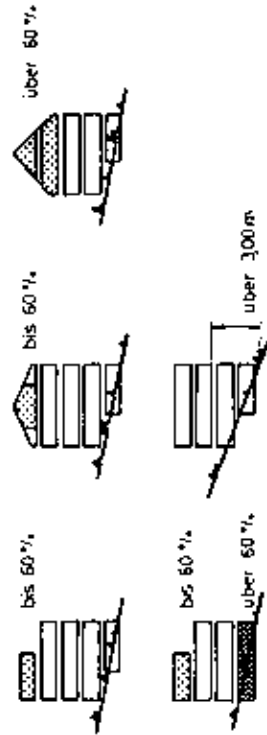
Verzicht auf ein Geschoss

Anzahl zulässige Geschosse in den verschiedenen Zonen (§20)

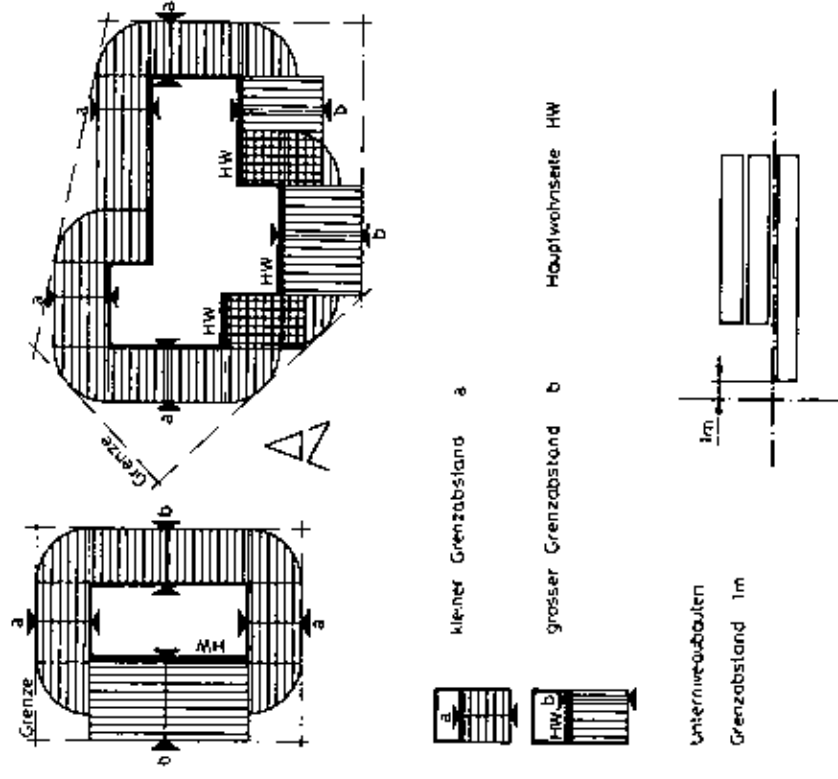


Dach- oder Attikageschoss bis 60 %
 Untergeschoss bis 60 %

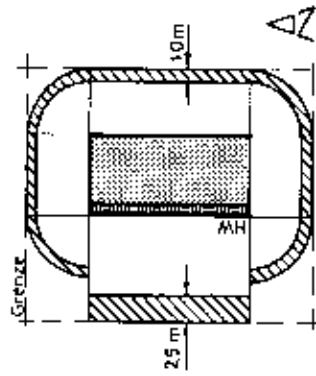
Beispiel: W 3 1/2



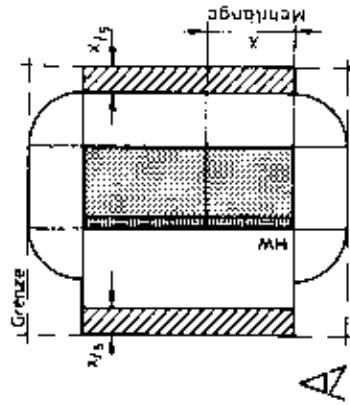
Bestimmung des kleinen und grossen Grenzabstandes (§23)



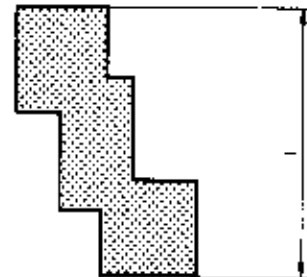
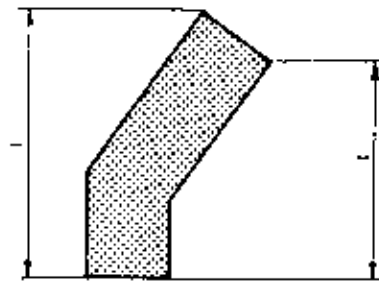
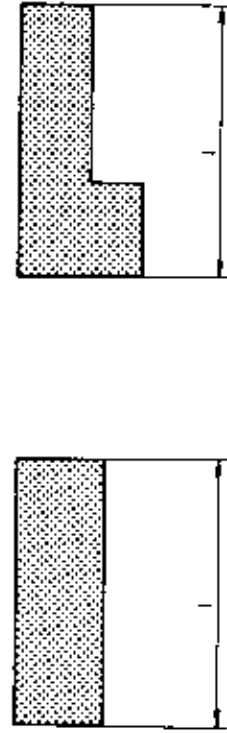
Bestimmung des
Mehrhöhenzuschlages (§26)
pro Geschoss



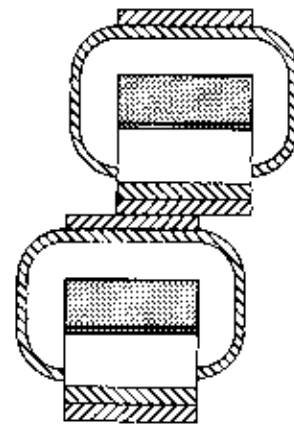
Bestimmung des
Mehrlängenzuschlages (§26)



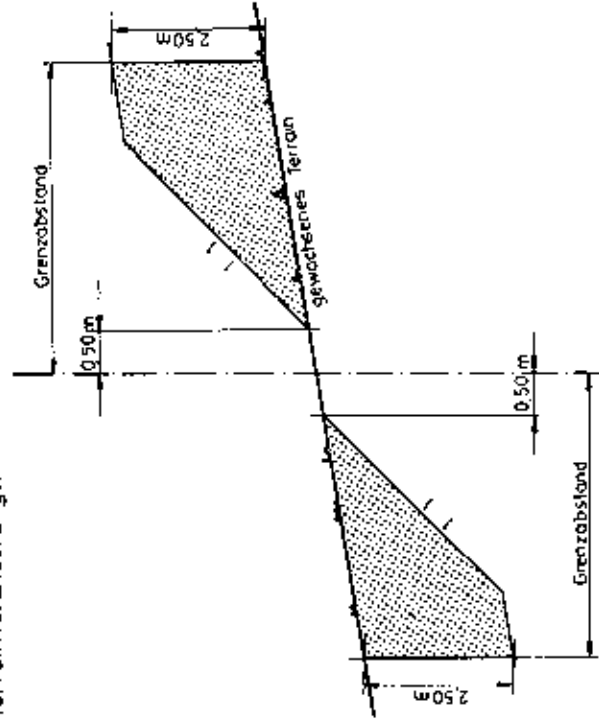
Bestimmung der Gebäudelänge (§26)



Beispiel: Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschlag

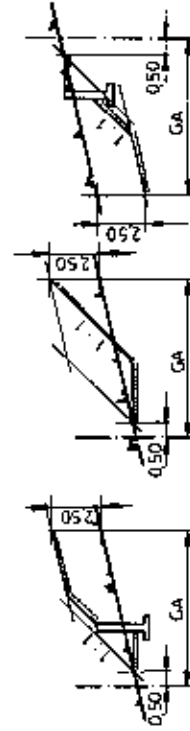


Terrainveränderungen (§34)

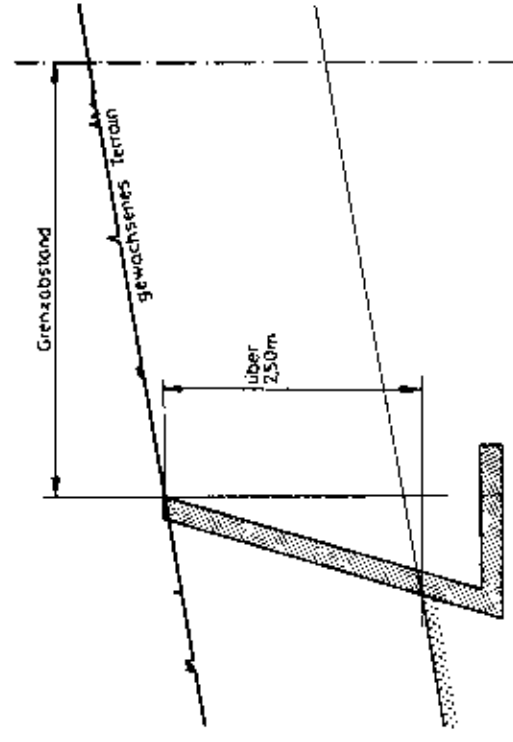
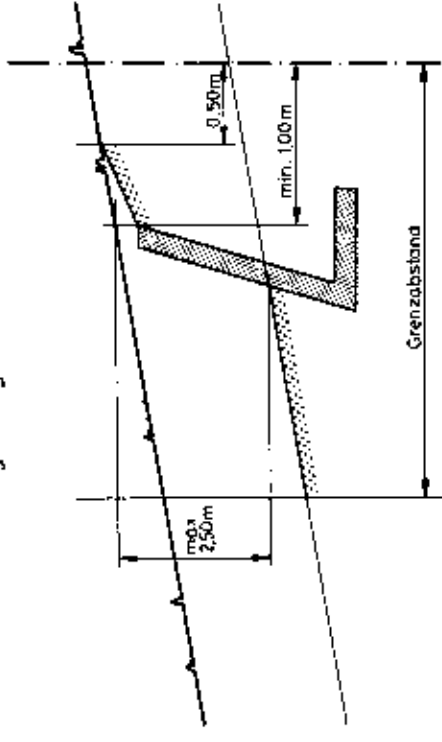


 Aufschüttung oder Abgrabung

Beispiele :

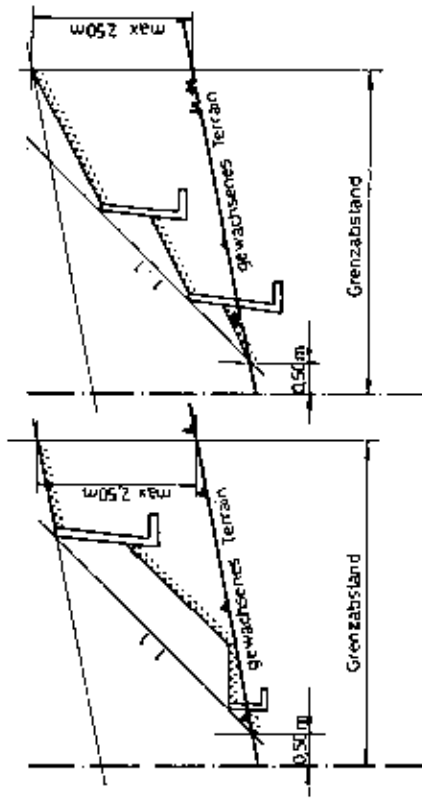


Stützmauern bei Abgrabungen (§35)

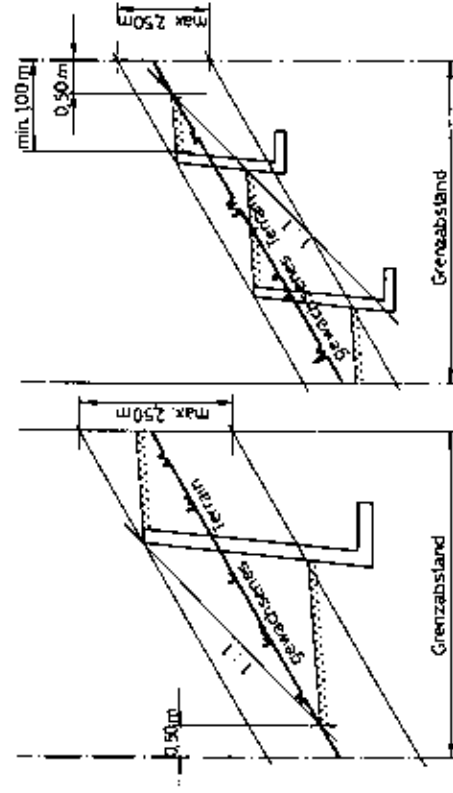


Beispiele zu Terrainveränderung mit Stützmauern (§35)

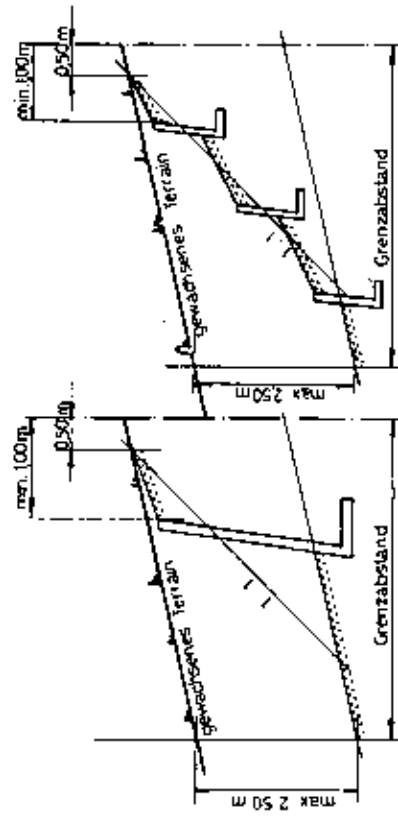
Stützmauern mit Hinterfüllung



Stützmauern mit Hinterfüllung und bei Abgrabung



Stützmauern bei Abgrabungen



Stadtplanung 80 - Nachtrag zur Vorlage Nr. 515.3 (Ergebnisse
der Eingabenbehandlung)

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 19. Januar 1981

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Mit Schreiben vom 12. Januar 1981 macht Herr A. Müller, Architekt SIA/FSAI, Baar, namens des Vereins für Kranken- und Wochenpflege darauf aufmerksam, dass die Grenze der Zone OeI in der Schmalzgrueb gemäss neuem Zonenplan 80 so festgelegt ist, dass die Parzelle GBP Nr. 3691 nur noch in stark reduziertem Ausmass überbaut werden könnte. Er ersucht deshalb den Stadtrat um entsprechende Korrektur.

Obwohl die Auflagefrist verpasst worden ist, erachten wir es als gerechtfertigt, auf diese Eingabe einzutreten. Das erwähnte Grundstück ist seinerzeit von der Stadt in einem Tauschverfahren abgetreten worden und soll mit Personalwohnungen für die Klinik Liebfrauenhof überbaut werden. Die Grenzziehung erfolgte offensichtlich irrtümlich (Überholter Grundbuchplan) und ist planerisch nicht begründet. Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb in Ergänzung zur Vorlage Nr. 515.3, dem Begehren stattzugeben und die Zone OeI gemäss Planbeilage neu abzugrenzen.

II.

Mit Schreiben vom 12. Januar 1981 weist Herr Dr. iur. Kurt Meyer, Zug, darauf hin, dass der Antrag und die Begründung der Eingabe von Herrn A. Fässler, Zug (Eingabe Nr. 47) in den Tabellen der Eingabenbehandlung nicht enthalten ist. Ebensowenig seien daraus die Gründe für die ablehnende Stellungnahme des Stadtrates ersichtlich. Er ersucht deshalb den Stadtrat, das versehentliche Versäumen nachzuholen und die Eingabe seines Klienten verfahrensmässig gleich wie die übrigen zu behandeln.

Der Stadtrat kommt diesem Ersuchen nachstehend nach.

Antrag / Begehren des Einsprechers

Antrag des Stadtrates

1. Es sei in die Bauordnung ein neuer Artikel aufzunehmen, welcher dem Stadtrat in Ausnahmefällen, die zu einer nichtgewollten Härte führen, die Möglichkeit gibt, von den Vorschriften der Bauordnung abzuweichen, sofern dadurch die grundlegenden Ziele der Stadtplanung nicht beeinträchtigt werden.

ablehnen

2. Eventuell habe die Stadtgemeinde dem Einsprecher geeigneten Realersatz anzubieten.
3. Subeventuell habe die Stadtgemeinde dem Einsprecher die teilweise materielle Enteignung in Geld zu entschädigen.

Begründung:

- Erwerb der GBP Nr. 696 an der Ringstrasse im Jahre 1961
- bisherige Ueberbauungsprojekte (gemäss Quartierbauordnung Rosenberg)
- Sonderfall (nur 300 m² gross, umliegendes Gebiet überbaut)
- Bau eines Zweifamilienhauses nicht mehr möglich, wirtschaftlich nachteilig
- Härtefall vermeiden.

Begründung:

- Spezialparagraph planerisch und rechtlich fragwürdig kaum praktikabel
- Realersatzlösung entfällt mangels geeigneter Landreserven.
- Weg über Bebauungsplan bleibt möglich.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und dem Nachtrag in Ergänzung zur Vorlage Nr. 515.3 stattzugeben.

Zug, 19. Januar 1981

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:
W.A. Hegglin A. Grünenfelder

Beilage:

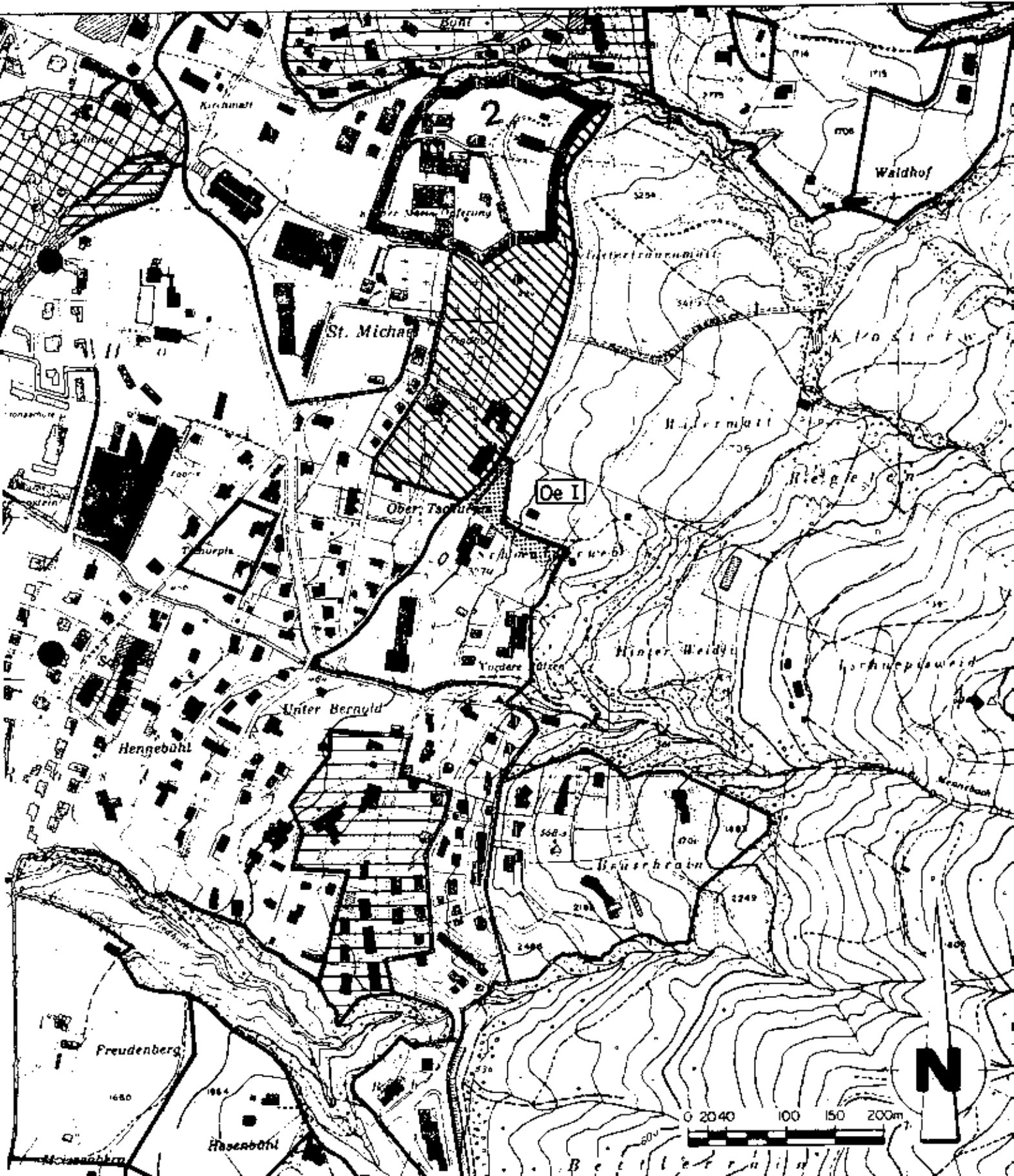
Plan: Aenderung zum Zonenplan,
Gebiet Schmalzgrueb, Blatt 7

ÄNDERUNGEN ZUM ZONENPLAN

1:5000

Ergebnisse der Eingabebehandlung. Öffentliche Auflage
(Nachtrag zur Vorlage Nr. 515.3)

Gebiet: Schmalzgrueb



Stadtplanung 80 - Ergebnisse der Eingabenbehandlung, erste
öffentliche Auflage

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 20. Januar 1981

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Einleitung

Die Bau- und Planungskommission behandelte an ihren Sitzungen vom 13. und 20. Januar 1981 das Ergebnis der Eingabebehandlung zur ersten öffentlichen Auflage der Stadtplanung 80 und zwar im Beisein von Planungspräsident, resp. Rechtskonsulent, Stadtarchitekt, Stadtingenieur und Planungsassistent.

Einleitend wurde davon Kenntnis genommen, dass ein geordnetes Auflageverfahren durchgeführt wurde und den interessierten Kreisen zusätzliche Unterlagen abgegeben wurden. Alle Einsprecher erhielten nach Einreichung ihres Begehrens die Möglichkeit, ihren Standpunkt anlässlich einer Aussprache mit dem Planungspräsidenten auch mündlich darzulegen.

Die Kommission stellt auch fest, dass die Stadtplanung gemäss Ergebnis 1. Lesung im Grossen Gemeinderat aufgrund des Auflageverfahrens nicht grundsätzlich in Frage gestellt wird. Wohl werden in einigen Punkten berechnigte Anliegen angemeldet. Und die Begehren nach "mehr", mehr Einzonung, mehr Ausnützung etc. waren zu erwarten. Sie sind z.T. in der Natur einer Nutzungsplanung als solches begründet.

2. Abänderungsanträge zum Zonenplan

Die Anträge der Bau- und Planungskommission zum Zonenplan finden sich in Beilage 1/1 bis 1/4 dieses Berichtes. Sie sind direkt den Anträgen des Stadtrates gegenübergestellt. Zu folgenden Anträgen ergeben sich Zusatzbemerkungen:

21 zu Antrag Nr. 2, Guggiwiese

Bekanntlich entsprachen ja die Stadtzuger Stimmbürger im letzten Herbst im zweiten Anlaufe einem Initiativbegehren um Freihaltung des Guggi. Vor allem das Ergebnis der 2. Abstimmung liess nicht an Deutlichkeit zu wünschen übrig. Der Stadtrat beantragt nun jedoch, von dem durch die Volksabstimmung zusätzlich₂ der Zone OeI zugewiesenen Areal wieder ein Viertel oder rund 2'100 m² der Zone W 2 1/2 zuzuweisen. Der Stadtrat begründet dies einmal mit zu erwartenden finanziellen Forderungen seitens der Erbgemeinschaft. Hier macht

die Kommission jedoch darauf aufmerksam, dass der Stadtrat dieses Argument reichlich spät dieses Argument in den Vordergrund rückt, wurde der Stadtrat doch mehrfach darauf aufmerksam gemacht, dass seine Angaben bezüglich zu erwartender Entschädigungsforderungen weit untertrieben sind, siehe hiezu Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. 533.2, S. 2 sowie Protokollerklärungen des Kommissionspräsidenten in der GGR-Sitzung vom 8.1.1980, Protokoll Nr. 12, S. 200. Zweitens führt der Stadtrat als Begründung für eine eventuelle Einzonung an, dass gemäss ursprünglich eingereichtem Bauprojekt der Erbgemeinschaft Fridlin durch die vom Volk genehmigte Ausdehnung der Zone OeI zwei geplante Häuser durch die Zonengrenze angeschnitten werden und es deshalb ermöglicht werden sollte, dass doch insgesamt drei Häuser noch gebaut werden könnten. Um die zur Ausnützungsberechnung notwendige anrechenbare Landfläche zu erhalten sei es, immer nach Meinung des Stadtrates notwendig, zusätzlich rund 2'100 m² wieder einzuzonen. Hier hält die Kommission fest, dass mit einer Zonenabstimmung Grösse resp. Ausdehnung von Bauzonen sowie deren Nutzungsart bestimmt werden. Es wäre nun tatsächlich ein Novum, wenn man nun im Nachhinein daran ginge, festzulegen wieviel Häuser man bauen darf und darnach die anrechenbare Landfläche zu bemessen und entsprechend einzuzonen. Uebrigens ist es dem Grundeigentümer mit einer Umprojektierung möglich, das verbliebene Land sinnvoll zu nutzen. Das Gros der Kommission war übrigens für eine Ueberbauung der Guggiwiese und lehnte sowohl Initiative wie Gegenvorschlag des Stadtrates ab. Jetzt geht es aber darum, einen eindeutigen Volkswillen im Rahmen der üblichen geltenden Zonen- und Bauordnungsvorschriften zu achten. Im übrigen kann im Antrag Nr. 6 zum Zonenplan (siehe weiter unten) der Erbgemeinschaft Fridlin auf anderen Grundstücken in der Löberrnmatte bezüglich der Nutzung entgegengekommen werden.

22 Zu Nr. 10, Lüssirain (siehe zusätzlich Plan in Beilage 2)

Hier beantragt die Kommission in Abänderung zum Antrag des Stadtrates einmal die Zone E 2 1/2 bis an den Arbach, resp. bis an den Waldrand auszudehnen unter Einbezug der GBP Nr. 1941 und zwar mit der Begründung, dass in sämtlichen anderen Fällen jeweils mit der Zonengrenze ebenfalls bis an den Bach, resp. Waldrand gefahren werde und der Abstand zu Bach resp. Wald mittels Baulinien resp. spezieller Abstandsvorschriften gemäss Bauordnung gewahrt ist. Zweitens beantragt die Kommission in Abänderung zum Antrag des Stadtrates nicht das gesamte Grundstück Kuster (Zone E 2 1/2 an die Obersack-Zone E 1 1/2 angrenzend) einzuzonen, sondern nur den unteren Teil, siehe Blatt 3a (Beilage 2) und zwar mit der Begründung, dass der Ausblick vom St. Verena-Plateau freigehalten werden soll.

23 Zu Nr. 12, Lorzenebene

Die Kommission ist einstimmig gegen eine Ausdehnung des Baugebietes zwischen Steinhauserstrasse und neuer Lorze und damit für Belassung des Ergebnisses der 1. Lesung des Grossen Gemeinderates. Sie begründet dies wie folgt:

a) Mit einer weiteren Einzonung gemäss Antrag Stadtrat werden grundsätzliche Zielsetzungen der neuen Stadtplanung verletzt und zwar auf zwei Ebenen:

- Mit dieser Einzonung erreicht das Siedlungsgebiet wieder beinahe die Ausdehnung der abgelehnten Stadtplanung
- Im erläuternden Bericht des Stadtrates vom 7.7.79 schreibt dieser auf Seite 30 selber: "Zwischen neuer Lorze und Steinhauserstrasse soll ein grösserer Teil der Lorzenebene vorläufig nicht überbaut werden. Es geht darum, eine der letzten Möglichkeiten für einen grosszügigen Grünraum am unteren Zugersee offenzuhalten. Dadurch wird künftigen Generationen ein grosser Planungsspielraum zur Verfügung gestellt, und der Landwirtschaft vorläufig ein gutes Landwirtschaftsgebiet erhalten. Im Ortsgestaltungsplan ist für dieses Gebiet keine Nutzung festgelegt."

Mit der Einzonung zwischen Steinhauserstrasse und alter Lorze ist diese Zielsetzung wertlos.

- b) Es ist ein Ansinnen und zwar nicht nur der Stadtplanung, das Riedmatt-Quartier etwas autonomer werden zu lassen und als eigenständiges Quartier zu formen. Wie bekannt, sind aber grössere hiezu benötigte Bauflächen - anschliessend an die heutige Ueberbauung - durch notwendige Landumlegungen blockiert. Die Kommission ist der Meinung, dass mittels gezielteren Anstrengungen seitens der Stadt, eventuell sogar via Quartierplanverfahren, diese Landumlegungen bewerkstelligt werden könnten, wodurch übrigens auch das Mobag-Land von der Ost- auf die West-Seite der Steinhauserstrasse und damit in eingezontes Gebiet gelegt werden könnte.
- c) Auch die Planungskommission der offenen Stadtplanung hat den Antrag des Stadtrates auf Mehreinzonung abgelehnt.
- d) Mehrere Kommissionsmitglieder finden es übrigens eine Illusion zu glauben, mit den zwischen Steinhauserstrasse und neuer Lorze (exkl. Parzellen des dazwischenliegenden Landwirtes) zusätzlich möglichen rund 160 Wohnungen den Wohnungsmangel in der Stadt Zug zu lösen. Das Gebiet der Stadt Zug wird immer eine begehrte Wohnlage sein. Im Übrigen sind durch das Landumlegungsverfahren westlich der Steinhauserstrasse rund 225 Wohnungen blockiert.

- e) Anlässlich der 1. Lesung der Stadtplanung 80 im Grossen Gemeinderat wurden bereits unter dem Aspekten der Linderung der Wohnungsnot mehrere Parzellen zusätzlich eingezont, so die Oesch-Wiese, in der Herti nördlich der Eichwaldstrasse und in der Gimmenen. Nach Ansicht der Kommission sollte der Stadtrat nun vielmehr sein möglichstes tun, dass diese eingezonten Gebiete auch zur Bebauung gebracht werden, resp. werden können, z.B. mit Landumlegungsverfahren, aktiver Erschliessungspolitik etc.

24 Zu Nr. 14, Chamerfussweg Nr. 9 + 11

Zu diesem Beratungspunkt verliess der Planungspräsident das Sitzungszimmer.

Die Kommission befand das Begehren des Eigentümers Chamerfussweg Nr. 9 + 11 nach Einzonung als begründet und erachtete es als nur logisch, nach dementsprechenden im Verlaufe der 1. Lesung vorgenommenen Korrekturen im Bereiche der Badeanstalt Oberwil, beim Tellenörtli und an der Artherstrasse 6 hier nun auch gleichzuziehen. Die Liegenschaft Chamerfussweg Nr. 9 + 11 stösst nicht an den See und eine eventuelle Erweiterung des Strandbades - Badeanstalten resp. Badeplätze benötigen neuerdings nicht mehr derart umfangreiche Garderobengebäude - steht noch nicht an. Im Übrigen können damit die rund 80 Mio. Franken potentielle Entschädigungsforderungen infolge Zonierung OeI in der Stadtplanung 80 wiederum etwas reduziert werden.

3. Abänderungsanträge zur Bauordnung

Sämtliche Anträge des Stadtrates gemäss Beilage 6, Seiten 3 - 5 der Vorlage Nr. 515.3 sowie gemäss Ziffer II der Vorlage 515.4 zur Bauordnung wurden von der Bau- und Planungskommission einstimmig genehmigt.

Zu § 50 Bauordnung beantragt Ihnen die Bau- und Planungskommission zusätzlich folgenden Absatz neu aufzunehmen:

"§ 50

Wohnzonen: -
 -
 -

"- In Wohnzonen sind nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig."

Begründung: In Wohnzonen ist primär der Mindestwohnanteil gemäss § 51 Bauordnung (BO) zu beachten. Darüberhinaus sind aber Gewerbenutzungen erlaubt, resp. sogar erwünscht. Da aber § 44 BO nur "übermässige Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn" als Mass für die Störung definiert, findet es die Bau- und Planungskommission sinnvoll, speziell für die Wohnzonen dieses Störmass etwas enger zu fassen.

4. Abänderungsanträge zum Verkehrsrichtplan

Die Bau- und Planungskommission unterstützt sämtliche Anträge des Stadtrates gemäss S. 6 der Beilage 6 (Vorlage 515.3) einstimmig und stellt diesbezüglich keine weiteren Anträge.

Die Bau- und Planungskommission bekräftigt, dass sie voll und ganz hinter dem Verkehrsrichtplan gemäss 1. Lesung steht und verweist diesbezüglich auf ihre Ausführungen auf Seite 9ff der Vorlage 515.1. Wie, in welchem Masse und in welcher Form der Stadtrat jedoch die Meinung des Gesamt-Gemeinderates bezüglich der Führung von Kantonsstrassen auf dem Gemeindegebiet beim Kanton vertritt, resp. in welcher Form der Kanton die Meinung der Gemeinde einholt, dies wird Gegenstand einer separaten Interpellation der Bau- und Planungskommission sein.

In der Kommission wurde auch die Frage diskutiert, ob der Verkehrsrichtplan als ganzes oder strittige Strassenstücke in Form einer Konsultativabstimmung gleichzeitig mit dem Zonenplan und der Bauordnung zur Abstimmung gebracht werden sollen. Begründet wird dies u.a. damit, dass im Rahmen der neuen Stadtplanung eigentlich nur kantonale Strassen auf Gemeindegebiet bestritten sind, die Zonenplanung aber kaum.

Weshalb also nicht die umstrittenen Punkte separat zur Abstimmung bringen, um damit das wesentliche der neuen Stadtplanung Zonenplan und Bauordnung nicht zu gefährden. Die Kommission verzichtet z.Zt. auf eine abschliessende Stellungnahme, resp. einen Antrag, sie möchte vielmehr die Diskussion um Pro und Kontra im Gesamtgemeinderat angeregt haben.

5. Abänderungsanträge zum Landschaftsricht- und Ortsgestaltungsplan

Die Anträge des Stadtrates gemäss Seiten 7 und 8 der Beilage 6 (Vorlage 515.3) werden einstimmig genehmigt.

6. Zusammenfassung

Bei der Beratung des Zonenplanes ging die Bau- und Planungskommission dort mit den Abänderungsanträgen des Stadtrates einig, wo Ungerechtigkeiten beseitigt, berechtigten Begehren entsprochen und Härtefälle eliminiert werden konnten.

Die Kommission liess jedoch nicht an den Grundsätzen des Zonenplanes gemäss 1. Lesung rütteln, vor allem was die Freihaltung der Lorzenebene und damit das Zurückfallen in die alte abgelehnte Stadtplanung anbelangt. Im weiteren ist die Kommission der Auffassung, dass nun am Ergebnis der Guggi-Abstimmung nichts geändert werden sollte und der Volkswille zu respektieren sei. Deshalb lehnt die Kommission zwei diesbezügliche Anträge des Stadtrates ab, sie entspricht einem dritten Einzonungs-Antrag nur teilweise und bringt, einen vierten Antrag - Entlassung einer Liegenschaft aus der Zone OeI - ein.

Die Abänderungsanträge des Stadtrates zur Bauordnung und zu den Richtplänen werden vollumfänglich genehmigt.

Viel Platz im Rahmen der Kommissionsberatungen nahm die Diskussion des Verkehrsrichtplanes ein. Es wurde festgestellt, dass die Gefahr einer Ablehnung der neuen Stadtplanung vor allem im Verkehrsrichtplan begründet liegt, einem Plan der gemäss Antrag des Stadtrates aber gar nicht Gegenstand der Volksabstimmung sein wird. Die Kommission möchte hier die Möglichkeit einer Konsultativabstimmung über den Verkehrsrichtplan oder von Teilen davon in die Diskussion bringen, ohne abschliessend hiezu Stellung zu beziehen.

Für die Bau- und Planungskommission

P. Rupper, Präsident

Beilagen

Beilage 1: Zusammenstellung der Aenderungsanträge der Bau- und Planungskommission zum Zonenplan

Beilage 2: Aenderungen zum Zonenplan: Gebiet Lüssirain, Obersack, Planbeilage, Blatt 3a

Stadtplanung 80

Eingabebehandlung erste öffentliche Auflage

ZUSAMMENSTELLUNG DER ÄNDERUNGSANTRÄGE DER BAU- UND PLANUNGSKOMMISSIONZum Zonenplan

Antrag Nr.	Ort	Antrag Stadtrat	Nr. der Einwände gemäss Tabelle	Antrag Bau- und Planungskommission
Nr. 1	A Zone öffentlichen Interesses (exkl. Seeufer) Meisenberg (Eingabe Nr. 8)	Liegenschaft "Manser" mit Bereich südlich davon zur Zone E 2 1/2 zuweisen (bisher OeI) Für Restgebiet südliche Zonengrenze nach Norden korrigiert, siehe Plan- beilage 4 leicht modifiziert	(1)	Antrag Stadtrat zustimmen (einstimmig)
Nr. 2	Guggiwiese (Eingaben Nrn. 5+6)	Zone OeI gemäss Initiative leicht modifiziert abgrenzen, siehe Planbeilage 2	(3/4)	Zone OeI gemäss Initiative abgrenzen (mit 7:1; siehe Zusatzbemerkung Bericht Ziff 21)
	B Seeufer			

Antrag Nr.	Ort	Antrag Stadtrat	Nr. der Einwände gemäss Tabelle	Antrag Bau- und Planungskommission
Nr. 3	C "Falsche Bauzonen" Widenstrasse (Eingaben Nrn. 3+29)	Gebiet zwischen Widenstrasse und Bahnlinie zur Zone W 2 1/2 zuweisen (bisher W 3 1/2) Planbeilage Nr. 5, Blatt 5	(25/26)	Antrag Stadtrat zustimmen (einstimmig)
Nr. 4	Schönegg (Eingabe Nr. 50)	Ganze GBP 1675 zur Zone E 1 1/2 zuweisen (bisher teilweise UeG) Planbeilage Nr. 5, Blatt 4	(27)	Antrag Stadtrat zustimmen (einstimmig)
Nr. 5	Waldheimststrasse (Eingabe Nr. 48)	Bautiefe nördlich des Bohlbachs zur Zone W 2 1/2 zuweisen (bisher E 2 1/2) Planbeilage Nr. 5, Blatt 4	(31)	Antrag Stadtrat zustimmen (einstimmig)
Nr. 6	Löbernmatte (Eingabe Nr. 59)	Baugebiet zur Zone W 2 1/2 zuweisen (bisher E 2 1/2) Planbeilage Nr. 5, Blatt 2	(32)	Antrag Stadtrat zustimmen (einstimmig)
Nr. 7	Alpenstrasse (Eingabe Nr. 15)	Gebiet Alpen-, Erlen-, Pilatus- und Gotthardstrasse zur K 2-Zone zuweisen (bisher K 1) Planbeilage Nr. 5, Blatt 2	(36)	Antrag Stadtrat zustimmen (einstimmig)
Nr. 8	Grafenau (Eingabe Nr. 46)	Teil Grafenaugebiet (L+G) zur Zone WG 5 1/2 zuweisen (bisher K 2) Planbeilage Nr. 5, Blatt 2	(37)	Antrag Stadtrat zustimmen (mit 6 : 0, bei 2 Enthaltungen)

Antrag Nr.	Ort	Antrag Stadtrat	Nr. der Einwände gemäss Tabelle	Antrag Bau- und Planungskommission
<u>D Erweiterung des Siedlungsgebietes</u>				
Nr. 9	Franziskusheim (Eingabe Nr. 66)	Sonderzone bergseits geringfügig ausweiten (bisher UeG) Planbeilage Nr. 5, Blatt 5	(49)	Antrag Stadtrat zustimmen (einstimmig)
Nr. 10	Lüssirain (Eingaben Nr. 1, 6, 51+53)	Grenze Zone E 2 1/2 bergseits neu festlegen (bisher UeG), siehe Planbeilage 5, Blatt 3 und 3a	(50/51/ 52/53)	Grenze Zone E 2 1/2 bergseits neu gemäss Planbeilage 3a festlegen, siehe Beilage 2 zu diesem Bericht (einstimmig bei 2 Enthaltungen; siehe Zusatzbemerkung Ziff. 22)
Nr. 11	Obersack (Eingaben Nr. 4+43)	Ursprüngliche Zonierung gemäss GGR-Vorlage 1. Lesung vorsehen. Planbeilage Nr. 5, Blatt 3	(58/59)	Antrag Stadtrat zustimmen (Bei 6 : 2)
Nr. 12	Lorzenebene (Eingaben Nr. 5, 36, 57 + 40)	Siedlungsgebiet ausweiten, Zone W 3 1/2 und OeI (bisher UeG) Abgrenzungen siehe Planbeilage Nr. 5, Blatt 1	(63, 64, 65/66)	ablehnen (einstimmig; siehe Zusatzbemerkungen, Ziff. 23)

Antrag Nr.	Ort	Antrag Stadtrat	Nr. der Einwände gemäss Tabelle	Antrag Bau- und Planungskommission
Nr. 13	<u>E SPV-Zone</u> Riedmatt (Eingaben Nrn. 13+24)	SPV E 2 1/2-Gebiet zur Zone E 2 1/2 zuweisen Planbeilage Nr. 5, Blatt 6	(72/73)	Antrag Stadtrat zustimmen (bei 8 : 0 und 1 Enthaltung)
Nr. 14	Chamerfussweg Nr. 9+11 (Eingabe Nr. 31)	gemäss 1. Lesung OeI	(23)	Liegenschaften Chamerfussweg Nr. 9+11 der Zone E 1 1/2 zuweisen (einstimmig, bei 2 Enthaltungen; siehe Zusatzbemerkungen, Ziff. 24)
Nr. 15	Schmalzgrueb (Vorlage Nr. 515.4)	Grenzziehung der Zone OeI gemäss Planbeilage Nr. 5, Blatt 7		Antrag Stadtrat zustimmen (einstimmig)



Stadtplanung 81 - Ergebnisse der Eingabenbehandlung zweite öffentliche
Auflage, 2. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 26. Mai 1981

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 10. März 1981 haben Sie die zweite 1. Lesung der Stadtplanung abgeschlossen. Die beschlossenen Änderungen wurden hierauf in der Zeit vom 23. März bis 24. April 1981 öffentlich aufgelegt.

Die kantonale Baudirektion ist über die Planänderungen schriftlich in Kenntnis gesetzt worden. Gemäss Mitteilung der kant. Baudirektion steht diesen Änderungen nichts entgegen.

Von der Möglichkeit, gemäss § 13 des kantonalen Baugesetzes Einwendungen gegen die aufgelegten Änderungen zu erheben, machten 10 Einzelpersonen und Gruppen Gebrauch. In der Beilage 1 sind die Einsprecher alphabetisch und nach Eingabe-Nummer fortlaufend aufgelistet. Die Eingaben mit den Antworten des Stadtrates können auf dem Bauamt eingesehen werden. Auf Wunsch werden Ihnen Sammelexemplare zum Heimstudium abgegeben.

Zusammenstellung der Anzahl Eingaben nach Einsprecherkategorie

von Gruppen / Organisationen	2
von Firmen / Körperschaften	4
von Einzelpersonen / Erbgemeinschaften	4

In den Eingaben werden insgesamt 12 Einzeleinwände erhoben.

Zusammenstellung der Anzahl Einwände nach Planungsmittel

Total der Einwände	12
davon: I Zonenplan	9
II Bauordnung	1
III Verkehrsrichtplan	2

Die Eingaben wurden im Planungsausschuss vorbehandelt und mit den Einsprechern wurden Gespräche und Verhandlungen geführt.

Diese Vorlage (Beilage 2) enthält eine Zusammenfassung der Begehren und ihrer stichwortartigen Begründung. Diesen gegenübergestellt ist die Stellungnahme des Stadtrates. Diese Uebersicht ist nach Planungsmittel wie folgt gegliedert:

- I Zonenplan
- II Bauordnung
- III Verkehrsrichtplan

Eingabebehandlung

Die Eingabe Nr. 81/4 wurde zurückgezogen. Die Eingabe Nr. 81/1 bezieht sich auf die Plangrundlage und nicht auf den Zonenplaninhalt. Von den übrigen 8 Eingaben nehmen nur 2 Eingaben zu den aufgelegten Aenderungen Stellung. Die andern 6 Eingaben, betreffen Planungsinhalte, welche gegenüber der 1. öffentlichen Auflage nicht geändert haben. Auf diese wird aus formellen Gründen nicht eingetreten.

Der Stadtrat hat es als richtig erachtet, auch diese Anliegen materiell zu prüfen und in seinen Antwortschreiben darauf einzugehen. In diesem Sinne wurden denn auch die Gespräche und Verhandlungen durch den Planungspräsidenten und seinen Mitarbeiter geführt.

I Zonenplan

Gebiet	Antrag / Begehren	Begründung	Antrag Stadtrat	Begründung
1 Eingabe Nr. 2 Gebiet zwischen Klinik Metzenberg und Bahnlinie (Teil GSP 1659)	Zone OeI aufheben und Gebiet zur Zone E 2 1/2 (event. E 1 1/2) zu- weisen (Institut Mensingen)	- mit vorgenommener Änderung nicht zufrieden (an bisheriger Ein- wendung festhalten) - Freihaltung der Kuppe nicht gerecht- fertigt, da damit kein schönes Landschaftsbild bewahrt und vor- störender Überbauung geschützt wird - Stellenwert der Kröte wird durch Stadt verkannt - Freihaltung Gewährleistet für Öffentlichkeit, kein Aus- sichtsschutz - Eingriff willkürlich - Es wird materielle Enteignung geltend gemacht	nicht Eintreten aus formalen Gründen SPV-Zone Freudenberg in Zone E 2 1/2 unanzen	- Zone OeI nicht Gegenstand der Auflage (Änderung E 2 1/2) - Es werden keine neuen Gesichtspunkte vor- gebracht - Umfang der Zone OeI bereits minimal (Kompromiss) eine weitere Reduktion bzw. eine Aufhebung würde zur Überbauung der Kröte führen, das an sich unbestritten Planungsziel müsste aufgegeben werden. - Freudenberg. Gleicher Erschließungsgrad wie eingesetzte Parzelle Hasenbühl.
2 3 Eingabe Nr. 3+9 Gebiet östlich der Bahndamm- und zwischen Gabel- und Duthardstrasse	Zone mit 6 bis 8 1/2- geschossige Bauweise und mit Ausnutzungs- stiffer 1,5 bis 2,5 anstelle von Zone W 4 1/2 (Friedrich Hengeler und Wintertseichner)	- Stadt dehnt sich nach Norden aus, für Zukunft planen - Gebiet nur 200 m von Bahnhof entfernt - 889 plant Verschiebung des Bahnhofes nach Norden - Präjudiz (Hochhäuser) auf der Westseite der Bahndammstrasse - Konzentration des Wohn- und Geschäftslebens führt zu lebendigem Zentrum	nicht Eintreten aus formalen Gründen	- Zone W 4 1/2 nicht Gegenstand der Auflage (keine Änderung gegenüber 1. Öffentliche Auflage) - Bestehende Überbauung 4-geschossig (Mensardendeck) - Randbebauung gemäss Quartierplan GSB11 - Keine 6 bis 8 1/2-geschossige Zonenkategorie - Überbauung westwärts der Bahndammstrasse (Glashof, Eichstättel) erfolgte mittels Bebauungsplan - keine Verschiebung des Bahnhofs geplant
	Zone mit 12 1,5 anstelle von Zone W 4 1/2 (Auto Kaiser AG)	- 12-Reduktion - Entwertung der Grundstücke GSP 2863 und 507 um einen Drittel	nicht Eintreten aus formalen Gründen	- Zone W 4 1/2 nicht Gegenstand der Auflage (keine Änderung gegenüber 1. Öffentliche Auflage)

Gebiet	Antrag / Begehren	Begründung	Antrag Stadtrat	Begründung
4 5	Eingabe Nr. 5+8 Gebiet zwischen neuer Lorze und Steinhausen- strasse, insbesondere GBP 134 und 154	W 3 1/2 anstelle von UeG (Möb., Zürich)	nicht Eintreten aus formellen Gründen	- UeG (Nichteinzonung) nicht Gegenstand der 2. Auflage (keine Änderung gegenüber der 1. öffentlichen Auflage) - UeG (Nichteinzonung) nicht Gegenstand der 2. Auflage (keine Änderung gegenüber der 1. öffentlichen Auflage) - Eingabe nicht fristgerecht eingereicht (Poststempel 25.4.81 - 9)
	Zone SPV anstelle von UeG (Konsortium Bruggli und Martin Moor)	- Verweis auf Ausführungen vom 29.8.80 zur 1. öffentlichen Auflage, welche zwingend für die Gutheissung des gestellten Antrages sprechen. - GGr-Entscheid setzt sich über den spezifischen rechtlichen Sachver- halt hinweg - Gebiet für Überbauung geeignet (Veränderung der Wohnungen) - Es wird auf die Entschädigungs- folgen verwiesen - Nichteinzonung widerspricht klarem Willen des Stimmbürgers (Teilplanung Lorze) - Grundeigentümer sind bauwillig (siehe entsprechende Erklärung) - Eine SPV-Zonierung hat Chance in der Legislative Zustimmung zu finden - Es wird auf die Entschädigungs- folgen verwiesen.	nicht Eintreten aus formellen Gründen	
6	Eingabe Nr. 7 Liegenschaft Brandenberg (GBP 193 + 194)	Grenze W 2 1/2 - E 1 1/2 um ca. 6 m Richtung See ver- schieben eventuell Zone E 2 1/2 anstelle E 1 1/2 (Erbsengemeinschaft Brandenberg)	ablehnen	- Grenzverschlebung materiell nicht begründet - bisheriger Grenzverlauf zweckmässig

II Bauordnung

Antrag / Begehren		Begründung	Antrag Stadtrat	Begründung
§ 50 geschlossene Bauweise, lit b, besondere Vorschriften für die einzelnen Zonen				
1	Eingabe Nr. 6 (H.J. Kistler)	- geschlossene Bauweise, ohne erhöhte Ausnutzung führt zu unrealisierbaren Neubauten und für bestehendes Gebäude nachteilig - geschlossene Bauweise nur sinnvoll, wenn erhöhte AZ	Anliegen im Bebauungsplan entsprechen	Bebauungsplan in Bearbeitung

III Verkehrsrichtplan

Antrag / Begehren		Begründung	Antrag Stadtrat	Begründung
General Gulan-Strasse				
1	Eingabe Nr. 10 Konsultativebestimmung über kantonale und städtische Linienführung (Haus- und Grundeigentümerverband Zug und Umgebung, HGZU)	- Volksentscheid wurde die dringend nötige Klärung schneller durchsetzen helfen - Zweispaltigkeit ist für Grundeigen- klärer nachteilig und hindert das Bauen	- Konsultativbefragung in Prüfung	- Verschiedene Strassenführungen ausstritten
Gutschrankabfahrt				
2	Eingabe Nr. 10 Allen tun, dass diese Entlastungsstrasse bald gebaut wird (HGZU)	- Verwirklichung drängt sich auf	- entspricht stadt- rätlicher Auffassung	

Schlussbemerkungen

Die 2. öffentliche Auflage hat gezeigt, dass die vom Grossen Gemeinderat in zweiter 1. Lesung vorgenommenen Änderungen gut aufgenommen worden sind. Bei der beantragten definitiven Einzonung der SPV-Zone Freudenberg handelt es sich um eine Detailänderung, welche nach Auffassung des Stadtrates nicht mehr öffentlich aufzulegen ist.

Gemäss Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission zu Verwaltungsbericht und Rechnung 1980 gilt die Motion A. Bühlmann / J. Niederberger vom 26.11.75 betreffend Nutzungsdurchmischung in der Cityzone als unerledigt. Nachdem der Regierungsrat die Ersatzbauordnung im Sinne der Motion im Jahre 1976 ergänzt hat und das Anliegen der Motionäre ebenfalls mit der neuen Bauordnung 81 erfüllt wird, ist die Motion von der Geschäftsliste zu streichen.

Auf Ihren Wunsch hin haben wir dieser Vorlage die gemäss den Ergebnissen der zweiten 1. Lesung bereinigten Planungsmittel, Zonenplan und Bauordnung sowie den erläuternden Bericht beigelegt.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten, die stadträtlichen Anträge zu den Einwendungen der 2. öffentlichen Auflage gutzuheissen und die Motion A. Bühlmann / J. Niederberger vom 26. November 1975 betreffend Nutzungsdurchmischung in der Cityzone von der Geschäftsliste zu streichen.

Zug, 26. Mai 1981

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:	Der Stadtschreiber:
i.V. Dr. M. Frigo	A. Grünenfelder

Beilage:

- Liste der Einsprecher (alphabetisch und nach Eingabe-Nr. geordnet)
- Gemäss zweiter 1. Lesung bereinigte Planungsmittel
 - Bauordnung
 - Zonenplan
 - erläuternder Bericht
- Plan Änderung zum Zonenplan, Gebiet Freudenberg

Stadtplanung 81

Eingabenbehandlung zweite öffentliche Auflage

I Liste der Einsprecher, nach Eingabenummer geordnet

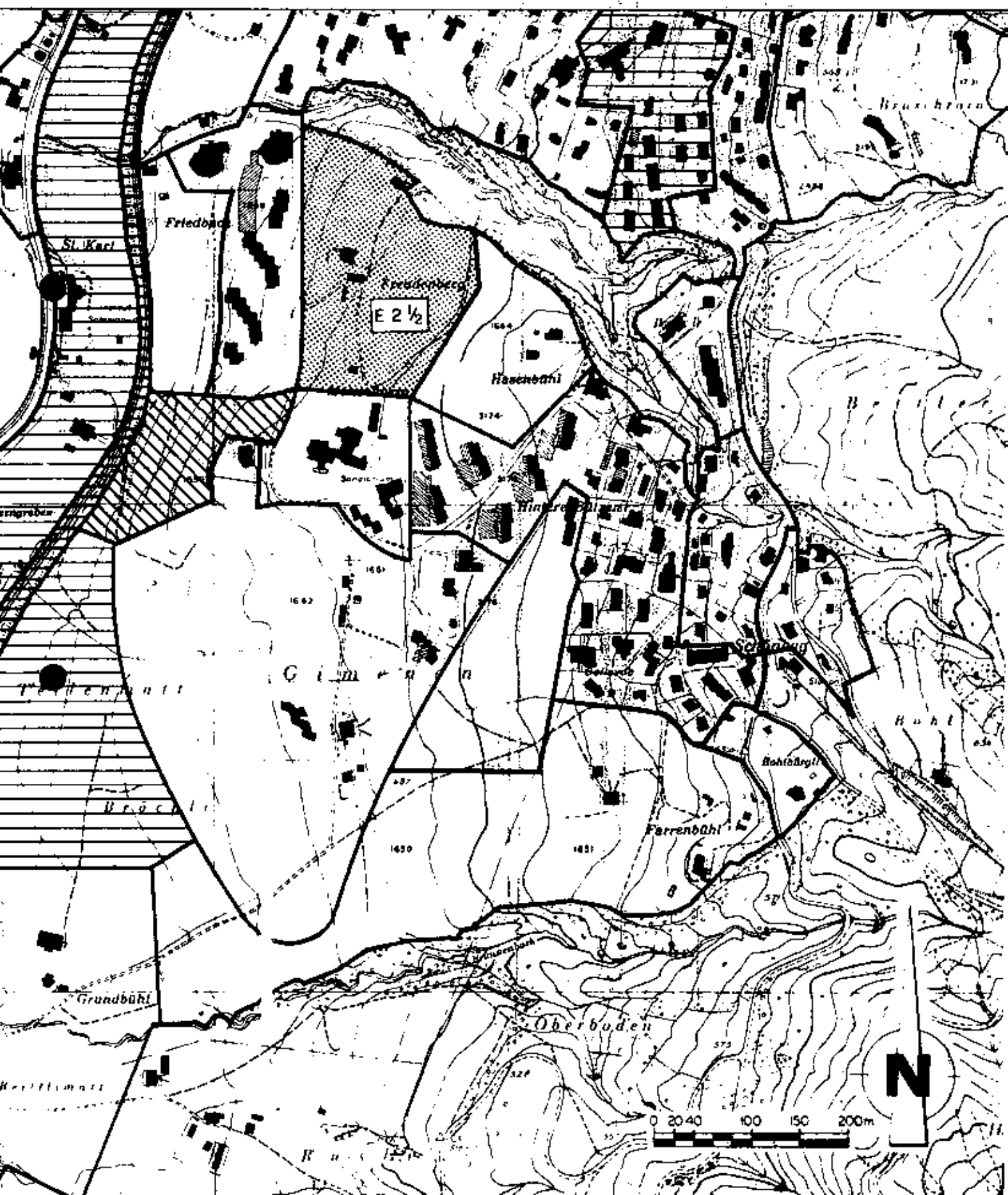
Eingabe-Nr.	/	Einsprecher
1		Erbengemeinschaft Dr.med. O. Zürcher, Artherstr. 31, Zug
2		Dr. iur. Erwin Keusch, Rosenbergweg 4, Zug (Institut Menzingen)
3		Friedrich Henggeler und Mitunterzeichner, Baarerstr. 60, Zug
4		Adelbert Graf, Oberleh 2, Zug
5		Dr. iur. R. Wolfer, Rechtsanwalt, Nüscherstr. 35, 8001 Zürich (Mobag)
6		R.J. Kistler, Bellevueweg 21, Zug
7		R. Schweiger, Rechtsanwalt, Grosshaus, Neugasse 28, Zug (Erbengemeinschaft Brandenburg)
8		Dr. iur. K. Meyer, Poststrasse 20, Zug (Konsortium Brüggi, Martin Moos, Chamerstrasse 94, Zug)
9		Auto Kaiser AG, Baarerstrasse 50, Zug
10		Haus- und Grundeigentümerverband Zug

II Liste der Einsprecher, alphabetisch geordnet

Eingabe-Nr.	/	Einsprecher
4		Adelbert Graf, Oberleh 2, Zug
10		Haus- und Grundeigentümerverband Zug
3		Friedrich Henggeler und Mitunterzeichner, Baarerstr. 60, Zug
9		Auto Kaiser AG, Baarerstrasse 50, Zug
2		Dr. iur. Erwin Keusch, Rosenbergweg 4 Zug (Institut Menzingen)
6		R.J. Kistler, Bellevueweg 21, Zug
8		Dr. iur. K. Meyer, Poststrasse 20, Zug (Konsortium Brüggi, Martin Moos, Chamerstrasse 94, Zug)
7		R. Schweiger, Rechtsanwalt, Grosshaus, Neugasse 28 (Erbengemeinschaft Brandenburg)
5		Dr. iur. R. Wolfer, Rechtsanwalt, Nüscherstrasse 35, 8001 Zürich (Mobag)
1		Erbengemeinschaft Dr. med. O. Zürcher, Artherstr. 31, Zug

AENDERUNG ZUM ZONENPLAN

Ergebnis der Eingabebehandlung 2. öffentliche Auflage

Gebiet: Freudenberg



Stadtplanung Zug

Bauordnung 81

Fassung zweite öffentliche Auflage
(gemäss zweiter 1. Lesung im Grossen Gemeinderat
vom 10.3.81)

Inhaltsübersicht

	Seite		Seite
1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN			
§ 1 Zweck	1	§ 22 Höhenlage	10
§ 2 Geltungsbereich	1	§ 23 Grenz- und Gebäudeabstand	10
§ 3 Vollzug	2	§ 24 Abstandsvorschriften für Klein- und Nebenbauten	11
§ 4 Ausnahmen	2	§ 25 Balkone, Erker, Auskragungen, Dachvorsprünge, Vortreppen	12
§ 5 Vorbehalt eidg., kant. und gemeindlicher Vorschriften	2	§ 26 Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag	12
		§ 27 Geschlossene Bauweise	13
2. PLANUNGSMITTEL			
§ 6 Planungsmittel	3	4. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	
§ 7 Ortsgestaltungsplan	3	4.1 Orts- und Landschaftsschutz	
§ 8 Verkehrsrichtplan	4	§ 28 Einordnung	14
§ 9 Landschaftsrichtplan	4	§ 29 Aussichtsschutz	15
§ 10 Versorgungsrichtpläne	5	§ 30 Wald- und Gewässerabstand	15
§ 11 Zonenplan	5	§ 31 Bepflanzung	16
§ 12 Baulinien- und Strassenpläne	6	§ 32 Dächer	16
§ 13 Bebauungspläne	6	§ 33 Antennen	17
§ 14 Sonderbauvorschriften	6	§ 34 Terrainveränderungen	17
§ 15 Teilrichtpläne	7	§ 35 Terrainveränderungen mit Stützmauern	17
§ 16 Grenzregulierungen und Landumlegungen	7	§ 36 Einfriedungen	18
3. BEGRIFFE DES BAU- UND PLANUNGSRECHTES			
§ 17 Begriffe des Bau- und Planungsrechtes	7	4.2 Baureife, Ein- und Ausfahrten, Spielplätze	
§ 18 Ausnutzungs- und Baumessenziffer	7	§ 37 Baureife	19
§ 19 Nutzungsarten	8	§ 38 Erschliessung	19
§ 20 Geschosse	9	§ 39 Ein- und Ausfahrten	19
§ 21 Gebäudehöhe	9		

§ 40	Spielplätze	20	§ 52	Terrassenhäuser	28
4.3	Sicherheit, Gesundheitspolizei und Umweltschutz		§ 53	Altstadtzone	28
§ 41	Bausuführung	20	6.2	Industrie- und Gewerbezone	
§ 42	Gesundheitspolizeiliche Anforderungen	21	§ 54	Industrie- und Gewerbezone	29
§ 43	Wärmehaushalt	21	§ 55	Immissionen	29
§ 44	Immissionen	22	§ 56	Grundmasse	29
§ 45	Schallschutz	22	7.	VORSCHRIFTEN FÜR AREALBEBAUUNGEN	
4.4	Zonenfremde Bauten		7.1	Begriff	
§ 46	Zonenfremde Bauten und Anlagen	23	§ 57	Arealbebauung Begriff und Zweck	30
§ 47	Wohnwagen	24	7.2	Voraussetzungen	
5.	ZONENEINTEILUNG		§ 58	Genehmigungsverfahren, Erstellungspflicht	31
§ 48	Zonenbezeichnung	24	§ 59	Mindestflächen	31
6.	VORSCHRIFTEN FÜR EINZELBAUWEISE		§ 60	Umfang. Verwirklichung	31
6.1	Wohnzonen und Kernzonen		§ 61	Anforderungen	31
§ 49	Grundmasse	25	7.3	Bauvorschriften	
§ 50	Besondere Vorschriften für die einzelnen Zonen	26	§ 62	Verweis auf Einzelbauweise Abweichungen	32
§ 51	Besondere Nutzungsvorschriften	27	§ 63	Ausnutzungsziffer	32
			§ 64	Geschosszahl	33

§ 65 Gebäudehöhe, Dachgestaltung, Wohneinheiten	33
§ 66 Höhenlage	33
§ 67 Grenz- und Gebäudeabstand	33

8. VORSCHRIFTEN FÜR DIE ÜBRIGEN ZONEN

§ 68 Zone des öffentlichen Interesses	34
§ 69 Zonen mit speziellen Vorschriften (Sonderzonen)	34
§ 70 Späterer Planung vorbehalten Zone	35
§ 71 Übriges Gemeindegebiet	35

9. VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

§ 72 Bewilligungspflicht, Meldepflicht Verfahren	36
§ 73 Bedingungen und Auflagen	37
§ 74 Bau- und Bezugskontrollen	37
§ 75 Gebühren	38

10. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 76 Inkrafttreten	38
§ 77 Aufhebung von Bauvorschriften	38
§ 78 Revision	39

Anhang 1 Vorbehalt weiterer Vorschriften	40
Anhang 2 Bebauungspläne	41
Anhang 3 Graphische Erläuterungen	42

Bauordnung

Der Grosse Gemeinderat

in Vollziehung und gestützt auf die §§ 10 und 17. des Baugesetzes für den Kanton Zug vom 18.5.1967

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

1. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Zweck

- 1 Ziel und Zweck der Bauordnung sind eine siedlungstechnisch gute und wirtschaftlich tragbare Nutzungsordnung des Gemeindegebietes.
- 2 Ihre Anwendung soll ein angenehmes, sicheres und gesundes Wohnen, Arbeiten und Zusammenleben ermöglichen.
- 3 Sie regelt die Art und Weise der Ueberbauung und schafft die Voraussetzungen für eine einwandfreie Einfügung der Bauten in das Orts- und Landschaftsbild. Sie stellt sicher, dass die Bauten den anerkannten Regeln der Baukunst und den Erfordernissen des Umweltschutzes entsprechen.

§ 2

Geltungsbereich

- 1 Diese Bauordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- 2 Bestehende Bauten, die dieser Bauordnung nicht entsprechen, dürfen unterhalten und renoviert sowie innerhalb der bestehenden Grundmauern umgebaut werden. Erweiterungen und Aufstockungen sind zulässig, wenn die Grenz- und Gebäudeabstände, die zulässige Geschosshöhe und die Ausnutzungsziffer nach dieser Bauordnung eingehalten werden. Für solche Änderungen gelten die Vorschriften dieser Bauordnung.

Wegleitung des Stadtrates

Der Wegleitung kommt keine rechtsverbindliche Wirkung zu wie der Bauordnung. Sie dient der Erläuterung von Bauvorschriften und will auf Zusammenhänge hinweisen. Daher unterliegt die Wegleitung weder der Genehmigung des Grosse Gemeinderates noch des Regierungsrates.

zu § 1

Wenn der Bauordnung ein Zweckparagraf vorangestellt wird, so geht es darum, eine gemeinsame Grundlage zu legen und den Sinn, der letztlich hinter allen Paragraphen steht, zu formulieren.

- § 3 Vollzug
- § 4 Ausnahmen
- § 7 Leitbild

zu § 2

Der sachliche Geltungsbereich wird durch die Umschreibung der Bewilligungspflicht in § 72 geregelt. Der Fortbestand bestehender Bauten wird ermöglicht, wobei innerhalb des bestehenden Volumens Unterhalts- und Renovationsarbeiten sowie Umbauten zulässig sind.

- § 46 Zonenfremde Bauten und Anlagen
- § 71 Uebriges Gemeindegebiet
- § 72 Bewilligungspflicht

§ 3

Vollzug

Der Vollzug dieser Bauordnung ist Sache des Stadtrates und der zuständigen Verwaltungsstellen.

Der Stadtrat bestimmt einen Bauausschuss mit beratender Funktion.

§ 4

Ausnahmen

1. Der Stadtrat kann im Einzelfall unter Abwägung öffentlicher und privater Interessen Ausnahmen gestatten,

a. wenn in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild oder die hygienischen Verhältnisse offensichtlich eine wesentlich bessere Lösung erzielt würde, oder

b. wenn die Einhaltung der Bauvorschriften zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen würde, oder

c. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde.

2. Ausnahmen dürfen dem Sinn und Zweck der Bauordnung nicht zuwiderlaufen. Sie können befristet sein und als widerrufbar erklärt werden.

3. Nachbarliegenschaften dürfen durch Ausnahmebewilligungen nicht erheblich mehr benachteiligt werden, als dies bei Einhaltung der Bauvorschriften der Fall wäre.

§ 5

Vorbehalt eidg., kant. und gemeindlicher Vorschriften

Vorbehalten bleiben weitergehende eidgenössische, kantonale und gemeindliche Vorschriften (vgl. Anhang 1).

zu § 3

Die Bauordnung soll dem Bürger das Bauen auch unter komplizierten Verhältnissen erleichtern. Der Stadtrat und seine Organe bemühen sich um eine forderliche Behandlung von Baugesuchen und stellen in beratendem Sinne ihre guten Dienste zur Verfügung. Die Aufgaben des Bauausschusses sind in einem vom Stadtrat genehmigten Reglement umschrieben.

zu § 4

Da die Vorschriften dieser Bauordnung nicht jedem Einzelfall gerecht werden können, muss der Stadtrat unter Vorname einer Interessenabwägung Ausnahmen gestatten können. Die Erteilung von Ausnahmen ist von bestimmten Voraussetzungen abhängig. Mittels Revers, welcher im Grundbuch eingetragen wird, kann sichergestellt werden, dass ein allfälliger Rechtsnachfolger von den Auflagen und Bedingungen Kenntnis erhält. Ausnahmen können gewährt werden im Sinne des Wiederaufbaurechts bei Elementarschäden (Hofstattrecht).

zu § 5

Eidgenössisches Recht bricht kantonales und gemeindliches Recht, kantonales Recht bricht gemeindliches Recht. Es geht hier um den Hinweis auf andere Vorschriften, die neben der Bauordnung ebenfalls zur Anwendung kommen. Vgl. Anhang 1

2. Planungsmittel

§ 6

Planungsmittel

1. Es bestehen nebst der Bauordnung folgende

Planungsmittel:

1. Ortsgestaltungsplan (§ 7)
2. Verkehrsrichtplan (§ 8)
3. Landschaftsrichtplan (§ 9)
4. Versorgungsrichtplan (§ 10)
5. Zonenplan (§ 11)
6. Baulinien- und Strassenpläne (§ 12)
7. Bebauungspläne (§ 13)
8. Sonderbauvorschriften (§ 14)
9. Teilrichtpläne (§ 15)
10. Grenzregulierungen und Landumlegungen (§ 16)

2. Dem Ortsgestaltungsplan, Verkehrs-, Landschafts- und Versorgungsrichtplan sowie den Teilrichtplänen kommt lediglich verwaltungsanweisende Wirkung zu.

§ 7

Ortsgestaltungsplan

1. Der Ortsgestaltungsplan gibt gemäss § 18 des Kantons die Übersicht über die anzustrebende bauliche Entwicklung der Gemeinde.

2. Grundlage für die Erstellung des Ortsgestaltungsplanes bildet das Leitbild, welches die möglichen Ziele der Entwicklung der Stadt Zug umschreibt.

3. Er enthält die bestehende Bebauung und die zur Überbauung vorgesehenen Gebiete, unterteilt in Wohn-, Industrie- und Kerngebiet, in Gebiet des öffentlichen Interesses unter Angabe der geplanten öffentlichen Bauten und Anlagen sowie in Landschaftsschutzgebiete. Ferner zeigt er die Linienführung der wichtigsten Verkehrswege mit den öffentlichen Parkierungsflächen.

zu § 6

Absatz 1 gibt eine Übersicht über die städtischen Planungsmittel.

Den in Absatz 2 angeführten Plänen kommt lediglich verwaltungsanweisende Wirkung zu. Sie verpflichten allein die Verwaltung, darnach zu handeln. Für den privaten Grundeigentümer werden diese Richtpläne erst rechtswirksam, wenn sie durch einen weiteren Erlass (Zonenplan, Bebauungspläne, Baulinien) oder durch eine Einzelverfügung verbindlich festgelegt werden.

Zonenplan, Baulinien- und Strassenpläne, Bebauungspläne und Sonderbauvorschriften sind demgegenüber für den Grundeigentümer direkt rechtswirksam. Grenzregulierungen und Landumlegungen sind in einer regierungsrechtlichen Verordnung geregelt.

zu § 7

Der Ortsgestaltungsplan will die Entwicklung aufzeigen und enthält darum längerfristige Ideen. Er ist sozusagen dem Zonenplan einen Schritt voraus.

Er zeigt mögliche Nutzungen der grau bandierten SPV-Zonen des Zonenplanes und gibt Auskunft über mögliche Etappen. Das Leitbild bildet Hintergrund und Ergänzung.

Der Ortsgestaltungsplan vermittelt eine Gesamtübersicht der Stadtplanung und stellt damit die Koordination sicher, enthält er doch

- die Nutzungen des Stadtgebietes
- die wichtigsten Elemente des Landschaftsrichtplanes und
- die wichtigsten Elemente des Verkehrsrichtplanes.

Der Ortsgestaltungsplan gibt sodann Zusatzinformationen, welche in keinem anderen Plan enthalten sind:

Planungsmittel

Begleitung des Stadtrates

- Zweckbestimmung aller Zonen des öffentlichen Interesses

Als Planungsmittel, welches mehrere Teilbereiche umfasst, eignet er sich für die Überprüfung neuer Ideen im Sinne der rollenden Planung.

- § 6 Planungsmittel
- § 68 Zone des öffentlichen Interesses

zu § 8

Verkehrsrichtplan

1. Der Verkehrsrichtplan zeigt auf, welche Anlagen die zukünftige Entwicklung des Verkehrs erfordern.

2. Er enthält die dazu notwendigen Angaben, wie die generelle Linienführung der Hochleistungs-, Haupt- und Sammelstrassen sowie des Fuß- und Radwegnetzes, die bestehenden und vorgesehenen öffentlichen Parkieranlagen, die Linienführung des öffentlichen Verkehrsnetzes usw.

zu § 8

Es ist Ziel des Verkehrsrichtplanes, den Durchgangsverkehr bestmöglichst von der Stadt fernzuhalten, gute Verbindungen zu den Nachbargemeinden sicherzustellen und die Groberschließung aller Baugebiete so zu gewährleisten, dass eine gute Wohnqualität erreicht wird. Der Verkehrsrichtplan zeigt, wo mit Baulinien und Bebauungsplänen Strassenrassens freizuhalten sind. Über den Bau von bestimmten Strassenteilen wird in einem späteren Zeitpunkt von Fall zu Fall entschieden. Verkehrspolizeiliche Massnahmen sind nicht Gegenstand dieses Planes.

- § 6 Planungsmittel
- § 12 Baulinien- und Strassenpläne
- § 13 Bebauungspläne

zu § 9

Landschaftsrichtplan

1. Der Landschaftsrichtplan gibt Aufschluss über Teile und Elemente der Landschaft, welche für das äussere Erscheinungsbild oder für die Funktion der Gesamtlandschaft von Bedeutung sind und daher eines besonderen Schutzes, der Schonung oder der Pflege und der Gestaltung bedürfen.

Die Verwaltung setzt sich aktiv für die Verwirklichung des Landschaftsrichtplanes ein. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dient er als Beurteilungsgrundlage. So nimmt die Bauordnung in § 28 (Einordnung) und § 29 (Aussichtsschutz) direkt auf diesen Plan Bezug.

Planungsmittel

- 2 Er enthält Angaben über Waldflächen, Gewässer, Natur- und Kulturobjekte, Schutzgebiete, Aussichtspunkte, über die Erhaltung dienenden Anlagen und Gebiete usw.

§ 10

Versorgungsrichtpläne

- 1 Die Versorgungsrichtpläne geben Aufschluss über die zukünftig erforderlichen Anlagen für eine einwandfreie Versorgung, namentlich mit Wasser, Gas und Elektrizität sowie für die Beseitigung der Abfälle und Abwasser.

- 2 Sie enthalten insbesondere den Standort der wichtigsten Bauten und die generelle Linienführung der wichtigsten Leitungen und Kanäle.

§ 11

Zonenplan

- 1 Der Zonenplan teilt das ganze Gemeindegebiet nach Art der Nutzung in abgegrenzte Zonen ein.

- 2 Die Zonenarten und die einzelnen Zonenvorschriften sind in §§ 48 ff. dieser Bauordnung umschrieben.

§ 12

Baulinien- und Strassenpläne

- Begriff und Inhalt der Baulinien- und Strassenpläne sind in §§ 25 ff. des KantBaug. § 6 der VVO zum KantBaug und den entsprechenden Richtlinien der kantonalen Bau- direktion näher umschrieben.

Begleitung des Stadtrates

- § 6 Planungsmittel
§ 28 Einordnung
§ 29 Aussichtsschutz

zu § 10

Die Versorgungsrichtpläne sind Informations- und Koordinationsmittel für die Verwaltung und die Grundeigentümer. Sie geben darüber Aufschluss, welche Versorgungsrichtungen bestehen und zusätzlich vorgesehen werden müssen, wo Trassees für wichtige Leitungen freizuhalten sind usw.

§ 6 Planungsmittel

zu § 11

Der Zonenplan ist ein Hauptmittel der Siedlungsordnung. Durch ihn wird in Verbindung mit der Bauordnung die Nutzungsart und die Nutzungsintensität bestimmt.

In jeder Zone gelten für die Grundstücke die gleichen Bauvorschriften.

Der Zonenplan liegt beim Stadtbauamt zur Einsichtnahme auf.

- § 6 Planungsmittel
§§ 48 - 71 Zoneinteilung. Vorschriften für Einzelbauweise und für Arealbebauung, Vorschriften für besondere Zonen

zu § 12

Baulinien halten die nötigen Flächen für den Bau und Ausbau von Strassen, Wegen, Plätzen, öffentlichen Gebäuden, Grünanlagen usw. frei.

- § 6 Planungsmittel
§ 8 Verkehrsrichtplan

Planungsmittel

§ 13

Bebauungs-
pläne

Bebauungspläne legen gemäss §§ 32 ff. des KantBauG die Art der Ueberbauung für ein bestimmtes Gebiet fest.

§ 14

Sonderbau-
vorschriften

In Verbindung mit Baulinien- und Bebauungs-
plänen können gemäss § 36 des KantBauG
Sonderbauvorschriften erlassen werden.

§ 15

Teilricht-
pläne

Teilrichtpläne geben die Uebersicht über die
anzustrebende Erschliessung, bauliche Ent-
wicklung, Gestaltung, usw. eines Teilge-
bietes an.

Wegleitung des Stadtrates

zu § 13

Mit Bebauungsplänen kann in Abweichung von den
Generellen Bauvorschriften

- die Bauweise (Geschoßzahl, Lage der Baukörper
usw.)
- die Nutzungsart (Läden, Wohnen, Büros usw.)
- die Art der Erschliessung, Parkierung usw.

den besonderen Verhältnissen entsprechend festge-
legt werden. Bebauungspläne schaffen neues Recht
und werden im gleichen Verfahren wie Zonenplan
und Bauordnung aufgestellt. Im Anhang sind die
rechtskräftigen Bebauungspläne zusammengestellt.

Ihr Inhalt geht den entsprechenden Vor-
schriften dieser Bauordnung vor.

§ 6 Planungsmittel Anhang

zu § 14

In Bebauungsplänen können einzelne Sachverhalte,
die sich graphisch nicht gut darstellen lassen,
mit Worten umschrieben werden.

§ 6 Planungsmittel § 13 Bebauungspläne

zu § 15

Bei den Teilrichtplänen geht es um den Nachweis,
dass sich das Bauvorhaben erschliessungsmässig
und städtebaulich in die Umgebung einordnet.

§ 6 Planungsmittel § 7 Verkehrsrichtplan § 28 Einordnung § 50 Kernzonen §§ 57 ff. Arcalüberbauung

Planungsmittel

§ 16

Grenzregulierungen und Baumassenziffer

Es können Grenzregulierungen und Landumlegungen durchgeführt werden. Das Verfahren richtet sich nach § 51 des KantBauG.

3. Begriffe des Bau- und Planungsrechtes

§ 17

Begriffe des Bau- und Planungsrechtes

Für Begriffe des Bau- und Planungsrechtes, wie "Baute", "Ausnützungsziffer", "Strassen- und Niveaubaulinien" usw., sind die Bestimmungen von §§ 14 ff. der VVO zum KantBauG zu beachten.

§ 18

Ausnützungsziffer und Baumassenziffer

1 Die Ausnützungsziffer (AZ) und die Baumassenziffer (BZ) sind nach den §§ 17 und 18 der VVO zum KantBauG zu berechnen. Der Stadtrat ist berechtigt, zur Wahrung der höchstzulässigen Ausnützung die Auflage zu machen, dass im Grundbuch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung einzutragen ist.

2 Bei überbauten Grundstücken dürfen Parzellierungen und die Abtrennung von Teilflächen nur unter Wahrung der AZ- und BZ-Vorschriften vorgenommen werden. Ausnahmen sind in Fällen möglich, wo sich eine offensichtlich unzweckmässige Lösung ergibt, wobei durch die Eintragung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen die Einhaltung der Gesamthaut zulässigen AZ oder BZ sicherzustellen ist.

Wegleitung des Stadtrates

zu § 16

Für eine rationelle Überbauung von Grundstücken können Grenzregulierungen eine wertvolle Hilfe sein. Bisher wurden solche Grenzregulierungen meistens privatrechtlich durchgeführt.

§ 6 Planungsmittel § 27 Geschlossene Bauweise

zu § 17

Damit in dieser Bauordnung nicht alle Begriffsdefinitionen, wie sie in der VVO zum KantBauG umschrieben sind, wiederholt werden müssen, wird auf die erwähnte VVO verwiesen.

zu § 18

Ausnützungsziffer und Baumassenziffer legen das Mass der baulichen Ausnutzung fest. Sie gewährleisten eine gleiche Ausnutzung der Grundstücke einer Zone, was mit Vorschriften über Abstände und Gebäudehöhe allein nicht erreicht wird. Wohndichte und Infrastruktur werden durch diese Werte massgebend bestimmt.

Baulich nicht ausgenutzte Grundstücke oder Teilflächen können ohne Beschränkung parzelliert oder einem anderen Grundstück zugeschlagen werden. Hingegen darf bei überbauten Grundstücken eine Parzellierung nur unter Einhaltung der AZ- und BZ-Vorschriften erfolgen. Ausnahmen sind unter bestimmten Voraussetzungen zulässig, z.B. bei Reiheneinfamilienhäusern und Arealbebauungen. Teilflächen, die baulich ausgenutzt sind, dürfen nicht abgetrennt werden.

Die in die AZ einbezogene Fläche muss natürlich und funktionell eine Einheit bilden.

- 3 Dem Anspruch auf Ausscheidung der AZ und Bz geht die Einhaltung der übrigen Bauvorschriften vor.

Es kann vorkommen, dass z.B. bei schmalen Grundstücken bei Einhaltung der vorgeschriebenen Abstände und Gebäuhöhe das in der Bauordnung festgelegte Mass der AZ nicht erreicht wird. In solchen Fällen besteht - wie dies allgemein gilt - kein Anspruch auf eine Reduktion der Abstände oder Erhöhung der Geschosszahl.

- § 49 Grundmasse Wohn- und Gewerbezone
- § 50 Besondere Vorschriften für die einzelnen Zonen
- § 51 Besondere Nutzungsvorschriften
- § 56 Grundmasse Industrie- und Gewerbezone
- § 63 Ausnutzungszuschlag bei Arealüberbauungen

§ 19

Nutzungsarten

Für die in dieser Bauordnung aufgeführten Nutzungsarten gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:

a. Industrie und Gewerbe:

Dazu gehören Betriebe der Industrie und des Handwerks, des Baugewerbes, der Versorgung, des Gastgewerbes, des Grosshandels und Verkehrs mit betriebszugehörigen Büros.

b. Läden:

Dazu gehören Detailhandelsbetriebe, Restaurants, Dienstleistungsbetriebe oder Teile davon mit grossem Kundenbetrieb, wie Reisebüros, Reinigungsgeschäfte, Coiffeursalons, Schalterräume von Banken usw.

c. Büros:

Dazu gehören Dienstleistungsbetriebe, wie Banken, Versicherungen, Vermittlungs-, Verleih- und Beratungsinstitute sowie Büros von Handels-, Industrie- und Handwerksbetrieben.

zu § 19

In der Bauordnung kommen die Bezeichnungen "Industrie und Gewerbe", "Läden", "Büros", "Wohnen" wiederholt vor. Es erweist sich daher als notwendig, den Inhalt dieser Begriffe näher zu umschreiben.

- § 50 - AZ-Zuschlag für Läden und Restaurants
- gewerblich genutzte Bauteile
- § 51 Nutzungsarten in Wohn- und Kernzonen
- § 54 Nutzungsart in Industrie- und Gewerbezone

d. Wohnen:

Dazu gehören Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Räume, die mit einer Wohnung in Zusammenhang stehen, einer freiberuflichen Tätigkeit des Bewohners dienen und nach ihrer Fläche in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen, und ferner Unterkunftsteile von Gastgewerben.

§ 20

Geschosse

Als Geschosse zählen:

a. Das Erdgeschoss und die Obergeschosse

b. Aufbauten auf Flachdächern (Attikageschoss usw.), einschließlich Treppenhaus und Lift), wenn deren Bodenfläche mehr als 60 % des darunterliegenden Geschosses ausmacht.

c. Das Dachgeschoss in Schrägdächern, wenn dessen anrechenbare Bruttogeschossfläche mehr als 70 % des darunterliegenden Geschosses ausmacht.

d. In Erscheinung tretende Untergeschosse, wenn deren anrechenbare Bruttogeschossfläche mehr als 60 % des darüberliegenden Geschosses ausmacht.

§ 21

Gebäudehöhe

1 Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Geschosse und der anrechenbaren Geschosshöhen

2 Die anrechenbare Geschosshöhe beträgt in Wohnzonen sowie in Wohn- und Gewerbezone 3,0 m und in Kernzone 3,3 m. Für Ladenlokale und dergleichen im Erdgeschoss beträgt sie 4,5 m. Die Geschosshöhe wird OK - OK gemessen.

3 Wo architektonische und städtebauliche Gründe es erfordern, kann der Stadtrat die Dachgesimshöhe festlegen.

zu § 20

Man könnte auch von "Vollgeschossen" oder "anrechenbaren Geschossen" sprechen. Diese Definition erhält ihre Bedeutung in Verbindung mit

- § 21 Gebäudehöhe
- § 22 Höhenlage
- § 32 Dächer
- § 49 Grundmasse, max. Geschoszahl
- § 50 Besondere Vorschriften für die einzelnen Zonen
- § 52 Terrassenhäuser
- § 64 Geschoszahl bei Arealüberbauungen

zu § 21

Das Produkt aus zulässiger Geschoszahl und anrechenbarer Geschosshöhe ergibt die Gebäudehöhe. Die anrechenbare Geschosshöhe wurde je nach Nutzung unterschiedlich festgelegt, dabei wurden auch konstruktive Belange berücksichtigt.

Die Dachgesimshöhe ist von städtebaulicher Bedeutung, insbesondere bei geschlossener Bauweise.

- § 22 Höhenlage
- § 29 Aussichtsschutz
- § 49 Geschoszahl
- § 52 Terrassenhäuser
- § 56 Gebäudehöhe in Industrie- und Gewerbezone

§ 22

Höhenlage

- 1 Der Fussboden des Erdgeschosses darf entweder höchstens 1.2 m über dem tiefsten oder 0.3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefusssohle liegen.
- 2 Kommt der Erdgeschossfussboden höher als 3.0 m über den tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefusssohle zu liegen, so ist auf das Attikageschoss oder Dachgeschoss zu verzichten oder es wird das Untergeschoss als Geschoss angerechnet.
- 3 Wo besondere Umstände es rechtfertigen (Strassenniveau, Kanalisation, Geländeverhältnisse usw.), kann der Stadtrat die Höhenlage des Fussbodens des Erdgeschosses in Abweichung von Abs. 1 festlegen. Absatz 2 gilt ebenfalls in diesen Fällen.

§ 23

Grenz- und Gebäudeabstand

- 1 Für die Bestimmung des Grenz- und Gebäudeabstandes gelten §§ 20 ff. der VVO zum KantBaG. Der grosse Abstand ist von der Hausseite mit den Hauptwohnräumen und der kleine von allen übrigen Hausseiten einzuhalten.
- 2 Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände. Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück wird der Gebäudeabstand gemessen, wie wenn eine Grenze dazwischen läge.
- 3 Der Grenzabstand ist ebenfalls gegenüber den Zonengrenzen OeI und UeG einzuhalten.
- 4 Der Grenzabstand kann mit Zustimmung des Nachbarn verringert werden, sofern der Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Der Zusammenbau über die Grenze ist bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet. Grenz-, Nachbar- und

zu § 22

Es geht darum zu verhindern, dass die Gebäude zu stark aus dem gewachsenen Terrain herausragen; dies gilt namentlich am Hang. Neben städtebaulichen Gründen (tatsächliche Ansicht der Gebäude) werden auch die Interessen der Nachbarn (Aussicht) gewahrt.

- § 21 Gebäudehöhe
- § 64 Höhenlage in Arealüberbauungen

zu § 23

Grenz- und Gebäudeabstände werden aus feuerpolizeilichen, städtebaulichen und wohngesundheitlichen Gründen festgelegt. Sie dienen auch dem Schutz der Nachbarschaft. Grosse Abstände bewirken eine Durchgrünung der Quartiere und lassen Durchblicke offen. Aus Bebauungsgründen wird für die Hauptwohnseite ein grosser Grenzabstand vorgesehen.

Weil die Zonengrenze, sofern sie nicht bereits Grundstücksgrenze ist, beim Kauf oder beim Heimschlag des Zonengebietes zur Grundstücksgrenze wird, muss der Grenzabstand auch gegenüber dieser Zonengrenze eingehalten werden. Analog verhält es sich zur Zonengrenze UeG. Die Regelung der Grenzabstände kann zwischen Nachbarn nur unter Wahrung des Gebäudeabstandes verabredet werden. Wer also ein Nachbar- oder Grenzbaurecht einräumt, hat selber einen entsprechenden grösseren Abstand einzuhalten. All-

Ueberbaurechte können nur ausgeübt werden, wenn öffentliche Interessen nicht verletzt werden.

5 Gegenüber den zur Zeit der Inkraftsetzung dieser Bauordnung bereits bestehenden Bauten ist der Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand einzuhalten, sofern der Grenzabstand, welcher im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes vorgeschrieben war, eingehalten ist.

6 Der Grenzabstand für Unterniveaubauten beträgt 1 m. Mit Zustimmung des Nachbarn kann an die Grenze gebaut werden.

§ 24

Abstandsvorschriften für Klein- und Nebenbauten

1 Für Kleinbauten gemäss § 15 der VVO zum KantBauG gelten folgende Abstandsvorschriften:

- a. Der Grenzabstand beträgt 2,5 m; er kann mit Zustimmung des Nachbarn und mit Eintragung im Grundbuch verringert oder ganz aufgehoben werden.
- b. Der Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann verfringt werden, sofern keine gesundheits- und feuerpolizeilichen oder andere öffentlichen Interessen verletzt werden.
- c. Der Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem Nachbargrundstück kann gestützt auf eine entsprechende Vereinbarung der beteiligten Grundeigentümer und unter der

fällige öffentliche Interessen muss der Stadtrat wahrnehmen. Die Möglichkeit, zusammenzubauen, erhöht den Gestaltungsspielraum für Architekt und Bauherr; es entstehen dadurch auch grössere zusammenhängende Grünflächen.

Absatz 5 ist eine Übergangsregelung, um den Späterbauenden nicht unnötig einzuschränken.

§ 24 Abstandsvorschriften für Klein- und Nebenbauten

§ 25 Mehrlängen- und Mehrlängenzuschlag

§ 30 Wald- und Gewässerabstand

§ 34 Terrainveränderungen

§ 35 Stützmauern

§ 49 Grundmasse in Wohn- und Kernzonen

§ 50 Besondere Vorschriften für die einzelnen Zonen

§ 56 Grundmasse in Industrie- und Gewerbe-zonen

§ 67 Abstände bei Arcalbebautungen

§ 68 Abstände in Zonen öffentlichen Interesses

zu § 24

Für Klein- und Nebenbauten sollen kleinere Abstandsvorschriften zur Anwendung kommen, weil sie für den Nachbarn auch die kleinere Beeinträchtigung darstellen. Die Nachbarn können darüberhinaus noch weitergehende Reduktionen vereinbaren.

Als Nebenbauten werden Bauwerke bezeichnet, die zu einem Hauptbau gehören und untergeordneten Zwecken dienen. Sie können als Anbauten oder als allein stehende Bauten erstellt werden.

§ 34 Terrainveränderungen

§ 35 Stützmauern

Voraussetzung, dass keine Gesundheits- und feuerpolizeilichen oder andere öffentlichen Interessen verletzt werden, verringert werden.

- 2 Der Gebäudeabstand zu Nebenbauten auf dem gleichen Grundstück, welche nicht unter den Begriff der Kleinbauten fallen, kann verringert werden, sofern keine Gesundheits- und feuerpolizeilichen oder andere öffentlichen Interessen verletzt werden.

§ 25

Balkone, Erker, Auskragungen, Dachvorsprünge, Vortreppen, Vor-
sprünge, Vortreppen

Balkone, Erker, Auskragungen, Dachvorsprünge, Vortreppen und dergleichen dürfen höchstens 1,5 m in den vorschrittsgemässen Grenzabstand hineinragen. Die Hauptfassade muss deutlich erkennbar bleiben. Das Hineinragen in den Grenzabstand setzt voraus:

- a. bei Balkonen, dass sie sich maximal auf einen Drittel der zugehörigen Fassadenlänge erstrecken,
- b. bei Erkern und Auskragungen, dass sie über dem Erdgeschoss liegen und sich in keinem Geschoss auf mehr als einen Drittel der zugehörigen Fassadenlänge erstrecken.

§ 26

Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag

- 1 Bei Gebäuden mit einer Länge von mehr als 30 m ist der Grenzabstand auf mindestens $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge um den Mehrlängenzuschlag zu erhöhen. Dieser beträgt je Meter Mehrlänge 20 cm, jedoch nicht mehr als 8 m. Er

zu § 25

Sinn und Zweck der Abstandsvorschriften können durch die hier aufgeführten architektonischen Massnahmen beeinträchtigt werden. Die an sich wertvollen architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten werden darum eingeschränkt.

zu § 26

Da die vorgeschriebenen Grenzabstände Minimalwerte darstellen, ist bei Gebäuden, welche die diesen Mindestabständen entsprechende Länge oder Höhe überschreiten, ein Zuschlag gerechtfertigt. Zugleich ist es aber auch sinnvoll, bei einer Reduktion der Geschosszahl den Mehrlängenzuschlag in einem angemessenen Verhältnis zu reduzieren.

Begriffe des Bau- und Planungsrechtes

Ist in der Regel auf den beiden Längsseiten anzubringen. Bei in der Tiefe zurückversetzten Gebäuden gilt als Gebäudelänge die senkrechte Projektion auf die Fassadenflucht.

2 Wird die bei der Einzelbauweise zulässige Geschosshöhe nicht beansprucht, so kann je weggelassenes Geschoss oder je weggelessenen Geschossteil, welcher mindestens einen Drittel des darunterliegenden Geschosses umfassen muss, der Mehrlängenzuschlag um 2 m reduziert werden. Bei Weglassung eines Geschossteils ist die Reduktion auf der Seite vorzunehmen gegen welche die Fassade zurückversetzt wird.

3 Wird die bei der Einzelbauweise zulässige Gebäudelänge im Rahmen einer Ausnahmebewilligung oder bei der Arealbebauung überschritten, so ist je Mehrgeschoss der grosse Grenzabstand um 2,50 m und der kleine Grenzabstand um 1,0 m zu erhöhen.

§ 27

Geschlossene Bauweise

1 Bei geschlossener Bauweise muss strassenseits auf die vorgeschriebene Baulinie und seitlich, soweit möglich rechtwinklig zur Baulinie, an die Grenze des Nachbargrundstückes gebaut werden. Mit Zustimmung des Stadtrates kann die Hauptfassade parallel zur Baulinie zurückversetzt werden.

2 Es gelten, gemessen ab Erdgeschossbaulinie, folgende maximalen Gebäudetiefen:

- | | |
|--|------|
| a. für 1-geschossige Gebäudeteile: | 23 m |
| b. für 2-geschossige Gebäudeteile: | 21 m |
| c. für 3- und mehr als 3-geschossige Gebäudeteile: | 19 m |

Wegleitung des Stadtrates

- § 49 Grundmasse in Wohn- und Kernzonen
- § 52 Terrassenhäuser
- § 56 Grundmasse in Industrie- und Gewerbebezonen
- § 67 Grenzabstand bei Arealüberbauungen
- § 68 Grenzabstände in Zonen Oe I

zu § 27

Bei geschlossener Bauweise müssen die Häuser aneinandergesetzt werden. Die Zustimmung des Nachbarn ist nicht erforderlich.

Die hier festgelegten Gebäudetiefen gelten nur, sofern der hofseitige Abstand gemäss Absatz 5 eingehalten werden kann.

§ 50 Besondere Vorschriften für die einzelnen Zonen

Anhang 2: Liste der Bebauungspläne

3 Mit Zustimmung des Stadtrates und des Nachbarn und wenn keine städtebaulichen Gründe dagegen sprechen kann ausnahmsweise vom seitlichen Zusammenbauen abgewichen werden. In diesen Fällen ist der Grenz- und Gebäudeabstand gemäss Einzelbauweise einzuhalten.

4 Verläuft die Nachbargrenze schiefwinklig zur Baulinie und kann der Neubau nicht an ein bestehendes Gebäude angebaut werden, so muss vor Baubeginn eine Grenzereinigung durchgeführt werden. Wenn die Nachbarn keine Einigung erzielen, kann jeder der beteiligten Grundeigentümer vom Stadtrat die Vornahme einer Grenzereinigung verlangen.

5 Auf der Hofseite, d.h. auf der der Baulinie gegenüberliegenden Grundstücksgrenze, ist ein Grenzabstand von mind. 5 m einzuhalten, sofern keine innere oder hintere Baulinie festgelegt ist.

4. Allgemeine Bauvorschriften

4.1 Orts- und Landschaftsschutz

§ 28

Einordnung

1 Bauten, Anlagen und Umschwenge sind für sich in ihrem Erscheinungsbild und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten und zu unterhalten, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

2 In Lagen, die landschaftlich exponiert sind oder zu Landschaftsschongebieten gehören, städtebaulich oder historisch von spezieller Bedeutung sind, ist auf eine gute Einordnung besonders zu achten. Begleitend ist der Landschaftsrichtplan.

zu § 29

Unter guter Einordnung kann z.B. folgendes verstanden werden:

- Die projektierten Baukörper stehen in einem angemessenen Verhältnis zu den Nachbarbauten
- Die Fassaden passen ins Quartierbild
- Fassadengestaltung, Material und Farbgebung fügen sich gut ins Gesamtbild ein
- Die Umgebungsgestaltung nimmt Bezug auf das gewachsene Terrain auf Nachbargrundstücken usw.

Eine gute Einordnung wird für jedes Gebäude gefordert. In städtebaulich bedeutsamen Lagen werden besondere Anforderungen gestellt.

- § 21 Dachgesimshöhe
- § 31 Bepflanzung
- § 32 Dächer
- § 50 Kernzone Oberwil
- § 53 Altstadtzone

zu § 29

Zug verfügt über zahlreiche bevorzugte Aussichts-lagen, welche der Öffentlichkeit erhalten bleiben sollen. Sie werden im Landschaftsrichtplan bezeichnet.

- § 9 Landschaftsrichtplan
- § 21/ Gebäudeshöhe
- § 22
- § 31 Bepflanzung

zu § 30

Baulinien längs Waldrändern und Gewässern sollen über die Abstände Klarheit schaffen, und zwar sowohl für die Öffentlichkeit als auch für die Grundeigentümer. Die Festlegung erfolgt unter Berücksichtigung der öffentlichen Anliegen bezüglich Uferschutz, Fusswege usw.

Solange an Waldrändern und Gewässern keine Baulinien bestehen, sind die Abstände nach Absatz 2 einzuhalten.

§ 29

Der Öffentlichkeit ist an besonders bevorzugten Aussichts-lagen und -punkten der Ausblick zu erhalten; zu diesem Zwecke ist der Stadtrat berechtigt, im Rahmen des Landschaftsrichtplanes die Situierung eines Gebäudes, die Dachgestaltung und Firsthöhe sowie die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung entsprechend festzulegen.

§ 30

1. Der Bauabstand gegenüber Waldrändern und gegenüber dem See, der alten und neuen Lorze, dem Göllibach, Arbach, Schlabach, Mänibach, Fridbach, Löffelbach, Brunnenbach, Mühlebach und Trubikerbach ist durch Baulinien festzulegen.

2. Wo keine Baulinien bestehen, gilt

- gegenüber Waldrändern ein Abstand von 25 m,
- gegenüber der neuen und alten Lorze ein Abstand von mindestens 25 m ab oberem Böschungsrund und gegenüber dem See ab Uferstrand und den in Absatz 1 genannten Bächen ab Bachmitte von mindestens 12 m,
- gegenüber den übrigen Bächen ein Bauabstand von mindestens 6 m ab Bachmitte.

§ 31

Bepflanzung

1. Es sind angemessene Neu- und Ersatzpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen, insbesondere entlang von Strassen, bei Park- und Spielplätzen, in Innenhöfen, Vorgärten usw. Es kann ein Umgebungs- und Bepflanzungsplan verlangt werden.

2. Hochstammige Bäume dürfen in den Wohnzonen (E und W) bis 4m, in den Wohn- und Gewerbe-zonen (WG), in den Kernzonen und in den Industrie- und Gewerbe-zonen (IG) bis 1 m an die Grenze gepflanzt werden. Für die übrigen Bäume und Sträucher gelten die Masse des Ein-führungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch. Mit Zu-stimmung des Nachbarn dürfen Bäume und Sträucher bis an die Grenze gesetzt werden.

§ 32

Dächer

1. Unter Berücksichtigung der Einordnung sind Flachdächer und Schrägdächer zulässig.

2. Es ist gestattet, Flachdächer über Vollge-schossen begehbar zu machen. Begehbare Dach-flächen sind angemessen zu bepflanzen. Die Höhe der Brüstungen hat 1,10 bis 1,20 m zu betragen. Abweichungen sind gestattet, wenn die Sicher-heit gewährleistet bleibt.

3. Auf den Flachdächern dürfen die technisch bedingten Aufbauten erstellt werden.

4. Die Breite von Dachaufbauten darf bei Schrägdächern bis zu 1/3 der entsprechenden Fassadenlänge betragen.

zu § 31

Neben der architektonischen Gestaltung ist die Bepflanzung des Unschwinges ein wesentliches Element für den Eindruck, den eine Ueberbauung ausmacht. Es geht darum, eine ange-nahme Umgebung zu schaffen und die Wohnlichkeit der Stadt zu erhalten oder zu verbessern. Erwünscht ist auch die Erstellung von Blumen- und Gemüsegärten.

Für die Pflanzung von hochstämmigen Bäumen wurde eine neue Regelung gesucht, die auf die verschie-den Zonenkategorien ausgerichtet ist und auf die besonderen städtischen Verhältnisse Rücksicht nimmt. Bei den übrigen Bepflanzungen sind die Nachbarrecht-lichen Vorschriften der §§ 102 - 104 des Einführungs-gesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten, wobei all-gemein gilt, dass im Einvernehmen mit dem Nachbarn diese Abstandsmasse nicht einzuhalten sind. Gegenüber Strassen gilt § 48 des Strassengesetzes.

- § 28 Einordnung
- § 29 Aussichtsschutz
- § 36 Einfriedungen
- § 40 Spielplätze
- § 56 Grünstreifen in Industrie- und Gewerbe-zonen

zu § 32

Die Wahl der Dachform ist frei, sofern sie durch die Einordnung nicht gegeben ist.

Es ist erwünscht, dass Flachdächer über Vollgeschossen begehbar und begrünt sind.

Werden Schrägdächer durch allzuvieler Dachaufbauten und Dachanschnitte durchbrochen entsteht ein unruhiges Bild, weshalb derartige Vorkehren nur beschränkt zuläs-sig sind.

- § 20 Geschosse
- § 21 Dachgesimshöhe
- § 28 Einordnung
- § 29 Aussichtsschutz

§ 33

Antennen

Der Stadtrat kann das Anbringen von Aus-
antennen untersagen, sofern der Anschluss
an eine Gemeinschaftsantenne erfolgen kann.

§ 49 Grundmasse
§ 50 Besondere Vorschriften
§ 65 Dachgestaltung bei Arealbebauungen

zu § 33

Aussenantennen sind keine Zierde des Stadtbildes.
Eine Gemeinschaftsantenne wird zur Zeit durch die WZ
erstellt.

§ 28 Einordnung
§ 53 Altstadtzone

§ 34

Terrainver-
änderungen

1. Im Abstand von einem halben Meter zur Grund-
stückgrenze dürfen keine Terrainveränderungen,
wie Abgrabungen, Aufböschungen, Auffüllungen,
usw. vorgenommen werden.

2. Böschungen und Abgrabungen entlang der
Grenze dürfen maximal im Verhältnis 1 : 1
erstellt werden.

3. Auffüllungen und Aufböschungen dürfen bis zum
Grenzabstand für Bauten die Höhe von 2,5 m nicht
überschreiten.

4. Mit Zustimmung des Nachbarn kann von den
Vorschriften gemäss Abs. 1, 2 und 3 abge-
wichen werden.

Diese Vorschriften entsprechen der Praxis, welche
sich in Anwendung des Einführungsgesetzes zum Zivil-
gesetzbuch eingespielt hat. Da es sich in erster Linie
um Nachbarrecht handelt, können die Nachbarn abweichende
Vereinbarungen treffen.

Dieser Paragraph handelt von Böschungen und Abgrabungen
ohne Stützmauern. 1 : 1 - 45° (alte Teilung)

Im Anhang 3 werden diese Vorschriften graphisch erläutert.
Die Bewilligungspflicht wird in § 72 geregelt.

§ 23 Grenzabstände
§ 24 Abstandsvorschriften
§ 35 Terrainveränderungen mit Stützmauern
§ 72 Bewilligungspflicht
Anhang 3

§ 35

Terrainver-
änderungen
mit Stütz-
mauern

1. Bei Terrainveränderungen ist die Erstellung
von Stützmauern innerhalb des Grenzabstandes
für Bauten im Rahmen der nachstehenden Vor-
schriften gestattet.

zu § 35

Stützmauern haben für den Nachbarn je nach den Ver-
hältnissen die gleiche Wirkung wie ein eingeschossiges
Gebäude. Daher ist eine spezielle Regelung erforderlich,
wobei mit Zustimmung des Nachbarn davon abgewichen werden
kann. Im Anhang 3 zur Bauordnung werden diese Vorschriften
graphisch erläutert.

Allgemeine Bauvorschriften

Wegleitung des Stadtrates

2 Stützmauern mit Hinterfüllung (Futtermauern) dürfen nur innerhalb der nach § 34 zulässigen Böschung wie folgt erstellt werden:

- a. bis zu 1 m Höhe ohne Beschränkung der Anzahl
- b. von über 1 m bis 2,5 m Höhe unter Einhaltung des Grenzabstandes für Kleinbauten
- c. von über 2,5 m Höhe unter Einhaltung des Grenzabstandes für Bauten.

3 Bei Abgrabungen dürfen Stützmauern wie folgt erstellt werden:

- a. bis 2,5 m Höhe unter Einhaltung eines Grenzabstandes von 1 m
- b. bei über 2,5 m Höhe unter Einhaltung des Grenzabstandes für Bauten.

Keine Abgrabung darf näher als einen halben Meter von der Grenze beginnen.

4 Stützmauern mit Hinterfüllung und bei Abgrabung dürfen zusammen bis zum Grenzabstand für Bauten die Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

5 Mit Zustimmung des Nachbarn kann von den Vorschriften gemäss Abs. 2, 3 und 4 abgewichen werden, sofern das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 36

Ein- friedungen

1 Für Einfriedungen längs privaten Grundstücken gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

Böschungen, Abgrabungen und Stützmauern dürfen kombiniert erstellt werden. Keine Mauer darf bis zum Abstand für Bauten die Höhe von 2,5 m überschreiten.

Nach dem Grenzabstand für Bauten gelten bezüglich der Erstellung von Stützmauern die ordentlichen Zonenvorschriften.

Unter den Begriff "Grenzabstand für Bauten" sind die Abstände der Zonenordnung gemäss § 49 zu verstehen.

Lichtschächte werden wie Unterniveaubauten behandelt. Gegenüber Stützmauern gilt der Gebäudesabstand nicht.

Die Bewilligungspflicht ist in § 72 geregelt.

- § 24 Abstandsvorschriften für Kleinbauten
- § 31 Bepflanzung
- § 72 Bewilligungspflicht
- Anhang 3

zu § 36

Es handelt sich um die §§ 105 und 106 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch. Daneben gilt auch § 49 des Strassengesetzes.

- § 31 Bepflanzungen
- § 39 Ein- und Ausfahrten

2. Längs öffentlichen Strassen und Wegen kann der Stadtrat die Höhe von Einfriedungen, welche die Verkehrssicherheit beeinträchtigen, bis auf 0.6 m herabsetzen.

4.2 Baureife, Ein- und Ausfahrten, Spielplätze

§ 37

Baureife Bauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück gilt als baureif, wenn es sich nach Form, Lage und Beschaffenheit zur vorgesehenen Ueberbauung eignet und erschlossen ist, d.h. wenn

- es innerhalb einer für die Ueberbauung freigegebenen Zone liegt,
- die Anlagen für den Verkehr (genügende Zufahrt) die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder gleichzeitig nach den Plänen der Stadt erstellt werden.

§ 38

Erschliessung Die Erschliessung des Baulandes ist zu fördern. Der Stadtrat hat die erforderlichen Massnahmen zu treffen und die entsprechenden Erschliessungspläne bereitzustellen.

§ 39

Ein- und Ausfahrten 1. Ein- und Ausfahrten sind so anzulegen, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder gefährdet noch behindert wird; insbesondere muss eine ausreichende Sichtweite gewährleistet sein.

zu § 37

Ein in der Bauzone liegendes Grundstück darf nur dann überbaut werden, wenn eine genügende Zufahrt besteht, der Anschluss an die Kanalisation und die Zuführung von Wasser und Energie gewährleistet sind.

- § 68 SPV-Zonen
- § 69 übriges Gemeindegebiet
- Strassenreglement
- Kanalisationsreglement

zu § 38

Mit der Einzonung unüberbauter Gebiete ist nur ein Teil der Voraussetzungen für eine Ueberbauung geschaffen, da die Erschliessungsmassnahmen vielfach fehlen. Der Stadtrat ist gehalten, eine aktive Erschliessungspolitik zu betreiben.

- § 37 Baureife
- § 68 Späterer Planung vorbehalten Zone

zu § 39

Es geht in erster Linie um die Sicherheit der Ein- und Ausfahrten. Die Richtlinien der anerkannten Fachverbände (VSS, Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute) sind wegleitend.

- § 36 Einfriedungen
- § 31 Umgebungsgestaltung und Bepflanzung

2 Ein- und Ausfahrten dürfen auf eine Tiefe von 5 m von der Strassen- bzw. Trottoirgrenze gemessen höchstens 5 % Steigung oder Gefälle, anschliessend höchstens 10 % Steigung oder höchstens 15 % Gefälle aufweisen. Besteht ein rechtskräftiger Baulinien- oder Strassenplan, so sind diese Masse von der projektierten Fahrbahn- oder Trottoirgrenze einzuhalten. Gefällebrüche sind auszurunden.

§ 40

Spielplätze 1 Beim Neubau von Mehrfamilienhäusern sind auf privatem Grund geeignete Spielplätze anzulegen und zu unterhalten.

2 Die Grösse der Spielplätze hat mindestens 15 % der Wohnbruttogeschossfläche zu betragen.

4.3 Sicherheit, Gesundheitspolizei und Umweltschutz

§ 41

- Bauausführung**
- 1 Bauten und Anlagen sind nach den Regeln der Baukunst zu erstellen und zu unterhalten. Sie haben ein gesundes Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen und die Sicherheit von Mensch, Tier und Sachen zu gewährleisten.
 - 2 Der Grundeigentümer hat dafür zu sorgen, dass ab seinem Grund weder Wasser noch Schnee auf öffentliche Fahr- und Gehwege gelangen.
 - 3 Der Stadtrat kann die Benutzung baufälliger Anlagen und gesundheitsschädlicher Räume untersagen. Bei Gefahr hat er die erforderlichen Anordnungen zu treffen; diese sind auf Kosten des Grundeigentümers auszuführen.

zu § 40

Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass für die Kinder zu wenig Spielplätze geschaffen werden. Es ist daher erforderlich, diese Bestimmung in die Bauordnung aufzunehmen. Für die Ausgestaltung der Spielplätze sind die Richtlinien der Pro Juventute wegleitend.

zu § 41

Es geht hier um einen allgemeinen Grundsatz. Mehrere Gesichtspunkte dieser Regeln der Baukunst (Isolation, Feuerpolizei, usw.) sowie des gesunden Wohnens und Arbeitens (Abstände, Besonnung, Bepflanzung) werden in anderen Paragraphen speziell behandelt. Im Übrigen sei auf die SIA-Normen hingewiesen.

- § 42 Gesundheitspolizeiliche Anforderungen
- § 43 Umweltschutz
- § 45 Schallschutz

§ 42

Gesundheits-
polizei-
liche Anfor-
derungen

1 Die Situierung und Grundriessgestaltung der Bauten hat auf Belichtung und Besonnung Rücksicht zu nehmen; ausschliesslich nach Norden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig.

2 Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen bei Neubauten auf wenigstens 2/3 ihrer Grundfläche mindestens eine lichte Höhe von 2.4 m aufweisen. Bei Umbauten kann die lichte Höhe den besonderen Gegebenheiten angepasst werden.

3 Wohn- und Schlafräume in Mehrfamilienhäusern müssen mindestens eine Bodenfläche von 10 m² aufweisen.

4 Zu jeder Wohnung sind ausreichende Aufbewahrungsmöglichkeiten für Kleider, Putzartikel usw. zu schaffen, ausserdem ist bei Mehrfamilienhäusern für jede Wohnung ein Abstellraum von ausreichender Grösse vorzusehen. Abstellräume von 2 m² bis 6 m² fallen bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer ausser Betracht.

5 In Mehrfamilienhäusern sind geeignete Abstellräume für Kinderwagen, Velos usw. zu erstellen. In Häusern mit mehr als acht Wohnungen sind allen Bewohnern zugängliche Gemeinschaftsräume zu erstellen.

6 Bei der Projektierung und Ausführung der Bauten ist den Ansprüchen von älteren und behinderten Personen angemessene Rechnung zu tragen.

§ 43

Warmehaus-
halt

1 Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass durch ihre Erstellung und Benützung eine möglichst geringe Belastung der Umwelt erfolgt. Dem Wärmehaushalt ist besondere Beachtung zu schenken.

2 Massgebend sind die entsprechenden SIA-Normen.

zu § 42

Es werden die Bedingungen festgelegt, welche für ein gesundes und angenehmes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen sind. Neben allgemein gültigen Grundsätzen (Besonnung, lichte Höhe), werden zudem detaillierte Anforderungen speziell beim Bau von Mehrfamilienhäusern gestellt.

§ 44 Immissionen

§ 45 Schallschutz

zu § 43

Um dem Grundsatz, umweltgerecht zu bauen, zu genügen, ist auch dem Wärmehaushalt Rechnung zu tragen (Isolation, Belüftungssystem usw.). Zweifelloso werden im Bereich Umweltschutz künftig zusätzliche Vorschriften (eidg. Richtlinien, kantonale Vorschriften usw.) zu beachten sein.

Allgemeine Bauvorschriften

- 3 Bei Neubauten und bei Ersatz von Wärmeversorgungsanlagen kann der Anschluss an Fernwärmenetze verlangt werden, sofern dies wirtschaftlich zumutbar ist.
- 4 Zur Verbesserung des Wärmehaushaltes an bestehenden Bauten dürfen Aussenisolationen in den Grenz- und Gebäudeabstand sowie über die Baulinie ragen.

Nogleitung des Stadtrates

Für die Altstadt ist die Erstellung einer Fernwärmeversorgung vorgesehen.

Absatz 4 wurde formuliert, um auch bestehende Gebäude, die auf der Baulinie stehen oder den vorgeschriebenen Abstand von der Grenze der vom Nachbargebäude nicht aufweisen, auf der bauphysikalisch richtigen Seite isolieren zu können. Es handelt sich dabei um Abweichungen von bis zu 20 cm, z.B. Aussenisolationen mit hinterlüfteten Fassaden.

- § 28 Einordnung
- § 29 Aussichtsschutz
- § 30 Wald- und Gewässerabstand
- § 31 Bepflanzung
- § 41 Bauszuführung
- § 44 Immissionen
- § 45 Schallschutz
- § 51 Besondere Nutzungsvorschriften
- § 55 Immissionen in Industrie- und Gewerbebezonen
- § 56 Grünstreifen in Industrie- und Gewerbebezonen

§ 44

- Immissionen
- 1 Bei der Ausübung des Eigentumsrechtes, wie namentlich beim Betrieb eines Gewerbes, sind übermässige Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu vermeiden.
 - 2 Missstände, die das öffentliche Wohl beeinträchtigen, sind auf Weisung des Stadtrates zu beheben.

§ 45

- Schallschutz
- 1 Für den Schallschutz sind grundsätzlich die von der Eidg. Kommission für Lärmbekämpfung aufgestellten Richtwerte für die in Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen zulässigen Schallimmissionen massgebend.

zu § 44

Der öffentlichrechtliche Immissionschutz greift ein, wenn schädliche Einwirkungen auf die Nachbarschaft zugleich eine Beeinträchtigung des öffentlichen Wohles in sich schliessen. Er unterscheidet sich dadurch vom zivilrechtlichen Immissionschutz (Art. 684 ZGB), der ausschliesslich den Schutz privater nachbarlicher Interessen zum Gegenstand hat. Als übermässige Einwirkungen können je nach den Verhältnissen, z.B. starker Lärm, lastige Gerüche und Dünste, Erschütterungen usw., bezeichnet werden.

- § 51 Besondere Nutzungsvorschriften für Wohn- und Gewerbebezonen
- § 55 Immissionen in Industrie- und Gewerbebezonen

zu § 45

Absatz 1 hält das zu erreichende Ziel fest. Im Absatz 2 werden mögliche bauliche Massnahmen umschrieben. Sofern der Bauherr nachweist, dass diese Massnahmen nicht ausreichen, kann der Wohnanteil gemäss Absatz 3 reduziert werden. Absatz 4 regelt die Schallsolation im Innern.

- § 51 Besondere Nutzungsvorschriften

2 Zur Erreichung des Schallschutzes längs Hauptverkehrsstrassen, Bahnlinien sowie längs anderen verkehrsintensiven Strassen ist der Stadtrat insbesondere berechtigt:

a. die Form und Situierung der Bauten festzulegen sowie Wohnungsgrundrisse zu verlangen, die auf die Lärmimmissionen Rücksicht nehmen;

b. Schallschutzmassnahmen bei Neubauten und bei erheblichen Umbauten an den Gebäuden zu verlangen, wie schallhemmende Fenster, schallabsorbierende Verkleidungen von Balkonunterseiten und dergleichen.

3 Sofern die Massnahmen gemäss Abs. 2 sich als ungenügend erweisen, kann zudem der vorgeschriebene Wohnanteil reduziert werden.

4 Wohnungstrenndecken und -wände, Treppenhäuser, schalltechnische Einrichtungen und Installationen sowie übrige massgebende Bauteile sind in Bezug auf Schallisolierung gemäss den entsprechenden SIA-Normen auszuführen.

4.4 Zonenfremde Bauten

§ 46

Zonenfremde
Bauten und
Anlagen

1 Den vor Inkrafttreten dieser Bauordnung bestehenden Bauten und Anlagen, die nicht in einer für sie bestimmten Zone liegen, ist der Weiterbestand sowie eine angemessene Erweiterung gestattet, sofern kein erhebliches öffentliches Interesse entgegensteht und sofern bei Industrie- und Gewerbebetrieben die unvermeidbaren betrieblichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zumutbar erscheinen.

2 Der Stadtrat setzt die Bauvorschriften unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse von Fall zu Fall fest.

zu § 46

Es lässt sich nicht vermeiden, dass es Zonen gibt, in denen Bauten mit einer zonenfremden Nutzung vorhanden sind (z.B. Fabrik in Wohnzone). Der Weiterbestand und eine angemessene Erweiterung dieser Bauten und Anlagen sind gestattet, sofern nicht polizeiliche oder planerische Gründe zwingend dagegen sprechen. Es handelt sich um eine Spezialbestimmung zu § 2 Abs. 2 unter dem Gesichtspunkt der Nutzungsart.

§ 2 Geltungsbereich

§ 47

Wohnwagen

Für das Aufstellen von Wohnwagen ausserhalb von Campingplätzen gelten die Bestimmungen über Kleinbauten.

zu § 47

Im übrigen Gemeindegebiet gilt die kantonale Regelung.
§ 72

S. Zoneinteilung

§ 48

Zonenbezeichnung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

A. Wohnzonen

- a. Einfamilienhauszone E1 1/2
- b. Einfamilienhauszone E2 1/2
- c. Wohnzone W2 1/2
- d. Wohnzone W3 1/2
- e. Wohnzone W4 1/2
- f. Wohn- und Gewerbezone WG3 1/2
- g. Wohn- und Gewerbezone WG4 1/2
- h. Wohn- und Gewerbezone WG5 1/2

B. Kernzonen

- i. Altstadtzone A
- k. Kernzone K1
- l. Kernzone K2
- m. Kernzone K3
- n. Ortskernzone Oberwil O

C. Industrie- und Gewerbezone

- o. Industrie- und Gewerbezone IG 12
- p. Industrie- und Gewerbezone IG 18
- q. Industrie- und Gewerbezone IG 25

zu § 48

Dieser Paragraph gibt eine Übersicht über die im Zonenplan verwendeten Zonen.

Zonen sind Teile des Gemeindegebietes, für welche gleiche Vorschriften bezüglich Nutzung, Bauweise, Abstände usw. gelten.

D. Uebrigste Zonen

- r. Zone des öffentlichen Interesses OeI
- s. Zonen mit speziellen Vorschriften (Sonderzonen) So
- t. Späterer Planung vorbehalten Zone SPV
- u. Uebrigste Gemeindegebiet UeG

6. Vorschriften für Einzelbauweise

6.1 Wohnzonen und Kernzonen

§ 49

Grundmasse

1. In den Wohnzonen und Kernzonen gelten folgende Grundmassen:

Zone	Geschosse (max.)	Gebäude- länge (max.)	Grenz- abstand (min.)	Grenz- abstand (min.)	Aus- nützung- ziffer (max.)
E1 1/2	1	30 m	5 m	8 m	0,25
E2 1/2	2	30 m	5 m	8 m	0,35
W2 1/2	2	30 m	5 m	8 m	0,45
W3 1/2	3	40 m	6 m	10 m	0,6
W4 1/2	4	60 m	6 m	12 m	0,7
WG3 1/2	3	frei	-	6 m	0,7
WG4 1/2	4	frei	-	6 m	1,0
WG5 1/2	5	frei	-	6 m	1,5
K1	5	frei	-	6 m	2,0
K2	5	frei	-	6 m	1,5
K3	4	frei	-	6 m	1,0
O	3	30 m	4 m	5 m	0,6

2. Auf dem Flachdach von Vollgeschossen dürfen Aufbauten (Attikageschosse, technische Aufbauten usw.) im Rahmen von § 20 erstellt werden.

3. Der Dachraum unter Schrägdächern darf im Rahmen von § 20 ausgebaut werden.

zu § 49

Die Grundmasse charakterisieren die verwendeten Zonen, Es ging darum, eine Palette von Zonentypen zu schaffen, welche den unterschiedlich konkreten Verhältnissen in der Stadt Zug gerecht werden.

Vorschriften für Einzelbauweise

Begleitung des Stadtrates

§ 50

Besondere Vorschriften für die einzelnen Zonen

Zusätzlich gelten für die einzelnen Zonen folgende besondere Vorschriften:

Wohnzonen:

- Für die Erstellung von Detailhandelsgeschäften und Restaurants, die der Quartiersversorgung dienen, wird ein AZ-Zuschlag bis zu 0,15 des Grundmasses gewährt.

- E1 1/2:

- a. Ein Attikageschoss ist nur zulässig, sofern kein Untergeschoss in Erscheinung tritt.
- b. Es dürfen höchstens zwei Wohneinheiten zusammengebaut werden.

- E2 1/2:

Es dürfen horizontal höchstens vier oder vertikal höchstens drei Wohneinheiten zusammengebaut werden.

- In Wohnzonen sind nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig.

Wohn- und Gewerbe-zonen:

- Für Bauten und Bauteile, die nur gewerblich genutzt werden, beträgt der Grenzabstand mind. 5 m.

- Für Lagernutzungen in Untergeschossen wird ein AZ-Zuschlag bis 10 % des Grundmasses gewährt.

Kernzonen:

- In den Kernzonen wird für Lagernutzungen in Untergeschossen ein AZ-Zuschlag bis 10 % des Grundmasses gewährt.

- In den Zonen K1, K2 und K3 kann der Grenzabstand für jedes weggelassene Geschoss um 1 m reduziert werden, jedoch nur bis zum Grenzabstand von 4 m.

zu § 50

Ladengeschäfte und Restaurants sollen durch diese Privilegierung gefördert werden, wobei der AZ-Zuschlag bis 0,15 nur für Ladenflächen und Restauranträume gewährt wird.

Die Zone E1 1/2 kommt hauptsächlich in landschaftlich exponierten Lagen vor (längs dem Seeufer, am Waldrand). Deshalb ist die Gebäudedichte und -länge zu beschränken, womit der Einfamilienhauscharakter gewahrt bleibt.

Die Zone E2 1/2 ist bestimmt für Bauten mit individuellem Charakter, wie Atriumhäuser, Reihenhäuser usw. (keine Wohnblocks).

Lagernutzungen in Untergeschossen müssen gemäss § 17 der VVO zum Baugesetz bei der Berechnung der Ausnutzung berücksichtigt werden. Mit diesem AZ-Zuschlag sollen Lager in Untergeschossen gefördert werden. Dadurch kann der Anlieferverkehr reduziert werden.

Die heutige AZ in der Innenstadt ist je nach Grundstück sehr unterschiedlich. Dies wird auch in Zukunft so bleiben, so dass eine einheitliche AZ in Einzelfällen unsinnig wäre. Im Stadtzentrum geht es um eine einheitliche Bauweise. Dies führt je nach Grundstücksgrosse zu einer unterschiedlichen AZ.

- In der K1 gilt die in § 49 festgelegte AZ als Richtwert.
- Der Dorfkern Oberwil ist in seinem Erscheinungsbild zu erhalten. Es sind nur Schrägdächer ortsüblicher Dachneigung zulässig.
- Sie gilt:
 - a. westwärts der Baarerstrasse zwischen Feldstrasse und Innerer Güterstrasse;
 - b. ostwärts der Baarerstrasse zwischen Göblstrasse und Gubelstrasse
 - c. wo sie in Bebauungsplänen festgelegt ist.

Geschlossene Bauweise:

§ 51

Besondere Nutzungs-vorschriften

1. In den Wohn- und Kernzonen ist der Mindestwohnanteil wie folgt festgelegt (bezogen auf gesamte anrechenbare Bruttogeschossfläche):
 - a. Wohnzonen: 3/4
 - b. Wohn- und Gewerbezone WG3 1/2 und WG4 1/2, Kernzone K2 und K3 sowie Ortskernzone Oberwil: 1/2
 - c. Kernzone K1: 1/5

2. An ungeeigneten Wohnlagen kann der Stadtrat den Wohnanteil entsprechend reduzieren oder aufheben.

3. In den Kernzonen sind zur Erhöhung der Attraktivität im Erdgeschoss publikumsintensive Nutzungen, wie Läden, Restaurants und dergleichen, vorzusehen und für den Passanten freundlich zu gestalten.

Die Zone O gilt nur für den Dorfkern Oberwil. Die vorgesehenen Grundmasse (§ 49) und die vorgeschriebenen Schrägdächer sollen mithelfen, den herkömmlichen Charakter zu bewahren.

zu § 51

- Das Festlegen von Mindestwohnanteilen bezweckt:
- Verhindern von reinen Büro- oder Gewerbebauten in Wohnzonen
 - Sichern eines bestimmten Wohnanteils in Kernzonen zur Belebung des Stadtzentrums nach Ladenschluss
- Es geht um den Schutz der wirtschaftlich schwächeren Nutzung.

§ 19 Nutzungsarten

Gründe für ungeeignete Wohnlagen sind zum Beispiel mangelnde Besonnung, Immissionen usw. Bezüglich Lärmimmission ist § 45 zu beachten.

Es geht darum zu verhindern, dass in Kernzonen im Erdgeschoss tote Fassaden entstehen. Die Anlieferung soll womöglich durch den Hinterhof oder unterirdisch erfolgen. In der WG5 1/2 wird kein Wohnanteil verlangt.

Vorschriften für Einzelbauweise

4 In den Wohn- und Gewerbebezonen sind auch massig störende Gewerbebetriebe zulässig, die in den übrigen Wohnzonen ausgeschlossen sind, jedoch herkömmlicherweise mit Wohnstätten vereinigt sind.

5 In den Wohn- und Gewerbebezonen darf die Wohnnutzung den A2-Anteil von 0,7 nicht überschreiten.

§ 52

Terrassenhäuser

Die Erstellung von Terrassenhäusern ist bei Einhaltung von folgenden Vorschriften zulässig:

a. Es darf die bei Einzelbauweise zulässige Geschosshöhe um ein Geschoss überschritten werden.

b. Mit Ausnahme der Brüstungen darf kein Gebäudeteil höher als 7 m bei einer Geländeneigung von weniger als 30 % und 8,5 m bei einer Geländeneigung von mehr als 30 % über dem gewachsenen Boden liegen. Bei besonderen topographischen Verhältnissen kann unter Berücksichtigung des zukünftigen Terrainverlaufs von diesen Massen geringfügig abgewichen werden.

c. Weist das Gebäude mehr als 3 Geschosse auf, so ist jedes Geschoss um mindestens 3 m horizontal zu versetzen.

§ 53

Altstadtrzone

1 Die Altstadt ist in ihrem Gesamtbild und ihrer Massstäblichkeit zu erhalten. Die hergebrachte städtebauliche und architektonische Eigenart und Qualität ist zu bewahren und - wo sie verlorengegangen ist - wieder herzustellen.

2 Die Einzelheiten regelt das Altstadtderegulation.

Begleitung des Stadtrates

In diesen Zonen soll ein Anteil der Nutzung für Gewerbe reserviert bleiben.

zu § 52

Terrassenhäuser können einen hohen Wohnwert haben und sollen darum in allen Zonen auch bei Einzelbebauung zulässig sein. Terrassenhäuser können zu einem sehr starken Eingriff ins Landschaftsbild führen. Die vorgesehenen Vorschriften sollen mithelfen, dass sich Terrassenhäuser dem Gelände anpassen.

§ 20 Geschoss
§ 49 Geschosshöhe

zu § 53

Diese Bestimmung ist Grundlage und Zweckparagraf des Altstadtderegulationes, welches durch den GGR zu erlassen ist.

6.2 Industrie- und Gewerbezone

§ 54

Industrie- und Gewerbezone
1 Industrie- und Gewerbezone sind für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe der Produktion und der Gütergrossverteilung bestimmt.

2 Wohnungen sind nur für Standortgebäude Betriebsangehörige gestattet.

3 Ausser in der Industrie- und Gewerbezone IG 25 sind betriebsfremde Büros zugelassen. Sie dürfen in der IG 12 und IG 18 höchstens 40 % der zulässigen Bruttogeschossfläche beanspruchen.

§ 55

Immissionen
Die an Industrie- und Gewerbezone angrenzenden Gebiete dürfen grundsätzlich keinen stärkeren Einwirkungen ausgesetzt sein als durch Betriebe in diesen Zonen selbst; massgebend sind die konkreten Verhältnisse des einzelnen Betriebes.

§ 56

Grundmasse
1 In den Industrie- und Gewerbezone gelten folgende Grundmassen:

	IG 12	IG 18	IG 25
Gebäudehöhe (max.)	12 m	18 m	25 m
Grenzabstand (min.)	5 m	5 m	5 m
Baumassenziffer (max.)	3,0	5,0	8,0
Ausnutzungsziffer (max.)	0,9	1,2	2,0

zu § 54

Aus wohnhygienischen Gründen wird die Möglichkeit, Wohnungen zu erstellen, stark eingeschränkt.

Es geht um den Schutz des wirtschaftlich schwächeren Gewerbes. Dem Gewerbe und der Industrie sollen die Gebiete, die für sie reserviert sind, nicht durch betriebsfremde Büros entzogen werden.

§ 15 Nutzungsarten

zu § 55

Die angrenzenden Zonen sind vor übermässigen und unzumutbaren Immissionen zu schützen.

§ 44 Immissionen

zu § 56

Der Begriff der Baumassenziffer ist in § 18 der Vollziehungsverordnung zum Kantbaugesetz umschrieben.

In Industrie- und Gewerbezone lassen sich die Geschosshöhen nicht vorschreiben. Das zulässige Bauvolumen wird in diesen Zonen mit Hilfe der Baumassenziffer und die zulässige Nutzfläche mit Hilfe der AZ festgelegt. Grosse Geschosshöhen führen zu einer kleinen AZ, kleine Geschosshöhen zu einer grossen AZ.

Vorschriften für Einzelbauweise

2 Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gelten die Abstände jener Zone.

3 Entlang öffentlichen Strassen und Wegen ist ein Grünstreifen mit Bepflanzungen, in der Regel zwischen Baulinie und Strassen-/ Trottoirrand, anzulegen.

4 Der Gebäudeabstand für Bauten auf dem gleichen Grundstück kann unter Berücksichtigung der industriellen oder gewerblichen Erfordernisse und der Umgebungsgestaltung reduziert werden. Ferner kann der Grenzabstand zum Schutze vor Immissionen erhöht werden.

7. Vorschriften für Arealbebauungen

7.1 Begriff

§ 57

Arealbe-
bauung
Begriff und
Zweck

1 Die Arealbebauung regelt die Gesamtüberbauung für eine grössere, zusammenhängende Fläche.

2 Mit der Arealbebauung soll unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen eine bessere Lösung als bei der Einzelbauweise erreicht werden, wobei Sinn und Zweck der Zonen- und Bauordnung gewahrt bleiben müssen und für die angrenzenden Liegenschaften sich gesamthaft keine wesentlich grösseren Nachteile ergeben dürfen, als bei der Einzelbauweise.

Wegleitung des Stadtrates

Hier geht es darum, Nachbargrundstücke vor einer übermässigen Beeinträchtigung zu schützen.

§ 26 Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag

Dies ist ein gestalterisches Anliegen. Es soll verhindert werden, dass die Umgebung von Gewerbebauten zu 100 % betonierte oder geteerte wird.

§ 31 Bepflanzung

Den Grenz- und Gebäudeabständen kommt in der Industrie- und Gewerbezone nicht die gleiche Bedeutung zu wie in Wohnzonen. Es soll daher im Einzelfall unter bestimmten Voraussetzungen davon abgewichen werden können.

Bei Bauten über 18 m Höhe ist ein Bebauungsplan im Sinne von § 32 des KantBaUG zu erstellen.

zu § 57

Die Idee der Arealbebauung ist im Absatz 2 umschrieben. Es wird eine bessere Lösung gegenüber der Einzelbauweise und eine grössere Gestaltungsfreiheit angestrebt.

7.2 Voraussetzungen

§ 56

Genehmigungs-
verfahren
Erstellungs-
pflicht

- 1 Für Arealbebauungen gilt das Baubewilligungsverfahren gemäss den §§ 26 ff der Vollziehungsverordnung zum KantBauG.
- 2 Der Arealbebauungsplan ist vom Gesuchsteller auszuarbeiten. Er kann vom Stadtrat angeordnet werden.

§ 59

Mindestflächen

- 1 Für Arealbebauungen ist eine Mindestfläche von 4 000 m² erforderlich.
- 2 Arealbebauungen können² bereits bei einer Mindestfläche von 2'000 m² erstellt werden, sofern auf den Ausnutzungszuschlag und auf die Erhöhung der Geschosszahl verzichtet wird.

§ 60

Umfang
Verwirklichung

Der Arealbebauungsplan ist für die gesamte Fläche zu erstellen. Die Überbauung muss im einzelnen sowie in ihrer Gesamtanlage architektonisch und städtebaulich gut gestaltet und deren Ausführung sichergestellt sein. Die etappenweise Realisierung ist zulässig. Der Stadtrat hat entsprechende Auflagen zu machen. Der Arealbebauungsplan ist in der Regel im Grundbuch anzumerken.

§ 61

Anforderungen

Die Arealbebauung hat erhöhten Anforderungen zu entsprechen. Es gilt dies insbesondere für folgende Punkte:

zu § 58

Das Verfahren ist gleich wie bei einem normalen Baugesuch. Es kann nur angeordnet werden, wenn die Vorschriften über die Mindestflächen erfüllt sind.

zu § 59

Wie im Zweckparagrafen (§ 57) umschrieben ist, sollen Arealbebauungen grössere zusammenhängende Flächen umfassen.

zu § 60

Eine Arealbebauung muss vollständig realisiert werden. Andernfalls wird der angestrebte Zweck nicht erreicht und erweist sich die Einteilung von Vorteilen nach den §§ 63 - 67 der Bauordnung als ungerechtfertigt.

§ 73 Bedingungen und Auflagen

zu § 61

Den grösseren Möglichkeiten stehen erhöhte Anforderungen gegenüber. Selbstverständlich müssen auch die für Einzelbebauung gültigen Anforderungen erfüllt werden.

a. grössere, zusammenhängende Freiflächen und deren Bepflanzung sowie Kinderspielflächen gemäss § 40;

b. geeignete Erschliessung mit kleiner Landbeanspruchung;

c. geeignete Fussgängerverbindungen;

d. sorgfältig durchdachte Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene;

e. zweckmässige Anordnung und betriebliche Organisation der Autoabstellplätze und deren Zufahrten, wobei mindestens 3/4 der Pflichtparkplätze in Sammelgaragen anzuordnen sind;

f. Wärmehaushalt

7.3 Bauvorschriften

§ 62

Verweis auf Einzelbauweise Abweichungen

1 Bei Arealbebauungen kann im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen von den Vorschriften der Einzelbauweise abgewichen werden.

2 Über die Gewährung dieser Abweichungen wird bei Einteilung der Baubewilligungen entschieden.

3 Sofern im folgenden nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften für Einzelbauweise.

§ 63

Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer kann wie folgt erhöht werden:

Zone: E2 1/2 W2 1/2 W3 1/2 W4 1/2 W5 1/2
Erhöhung um: 0,05 0,05 0,1 0,1 0,1

Zone: W4 1/2 W5 1/2 K2 K3 0
Erhöhung um: 0,1 0,15 0,2 0,15 0,15

zu § 62

Es dürfen nur die in den §§ 61 - 65 umschriebenen Abweichungen gewährt werden.

§ 49 - 52 Vorschriften für Einzelbauweise

zu § 63

Kein Ausnützungszuschlag ist vorgesehen

- in der Zone E1 1/2 aus landschaftlichen Gründen
- in der Zone K1, weil dort die Ausnützungsziffer in der Regel im Bebauungsplanverfahren festgelegt wird.

§ 49 Grundmasse in Wohn- und Kernzonen

§ 64

Geschlosszahl 1 Die Geschlosszahl kann wie folgt erhöht werden:

Zone: E2 1/2 W2 1/2 W3 1/2 W4 1/2 W4 1/2
Erhöhung auf: 3 3 4 1/2 5 1/2

Zone: WC3 1/2 WC4 1/2
Erhöhung auf: 4 1/2 5 1/2

2 Bei Terrassenhäusern dürfen ein Geschoss mehr und ein zusätzliches versetztes Untergeschoss erstellt werden. Maximal dürfen fünf übereinanderliegende Geschosse in Erscheinung treten.

§ 65

Gebäudelänge
Dachgestaltung
Wohneinheiten

1 Die Beschränkung der Gebäudelänge und der Dachgestaltung entfällt.

2 In den Zonen E1 1/2 und E2 1/2 ist der Einfamilienhauscharakter zu erhalten. Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten entfällt.

§ 66

Höhenlage

Die Höhenlage des Erdgeschossfussbodens kann unter Wahrung der nachbarlichen Interessen abweichend festgelegt werden.

§ 67

Grenz- und
Gebäudeabstand

1 Innerhalb der Arealbebauung können die Grenz- und Gebäudeabstände reduziert werden.

2 Gegenüber Grundstücken, die an Gebiete des Arealbebauungsplanes grenzen, gelten die Abstandsvorschriften der Einzelbauweise

zu § 64

Ausser in den Zonen, welche bereits 5 volle Geschoss aufweisen, wird ein zusätzliches Geschoss zugelassen. Ausnahme ist auch hier die Zone E1 1/2, in der die Geschlosszahl nicht erhöht werden darf.

Bei Terrassenhäusern darf bereits bei der Einzelbauweise ein zusätzliches Geschoss erstellt werden. Im Rahmen von Arealbebauungen wird ein zweites zusätzliches Geschoss zugelassen.

Falls die Höhe der Gebäude das Mass von 18 m überschreitet, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

§ 49 Grundmasse in Wohn- und Kernzonen
§ 52 Terrassenhäuser

zu §§ 65, 66, 67

Mit diesen Erleichterungen soll die Gestaltungsfreiheit erhöht werden.

§ 42 Gesundheitspolizeiliche Anforderungen
§ 43 Grundmasse bei Einzelbauweise
§ 50 Besondere Vorschriften bei Einzelbauweise
§ 74 Höhenlage

Es geht um die Wahrung nachbarlicher Interessen

§ 49 Grundmasse
§ 26 Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag

8. Vorschriften für die übrigen Zonen

§ 69

Zone des öffentlichen Interesses

- 1 Die Zonen des öffentlichen Interesses sind gemäß § 22 des KantBaG bestimmt für öffentliche Bauten und Anlagen, Areale für Sport und Erholung sowie für Frei- und Grünflächen.
- 2 Die schraffierten Teile sind als Frei- und Grünflächen zu erhalten. Darauf dürfen nur kleinere oberirdische Bauten und Anlagen erstellt werden, welche für die Nutzung erforderlich sind und mit dem Charakter der Frei- und Grünflächen vereinbar sind. Wegleitend sind die Angaben im Ortsgestaltungsplan.
- 3 Den in Abs. 1 und 2 umschriebenen Bauten und Anlagen sind solche gleichgestellt, die von einer privaten Bauherrschaft erstellt werden und dauernd öffentlichen Interessen dienen.
- 4 Gegenüber Grundstücken in angrenzenden Zonen gelten die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen. Im übrigen werden die Bauvorschriften vom Stadtrat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

§ 69

Zonen mit speziellen Vorschriften (Sonderzonen)

- 1 Als Zonen mit speziellen Vorschriften werden Gebiete mit Betrieben ausgeschrieben, welche sich aufgrund der besonderen Verhältnisse nicht einer öffentlichen Zone zuordnen lassen. Der Fortbestand und eine angemessene Erweiterung bleiben gewährleistet.
- 2 Erweiterungsbauten haben sich besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen.

zu § 68

Welcher Verwendungszweck den einzelnen Zonen des öffentlichen Interesses zukommt, ist im Ortsgestaltungsplan festgehalten.

§ 7 Ortsgestaltungsplan

Die öffentliche Hand verpflichtet sich damit, diese Flächen nicht zu überbauen.

Solche Bauten und Anlagen sind zum Beispiel Schulen, Kliniken, Restaurants usw.

Die nachbarlichen Interessen werden ausdrücklich gewahrt.

- § 49 Grundmasse
- § 26 Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag

zu § 69

Solche Betriebe sind zum Beispiel das Institut Montana und das Sanatorium Franziskusheim.

- 3 Die Bewilligung von grösseren Erweiterungsbauten setzt einen Bebauungsplan voraus. Im übrigen gilt sinngemäss § 46.

§ 70

Späterer Planung
vorbehaltene
Zone

1 SPV-Zonen, für welche die spätere Nutzungsart bereits festgelegt ist (andersfarbig umrandet als grau), können vom Grosse Gemeinderat ganz oder teilweise zur Ueberbauung in der vorgesehenen Nutzungsart freigegeben werden.

2 SPV-Zonen, für welche die spätere Nutzungsart noch offen ist (grau umrandet), können nur im ordentlichen Verfahren für die Aenderung von Bauvorschriften in eine andere Zonenart umgeteilt werden.

§ 71

Uebrig
Gemeindegebiet

1 Zum Uebrigen Gemeindegebiet zählt gemäss § 24 des KantBauG das land- und forstwirtschaftlich genutzte Land, welches seiner Zweckbestimmung erhalten bleiben soll. Darin dürfen nur Bauten, die land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, bewilligt werden.

2 Ausnahmebewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen von § 24 Abs. 2, des KantBauG und § 5 der VVO zum KantBauG erfüllt sind. Darüber hinaus besteht kein Rechtsanspruch auf Anschluss an die öffentlichen Kanalisations- und Versorgungsleitungen.

zu § 70

Der Begriff der Zone SPV ist in § 23 des KantBauG umschrieben. In den nicht grau umrandeten SPV-Zonen kann der Grosse Gemeinderat die Ueberbauung etappenweise zulassen. Es ist keine öffentliche Auflage und keine Genehmigung des Regierungsrates erforderlich.

zu § 71

Die Zone Uebriges Gemeindegebiet umfasst alles Land, welches nicht einer anderen Zone zugeteilt ist.

§ 36 Kant. Gewässergesetz

Verfahrensbestimmungen

9. Verfahrensbestimmungen

§ 72

Bewilligungspflicht, Meldepflicht Verfahren

1 Der Bewilligungspflicht unterliegen:

a. Neu-, Um-, An-, Auf- und Tiefbauten, Abbruch von Gebäuden sowie wesentliche Aussenrenovationen;

b. Terrainveränderungen

- welche zum gewachsenen Terrain eine Niveaudifferenz von über 2,5 m bewirken

- welche das Landschaftsbild beeinflussen

c. Stützmauern mit Hinterfüllung und bei Abgrabungen:

- sofern sie über 1 m hoch sind

- sofern sie das Landschaftsbild beeinflussen

d. Terrainveränderungen, Stützmauern und Einfriedungen längs Strassen und Wegen

e. Nutzungsänderungen, welche

- zu einer Reduktion des Wohnanteiles führen, sofern gemäss den Zonenvorschriften eine Ausnahmebewilligung notwendig wird.

- die Erstellung von weiteren Parkplätzen erfordern

f. Gesteigerter Gemeindegebrauch und Sondernutzung von öffentlichem Grund und Boden

g. Die Erstellung von Parkplätzen und von Zufahrten auf oder aus öffentlichen Strassen.

h. Andere Vorkehren, die das Orts- und Landschaftsbild beeinflussen, wie Lagerplätze, Antennen, Aufstellung von Wohnwagen ausserhalb der öffentlichen Zeitplätze usw.

Begleitung des Stadtrates

zu § 72

Die Gesuche um Bewilligung von Bauten, Anlagen usw. sind beim städtischen Bauamt einzureichen.

Terrainveränderungen, welche zum gewachsenen Terrain eine Niveaudifferenz von über 2,5 m bewirken, sowie Stützmauern von über 1 m Höhe unterstehen stets der Bewilligungspflicht. Bei Niveaudifferenzen unter 2,5 m und bei Stützmauern unter 1 m ist eine Bewilligung nur erforderlich, wenn das Landschaftsbild beeinflusst wird.

2 Der Meldepflicht unterliegen:

- Nutzungsänderungen, welche nicht der Bewilligungspflicht gemäss Abs. 1 lit. e unterstehen,
- Parzellierungen und die Abtrennung von Landabschnitten.
- 3 Baubewilligungs-, Einsprache- und Beschwerdeverfahren richten sich nach den §§ 26 ff. der VVO zum KantBauG und nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz.

§ 73

Bedingungen und Auflagen

Jeder baupolizeiliche Entscheid kann mit sachbezüglichen Bedingungen und Auflagen verknüpft werden. Zudem kann die Gültigkeit der Bewilligung von der Unterzeichnung eines Reverses (Mehrwertrevers, Beseitigungsreverses u.ä.) abhängig gemacht werden und die Anmerkung von Bedingungen und Auflagen im Grundbuch verlangt werden.

§ 74

Bau- und Bezugskontrollen

- 1 Der Stadtrat erlässt Weisungen über die Vornahme der Schnurgerüst-, Sockel-, Rohbau- und Bezugskontrollen sowie die Einmessung und Kontrolle der Kanalisationsanlagen; ferner über die Anzeigepflicht bei Beginn und Ende des Baues der Kaminenlagen sowie die Abnahme der Feueranlagen.
- 2 Die Bezugsbewilligung darf erst erteilt werden, wenn feststeht, dass die Baute trocken und die Zufahrt sowie der Zugang in einwandfreiem Zustand sind.

zu § 73

Bei der Festlegung von Auflagen und Bedingungen sind die Grundsätze der Verhältnismässigkeit, Zweckmässigkeit und Sachbezogenheit zu berücksichtigen. Sachfremde Nebenbestimmungen sind unzulässig. Mit Bedingungen und Auflagen können Mängel der Planvorlage behoben und die Realisierung der Bauten gemäss der Bauordnung sichergestellt werden.

- § 3 Vollzug
- § 4 Ausnahmen
- § 60 Auflagen in Arealbebauungen

zu § 74

Diese Kontrollen dienen der Überprüfung, ob das Projekt nach der Baubewilligung ausgeführt wird.

§ 75

Gebühren

- 1 Für die Behandlung von Gesuchen jeder Art sind Gebühren zu erheben.
- 2 Die Gebühr beträgt in der Regel 1 % der Baukosten, sie kann in Fällen mit grossem Aufwand bis auf 1.5 % erhöht werden.
- 3 Kosten für Bekanntmachungen, Expertisen, Bau- und Bezugskontrollen, spezielle Abklärungen usw. sind separat in Rechnung zu stellen.

10. Schlussbestimmungen

§ 76

Inkrafttreten

- 1 Diese Bauordnung tritt am Tage nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Bauordnung noch nicht erledigten Baugesuche für bauliche und andere bewilligungspflichtige Massnahmen unterstehen den neuen Vorschriften.

§ 77

Aufhebung von Bauvorschriften

- 1 Mit dem Inkrafttreten dieser Bauordnung werden alle mit ihr in Widerspruch stehenden Vorschriften, insbesondere die Ersatzbauordnung und der Ersatzzoncnplan vom 1. Juli 1975, aufgehoben, ausgenommen die in Anhang 2 genannten Bebauungspläne, die in bisherigen Plänen rechtskräftig festgelegten Baulinien und die Strassenpläne sowie die Verordnung betreffend Beitragspflicht der Grundeigentümer bei Neuerstellung oder Korrektur von Gemeindestrassen vom 13.1.1936 und die Verordnung betreffend Erstellung neuer und Ausbau von bestehenden Quartierstrassen vom 13.1.1936.

zu § 75

Diese Bestimmung stützt sich auf Ziffer 117 des Kantonalen Verwaltungsgebührentarifs.

zu § 76

Als nicht erledigt gelten Baugesuche, welche am Tage des Inkrafttretens der neuen Bauordnung weder bewilligt noch abgewiesen worden sind.

zu § 77

Baulinien- und Strassenpläne erfüllen weiterhin ihren Zweck und werden deshalb nicht aufgehoben. Eine Anpassung an neue Verhältnisse ist im ordentlichen Verfahren selbstverständlich jederzeit möglich.

§ 51 Besondere Nutzungsvorschriften

Schlussbestimmungen

Vergleichung des Stadtrates

2 Bei den in Rechtskraft verbleibenden Bauordnungsplänen in Kernzonen ist der zonen-gemässe Nutzungsanteil für Wohnen, sofern er noch nicht festgelegt ist, gemäss § 49 dieser Bauordnung einzuhalten.

§ 78

zu § 78

Revision

1 Bauordnung, Zonenplan und die übrigen Planungsmittel sind den veränderten Planungszielen anzupassen.

2 Der Stadtrat hat jeweils in der 2. Hälfte einer Amtsperiode dem Grossen Gemeinderat Bericht und Antrag über den Stand der Planungsarbeiten und über allfällig erforderliche Änderungen des Zonenplanes oder der Bauordnung zu unterbreiten.

Zug, den

DER GROSSE GEMEINDERAT

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Im Sinne der rollenden Planung sollen die Planungsmittel periodisch überprüft werden.

Anhang 1 Vorbehalt weiterer Vorschriften

Vorbehalt eidgenössischer, kantonaler und gemeindlicher Vorschriften und Weisungen

Bei der Behandlung eines Baugesuches sind die einschlägigen eidgenössischen, kantonalen und gemeindlichen Vorschriften ebenfalls zu beachten. Es handelt sich insbesondere um folgende Erlasse: (Stand Juni 1980)

A Bund

- Bundesgesetz über das Forstwesen
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
- Bundesgesetz über den Gewässerschutz
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz
- Bundesgesetz über die Raumplanung
- Postverkehrsgesetz (Vollziehungsverordnung 1):
Weisungen betreffend Beschaffenheit, Grösse und Standort der Briefkastenanlage

B Kanton

- Baugesetz für den Kanton Zug und VVO
- Gesetz über das Strassenwesen im Kanton Zug
- Gesetz über die Gewässer
- VO über Natur- und Heimatschutz (Seeuferzone)
- Gesetz über den Schutz historischer Baudenkmäler
- Gesetz über die Feuerpolizei und das Feuerlöschwesen und VVO
- Gesetz über die Einführung des schweizerischen Zivilgesetzbuches
- Verwaltungsrechtspflegegesetz

C Gemeinde

- Altstadtreglement
- Reglement über die Schaffung privater Parkplätze
- Reglement über das Reklamewesen
- Kanalisationsreglement
- Reglement über die Lärmbekämpfung
- Strassenreglement
- Die einschlägigen Reglemente der Wasserwerke Zug AG

Anhang 2 Bebauungspläne

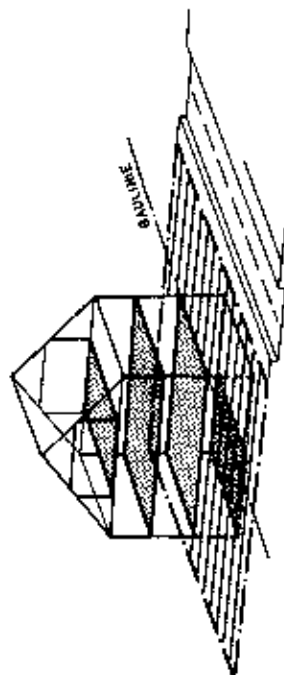
In Rechtskraft verbleibende Bebauungspläne
der Stadt Zug (Stand Juni 1980)

Plan-Nr.	Datum RRB	Titel	Plan-Nr.	Datum RRB	Titel
*- 2161	16.12.60	Bauweise St. Oswaldgasse	- 4153	1. 4.77	Bebauungsplan innerhalb Bahn-
*- 2195	17. 4.61	Bauweise westwärts der Baarerstrasse, nördlich Gubelstrasse	- 4430	11.11.80	hofstrasse, Bundesplatz, Rigi- strasse und Carlonstrasse
- 2162	21.11.61	Bauweise + Baulinien am Dreilangel	- 1299	14.11.77	Abänderung der Bauweise an der Schmidgasse und längs der Vorstadtstrasse
- 2404	13.11.62	Bebauungsplan Geissweil	- 4237	14.11.77	Bebauungsplan innerhalb Bahn-
*- 1446	21.12.62	Bauweise westwärts der Baarer-	- 4831	28.11.78	hofstrasse, Carlonstrasse, Rigi- strasse, Vorstadtstrasse und Schmidgasse
4100	23. 9.78	strasse - Gotthardstrasse - Gubelstrasse	- 4401	13. 3.78	Bebauungsplan Herti-Zentrum
- 1431	24. 7.63	Baulinienplan für den Kantonal- bankneubau	- 4403	5. 3.78	Bebauungsplan zwischen Bundesplatz und Bahnviadukt, Teil Süd
*- 1383 a	1. 4.64	Neufestlegung der Bauhöhe an der Alpenstrasse, westwärts	- 4410	14. 8.79	Bebauungsplan östlich der Alpen- strasse, zwischen Gotthardstrasse Bahnlinie und Bahnhofplatz
- 2718	24. 8.65	Bebauungsplan Poststrasse -	- 4415	14. 8.79	Bebauungsplan Fabrikareal Landis & Gyr, Zug, Süd-West
3821	14. 9.71	Gotthardstrasse - Terrassenweg -	- 4416	17. 9.79	Bebauungsplan zwischen Chamcrstrasse, Alpenstrasse, Bundesstrasse und Aabachstrasse, Teil West
4264	5. 7.77	Guggliweg	- 4438	13. 5.80	Bebauungsplan Aussere Lorchhallmend Teil Nord, zwischen alter Lörze, Steinhäuserstrasse und Gemeindegrenze.
- 2861	3.11.66	Bauweise auf den Liegenschaften Wyss und Falken	- 4422	2. 6.80	Bebauungsplan Fabrikareal Verzinkelei Zug, Teil Nord
- 2672	21.12.64	Bebauungsplan Neustadt			
3125	11.12.67				
3701	7. 7.70				
*- 3352 b	8. 9.70	Bebauungsplan Bahnhofstrasse -			
3352 c	19.10.76	Poststrasse			
- 3751	2.11.71	Bebauungsplan Loreto			
- 3984	12. 6.73	Bebauungsplan Schönaue			
4406	16. 3.78				
- 4006	10.12.73	Bebauungsplan Herti zwischen Eichwald- und St. Johannes-			
- 4402	5. 7.77	strasse			
- 4239	21. 6.76	Bebauungsplan Kunsteisbahn			

* sind zu revidieren

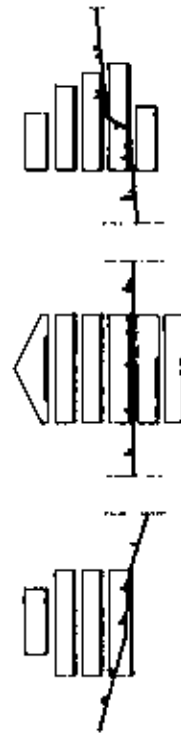
Anhang 3 Graphische Erläuterungen

Bestimmung der Ausnutzungsziffer (§19)

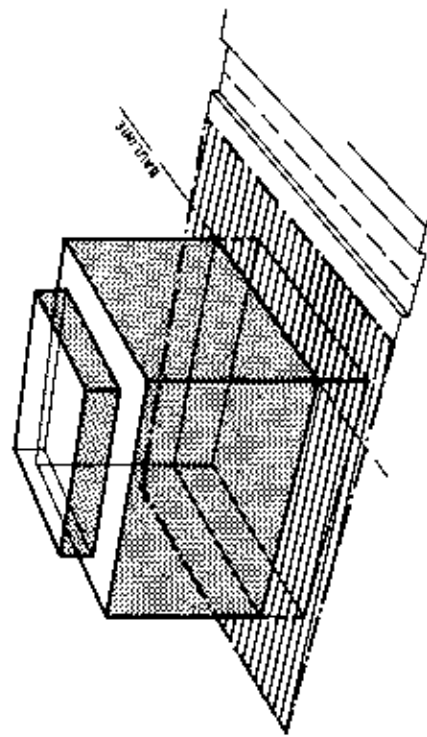


 Anrechenbare Landfläche ALF
 Bruttageschossfläche BGF
 Ausnutzungsziffer $AZ = \frac{BGF}{ALF}$

Beispiele:

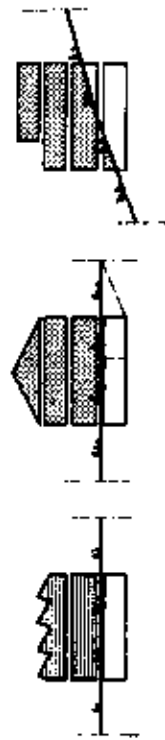


Bestimmung der Baumassenziffer (§18)

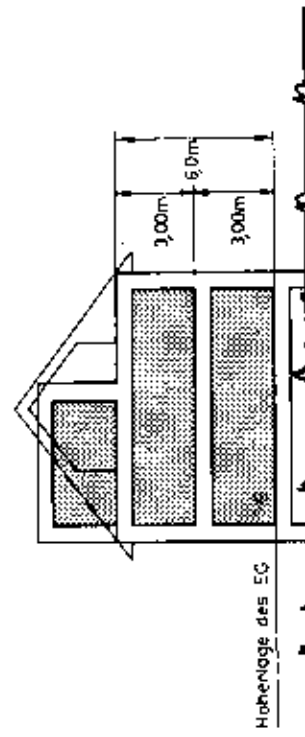


 Anrechenbare Landfläche ALF
 Oberirdisches Bauvolumen OBV
 Baumassenziffer $BZ = \frac{OBV}{ALF}$

Beispiele:

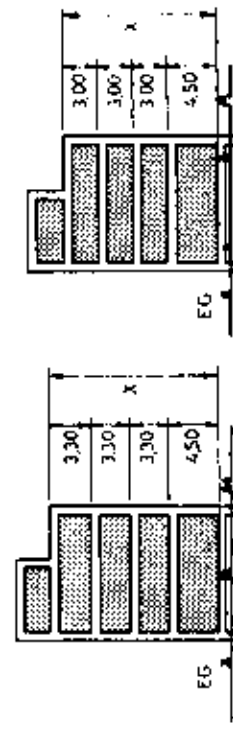


Bestimmung der Gebäudehöhe (§21)

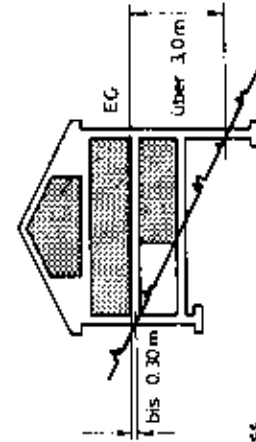
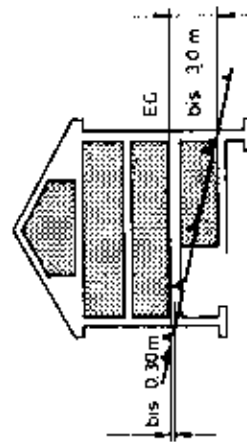
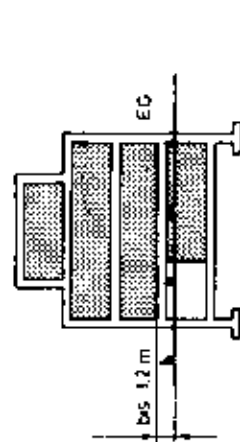


Beispiele :

Kernzone K3
Wohnzone W 6 1/2 mit
Ladungsgeschoss

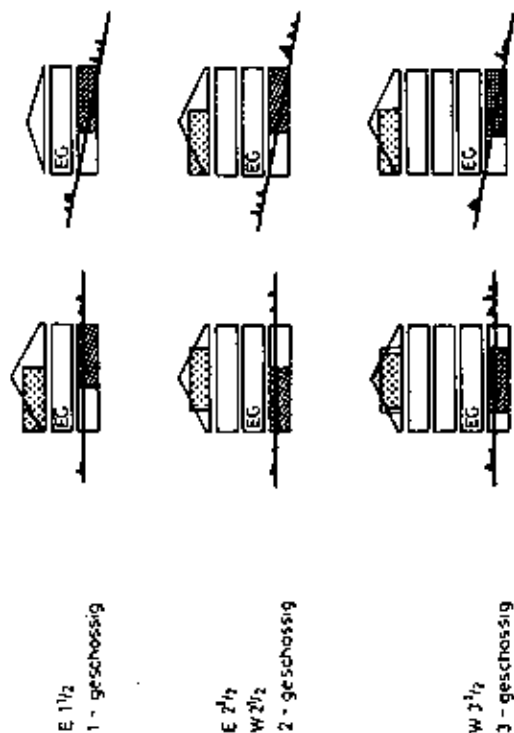


Bestimmung der Höhenlage des Erdgeschoss - Fussbodens (§22) (Wahlweise)

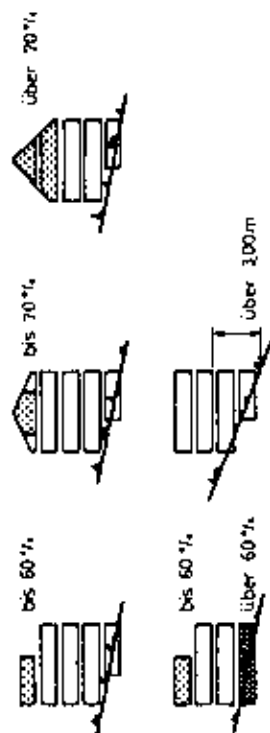


Verzicht auf ein Geschoss

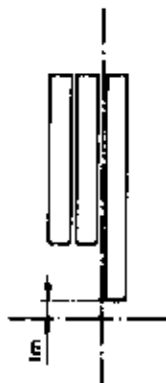
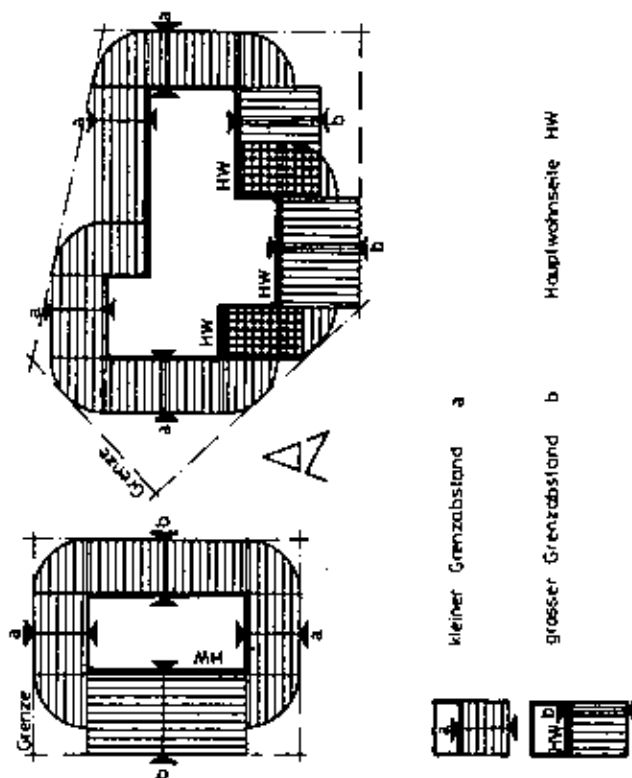
Anzahl zulässige Geschosse in den verschiedenen Zonen (§20)



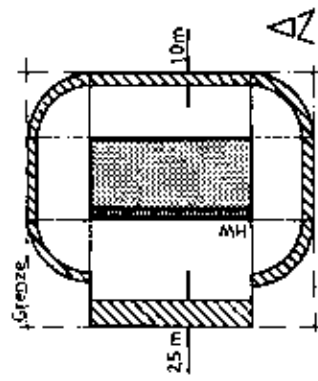
Beispiel: W 3 1/2



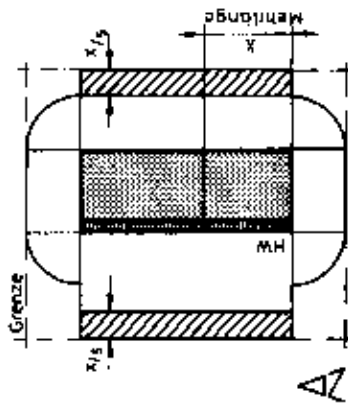
Bestimmung des kleinen und grossen Grenzabstandes (§23)



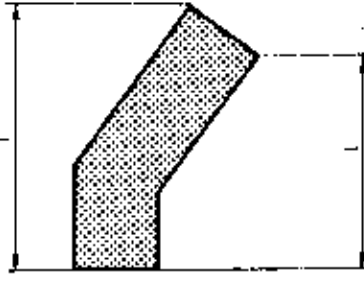
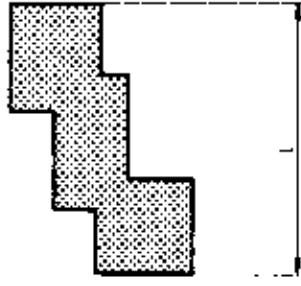
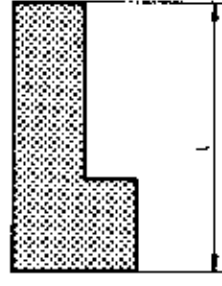
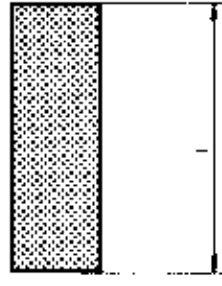
Bestimmung des
Mehrhöhenzuschlages (§26)
pro Geschoss



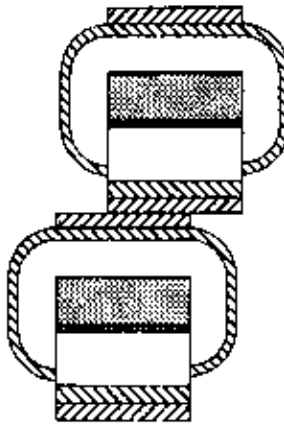
Bestimmung des
Mehrlängenzuschlages (§26)



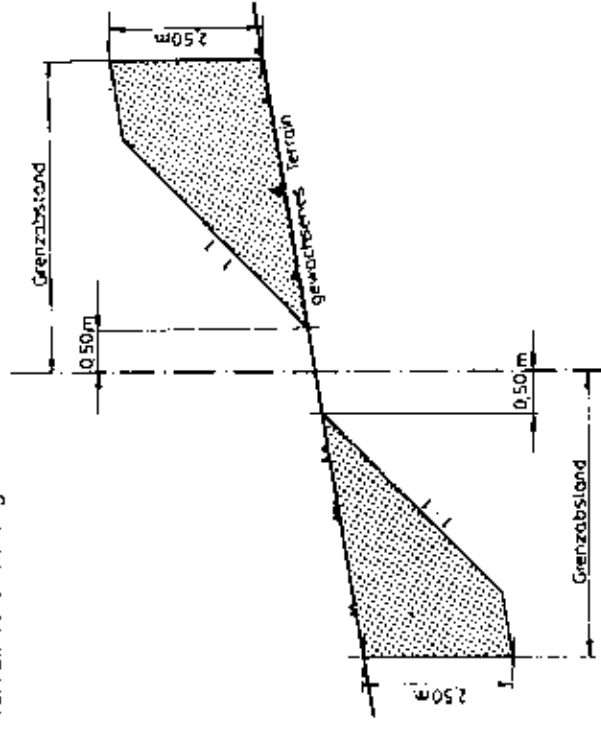
Bestimmung der Gebäudelänge (§26)



Beispiel: Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschlag

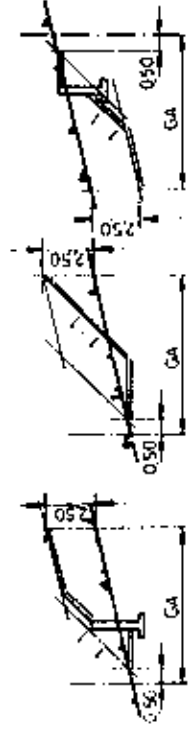


Terrainveränderungen (§34)

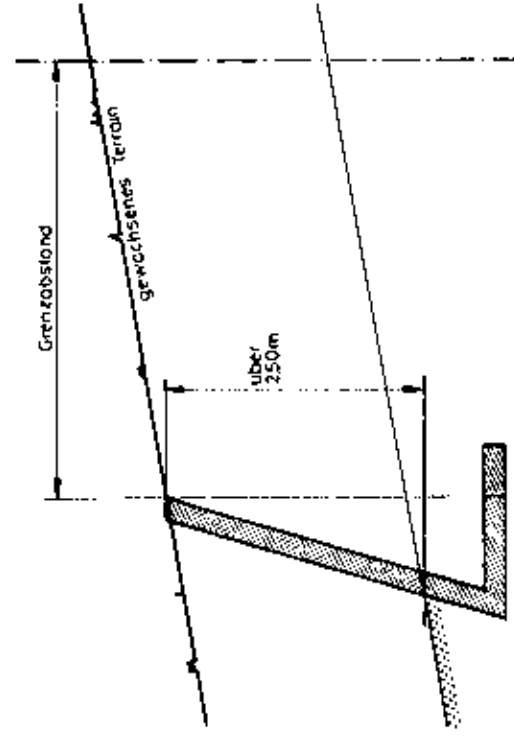
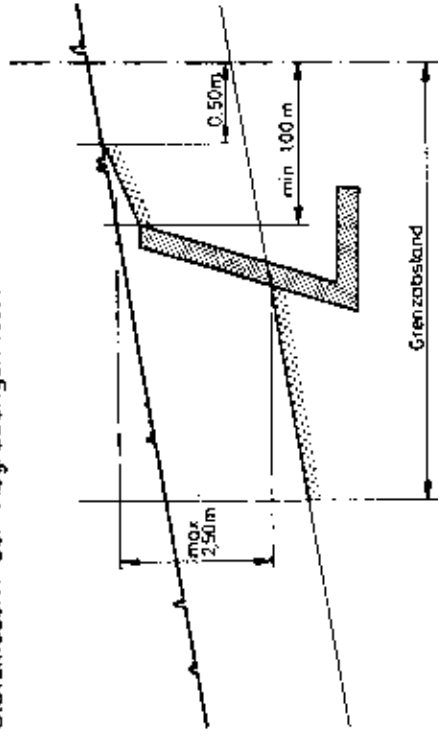


■ Aufschüttung oder Abgrabung

Beispiele

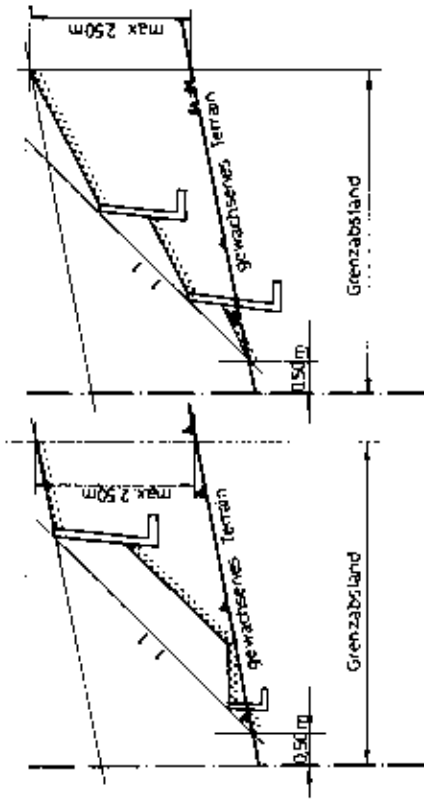


Stützmauern bei Abgrabungen (§35)

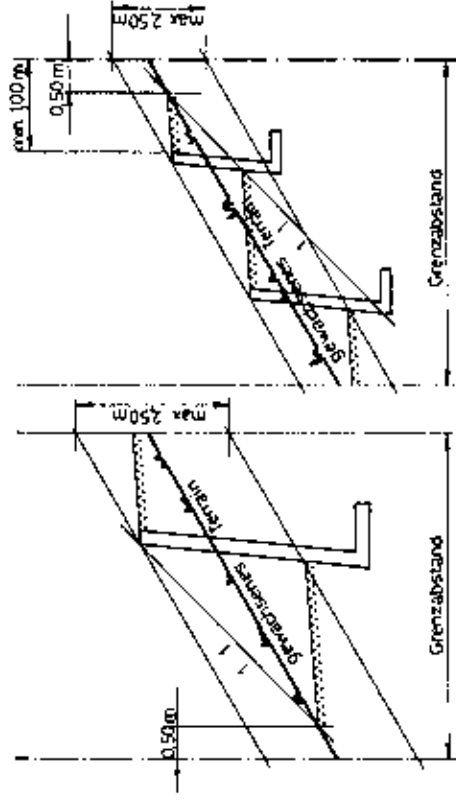


Beispiele zu Terrainveränderung mit Stützmauern (§35)

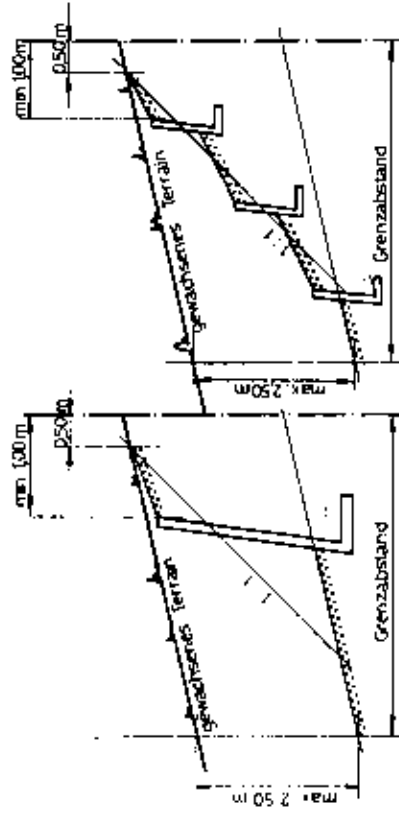
Stützmauern mit Hinterfüllung



Stützmauern mit Hinterfüllung und bei Abgrabung



Stützmauern bei Abgrabungen





Stadtplanung Zug

Erläuternder Bericht des Stadtrates

Fassung gemäss zweiter 1. Lesung
im Grossen Gemeinderat vom 10.3.81

INHALT

	Seite
1. EINLEITUNG	1
2. PLANUNGSABLAUF	2
3. LEITBILD 77	5
4. ORTSGESTALTUNGSPLAN, LANDSCHAFTS- UND VERKEHRSRICHTPLAN, VERSORGUNG	6
4.1 <u>Ortsgestaltungsplan</u>	6
4.1.1 Inhalt und Bedeutung	6
4.1.2 Nutzung der Zonenflächen im öffentlichen Interesse	8
4.1.3 Zivilschutzplanungen	12
4.2 <u>Landschaftsrichtplan</u>	13
4.2.1 Inhalt und Bedeutung	13
4.2.2 Naturschutzgebiete	14
4.2.3 Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiete	14
4.2.4 Kulturobjekte	15
4.2.5 Naturobjekte	17
4.2.6 Aussichtspunkte, Aussichtslagen	18
4.2.7 Wald, Bachläufe, Feldgehölze	18
4.3 <u>Verkehrsrichtplan</u>	19
4.3.1 Inhalt und Bedeutung	19
4.3.2 Übergeordnetes Strassennetz	19
4.3.3 Verbindungen mit den Nachbargemeinden	21
4.3.4 Stadtzentrum	21
4.3.5 Sammelstrassen	21
4.3.6 Etappierung des Strassennetzes	23
4.3.7 Eisenbahnnetz	24
4.3.8 Buslinien	25
4.3.9 Radwegnetz / Fusswegnetz	25
4.4 <u>Versorgung</u>	26
4.4.1 Generelles Kanalisationsprojekt	26
4.4.2 Generelles Wasserversorgungsprojekt	26
4.4.3 Energieversorgung	26
4.4.4 Kommunikation	27
4.4.5 Abfallbeseitigung	27

5. BAUORDNUNG UND ZONENPLAN	28
5.1 <u>Bedeutung</u>	28
5.2. <u>Hauptanliegen</u>	28
5.3 <u>Erläuterungen zu bestimmten Festlegungen in den einzelnen Quartieren</u>	29
5.3.1 Oberwil	29
5.3.2 Gimenen	29
5.3.3 St. Michael	29
5.3.4 Lüssi	30
5.3.5 Guthirt	30
5.3.6 Herti	30
5.3.7 Riedmatt	30
5.3.8 Stadtzentrum	31
5.3.9 Altstadt	31
5.4 <u>Umschreibung der vorgesehenen Zonen</u>	32
5.4.1 Wohnzonen	32
5.4.2 Wohn- und Gewerbezone	32
5.4.3 Kernzonen	32
5.4.4 Industrie- und Gewerbezone	33
5.4.5 Uebrige Zonen	33
5.5 <u>Zahlen zum Zonenplan</u>	35
5.5.1 Flächenübersicht als Grundlage für die Abschätzung der Einwohnerzahl	35
5.5.2 Abschätzung der Einwohnerzahl	35
5.5.3 Flächenübersicht als Grundlage für die Abschätzung der Arbeitsplatzzahl	37
5.5.4 Abschätzung der Arbeitsplatzzahl	38
5.6 <u>Umweltschutz</u>	39
5.7 <u>Wohnqualität</u>	39
6. REALISIERUNG UND FINANZIERUNG	40
6.1 <u>Grundsätzliches</u>	40
6.2 <u>Sicherung der erforderlichen Landflächen OeI</u>	40
6.3 <u>Erschliessungspolitik</u>	40
6.4 <u>Realisierung öffentlicher Bauten und Anlagen</u>	41
6.5 <u>Realisierung des Verkehrsrichtplanes</u>	41
7. SCHLUSSBEMERKUNGEN	43

1. EINLEITUNG

Die Stadt Zug kann auf eine mehrjährige Planungstätigkeit zurückblicken. Nach intensiver Planungsarbeit wurde die Stadtplanung 75 von den Stimmbürgern knapp verworfen. Seit Mitte 1975 gilt darum in der Stadt Zug die vom Regierungsrat festgesetzte Ersatzbauordnung mit Ersatzzonenplan.

Im Jahre 1976 wurden die Arbeiten für die neue Stadtplanung aufgenommen. Aufbauend auf den Planungsergebnissen der abgelehnten Stadtplanung wurden die nun vorliegenden Planungsmittel erarbeitet.

Damit die Stadtplanung 79 von der Einwohnerschaft getragen wird, wurden schon bei der Ausarbeitung breite Kreise der Bevölkerung zur Mitarbeit herangezogen. In der Planungskommission, in Informationskreisen, in Vereinen und Verbänden sowie vor allem an den 3 Planungsseminaren hatte jedermann Gelegenheit, seiner Meinung Ausdruck zu geben und damit an der Ausarbeitung der Planungsmittel mitzuwirken.

Der vorliegende Bericht des Stadtrates ist Bestandteil der Vorlage an den Grossen Gemeinderat. Er dient der Erläuterung und enthält Zusatzangaben zu den Planungsmitteln. Er wurde dem Stand der Beratungen des Grossen Gemeinderates gemäss zweiter 1. Lesung vom 10.3.81 angepasst.

2. PLANUNGSABLAUF

MARZ 1976 1 SEMINAR

öffentliche Diskussion
SAMMLUNG DER EINWÄNDE
zur Planung 75

Die Stadtplanung Zug ist in folgenden drei Hauptschritten abgelaufen:

erster Schritt

PROGNOSEN, GRUNDLAGEN
ZIELSETZUNGEN
LEITBILDALTERNATIVEN
RICHTPLANSTUDIEN

Die Grundlagen der alten Stadtplanung wurden übernommen und auf den neuesten Stand gebracht. Gleichzeitig wurden Leitbildalternativen für die Entwicklung der Stadt erarbeitet und öffentlich diskutiert. Daraus ist das Leitbild 77 entstanden, welches Auftrag und Grundlage für die weiteren Planungsarbeiten war.

2 APRIL 1977

2 SEMINAR

öffentliche Diskussion der
LEITBILDALTERNATIVEN

zweiter Schritt

Leitbild 77
für die Entwicklung
der Stadt Zug

Aufbauend auf dem Leitbild 77 und den Dokumentationen der alten Stadtplanung wurden die Planungsmittel entworfen:

- Ortsgestaltungsplan
- Landschaftsrichtplan
- Verkehrsrichtplan
- Zonenplan
- Bauordnung

Wiederum wurden auch diese Entwürfe öffentlich diskutiert.

Entwurf von
Zonenplan
Bauordnung
Landschaftsrichtplan
Verkehrsrichtplan

3. Seminar

21. Januar 1978

Öffentliche Diskussion

Bereinigung
Vorprüfung
erste Lesung im
Grossen Gemeinderat
öffentliche Auflage
zweite Lesung im
Grossen Gemeinderat
Volksabstimmung

dritter Schritt

Aufgrund der öffentlichen Diskussion wurden die Planungsmittel bereinigt und durch den Stadtrat verabschiedet. Die Vorprüfung wurde mit Bericht der kantonalen Baudirektion vom 23. Mai 1979 abgeschlossen. Die Vorlage an den Grossen Gemeinderat wurde vom Stadtrat ab 7. Juli 1979 verabschiedet. Die 1. und zweite 1. Lesung mit der jeweiligen öffentlichen Auflage sind abgeschlossen und es steht die Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat bevor.

Anwendung

Die Planungsarbeiten sind von einer Planungskommission begleitet worden, die verschiedene Arbeitsgruppen eingesetzt hat. In der Planungskommission wirkten mit:

Verwaltung:

Hagenbuch Emil (†2.5.78)	Planungspräsident (bis 2.5.78)
Frigo Markus Dr.	Planungspräsident (ab 1.7.78)
Kamer Othmar Dr.	Vizepräsident
Bieri Hans, lic.jur. (ohne Stimmrecht)	Rechtsdienst
Wagner Fritz (ohne Stimmrecht)	Stadtarchitekt
Schnurrenberger Hans (ohne Stimmrecht)	Stadttingenieur
Diener Erich (ohne Stimmrecht)	Protokoll

Quartier- und Gruppenvertreter:

Schärer Alfred (bis 31.12.78)	Bau- und Planungskommission
Rupper Peter (ab 1.1.79)	Bau- und Planungskommission
Niederberger Josef Dr.	Altstadt innere Ringmauer
Zürcher Pascal	Altstadt äussere Ringmauer
Keiser Albert	Vorstadt-Neustadt
Risi Georges	Oberwil-Gimenen
Lusser Paul	St. Michael
Corleoni Oskar	Gut- Hirt
Kamm Peter	Lüssi-Loreto-Zugerberg
Werder Hansjörg	Zug-West
Opprecht Hans	Zuger Industrieverband
Himmelsbach Fritz jun.	Pro Zug
Wickart Karl	Gewerbeverein der Stadt Zug
Schwerzmann Arthur	Korporation Zug
Rust Karl	Haus- und Grundeigentümerverband
Jans Armin	Mieterverband
Kuhn Peter	Familiengärten
Kugler Rolf Dr.	Mensch u. Umwelt, Naturschutz
Bollmann Ulrich Dr. (bis 4.6.78)	Zukunft Zug
Elsener Franz	Tourismus / VVZ
Luchsinger Heinrich	ACS/TCS
Stöckli Josef	Baufachausschuss
Flüeler Walter	Freie Architekten
Oswald Armin	Sozialdemokratische Partei
Flachsmann Jean-Paul	Landesring der Unabhängigen
Bisig Robert	Jugendgruppen
Siegen Josef	Schule
Schmid Martina	Hausfrau
Meyer Kurt Dr.jur.	Ueberparteilicher Arbeitskreis

In den vorbereitenden Gremien wirkten mit:

Planungsausschuss:

Emil Hagenbuch (†2.5.78)	Stadtpräsident
Dr. Markus Frigo (ab 1.7.78)	Stadtrat
Dr. Othmar Kamer	Stadtrat
Alfred Schärer (bis 31.12.78)	Bau- und Planungskom-
Peter Rupper (ab 1.1.79)	mission des Grossen
	Gemeinderates
Hans Schnurrenberger	Stadtingenieur
Josef Stöckli	Baufachausschuss
Fritz Wagner	Stadtarchitekt

Planungsstelle der
Stadt Zug:

Cla Semadeni

Planungsbüro

Guhl + Lechner + Philipp + Suter:

Cedric Guhl

Alwin Suter

Verkehrsexperte:

Curt Zuberbühler

3. LEITBILD 77

Das Leitbild 77, wurde wie von der Planungskommission der Stadt Zug am 26. Mai 1977 beschlossen und am 7. Juli 1977 vom Grossen Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Mit dem Leitbild 77 wurden drei Ziele verfolgt:

1. Man entwarf ein Bild von der Zukunft der Stadt Zug, um sich von diesem Bild bei allen Entscheiden auch künftig leiten zu lassen.
2. Man verschaffte sich einen Ueberblick über weite Teile einer städtischen Entwicklung, um die Pläne, die lediglich die Raumplanung bestimmen, in einen grösseren Zusammenhang zu stellen.
3. Das Leitbild 77 sollte Hinweise für die konkrete Anwendung der Planungsmittel geben.

Das Leitbild 77 umreissst die künftige Entwicklung von Zug. Die Leitideen und die möglichen Massnahmen bilden Hintergrund und Ergänzung zu den nachfolgend aufgeführten Planungsmitteln. Besonders eng ist die Verknüpfung mit dem Ortsgestaltungsplan, auch er will die längerfristigen Ziele zur Darstellung bringen. Vieles, was sich nicht in Planform darstellen lässt, ist in den Leitideen des Leitbildes 77 festgehalten.

Das Leitbild 77 enthält einen ausführlichen Katalog möglicher Massnahmen. Dieser Massnahmenkatalog geht über rein raumplanerische Massnahmen hinaus, was deutlich zeigt, dass die Planungsmittel der Stadtplanung nur einen Teil der Massnahmen darstellen, die eine gedeihliche Stadtentwicklung sicherstellen. Die Förderung der Busbetriebe beispielsweise lässt sich nicht mit dem Verkehrsrichtplan allein bewerkstelligen. Fahrplan- und Tarifgestaltung sind mindestens ebenso wichtig.

4. ORTSGESTALTUNGSPLAN, LANDSCHAFTS- UND VERKEHRSRICHTPLAN, VERSORGUNG

4.1 Ortsgestaltungsplan

4.1.1 Inhalt und Bedeutung

Paragraph 7 der Bauordnung umschreibt den Ortsgestaltungsplan wie folgt:

"1 Der Ortsgestaltungsplan gibt gemäss § 18 des KantBauG die Uebersicht über die anzustrebende bauliche Entwicklung der Gemeinde.

2 Grundlage für die Erstellung des Ortsgestaltungsplanes bildet das Leitbild, welches die Ziele umschreibt, auf welche die Entwicklung der Stadt Zug auszurichten ist.

3 Er enthält die bestehende Bebauung und die zur Ueberbauung vorgesehenen Gebiete, unterteilt in Wohn-, Industrie- und Kerngebiete, in Gebiete des öffentlichen Interesses unter Angabe der geplanten öffentlichen Bauten und Anlagen sowie in Landschaftsschutzgebiete. Ferner zeigt er die Linienführung der wichtigsten Verkehrswege mit den öffentlichen Parkierungsflächen."

Der Ortsgestaltungsplan enthält längerfristige Ideen, er will die Entwicklung aufzeigen. Er ist sozusagen dem Zonenplan einen Schritt voraus. Er zeigt mögliche Nutzungen der grau bandierten SPV-Zonen des Zonenplanes und gibt Auskunft über mögliche Etappen. Hintergrund und Ergänzung bildet das Leitbild 77.

Der Ortsgestaltungsplan vermittelt eine Gesamtschau der Stadtplanung, enthält er doch

- die Nutzungen des Stadtgebietes wie sie im Zonenplan detailliert werden,
- die wichtigsten Elemente des Landschaftsrichtplanes (Grünverbindungen) aber auch
- die wichtigsten Elemente des Verkehrsrichtplanes

Der Ortsgestaltungsplan gibt sodann Zusatzinformationen, welche in keinem anderen Plan enthalten sind:

- Zweckbestimmung aller Zonen des öffentlichen Interesses

Als Richtplan ist der Ortsgestaltungsplan auf 20 - 25 Jahre ausgerichtet. Er ist für die behördliche Tätigkeit massgebend. Als verwaltungsanweisendes Planungsmittel, welches mehrere Teilbereiche umfasst, eignet er sich für die Ueberprüfung neuer Ideen (rollende Planung). Für den Grundeigentümer entstehen keine unmittelbaren Rechte und Pflichten.

Flächenübersicht

	Hektaren	in % des Siedlungsgebietes	in % des Stadtgebietes
Wohngebiete	287	45.1	13.3
Gemischte Gebiete (Wohn- und Gewerbegebiete)	27	4.2	1.2
Industrie- und Gewerbegebiete	84	13.2	3.9
Kerngebiete	54	8.5	2.5
Gebiete des öffentlichen Interesses/Sonderzonen/SBB-Areal	174	27.3	8.1
Wohngebiete oder Gebiete des öffentlichen Interesses (Lüssi, Rüschenhof, Oeschwiese)	11	1.7	0.5
- Siedlungsgebiet (Teil des Zonenplanes)	637	100	29.5
- Langfristiges Siedlungsgebiet	40		1.9
- Uebrigtes Gebiet, dessen Nutzung später festgelegt wird	66		3.1
- Landschaftsschutzgebiet	667		30.9
- Wald	747		34.6
Gesamtes Stadtgebiet ohne Gewässer	2157		100

4.1.2 Nutzung der Zonenflächen im öffentlichen Interesse

(Numerierung gemäss Ortsgestaltungsplan)

Nr.	Nutzung	Fläche (m ²)	Eigentümer
1	Grüngürtel längs der alten Lorze, Landschaftsgestaltung, Immissionsschutz gegenüber der Industrie- und Gewerbezone, Naherholung Riedmatt	53'800	Stadt, Korporation und div. Private
2	Schul- und Quartiersportanlage Riedmatt	29'300	Stadt, div. Private
3	Schulanlage Riedmatt, Kindergarten	11'000	Stadt, div. Private
4	Oeffentlicher Zugang zum See, Landschaftsschutz, Erholung am Wasser und Badeplatz	199'000	Stadt, Korporation
5	Oeffentliche Parkierungsmöglichkeiten	20'000	Korporation
5a	Landschaftsschutz	8'800	Privat
6	Grüngürtel längs der neuen Lorze, Landschaftsgestaltung, Naherholung	18'400	Stadt, Korporation
7	Schulanlage Herti, Spielplatz	26'000	Stadt
8	Schulanlage Letzi	5'700	Stadt
9	Kath. Kirche St. Johannes, Saal, Kindergarten	9'200	öff. Körperschaft
10	Strandbad und dessen Erweiterung Richtung Stadt, öffentlicher Zugang zum See	16'600	Stadt, Privat

Nr.	Nutzung	Fläche (m ²)	Eigentümer
11	Areal für den Stierenmarkt, Mehrzweckplatz	36'000	Korporation
12	Sportanlage: Rasenspiele insbesondere Fussball, Leicht- athletik, Kunsteisbahn, Eis- halle	198'300	Stadt, Kor- poration
13	öffentlicher Parkplatz Ta- gesheim	10'500	Stadt
14	Kläranlage, Pumpwerk, Bus- depot, Verwaltungsgebäude an der Aa, Motorfahrzeugkon- trolle, Untersuchungsgefäng- nis, Kantonspolizei	48'000	Stadt, Kor- poration, öff. Kör- perschaft, Privat
15	Schutzengelkapelle, Umgebungs- schutz	2'000	öff. Kör- perschaft
16	Erholungsanlage am See, Wasser- sport, Hafenanlage, Rehpark	81'400	Stadt, Privat
17	Schulhaus Neustadt, Heilpädä- gogische Sonderschule	7'300	Stadt
18	ref. Kirche Zug	3'000	öff. Kör- perschaft
19	Parkplatz Bundesplatz	3'000	Stadt
20	Spielplatz, Parkanlage Vorstadt	5'000	Stadt
21	Quaianlage, Regierungsgebäude	17'400	Stadt, Kanton
22	Hauptpost	2'700	Bund
23	Guggi, Aussichtspunkt, Park- anlage, Areal für unterir- disches Parkhaus	23'200	Privat
24	Eidgenössisches Zeughaus Zug	17'600	Bund
25	Grundwasserschutzzone, Er- holungsanlage	53'800	öff. Kör- perschaft
26	Werkhof, Feuerwehr	16'000	Stadt
27	Kantonale Berufsschulen	14'000	Kanton

Nr.	Nutzung	Fläche (m2)	Eigentümer
28	Schulanlage Guthirt	15'000	Stadt
29	Kirche Guthirt, Kirchgemeinde- haus	6'000	öff. Kör- perschaft
30	Fläche für Lärmschutz	22'700	Kanton, Privat
31	Kantonale Schulsportanlage	27'000	Privat
32	Kantonsschule	70'000	Kanton
33	Naherholung, Altersheim Bergli	27'300	div. Private
34	Oberstufenschulanlage Loreto, Freizeitanlage, Loretokapelle	30'900	Stadt
35	Aussichtspunkt Obersack	5'700	Stadt
36	Spielplatz, Reservoir Röteli	2'200	öff. Kör- perschaft
37	Parkanlage, Umgebungsschutz Stadtmauer	4'700	Private
37a	Verwaltungsgebäude		Kanton
38	Theater-Casino, Badeanstalt Seelikon und deren Erweite- rungen, Parkanlage	7'300	Stadt
39	Kirche St. Michael, Kirchge- meindehaus, Pfarrhof, Kirch- mattschulhaus, Lehrerseminar und Konvikt St. Michael sowie deren Erweiterungen	60'000	Stadt,
40	Friedhof und Erweiterungsmög- lichkeiten	47'400	Stadt, Private
41	Klinik Liebfrauenhof, Alters- heim	30'100	öff. Kör- perschaft
42	Schwesternschule Bürgerspital	4'700	öff. Kör- perschaft
43	Bürgerspital, kantonale Be- rufsschulen	47'400	öff. Kör- perschaft, Kanton

Nr.	Nutzung	Fläche (m2)	Eigentümer
44	Seeanlage Bürgerspital	2'000	Stadt
45	Erweiterung Bürgerspital, städtische Landreserve Rostmatt	23'500	Stadt
46	Aussichtspunkte Meisenberg, Landschaftsschutz	19'000	Privat
47	Klinik Meisenberg	14'000	öff. Kör- perschaft
48	Schulanlage Gimnenen	27'600	Stadt, Privat
49	Erholungsanlage Tellenörtli	9'000	Stadt, Privat
50	Schulanlage Oberwil	16'000	Stadt
51	Bruderklausenkirche	9'000	öff. Kör- perschaft
52	Schul- und Sportanlage	47'000	öff. Körp. und Privat
53	Altersheim Mühlematt	7'800	öff. Kör- perschaft
54	Erholungsanlage Sägeplatz	1'900	Stadt
55	Badeanstalt Trubikon	2'600	Stadt, Privat

4.1.3 Zivilschutzplanungen

Die Gemeinden im Kanton Zug verfügen über abgeschlossene Zivilschutzplanungen. In der Stadt Zug wurde sie im Jahre 1974 durchgeführt. Seither ist sie laufend den neuen Gegebenheiten angepasst worden. Noch fehlen Zivilschutzanlagen und Schutzräume. Diese sollen zusammen mit anderen öffentlichen Bauvorhaben realisiert werden. Je nach Zunahme der privaten Schutzräume können die öffentlichen Schutzräume reduziert werden.

Tabelle: Fehlende Zivilschutzanlagen und deren mögliche Standorte
(Stand 81)

a) Quartier 1 (Oberwil-Gimenen)

- | | |
|---|--------------------------------------|
| - Quartierkommando-Posten
Bereitstellungsanlage und
Sanitätsposten. | Schulhaus Gimenen,
Franziskusheim |
| - Öffentlicher Schutzraum
(500 Pers.) | |

b) Quartier 2 (Altstadt-Vorstadt)

- (Bedarf abgedeckt)

c) Quartier 3 (St. Michael-Rosenberg-Lüssirain)

- | | |
|--|--|
| - Öffentlicher Schutzraum
(300 - 500 Pers.) | Erweiterungsbauten
Kloster Maria Opferung,
Schulhaus Lüssi |
|--|--|

d) Quartier 4 (Guthirt)

- | | |
|--|--|
| - Öffentlicher Schutzraum
(300 - 600 Pers.) | Erweiterung
Kantonale Berufsschulen,
Kantonsschule |
|--|--|

e) Quartier 5 (Herti)

- | | |
|--|--------------|
| - Öffentlicher Schutzraum
(300 - 600 Pers.) | Hertizentrum |
|--|--------------|

f) Quartier 6 (Riedmatt-Lorze)

- | | |
|---|--------------------|
| - Quartierkommando-Posten
und Sanitätsposten | Schulhaus Riedmatt |
|---|--------------------|

4.2 Landschaftsrichtplan

4.2.1 Inhalt und Bedeutung

Paragraph 9 der Bauordnung umschreibt den Landschaftsrichtplan wie folgt:

"1 Der Landschaftsrichtplan gibt Aufschluss über Teile und Elemente der Landschaft, welche für das äussere Erscheinungsbild oder für die Funktion der Gesamtlandschaft von Bedeutung sind und daher eines besonderen Schutzes, der Schonung oder der Pflege und der Gestaltung bedürfen.

2 Er enthält Angaben über Waldflächen, Gewässer, Natur- und Kulturobjekte, Schutzgebiete, Aussichtspunkte, über die der Erholung dienenden Anlagen und Gebiete usw."

Der vorliegende Landschaftsrichtplan baut auf dem Landschaftsplan der Stadtplanung 75 auf. Er wurde in den Randgebieten dem neuen Zonenplan angepasst und teilweise ergänzt (Aussichtspunkte/Kulturobjekte).

Der Landschaftsrichtplan dient den Behörden und der Verwaltung namentlich im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens als Beurteilungsgrundlagen von Bauvorhaben. So nimmt die Bauordnung im § 28 (Einordnung) und § 29 (Aussichtsschutz) direkt auf den Landschaftsrichtplan Bezug. Ebenso muss sich auch die öffentliche Hand an die Festlegung des Landschaftsrichtplanes halten, für den Schutz und die Pflege von Ufergehölzen und Naturschutzgebieten besorgt sein usw.

4.2.2 Naturschutzgebiete

Die Naturschutzgebiete auf Stadtgebiet konnten in Absprache mit dem Kanton genau abgegrenzt und der engere Schutzbereich festgelegt werden. Die rechtliche Unterschutzstellung ist damit jedoch noch nicht erfolgt. Sie ist mit andern Mitteln sicherzustellen. Bis zur definitiven Regelung, längstens aber bis zum 31.12.1982, sind sie durch den Kantonsratsbeschluss betreffend Gültigkeit des provisorischen Schutzplanes geschützt. (Nr. gemäss Landschaftsrichtplan).

1. CHOLLER, Ried am nördlichen Seeufer des Zugersees, Flussufer und Lorze-Delta mit Silberweidenwald, Vogelschutzgebiet
2. INSELI EIELEN, Insel mit Flachwasserzone, Vogelschutzgebiet
3. EIGENRIED, Hochmoor in einzigartiger Glaziallandschaft mit Riedern, Heide und Trockenrasen, typische "Tristenlandschaft"
4. BIRCHRIEDLI, kleinräumiges Hochmoor mit Riedern im Uebergang zu Birkenwald
5. SCHINDELLEGI, teilweise landwirtschaftlich genutztes Moor und Riedgebiet
6. LUESSIRAIN, kleinräumiges Hangried im Uebergang zu Birkenwald

4.2.3 Landschaftsschutz- und Landschaftsschongebiet

Während das Landschaftsschutzgebiet lediglich an den neuen Zonenplan angepasst wurde, erfuhr das Landschaftsschongebiet im Bereich des Seeufers und in der Gimenen wesentliche Ergänzungen.

4.2.4 Kulturobjekte

Die archäologischen Kulturobjekte wurden vom Landschaftsplan 75 übernommen. (Nr. gemäss Landschaftsrichtplan)

1. Spätbronzezeitliche Ufersiedlung, Sumpf
2. Jungsteinzeitliche Ufersiedlung, Schützenmatt
3. Jungsteinzeitliche und frühbronzezeitliche Ufersiedlung, Galgen
4. Jungsteinzeitliche Ufersiedlung, Brüggli
5. Jungsteinzeitliche Ufersiedlung, Bärenbächli (Schutzengel)
6. Menschliche Skelettfunde (älteste zuglerische Richtstätte, "Galgenfeld"), Gutschrank
7. Römischer Friedhof (Gutshof?), Loreto
8. Alemannisches Gräberfeld, Löbern
9. Ausgedehnte jungsteinzeitliche Ufersiedlung, Vorstadt
10. Spätbronzezeitliche Ufersiedlung, Schmidgasse
11. Siedlung aus der Hallstattzeit, Grabenstrasse (du Théâtre)
12. Menschliche Skelettfunde (zur Kirche gehöriger Friedhof oder alemannische Begräbnisstätte?), Liebfrauenkapelle
13. Römische Siedlungsspuren, Standort alte St. Michaelskirche, St. Michael
14. Neolithischer Wohnplatz; darüber hallstattzeitliche Siedlungsschicht, Artherstrasse 34 (Roost)
15. Latène-Siedlung, Artherstrasse 38 (Villa Seeburg)
16. Frauengrab aus der Latènezeit, Oberwil (Tellenmattstrasse)
17. Menschliche Skelettfunde (alemannisches Gräberfeld?), Oberwil (Bärengasse)
18. Jungsteinzeitliche Ufersiedlung, Oberwil
19. Jungsteinzeitliche Ufersiedlung, Otterswil

Im Übrigen enthält der Landschaftsrichtplan folgende Kultur-
objekte (Nr. gemäss Landschaftsrichtplan):

1. -
2. Bauernhof Chamerstrasse 126 (K. Weiss)
3. Bauernhof Chamerstrasse 120 (A. Iten)
4. Bauernhof Chamerstrasse 118 (Mobag)
5. Bauernhof Chamerstrasse 98 (A. Stadlin)
6. Baugruppe Brüggli, Chamerstrasse 92 (M. Moos)
7. Bauernhausgruppe Letzi (A. Elsener)
8. Bauernhof auf der Lorzen (C. Iten)
9. Baugruppe Freimann
10. Kirche St. Johannes
11. Haus Chamerstrasse 62 (Oesch-Weiss)
12. Schutzengelkapelle
13. ehemaliges Bürgerasyl, Chamerstrasse 33
14. Platanenhof, Chamerstrasse 22
15. Haus Chamerstrasse 1
16. Schulhaus Neustadt I
17. Reformierte Kirche
18. Kirche Guthirt
19. Bauernhausgruppe Lüssihof
20. Loretokapelle
21. Bauernhausgruppe Lüssirain
22. Villa "Neu St. Andreas" mit Park, Guggiweg 15
23. Rothaus, Löbernstrasse 25
24. Blumenhof, Blumenweg 12
25. -
26. Restaurant Rötzelberg
27. Kapelle St. Verena
28. Altstadt mit äusserer Ringmauer
29. Theater-Casino
30. Unterer Frauenstein, Artherstrasse 6
31. Hof mit Kapelle, Nebengebäuden und Umgebung (Zurlaubenhof)
32. Kirche St. Michael
33. gotische Kapelle Friedhof (Beinhaus St. Michael)
34. Kloster Maria Opferung
35. Herrschaftshaus und Nebengebäude im Rost (Fideikommiss
Müller)
36. Kapelle St. Karl Borromäus, Salesianum
37. Haus "Stolzengraben", Artherstrasse 77
38. Villa Farrenbühl
39. Kapelle St. Niklaus, Oberwil
40. Hof Widenstrasse 14
41. Klinik Franziskusheim, Hauptgebäude, Kapelle
42. Hof Trubikon (Keiser)
43. Hof Otterswil (Speck)
44. Bruder-Klausen-Kirche, Oberwil

4.2.5 Naturobjekte

Die Naturobjekte wurden im wesentlichen vom Landschaftsplan 75 übernommen. (Nr. gemäss Landschaftsrichtplan)

1. Linde, Gutschrank
2. Eiche, Gutsch
3. Nagelfluhfindling, Lüssirain
4. Nagelfluhfindling, Bättlerrain
5. Nagelfluhfindling mit Baumgruppe, Schindellegi
6. Nagelfluhfindling mit Bäumen, Schindellegi, Pkt. 947
7. Eiche, Oberbrunegg
8. Waldstauweiher mit Wasserfall über Sandsteinfels, Steppach
9. Lindengruppe auf Moränenhügel mit Findlingsgruppe, Hochwacht
10. Nagelfluhfindling mit Bäumen, Schwanden
11. Wasserfall mit Nagelfluhblöcken, Mühlbach
12. Kalk- und Nagelfluhfindlinge auf Moränenkuppe mit Linde, Oberhorbach
13. Sandsteinfelswand im See, Zigeunerplätzli
14. Wasserfall über Sandsteinfelsen, Hauenstein
15. Wasserfall über Sandsteinfelsen, Otterswil
16. Nagelfluhfindlinge Trubikerbach
17. Zwei Linden auf Moränenkuppe, Stutz
18. Wasserfall über dreistufige Sandsteintreppe mit Uferbestockung, Brunnenbach
19. Platane, Tellenmatt
20. Sagenumwobener Nagelfluhfindling Teufelstein, Lärch
21. Platanen, St. Karl
22. Platanen, Roost
23. Fossiles Kalkalgenriff, Steinbachhang
24. Sandsteinbruch, Tschuepisweid
25. Geol. Profil durch untere Süsswassermolasse/obere Meeresmolasse, Fridbach

4.2.6. Aussichtspunkte, Aussichtslagen

Ergänzend zum Landschaftsplan 75 wurden auch im Baugebiet und längs dem Seeufer Aussichtspunkte bezeichnet. Z.B. Rötelberg, unterhalb Klinik Meisenberg. Sie erhalten in Verbindung mit § 29 der Bauordnung verwaltungsanweisende Bedeutung.

§ 29 der Bauordnung lautet:

"Der Öffentlichkeit ist an besonders bevorzugten Aussichtslagen und -punkten der Ausblick zu erhalten; zu diesem Zwecke ist der Stadtrat berechtigt, im Rahmen des Landschaftsrichtplanes die Situierung eines Gebäudes, die Dachgestaltung und Firsthöhe sowie die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung entsprechend festzulegen."

4.2.7 Wald, Bachläufe, Feldgehölze

Die im Landschaftsrichtplan festgehaltenen Feld- und Ufergehölze sollen nach Möglichkeit erhalten werden. Darüberhinaus ist gemäss § 30 der Bauordnung vorgesehen, längs der Waldränder, des Sees, der alten und neuen Lorze, Göblibach, Arbach, Bohlbach, Mänibach, Fridbach, Löffelbach, Brunnenbach, Mühlebach und Trubikerbach Baulinien festzulegen. Dadurch sollen klare Verhältnisse geschaffen werden, sowohl für die Öffentlichkeit als auch für die betroffenen Grundeigentümer.

4.3 Verkehrsrichtplan

4.3.1 Inhalt und Bedeutung

Paragraph 8 der Bauordnung umschreibt den Verkehrsrichtplan wie folgt:

"1 Der Verkehrsrichtplan zeigt auf, welche Anlagen die zukünftige Entwicklung des Verkehrs erfordert.

2 Er enthält die dazu notwendigen Angaben, wie die generelle Linienführung der Hochleistungs-, Haupt- und Sammelstrassen sowie des Fuss- und Radwegnetzes, die bestehenden und vorgesehenen öffentlichen Parkieranlagen, die Linienführung des öffentlichen Verkehrsnetzes usw."

Es ist Ziel des Verkehrsrichtplanes den Durchgangsverkehr von der Stadt fernzuhalten, gute Verbindungen zu den Nachbargemeinden sicherzustellen und die Groberschliessung aller Baugebiete zu gewährleisten. Der Verkehrsrichtplan hält dabei lediglich die Linienführung der Verkehrsträger fest, er bildet die Grundlage für die erforderlichen Raumfreihaltungsmassnahmen (Projektierungszone, Baulinien, Landerwerb). Ueber den Bau von bestimmten Strassenteilen wird in einem späteren Zeitpunkt von Fall zu Fall entschieden. Polizeiliche Massnahmen sind ebenfalls nicht Gegenstand dieses Planes.

4.3.2 Uebergeordnetes Strassennetz

Das Nationalstrassennetz im Raum Zug wird eine spürbare Entlastung des Stadtzuger-Strassennetzes bringen. Die Nationalstrasse N4a, welche die wichtigste Durchgangssachse Baar-Cham entlastet, wurde am 10. Juli 1979 eröffnet. Dieses Jahr wird das Teilstück Rotkreuz-Arth der Nationalstrasse N4 dem Verkehr übergeben werden, so dass dann auch der weiträumige Nord-Süd-Durchgangsverkehr Zug umfahren wird.

4.3.3 Verbindung mit den Nachbargemeinden

Die Stadt Zug ist daran interessiert, mit allen Nachbargemeinden gut verbunden zu sein.

Die bestehende Verbindung mit Baar über die Baarerstrasse soll durch die verlängerte Kernentlastung, die Allmendstrasse und die Industriestrasse weiter verbessert werden können. Vorgesehen ist auch eine Verbesserung der Verkehrssituation im Raum Grienbach als Verbindung nach Inwil.

Die Verbindung zwischen Zug und Cham ist mit der Chamerstrasse gegeben; sie wird mit der Eröffnung der Hochleistungsstrasse N4a massgeblich entlastet.

Als Verbindung zwischen Zug und Steinhausen soll die General-Guisan-Strasse in Richtung Steinhauserbrücke verlängert werden. Diese Linienführung hat zudem den grossen Vorteil, dass das künftige Siedlungsgebiet Riedmatt/Lorze nicht zerschnitten wird.

4.3.4 Stadtzentrum

Hauptanliegen des Verkehrsrichtplanes im Stadtzentrum ist die Schaffung von verkehrsarmen Bereichen in der Altstadt und in der City. Wichtigstes Element ist dabei die zweispurige Kernentlastung mit Stadttunnel. Die beiden Portale liegen in den Gebieten Bergliweg bzw. Frauenstein, westlich der Hofstrasse, wo die Verbindung mit der bestehenden Artherstrasse erfolgt. Auf einen Anschluss der Aegeristrasse an die Kernentlastung wird verzichtet.

Grabenstrasse, Poststrasse und Vorstadt können damit zu Sammelstrassen deklassiert werden.

Mit diesen Angaben im Richtplan ist die Voraussetzung geschaffen worden, um zum gegebenen Zeitpunkt die Verkehrsorganisation im Detail festzulegen (mit oder ohne Einbahnverkehr, Busspuren, Fussgängerachsen, zeitlich beschränkter Anlieferverkehr usw.) Als Grundlage für die Realisierung gilt die Dokumentation Nr. 14 der Stadtplanung 74, mit Ausnahme jener Punkte, welche im Widerspruch zur neuen Stadtplanung 79 stehen. Es verbleibt Verkehr auf der Neugasse (Arkade).

4.3.5 Sammelstrassen

Die Sammelstrassen sind derart konzipiert, dass die Verbindungen der Quartiere zum übergeordneten Strassennetz und untereinander optimal gewährleistet sind. Sie bilden das Rückgrat der Feinerschliessung. Die Erschliessungsstrassen sind so an die Sammelstrassen anzuhängen, dass keine zusätzliche attraktive Querverbindungen und Schleichwege entstehen.

Aufgrund der besonderen Verhältnisse in der Stadt Zug (z.B. Bahnlinie, See) ist es notwendig, dass einige an Hauptverkehrsstrassen (HVS) angrenzende Gebiete direkt an diese angeschlossen werden müssen, ohne dass eine Sammelstrasse dazwischen geschaltet ist. Für diese Gebiete sind grundsätzlich gemeinsame Erschliessungsstrassen (ES) vorzusehen. Einzelausfahrten sind längerfristig zu eliminieren.

Artherstrasse:

Im eingezonten Bereich längs der Artherstrasse (ab Tunnelausgang Frauenstein) sind generell keine neuen Anschlüsse vorgesehen:

- das Gebiet Spielhof wird von der Widenstrasse her erschlossen. Eine allfällige spätere Verlängerung dieser ES Richtung Trubikon wird im Bereich der heutigen Hofzufahrt in die Artherstrasse geführt.
- das Gebiet Rost, Salesianum (St. Karl), Stolzengraben, Tellermatt, wird an die neue Gimnenstrasse oder an die Stolzengrabenstrasse angeschlossen.
- das Teilgebiet Frauenstein, das südlich des Tunnelausganges liegt, wird über die Mänibachstrasse erschlossen.

Gutschrankabfahrt:

Im Siedlungsgebiet sind keine Anschlüsse geplant. Die nicht überbauten Gebiete des Lüssi- und Rüschenhofes werden an den Lüssiweg bzw. an die alte Baarerstrasse angeschlossen.

Gubelstrasse:

Es sind keine neuen Anschlüsse vorgesehen.

Die Erschliessung des Gebietes Grafenau wird im Rahmen des Bebauungsplanes abgeklärt. Diese Ueberprüfung wird zeigen, welche Bedeutung der Dammstrasse künftig zukommen wird und inwieweit die Einmündung in die Gubelstrasse aufgehoben werden kann.

Chamerstrasse - General Guisan-Strasse:

Es sind folgende Anschlüsse (je ein Anschluss) erforderlich:

- Die Zone Oel im Bereich des Stierenmarkt-Areals wird an die Chamerstrasse oder General Guisan-Strasse, das eingezonte Gebiet zwischen neuer Lorze und Steinhauserstrasse an die Chamerstrasse angeschlossen.
- das Gebiet zwischen Steinhauserstrasse und alter Lorze wird von der Steinhauserstrasse her erschlossen.
- der Anschluss "Gygli" bleibt.

Allmendstrasse:

Es sind weiterhin die Anschlüsse gemäss Konzept des Baulinienplanes Herti vorgesehen.

Baarerstrasse:

Entlang der Baarerstrasse wird generell eine hintere Erschliessung angestrebt, die es erlaubt, bestehende Einzelausfahrten und kleinere Stichstrassen längerfristig aufzuheben.

- die Erschliessung des Gebietes zwischen Bahn und Baarerstrasse wird im Rahmen der Revision der Bebauungspläne festgelegt.
- für die Erschliessung des Metalliareals sind Studien im Gange, die einen Anschluss vorsehen.
- im Gebiet zwischen Gubelstrasse und Göblistrasse verbleiben drei bis vier Anschlussstellen.

4.3.6 Etappierung des Strassennetzes

Als Teile des übergeordneten Strassennetzes ist in erster Dringlichkeit die Gutschrankabfahrt mit Anschluss an die Autobahn über Neufeld - Zimbel zu erstellen. Die Notwendigkeit eines Ausbaues ist bereits heute gegeben. Das Aegeritalgebiet und die Stadt Zug verfügen damit über einen leistungsfähigen Autobahnanschluss.

Die Kernentlastung (Stadtunnel) soll in zweiter Dringlichkeit realisiert werden. Damit wird das innerstädtische Strassennetz weiter entlastet.

Die übrigen im Verkehrsrichtplan vorgeschlagenen Strassen sind unabhängig von Gutschrankabfahrt und Kernentlastungsstrasse dann in Angriff zu nehmen, wenn die Verkehrsverhältnisse oder vorgesehene Ueberbauungen ihren Ausbau erfordern. Es betrifft dies namentlich folgende Strassenstücke (alphabetische Reihenfolge):

- Allmendstrasse; Zusammenschluss
- Alte Baarerstrasse; Anschluss an die Gutschrankabfahrt
- General Guisan-Strasse; Verlängerung nach Westen
- Gimenenstrasse; Erschliessung des Gimenegebietes
- Industriestrasse; Verlängerung nach Norden.

Die obgenannten Ausbauetappen sind Ausdruck der städtischen Vorstellungen. Die Erstellung des übergeordneten Verkehrsnetzes erfolgt gemäss kantonalem Strassenbauprogramm, welches vom Kantonsrat festgelegt wird.

4.3.7 Eisenbahnnetz

Die Stadt Zug liegt an den zwei wichtigen Eisenbahnlinien Zürich-Luzern und Zürich-Gotthard-Chiasso. Die Strecke Zürich-Zug wird gegenwärtig als 1. Etappe auf Doppelspur ausgebaut. In den 80-iger Jahren ist der Doppelspurausbau für die beiden Streckenabschnitte Zug-Rotkreuz und Rotkreuz-Luzern vorgesehen. Dies bedeutet, dass in naher Zukunft mit einigen baulichen Veränderungen auf Stadtgebiet zu rechnen ist. (Sanierung Niveauübergang Kollermühle, Doppelspurviadukt Allmendstrasse-Bahnhof, Sanierung Ueberführung Aabachstrasse.) Die durchgehende Doppelspur bis zur Abzweigung Kollermühle schafft die Voraussetzungen, dass die SBB auf die Bahnschleife der Affolternlinie verzichten kann. Eine entsprechende Mitteilung der Kreisdirektion Luzern liegt vor.

Der Ausbau der Doppelspurinsel Zug-Oberwil ist im Hinblick auf die Gotthardbasislinie unbestritten. Offen ist noch der Zeitpunkt der Realisierung und die Ausbaugeschwindigkeit. Der Stadtrat hat sich in einer Stellungnahme gegen die Varianten 135 km/h und 100 km/h und für die Variante 80 km/h ausgesprochen.

Im Verkehrsrichtplan ist im Bereich zwischen Baar und Zug der Standort für eine Ortsgüteranlage vorgesehen. Die Entwicklung des Güterumschlages im Raume Zug wird zeigen, inwieweit eine Verlegung des heutigen Güterbahnhofes längerfristig erforderlich sein wird.

4.3.8 Buslinien

Beim erarbeiteten Strassenkonzept ist den Erfordernissen des Busverkehrs Rechnung getragen worden. Der Bus soll vorzugsweise auf Sammel- und Hauptverkehrsstrassen, jedoch wegen dem erforderlichen Ausbau nicht auf Erschliessungsstrassen verkehren.

Als Netzerweiterung gegenüber heute sind vorgesehen:

- Verlängerung Oberallmend nach Inwil (später bis Baar-Blickensdorf)
- Erschliessung des Gebietes Rosenberg/Rötel als Durchmesserlinie bis zur Hertiallmen
- Erschliessung der Gimnen
- Erschliessung nach Süden; Oberwil/Rebmatt/Arth.

Im Verkehrsrichtplan erscheinen lediglich die Buslinien. Für die Fahrplangestaltung, allfällige Busspuren im Stadtzentrum sei auf das Leitbild 77 verwiesen.

4.3.9 Radwegnetz/Fusswegnetz

Das Radwegnetz, auf dem allenfalls auch Fussgänger zirkulieren können, wurde nach folgenden Gesichtspunkten konzipiert:

- Wichtigste Wohngebiete innerhalb und ausserhalb der Stadt Zug sollen mit den wichtigsten Zielen der Stadt Zug verbunden werden. (Arbeitsplätze, Stadtzentrum, Bahnhof)
- Dem Radfahrer soll insbesondere eine Alternative zu den Hauptverkehrsstrassen angeboten werden.

Diese Radwege enden aus Platzgründen vor dem Stadtzentrum. Es ist darum anzustreben, die Fahrspuren in der Innenstadt genügend breit vorzusehen, so dass der Radfahrer nicht gefährdet oder für den übrigen Verkehr zum Hindernis wird.

Das Fusswegnetz baut weitgehend auf dem bestehenden Netz und den im Richtplanentwurf 1974 vorgesehenen Ergänzungen auf. Der Verkehrsrichtplan enthält die wichtigsten Fusswege.

Es soll nicht nur rein verkehrstechnischen Anforderungen, wie z. B. die Verbindung zwischen Wohngebieten und Schulhäusern, genügen, sondern auch den Aspekten des Flanierens und Wanderns Rechnung tragen, so dass für eine interessante Gestaltung der Fusswege beste Voraussetzungen geschaffen werden können.

4.4 Versorgung

4.4.1 Generelles Kanalisationsprojekt (GKP)

Massgebend für das generelle Kanalisationsprojekt sind die topographischen Verhältnisse, das Siedlungsgebiet und dessen Erweiterungsmöglichkeiten sowie teilweise das Strassennetz (Lage der Leitungen).

Im Prinzip werden die alten Stadtteile im Mischsystem, die neuen dagegen im Trennsystem entwässert. Das Kanalnetz ist auf den Göblikanal als Hauptstrang des regionalen Kanalisationssystems ausgerichtet.

Die Stadt Zug wird der regionalen Kläranlage Friesenham angeschlossen. Die städtische Kläranlage Aabach kann dannzumal aufgehoben werden.

4.4.2 Generelles Wasserversorgungsprojekt

Hauptlieferant der Wasserversorgung Zug ist das Grundwasserpumpwerk im Göbli. Zusätzlich sind noch einige Quellen am Hang angeschlossen. Im Gebiet Oberwil sind Grundwasserpumpversuche im Gange, die bisher positiv verlaufen sind. Die Wasserwerke Zug AG prüfen gegenwärtig die Realisierung einer Wasserfassung. Die künftige Entwicklung wird zeigen, ob das einstweilen sistierte Projekt für ein Seewasserpumpwerk wieder aufgegriffen werden muss.

Das Leitungsnetz muss mit Rücksicht auf die verschiedenen Druckzonen und das Strassennetz laufend den neuen Verhältnissen angepasst werden.

Träger der Wasserversorgung Zug sind die Wasserwerke Zug AG.

4.4.3 Energieversorgung

Der Energieverbrauch in der Stadt Zug ist geprägt durch einen überdurchschnittlichen Anteil an Heizöl (ca. 79%). Diese ungünstigen Verhältnisse sind vor allem im niedrigen Gasverbrauch begründet. Die Gasversorgung ist nur in bestimmten Teilgebieten der Stadt gewährleistet. Die Gaserzeugung erfolgt in der Spaltanlage des städtischen Gaswerkes der Wasserwerke Zug AG. Ein Anschluss an das Erdgasverbundnetz im Raume Luzern fehlt. Die Versorgung mit Elektrizität stellte bisher keine schwerwiegenden Probleme. Das Leitungsnetz wurde durch die Wasserwerke Zug AG dem Bedarf entsprechend ausgebaut, ergänzt und erneuert. Für die Altstadt ist eine Fernheizung projektiert. Je nach den Erfahrungen sollen auch andere Stadtteile mit Fernwärme versorgt werden.

Im letzten Jahr hat sich eine private Arbeitsgruppe aus Zuger Ingenieurkreisen konstituiert, welche sich des Themas "Energieversorgung der Stadt Zug" angenommen hat. In ihrer Studie für die Schaffung einer Energiekonzeption hat diese Initiativgruppe verschiedene Anregungen und Vorschläge für die zukünftige Entwicklung der Energieversorgung ausgearbeitet und der Öffentlichkeit vorgestellt. Sie schlägt insbesondere vor, Zonen mit verschiedenen Energieträgern zu schaffen und den Anschluss an das Erdgasverbundnetz herzustellen. Die Hauptbemühungen der Stadt, in Zusammenarbeit mit den Wasserwerke Zug AG, zielen in die gleiche Richtung. Dabei soll ein pragmatisches Vorgehen gewählt werden, das Probleme nach dem neuesten Stand der Erkenntnisse zu lösen erlaubt. Das Schwergewicht der Massnahmen ist auf ein umfassendes Energiesparen ausgerichtet: Förderung von Substitutionsenergien, von Anlagen zur Verwendung von Umweltwärme, von Wärmekraftkoppelungsanlagen etc., Erlass von Wärmehaushaltvorschriften und Isolationsvorschriften (siehe Bauordnung).

4.4.4 Kommunikation

Während der Ausbau des Telefonnetzes dem Einfluss der Stadt weitgehend entzogen ist, sind die Wasserwerke Zug bestrebt, immer grössere Teile des Baugebietes an Gemeinschaftsantennen für Fernsehen und Radio anzuschliessen.

4.4.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird regional gelöst. Geeignete Abfallstoffe sollen vermehrt separat eingesammelt oder an Abgabestellen deponiert werden können.

5. BAUORDNUNG UND ZONENPLAN

5.1 Bedeutung (vgl. § 1 der Bauordnung)

Bauordnung und Zonenplan bezwecken eine siedlungstechnisch durchdachte und wirtschaftlich tragbare Nutzungsordnung des Gemeindegebietes. Sie regeln die Art und Weise der Ueberbauung und schaffen die Voraussetzungen für eine einwandfreie Einfügung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild. Ferner stellen sie sicher, dass die Bauten den anerkannten Regeln der Baukunst und den Erfordernissen des Umweltschutzes entsprechen. Gesamthaft soll ein möglichst angenehmes und sicheres Wohnen, Arbeiten und Zusammenleben ermöglicht werden.

Bauordnung und Zonenplan sind für den Grundeigentümer direkt rechtsverbindlich. Sie sind auf einen Zeitraum von 10 - 15 Jahren ausgerichtet.

5.2 Hauptanliegen

Bei der Erarbeitung von Bauordnung und Zonenplan liess man sich von folgenden Grundprinzipien leiten:

- Bei der Festlegung der Bauzonenart wurde nach Möglichkeit auf die bestehende Bausubstanz Rücksicht genommen. Dies hat zu einem sehr differenzierten Zonenplan geführt.
- Die Stadt soll aus mehreren Quartieren bestehen. Diese sollen eine gewisse Eigenständigkeit aufweisen, im Idealfall sogar ein gewisses Eigenleben entwickeln. Dementsprechend wurden diesen Siedlungseinheiten geeignete zentrale Einrichtungen zugeordnet.
- Im Zonenplan sind für die einzelnen Quartiere die Lage von Quartierkernen bezeichnet, um für deren Entwicklung günstige Voraussetzungen zu schaffen. Vorgesehen sind folgende Standorte:
 - . in der Riedmatt
 - . Hertizentrum
 - . längs der Baarerstrasse
 - . längs Zugerbergstrasse
 - . Aegeristrasse
 - . Guggital
 - . Oberwil
 - . Frauensteinmatt

Als Einkaufsgelegenheit für den täglichen Bedarf und als Begegnungsstätte für die verschiedensten Gruppen der Quartierbevölkerung können die Quartierkerne u.a. folgende Einrichtungen aufweisen:

- . Quartierrestaurant, Quartiercafé, o.ä.
 - . Kirche, Quartiersaal, verschiedene Versammlungsräume, Freizeiteinrichtungen
 - . Quartierplatz mit Spielmöglichkeiten usw.
 - . Schulhaus mit zusätzlichen Räumlichkeiten (vgl. Loreto-schulhaus)
 - . Läden für den täglichen Bedarf, Coiffeur, Dienstleistungen wie Post, Bank, o.ä.
- Alle Quartiere weisen verschiedene Zonenarten auf, so dass die Voraussetzungen für eine Durchmischung aller sozialen Schichten der Bevölkerung geschaffen sind (Zonendurchmischung). Weil der Ruf nach Land für Einfamilienhäuser in allen Quartieren stärker war als derjenige nach Mehrfamilienhäuser, liegt der weitaus grösste Teil der noch nicht überbauten Bauzonen in der Wohnzone E 21/2.
- Längs stark belasteten Strassen wurde das Wohnen zu Gunsten von Arbeitsplätzen eher eingeschränkt.

5.3 Erläuterungen zu bestimmten Festlegungen in den einzelnen Quartieren

5.3.1 Oberwil

Der gewachsene Kern in Oberwil wird in seiner Bedeutung gestärkt. Es wird von einem überdurchschnittlichen Wachstum ausgegangen. Mit der Bezeichnung einer SPV-Zone wird eine schrittweise Entwicklung sichergestellt. Der schöne Dorfkern wird mit einer besonderen Zone geschützt.

5.3.2 Gimenen

Grosse Teile der Gimenen werden für die Ueberbauung zur Verfügung gestellt. Die markante Kuppe unterhalb der Klinik Meisenberg soll aus Gründen des Aussichtsschutzes und des Landschaftsbildes freigehalten werden.

5.3.3 St. Michael

Im Quartier St. Michael wurde der bestehenden Struktur mit vorwiegend Einfamilienhäusern Rechnung getragen. Die Reihe der Gebäude zwischen Casino und Pulverturm soll stärker geschützt werden. Die Wohn- und Gewerbezone im Bereich Frauensteinmatt soll der trendmässigen Verschiebung der City nach Norden entgegenwirken und zu einer Stärkung der Altstadt beitragen. Dem bescheidenen Ansatz zu einem Quartierkern im Guggital wurde Rechnung getragen.

5.3.4 Lüssi

In der Nachbarschaft Lüssi ist eine Zone mit Einfamilienhäusern im Gebiet Lüssirain vorgesehen. Der Rütihof, Teile des Rüschenhofes und das St. Verena Plateau bleiben dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt. Für ein vorgesehenes Primarschulhaus und für Erweiterungen der kantonalen Schulanlagen wird ein grösseres Gebiet unterhalb der Gutschrankabfahrt der grau bandierten SPV-Zone zugeteilt. Sofern nicht die ganze Fläche erforderlich ist, können später auch Wohnzonen vorgesehen werden (vgl. Ortsgestaltungsplan).

5.3.5 Guthirt

Die preisgünstigen Wohnungen im Quartier Guthirt sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Weil im Göbli zahlreiche Wohnungen vorhanden sind, wird dieses Gebiet der Wohn- und Gewerbezone zugeteilt.

Zwischen Baarerstrasse und Güterbahnhof wurde die Wohn- und Gewerbezone WG 51/2 festgelegt. Aus Immissionsgründen sollen an dieser Stelle keine Wohnungen verlangt werden. Es ist dies die einzige Fläche auf Stadtgebiet, wo reine Bürobauten zulässig sind.

5.3.6 Herti

In der Herti ist die Wohnzone nördlich der Eichwaldstrasse stark ausgedehnt worden, um dem aktuellen Wohnungsbedarf gerecht zu werden.

Zwischen neuer Lorze und Steinhauserstrasse soll ein grösserer Teil der Lorzenebene vorläufig nicht überbaut werden. Es geht darum, eine der letzten Möglichkeiten für einen grosszügigen Grünraum am unteren Zugersee offenzuhalten. Dadurch wird künftigen Generationen ein grosser Planungsspielraum zur Verfügung gestellt, und der Landwirtschaft vorläufig ein gutes Landwirtschaftsgebiet erhalten. Im Ortsgestaltungsplan ist für dieses Gebiet keine Nutzung festgelegt.

5.3.7 Riedmatt

Damit sich die Riedmatt weiter entwickeln kann, werden grosse Teile voll eingezont. Es bestehen bereits Bauabsichten, so dass möglicherweise weitere Einrichtungen wie Läden, Restaurant und Grünanlagen entstehen werden.

5.3.8 Stadtzentrum

Für die Entwicklung einer Stadt ist das Stadtzentrum von besonderer Bedeutung. Der Zonenplanentwurf schafft für Läden, Kleingewerbe und Büros alle Voraussetzungen und sorgt mit den festgelegten Mindestwohnanteilen dafür, dass die Wohnbevölkerung im Stadtzentrum erhalten werden kann. Wesentliche Voraussetzungen für ein attraktives Stadtzentrum sind die im Verkehrsrichtplan vorgesehenen Massnahmen. (Stadttunnel, Verkehrsarme Strassen).

5.3.9 Altstadt

Die ausserordentlich gut erhaltene Altstadt von Zug bedarf der speziellen Pflege. Die im Altstadtreglement vorgesehenen Massnahmen wurden bereits mit den Bewohnern der Altstadt besprochen und fanden im grossen und ganzen Zustimmung.

5.4 Umschreibung der vorgesehenen Zonen (vgl. insbesondere die §§ 47 - 54 der Bauordnung)

5.4.1 Wohnzonen

In den Wohnzonen sind neben dem Wohnen auch nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig. Sie dürfen jedoch höchstens einen Viertel der Ausnützung ausmachen. Als Anreiz für Läden und Gastgewerbe wird in den Wohnzonen ein Ausnützungszuschlag gewährt. Die Wohnzonenarten lassen sich am besten durch die Geschosshöhe und die Ausnützungsziffer charakterisieren:

- E 1 1/2: 1 1/2-geschossig, Ausnützungsziffer 0,25
- E 2 1/2: 2 1/2-geschossig, Ausnützungsziffer 0,35
- W 2 1/1: 2 1/2-geschossig, Ausnützungsziffer 0,45
- W 3 1/2: 3 1/2-geschossig, Ausnützungsziffer 0,60
- W 4 1/2: 4 1/2-geschossig, Ausnützungsziffer 0,70

5.4.2 Wohn- und Gewerbebezonen

Die Wohn- und Gewerbebezonen WG 3 1/2 und WG 4 1/2 stehen zu gleichen Teilen dem Wohnen und dem Gewerbe zur Verfügung, dabei sind auch mässig störende Gewerbe zugelassen. In der Wohn- und Gewerbezone WG 5 1/2 ist die Art der Nutzung frei, es können insbesondere auch reine Bürobauten erstellt werden.

Die Wohn- und Gewerbebezonen lassen sich folgendermassen charakterisieren:

- WG 3 1/2: 3 1/2-geschossig, Ausnützungsziffer 0,70
- WG 4 1/2: 4 1/2-geschossig, Ausnützungsziffer 1,00
- WG 5 1/2: 5 1/2-geschossig, Ausnützungsziffer 1,5

5.4.3 Kernzonen

In allen Kernzonen sollen im Erdgeschoss freundlich gestaltete Läden, Gaststätten, Gewerbe oder anderen Nutzungen mit Publikumsbesuch vorgesehen werden. Damit auch in den Zentren Wohnungen erstellt werden, wird in allen Kernzonen ein Mindestwohnanteil verlangt.

Für die Pflege und Erhaltung der Altstadt und des Ortskerns von Oberwil werden zwei spezielle Zonenarten umschrieben, die mit Altstadtzone und Ortskernzone Oberwil bezeichnet werden.

- K1 5-geschossig, Mindestwohnanteil 1/5, Ausnützungsziffer 2,0
- K2 5-geschossig, Mindestwohnanteil 1/2, Ausnützungsziffer 1,5
- K3 4-geschossig, Mindestwohnanteil 1/2, Ausnützungsziffer 1,0
- O 3-geschossig, Mindestwohnanteil 1/2, Ausnützungsziffer 0,6
- A (vgl. Altstadtreglement)

5.4.4 Industrie- und Gewerbezone

In den Industrie- und Gewerbezone sind stark störende Betriebe und Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige zugelassen. Gegenüber Liegenschaften in benachbarten Zonen dürfen jedoch keine stärkeren Immissionen auftreten als in diesen Zonen selbst zulässig sind.

Während in der IG 25 keine betriebsfremden Bürobauten zulässig sind, dürfen solche Bürobauten in den IG 12 und IG 18 bis zu 40 % der Ausnützung beanspruchen.

IG 12 Gebäudehöhe 12 m, Baumassenziffer 3,0, Ausnützungsz. 0,9

IG 18 Gebäudehöhe 18 m, Baumassenziffer 5,0, Ausnützungsz. 1,2

IG 25 Gebäudehöhe 25 m, Baumassenziffer 7,0, Ausnützungsz. 2,0

Bei einem Bauvorhaben ist sowohl die Ausnützungsziffer als auch die Baumassenziffer einzuhalten. Zur Auflockerung der Gewerbezone ist entlang öffentlichen Strassen und Wegen ein bepflanzter Grünstreifen anzulegen.

5.4.5 Uebrige Zonen

Zone des öffentlichen Interesses (OeI)

Die Zonen des öffentlichen Interesses sind bestimmt für öffentliche Bauten und Anlagen, Areale für Sport und Erholung sowie Frei- und Grünflächen. Im Ortsgestaltungsplan ist die Nutzung ausgewiesen.

Wo die Zone OeI in erster Linie als Grün- und Freiflächen dient, sollen möglichst wenig oberirdische Gebäude erstellt werden (vgl. § 68 Absatz 2 der Bauordnung). Diese Teile der Zone OeI sind schwarz schraffiert.

Sonderzone (S)

In allen Sonderzonen geht es um den Fortbestand der jetzt bestehenden Nutzung. Die Sägerei Speck in der Kollermühle soll bestehen bleiben, ein anderer Gewerbebetrieb ist jedoch unerwünscht. Bauten für die Bedürfnisse des Klosters Maria Opferung, des Instituts Montana oder des Fanziskusheimes sollen möglich sein. Grössere Erweiterungen und ergänzende Anlagen bedürfen eines Bebauungsplanes.

Zonen späterer Planung vorbehalten (SPV)

Die späterer Planung vorbehaltenen Zonen entsprechen in ihrer rechtlichen Bedeutung solange dem übrigen Gemeindegebiet, bis sie vom Grossen Gemeinderat zur Ueberbauung freigegeben werden. Dabei ist bei grau bandierten Zonen dannzumal die Zonenart festzulegen.

Uebrigtes Gemeindegebiet (UeG)

Zum übrigen Gemeindegebiet zählt das land- und forstwirtschaftlich genutzte Land. Gemäss kantonalem Recht sind nur land- und forstwirtschaftliche Bauten zulässig.

Flächenübersicht

	Flächen in ha	in % des Stadtgebietes
Wohnzonen	287 (davon SPV 14)	13.3
Wohn- und Gewerbebezonen	27	1.3
Industrie- und Gewerbebezonen	79 (davon SPV 14)	3.7
Kernzonen	53	2.5
Zone des öffentlichen Interesses	152	7.0
Sonderzonen	9	0.4
späterer Planung vorbehaltene Zonen (grau)	17	0.8
SBB Areal	13	0.6
Uebrigtes Gemeindegebiet	773	35.8
Wald	747	34.6
Total Stadtgebiet	2157	100

Zonen späterer Planung vorbehalten (SPV)

Die späterer Planung vorbehaltenen Zonen entsprechen in ihrer rechtlichen Bedeutung solange dem übrigen Gemeindegebiet, bis sie vom Grossen Gemeinderat zur Ueberbauung freigegeben werden. Dabei ist bei grau bandierten Zonen dannzumal die Zonenart festzulegen.

Uebrigtes Gemeindegebiet (UeG)

Zum übrigen Gemeindegebiet zählt das land- und forstwirtschaftlich genutzte Land. Gemäss kantonalem Recht sind nur land- und forstwirtschaftliche Bauten zulässig.

Flächenübersicht

	Flächen in ha	in % des Stadtgebietes
Wohnzonen	287 (davon SPV 14)	13.3
Wohn- und Gewerbeazonen	27	1.3
Industrie- und Gewerbeazonen	79 (davon SPV 14)	3.7
Kernzonen	53	2.5
Zone des öffentlichen Interesses	152	7.0
Sonderzonen	9	0.4
späterer Planung vorbehaltene Zonen (grau)	17	0.8
SBB Areal	13	0.6
Uebrigtes Gemeindegebiet	773	35.8
Wald	747	34.6
Total Stadtgebiet	2157	100

5.5 Zahlen zum Zonenplan

5.5.1 Flächenübersicht als Grundlage für die Abschätzung der Einwohnerzahl

Zonenart	Fläche in ha					
	überbaute Zonenflächen	unüberbaute Zonenflächen				total
		voll eingezont	SPV-Zone	SPV-grau	total	
E 1 1/2	17,58	7,12	8,60	-	15,72	33,30
E 2 1/2	43,11	50,16	3,65	-	53,81	96,92
W 2 1/2	51,43	16,40	-	-	16,40	67,83
W 3 1/2	32,88	26,12	1,70	-	27,82	60,70
W 4 1/2	27,81	-	-	-	-	27,81
WG 3 1/2	4,24	2,99	-	-	2,99	7,23
WG 4 1/2	12,34	-	-	-	-	12,34
WG 5 1/2	6,17	1,80	-	-	1,80	7,97
K 1	12,52	3,00	-	-	3,00	15,52
K 2	4,15	-	-	0,60	0,60	4,75
K 3	6,53	10,19	-	-	10,19	16,72
A	12,81	-	-	-	-	12,81
O	4,13	-	-	-	-	4,13
Zwischen-total (ha)	235,70	117,78	13,95	0,60	132,33	368,03
S						8,83
Oel						152,01
Total (ha)						528,87

5.5.2 Abschätzung der Einwohnerzahl

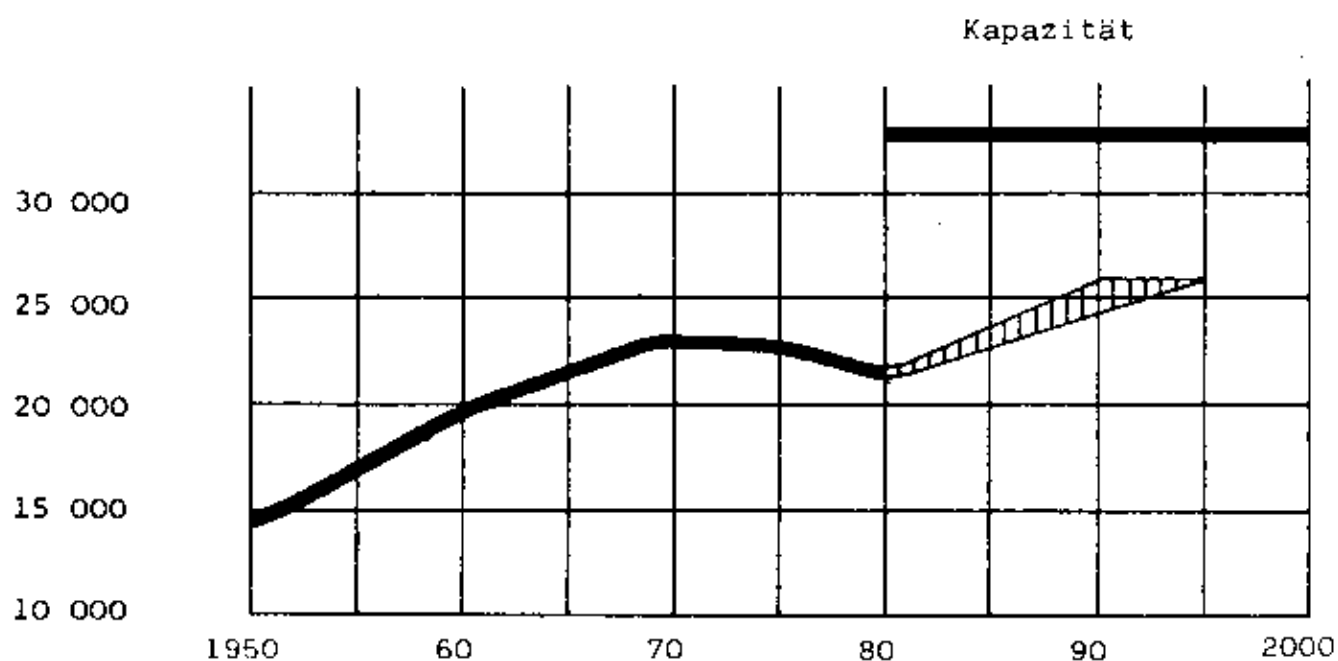
Mit dem Zonenplanentwurf wurde stark auf die bestehende Baustruktur Rücksicht genommen. Für die Berechnung der zu erwartenden Einwohnerzahl ging man davon aus, dass - auf die ganze Stadt gesehen - in den heute überbauten Gebieten keine wesentlichen Änderungen der Einwohnerzahl auftreten werden.

In den überbauten Zonenflächen wurde vorerst die theoretische Kapazität errechnet und sodann unter Einführung von Wahrscheinlichkeitsfaktoren der wahrscheinliche Zuwachs in den nächsten 10 - 15 Jahren abgeschätzt. Das Resultat dieser differenzierten Berechnung ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Übersicht Einwohnerzahlen

Zonenart	Kapazitäten Einwohner				Wahrscheinlicher Zuwachs in den nächsten 10 - 15 Jahren
	voll eingezont	SPV	SPV-grau	total	
E 1 1/2	360	440	-	800	260
E 2 1/1	3590	260	-	3850	1330
W 2 1/2	1490	-	-	1490	570
W 3 1/2	3140	200	-	3340	1200
W 4 1/2	-	-	-	-	-
WG 3 1/2	240	-	-	240	100
WG 4 1/2	-	-	-	-	-
WG 5 1/2	180	-	-	180	80
K 1	240	-	-	240	150
K 2	-	-	70	70	40
K 3	820	-	-	820	480
A	-	-	-	-	-
O	-	-	-	-	-
S	-	-	-	-	100
OeI	-	-	-	-	-
Total (Einwohner)	10060	900	70	11030	4310

Entwicklung der Einwohnerzahl



Einwohner-Aufteilung quartierweise

Quartier	Zusätzliche Kapazität Einwohner	Wahrscheinlicher Zuwachs an Einwohner in den nächsten 10 - 15 Jahren
Oberwil	1240	630
Gimenen	2550	660
St. Michael	770	300
Lüssi	1780	840
Guthirt	170	70
Herti	2430	740
Riedmatt	1480	750
Stadt-zentrum	610	320
Total	11030	4310

5.5.3 Flächenübersicht als Grundlage für die Abschätzung der Arbeitsplatzzahl

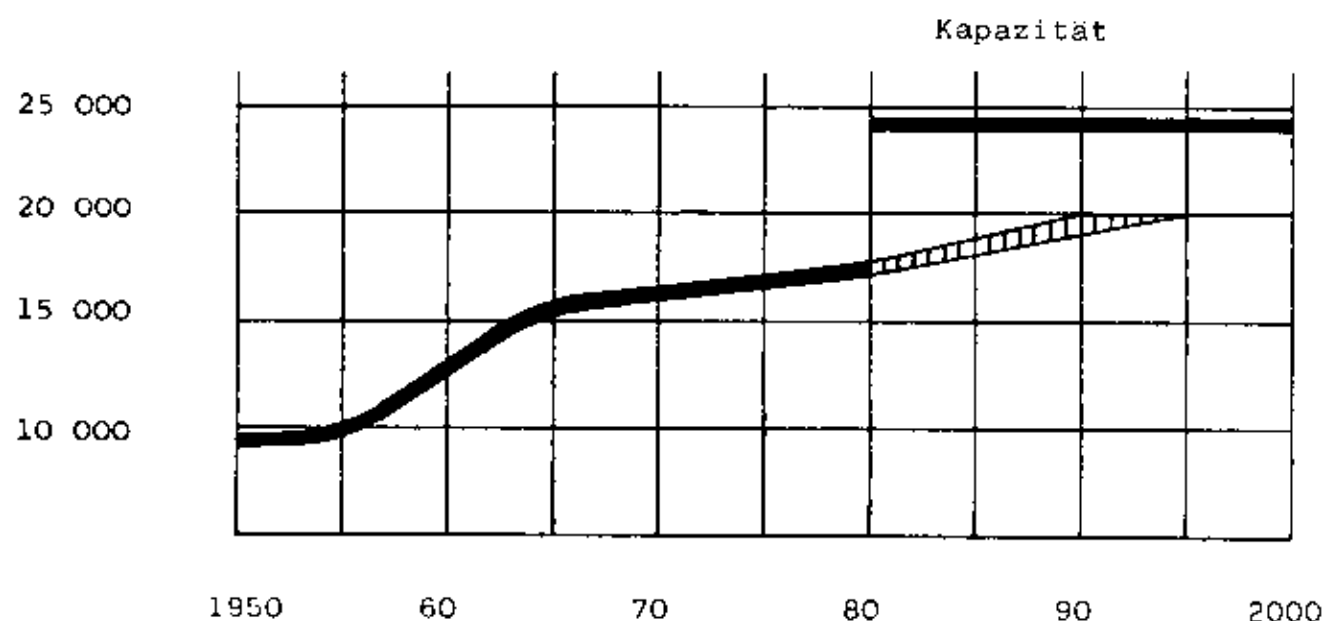
Zonenart	Fläche in ha					
	überbaute Zonen-flächen	unüberbaute Zonenflächen				total
		voll eingezont	SPV-Zone	SPV-grau	total	
WG 3 1/2	4,24	2,99	-	-	2,99	7,23
WG 4 1/2	12,34	-	-	-	-	12,34
WG 5 1/2	6,17	1,80	-	-	1,80	7,97
K 1	12,52	3,00	-	-	3,00	15,52
K 2	4,15	-	-	0,60	0,60	4,75
K 3	6,53	10,19	-	-	10,19	16,72
IG 12	6,00	14,50	12,80	-	27,30	33,30
IG 18	10,90	4,75	1,26	5,00	11,01	21,91
IG 25	22,50	6,40	-	-	6,40	28,90
Total	85,35	43,63	14,06	5,60	63,29	148,64

5.5.4 Abschätzung der Arbeitsplatzzahl

Grundlage sind die unüberbauten Zonenflächen gemäss Tabelle unter Punkt 5.5.3

Zonenart	Kapazitäten Arbeitsplätze				Wahrscheinlicher Zuwachs in den nächsten 10 - 15 Jahren
	voll eingezont	SPV	SPV-grau	total	
WG 3 1/2	190	-	-	190	80
WG 4 1/2	-	-	-	-	-
WG 5 1/2	390	-	-	390	100
K 1	1050	-	-	1050	630
K 2	-	-	190	190	90
K 3	1340	-	-	1340	830
IG 12	1030	910	-	1940	650
IG 18	450	120	480	1050	250
IG 25	1020	-	-	1020	100
Zwischen-total	5470	1030	670	7170	2730
S					100
OeI					100
Total					2930

Entwicklung der Arbeitsplatzzahl



5.6 Umweltschutz, Wärmehaushalt

Im Sinne eines Grundsatzes hält § 43 Absatz 1 fest

"Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass durch ihre Erstellung und Benützung eine möglichst geringe Belastung der Umwelt erfolgt. Dem Wärmehaushalt ist besondere Beachtung zu schenken".

Dieser Grundsatz wird in zwei Bereichen näher ausgeführt:

- im § 43 Absatz 2 wird festgelegt, dass die entsprechenden SIA-Normen massgebend sind.
- im § 45 werden mehrere Massnahmen erwähnt, die der Stadtrat treffen kann um den Schallimmissionen längs Verkehrsträgern Rechnung zu tragen.

5.7 Wohnqualität

Die gesundheitspolizeilichen Anforderungen sind in § 42 detailliert umschrieben. Was den Schallschutz - sowohl von aussen als auch innerhalb der Gebäude - betrifft, kann wiederum auf § 45, insbesondere auf dessen Absatz 4 verwiesen werden.

Zur Wohnqualität im weiteren Sinn gehören zudem u.a. die Vorschriften betreffend Bepflanzung (§ 31), allgemeiner Einordnung (§ 28) und Spielplätze (§ 39).

6. REALISIERUNG UND FINANZIERUNG

6.1 Grundsätzliches

Die vorliegende Stadtplanung ist auf einen Entwicklungszeitraum von rund 20 Jahren ausgerichtet. Es liegt daher nahe, dass man sich Gedanken macht, welche Massnahmen in welcher Reihenfolge im Laufe dieser Jahre ergriffen werden sollen und mit welchen finanziellen Konsequenzen zu rechnen sein wird. Der vorliegende grobe Ueberblick ist eine Beurteilung der Lage aus heutiger Sicht. Je nach Dringlichkeit einzelner Vorhaben können sich erhebliche Verschiebungen ergeben.

6.2 Sicherung der erforderlichen Landflächen, Zone OeI

Die im Ortsgestaltungsplan näher umschriebenen Zonen des öffentlichen Interesses müssen wie folgt ins Eigentum der öffentlichen Hand übernommen werden:

Zone des öffentlichen Interesses insgesamt	152 ha
Im Eigentum von öffentlichen Körperschaften	121 ha
Zu erwerben: - durch die Stadt	27 ha
- durch andere öffentliche Körperschaften	4 ha

Aufgrund einer detaillierten Kostenschätzung muss die Stadt mit einem Aufwand von Fr. 85 Mill. rechnen, die sich auf einen Zeitraum von 15 bis 25 Jahren verteilen werden. Die Stadt bemüht sich die Liegenschaften freihändig zu erwerben.

6.3 Erschliessungspolitik

Die Stadt ist daran interessiert, dass das im Zonenplan bezeichnete Bauland der Ueberbauung zur Verfügung steht. Sie setzt sich dafür ein, dass die notwendige Groberschliessung zeitgerecht erstellt wird. Darüberhinaus stellt sie ihre guten Dienste zur Verfügung, um die Feinerschliessung voranzutreiben (Mithilfe bei Baulandumlegungen, Erschliessungsstudien, Ueberbauungsstudien). Im künftigen Strassenreglement werden die Grundsätze der Baulanderschliessung und Baulandumlegung neu festgelegt.

Es lassen sich folgende Schwerpunkte abgrenzen:

- Mithilfe bei der Realisierung des Baugebietes Riedmatt, insbesondere Ueberbauungsstudien, Baulandumlegungen, Infrastruktur, öffentliche Bauten und Anlagen.

- Baulandumlegung und Infrastrukturbau in der Industrie- und Gewerbezone in der äusseren Lorzenallmend.
- Groberschliessung des Einfamilienhausgebietes Lüssirain.
- Groberschliessung Gimenen. (Bruibachbrücke, Gimenenstrasse, Verbindung zur Artherstrasse)

Dabei ist mit folgenden Investitionen für die Groberschliessung zu rechnen, wobei Perimeterbeiträge in Abzug kommen:

- Baugebiet Riedmatt	Fr. 1,5 Mill.
- Industrie- und Gewerbegebiet äussere Lorzenallmend	Fr. 3,5 Mill.
- Lüssirain	Fr. 3,0 Mill.
- Gimenen	Fr. 7,0 Mill.

6.4 Realisierung öffentlicher Bauten und Anlagen

Im Vordergrund steht die Sanierung von Liegenschaften im städtischen Eigentum, insbesondere in der Altstadt.

Die Stadt überarbeitet jährlich ein 5-Jahresprogramm für die Realisierung der mittelfristigen Vorhaben. Die zuständigen Instanzen der Stadtverwaltung sorgen dafür, dass die notwendigen finanziellen Mittel rechtzeitig zur Verfügung stehen. Die detaillierte Aufzählung gibt darüber eine gute Uebersicht.

6.5 Realisierung des Verkehrsrichtplanes

Unter Punkt 4.3.6 wird die Etappierung des Strassennetzes behandelt. Ergänzend seien hier folgende Realisierungsmassnahmen speziell erwähnt:

1. Verkehrsarme Innenstadt:

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Eröffnung der Autobahnen und der Inbetriebnahme der Gutschrankabfahrt das Strassennetz der Innenstadt soweit entlastet wird, dass der Realisierung eines Einbahnringes nichts mehr im Wege steht.

2. Rad- und Fusswege:

Zahlreiche Rad- und Fusswege, die im Verkehrsrichtplan enthalten sind, lassen sich kurzfristig realisieren. Die Stadt beabsichtigt, jährlich bestimmte Rad- und Fusswege zu sanieren oder neu zu erstellen.

3. Busbetriebe:

In enger Zusammenarbeit mit ZVB und ZBB ist das Angebot der Busbetriebe zu verbessern.

- zusätzliche Linien mit Taktfahrplan
- Buslinie Rötzel
- Buslinie Gimenen
- Vorsortierspuren in der Chamerstrasse, insbesondere an der Einmündung der Steinhauserstrasse.

7. SCHLUSSBEMERKUNG

Mit diesem Bericht und den zugehörigen Planungsmitteln findet eine mehrjährige und intensive Planungsarbeit der Exekutive und ihrer Organe einen vorläufigen Abschluss. Es wird nun Sache des Grossen Gemeinderates sein, über diese Planungsmittel Beschluss zu fassen.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass die vorliegende Stadtplanung ein in sich geschlossenes Gesamtwerk darstellt, das eine wohlabgewogene und lebenswerte Entwicklung der Stadt Zug ermöglicht.

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

W.A. Hegglin

A. Grünenfelder

Zug, den 7. Juli 1979

(Mit Änderungen gemäss 1. und zweiter 1. Lesung)

Stadtplanung 81 - Ergebnisse der Eingabenbehandlung zweite öffentliche Auflage, 2. Lesung

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 2. Juni 1981

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Die Bau- und Planungskommission behandelte an ihrer Sitzung vom 2. Juni 1981 im Beisein von Planungspräsident, Stadtarchitekt und Planungsassistent das Ergebnis der Eingabebehandlung der zweiten öffentlichen Auflage.

Eintreten war unbestritten. Die Kommission konnte feststellen, dass aufgrund der zweiten öffentlichen Auflage keine bisher nicht bekannten Einwendungen gemacht wurden, und dass die Mehrzahl der Begehren Wiederholungen der 1. Auflage sind und keine neuen Aspekte bringen. Die Bau- und Planungskommission schliesst sich deshalb den Anträgen des Stadtrates auf Ablehnung an.

Folgende Punkte sind seitens der Bau- und Planungskommission zur 2. Lesung jedoch noch zu bemerken:

1. Antrag des Stadtrates, die SPV-Zone Freudenberg in die Zone E 2 1/1 umzuzonen:
-

Diesen Antrag lehnt die Bau- und Planungskommission mit allen Stimmen bei einer Enthaltung ab, und zwar mit folgender Begründung:

- Wie der Stadtrat in seinem Bericht und Antrag selber ausführt, möchte er aus "formellen Gründen" auf die Eingabe gar nicht eintreten.
- Gleichwohl stellt der Stadtrat einen Antrag, der seitens der Einsprecherin gar nicht gestellt wird. Die Eingabe enthält nur einen Antrag auf Einzonung des Grundstückes zwischen der Klinik Meisenberg und der SBB-Bahnlinie (anstatt Oel).

- Die Bau- und Planungskommission will keinen "zweiten Fall Gimnen", wo ja bekanntlich zuerst gebaut und erst dann die strassenmässige Erschliessung gesucht wurde. Die Gemeinde hat die Pflicht, für eine genügende und sichere strassenmässige Erschliessung des Baugebietes zu sorgen (Winter / Fussgänger usw.). Die heutige Erschliessung über die Meisenbergstrasse wird als ungenügend erachtet, notwendig ist eine umfassende Erschliessung durch die Gimnenstrasse. Die früher bewilligte Ueberbauung Gimnen kann nicht als Präjudiz angeführt werden. Die Belastung der Meisenbergstrasse hat das tragbare Mass sowieso bereits überschritten.
- Im übrigen sind der Bau- und Planungskommission auf dem Areal Freudenberg keine konkreten Bauabsichten bekannt. Falls das Gebiet der Zone SPV E 2 1/2 zugeteilt bleibt, fällt gemäss § 70 BO die definitive Zuweisung in die Zone E 2 1/2 in die Kompetenz des Gemeinderates.

2. Konsultativbefragung über den Verkehrsrichtplan

Die Bau- und Planungskommission ist mit 5 : 2 Stimmen bei einer Enthaltung der Meinung, keine Konsultativbefragung über den Verkehrsrichtplan oder Teile daraus durchzuführen, und zwar aus folgenden Gründen:

- Aufgrund der Planungssystematik ist es nun, bei Vorliegen der definitiven Fassung von Zonenplan und Bauordnung, unlogisch, nach vierjähriger Planungszeit noch über den Verkehrsrichtplan Befragungen durchzuführen.
- Die Fragestellung wäre sehr heikel, das Resultat sehr stark quartiergefärbt und die Interpretation recht schwierig.

Die Bau- und Planungskommission möchte deshalb an dieser Stelle recht deutlich den Stellenwert des Verkehrsrichtplanes noch einmal aufzeigen:

- Rechtlich verbindlich und vom Stimmbürger an der Urne zu genehmigen sind der Zonenplan und die Bauordnung.
- Verkehrsrichtplan, Landschaftsrichtplan und Ortsgestaltungsplan sind (nur) verwaltungsanweisende Richtpläne.
- Dadurch, dass der Gemeinderat vom Verkehrsrichtplan Kenntnis nimmt, werden ganz und gar noch keine Strassen gebaut.
- Der Verkehrsrichtplan beauftragt die Verwaltung, Baulinien zum Zwecke der Freihaltung des Strassenraumes festzusetzen. Diese Baulinienfestsetzungen unterliegen wiederum dem ganzen Einspracheverfahren.
- Erst ein noch einzuholender Baukredit, der wiederum dem Referendum untersteht, ermöglicht in einer dritten Phase den Bau eines Strassenzuges.

- Rechtsverbindliche Planungsinstrumente sind gemäss kantonalem Bau- und Planungsgesetz Zonenplan und Bauordnung, darüber wird auch an der Urne abgestimmt. Man stimmt also nicht über ein Paket, das Stadtplanung heisst und sämtliche Planungsmittel beinhaltet, in globo ab. Die Annahme des Zonenplanes hat auch keinen Zusammenhang mit dem Bau der umstrittenen kantonalen Teilstücke General Guisan-Strasse, Allmendstrasse, Gutschrankabfahrt und Tunnel, oder konkret, die Annahme des Zonenplanes und damit die Einzonung einzelner neuer Gebiete erfordert nicht den Bau vorerwählter Strassenstücke, was aus dem Zonenplan leicht ersichtlich ist. Man kann also in guten Treuen den Zonenplan annehmen, ohne dadurch den Bau vorerwählter umstrittener Strassenstücke zu präjudizieren.
- Die Meinung des Gemeinderates ist bezüglich der umstrittenen kantonalen Strassenstücke sehr klar und auch vielfach festgehalten (siehe hiezu Beantwortung der Interpellation der Bau- und Planungskommission, Protokoll Nr. 32 vom 10.3.81, Seite 509. Auch wenn gegen diese Meinung von einzelnen Mitgliedern der städtischen Exekutive auch heute noch sehr stark opponiert wird, kann der Kantonsrat bei der Behandlung des kantonalen Verkehrsrichtplanes nicht umhin, die einstimmige Meinung des Grossen Gemeinderates in seinen Erwägungen unberücksichtigt zu lassen.

3. Schlussbemerkungen

Der Zonenplan, wie er heute vorliegt, ist nach Meinung der Bau- und Planungskommission gut. Er ist nicht ein Maximum, was die eingezonten Flächen anbelangt (man könnte ja bis hinauf zum Blasenbergzonen) und er ist nicht ein selbstzerstörerisches Minimum nach dem Slogan "Zug klein aber fein". Der Zonenplan in seiner heutigen Grösse ist ein Optimum, er lässt in gebührendem Masse Raum für weitere Wohnbauten und für Industrie und Gewerbe und er ordnet wieder einmal, die im Rahmen der 10-jährigen Planung entstandenen und sich zum Teil widersprechenden Rechtszustände. Aber vor allem sind Zonenplan und Bauordnung Planungsinstrumente, die im Rahmen einer offenen Planung erarbeitet wurden, um die restriktive kantonale Ersatzvornahme abzulösen.

II. Anträge der Kommission

1. Der Antrag des Stadtrates, die SPV-Zone Freudenberg in die Zone E 2 1/2 einzuweisen, sei abzulehnen (einstimmig bei einer Enthaltung).
2. Zonenplan und Bauordnung der Stadt Zug seien zum Beschluss zu erheben und der Urnenabstimmung zu unterstellen (einstimmig bei einer Enthaltung).
3. Vom Ortsgestaltungsplan mit Leitbild, Verkehrsrichtplan, Landschaftsrichtplan und erläuterndem Bericht sei Kenntnis zu nehmen (einstimmig).

Für die Bau- und Planungskommission:
P. Rupper, Präsident

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 448
BETREFFEND STADTPLANUNG ZUG - SCHLUSSBERICHT UND BESCHLUSS-
FASSUNG UEBER DIE STADTPLANUNG 1979

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 515 vom 7. Juli 1979

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

1. Zonenplan und Bauordnung der Stadt Zug vom 30. Juni 1981 werden zum Beschluss erhoben.
2. Vom Ortsgestaltungsplan mit Leitbild, Verkehrsrichtplan, Landschaftsrichtplan und erläuterndem Bericht wird Kenntnis genommen.
3. Ziff. 1 dieses Beschlusses wird gestützt auf § 6 Ziffer 1 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung unterstellt.

Der Beschluss tritt unter Vorbehalt der Annahme durch die Stimmberechtigten am Tage der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

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

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug, 30. Juni 1981

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident: A. Schärer

Der Stadtschreiber: A. Grünenfelder

Urnenabstimmung: