

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2186.3

Rötelberg: Zonenplanänderung, Plan Nr. 7276, und Änderung Bauordnung (neu § 54a); 2. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 8. Mai 2012

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zur Änderung des Zonenplans und der Bauordnung im Gebiet Rötelberg.

1. Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat die Änderung des Zonenplans, Plan Nr. 7276, im Gebiet Rötelberg und § 54a der Bauordnung in 1. Lesung beraten.

Die Pläne sind vom Freitag 2. März bis und mit Montag 2. April 2012 öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt des Kantons Zug am 2. und 9. März 2012 publiziert worden. Während der Auflagefrist ist eine Einwendung eingegangen. Die Änderung des Zonenplans, Plan Nr. 7276, im Gebiet Rötelberg und § 54a der Bauordnung samt Behandlung der Einwendung wird hiermit dem Grossen Gemeinderat zum Beschluss unterbreitet.

2. Behandlung der Einwendung

Einwendung

Jürg Stadler, Grundeigentümer des GS 3883 (nördlich angrenzend an die bergseitige Zonenplanänderung) hat am 12. März 2012 eine Einwendung eingereicht. Die Einwendung umfasst folgenden Antrag:

Es sei die gesamte Geländekammer, d.h. GS 3179, 3399 und 3883 oberhalb der Blasenbergstrasse in die W2B Zone einzuzonen, damit ein optimales städtebauliches Konzept realisiert werden kann, mit der Höhenbeschränkung gemäss Vorlage (Aussichtsschutz von St. Verena - Plateau).

Begründung des Einwenders:

Die Zonenplanänderung des benachbarten GS 4566 erfolge nicht aus raumplanerischen, sondern lediglich aus finanziellen Gründen. Die Liegenschaften GS 3179 und 3399 seien 1970 vor dem ersten Zonenplan 1975 nach der heutigen Zone W3 überbaut worden. Die Grundstücke lägen heute in der W1. Die südliche Begrenzung der Geländekammer oberhalb der Blasenbergstrasse liege neu in der Zone W2b und dazwischen das GS 3881 in W1 mit einem Landspickel von 370 m² in der Zone ÖIF. Diese Zerstückelung sei raumplanerisch fragwürdig. Der Einwender verlangt, dass sämtliche Grundstücke nördlich von GS 4566 in gleicher Dichte überbaut werden können. Diese geforderte Gleichbehandlung sei nicht nur aus dem verfassungsrechtlichen Gebot der Gleichbehandlung, sondern auch aus raumplanerischen Gründen gerechtfertigt. Das Raumplanungsgesetz fordere kompaktere Siedlungen. Die Zone W1 widerspreche dieser Verdichtungstendenz. Der Grosse Gemeinderat wäre demzufolge gehalten, Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser der Zone W2b zuzuweisen. Es gebe keinen raumplanerischen Grund, die drei Parzellen im Norden von GS 4566 oberhalb der Blasenbergstrasse nicht in die W2b Zone zu überführen (mit einem entsprechenden Aussichtsschutz). Ohne Einbezug des GS 3883 könne GS 4566 wegen der geologischen Beschaffenheit nur sehr aufwendig erschlossen und bebaut werden.

Behandlung durch den Stadtrat

Der Stadtrat nimmt zu den Einwendungen wie folgt Stellung.

Hinweis zu den Grundstücksnummern:

Die GS 3179 und 3399 wurden 1997 zum GS 3179 zusammengelegt.

Einwendung: Es seien lediglich finanzielle Gründe und nicht raumplanerische Überlegungen für die Zonenplanänderung massgebend.

Ziel der Zonenplanänderung ist die Sicherung des Restaurants Rötelberg für die Öffentlichkeit. Dabei geht es nicht nur um die historischen Gebäude, sondern auch um die Freiräume. Das Ziel kann durch raumplanerische Massnahmen (Um- und Einzonungen), und vertragliche Bestandteile wie die Höhenbeschränkungen erreicht werden. Bei der Um- und Einzonung waren somit raumplanerische Überlegungen massgebend. Die raumplanerischen Massnahmen haben aber auch dazu beigetragen, dass einerseits der Kaufbetrag für das Grundstück relativ tief ist und dass andererseits überhaupt Gesprächsverhandlungen möglich waren.

Bereits der Kantonsrat sah die raumplanerischen Massnahmen als legitimes Mittel, um den Rötelberg zu sichern. Er erweiterte die Siedlungsbegrenzungslinie bergseits, um der Stadt Zug den entsprechenden Handlungsspielraum zu ermöglichen. Die Erweiterung umfasste bewusst nur denjenigen Bereich, welcher unmittelbar mit dem Erhalt des Rötelbergs in Verbindung steht. Die weiteren Grundstücke hat der Kantonsrat bewusst von der Erweiterung ausgenommen.

Einwendung: Das Studienverfahren hat gezeigt, dass nur unter Miteinbezug des GS 3883 ein optimales städtebauliches und raumplanerisches Konzept möglich ist. Erschliessung und Bebauung von GS 4566 ist sonst nur sehr aufwendig möglich.

Im Jahr 2007 wurde für die unüberbauten Parzellen im Rötel ein Studienverfahren gestartet. Dieses Verfahren sah eine einheitliche Überbauung bergseits der Blasen-bergstrasse vor. Entsprechend schlug der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat vor, sämtliche unüberbauten Parzellen der Zone mit speziellen Vorschriften Rötelberg zuzuweisen. Die bereits überbaute Parzelle GS 3179 war davon nicht betroffen; sie verblieb in der Zone W1. Bekanntlich scheiterte das Verfahren und der Grosse Gemeinderat wies in der 2. Lesung der Ortsplanungsrevision nur die Stammparzelle des Rötelbergs (GS 1718) einer Zone des öffentlichen Interesses (OeIB) zu.

Bei der Wiederaufnahme der Verhandlungen zwischen der Stadt Zug und der Grundeigentümerschaft war folglich nicht mehr eine Studie über das gesamte Areal massgebend, sondern richteten sich diese auf den Kauf der Stammparzelle Rötelberg (GS 1718) durch die Stadt Zug. Die Umzonung der Parzelle GS 4566 ist Bestandteil bzw. Voraussetzung des Kaufvertrags Rötelberg. Die übrigen zonenplanerischen Festlegungen in diesem Gebiet, wie sie vom GGR und von der Stimmbevölkerung der Stadt Zug beschlossen wurden, hat die Regierung genehmigt. Sie stehen nicht zur Diskussion. Folglich war eine weitergehende Änderung des Zonenplans, welcher die Parzellen GS 3883 und 3179 umfasst, kein Thema.

Mit den Höhenbeschränkungen haben sich die Rahmenbedingungen gegenüber dem Studienverfahren stark verändert, es muss eine grundsätzlich andere Bebauungsstruktur gefunden werden. Für die Erschliessung kann eine gute Lösung gefunden werden, insbesondere wenn für die ganze Bebauung eine gemeinschaftliche Erschliessung (z.B. gemeinsam Tiefgarage) erstellt wird.

Einwendung: Das Wohngebäude sei 1970 gemäss der heute gültigen Zone W3 überbaut worden.

Das Grundstück liegt heute in der Zone W1 (nicht W3). Für die Bebauung auf dem GS 3179 gilt die Bestandesgarantie. Betreffend GS 3179 kann festgehalten werden, dass dieses Grundstück noch über Nutzungsreserven verfügt und mit den Bestimmungen der Zone W1 weiterentwickelt werden kann.

Einwendung: Aufgrund des verfassungsrechtlichen Gebots der Gleichbehandlung und aus raumplanerischen Gründen sollen sämtliche Grundstücke nördlich von GS 4566 in gleicher Dichte überbaut werden können. Die Höhenbeschränkungen könnten ebenfalls vertraglich geregelt werden.

Die Revision der Ortsplanung Zug wurde im Jahre 2010 genehmigt. Der Grundsatz der Planbeständigkeit des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) spricht momentan gegen eine Zonenplanänderung, da die neue Ortsplanung der Stadt Zug erst vor kurzem genehmigt wurde. Die Verhältnisse haben sich seit der Zonenplanänderung nicht grundsätzlich geändert. Die geforderte Zonenplanänderung ist von erheblicher Bedeutung. Es handelt sich nicht um eine untergeordnete Anpassung wie beispielsweise eine Grenzbereinigung.

Ausserdem wurde die Zonenplanänderung von GS 4566 aufgrund eines Auftrags der Regierung an die Hand genommen. Dieser forderte die Stadt Zug auf, Lösungsansätze für den Erhalt des Rötelsbergs zu finden und diese innerhalb von zwei Jahren durch den GGR beschliessen zu lassen.

Bei der Zonierung sind die spezifischen landschaftlichen und ortsbaulichen Aspekte zu würdigen. Die bergseitig der Blasenbergstrasse liegenden Bauparzellen sind landschaftlich heikel positioniert. Die Aussichtslage vom St. Verana-Plateau wird durch die Überbauung der genannten Parzellen tangiert. Je stärker die Strasse beziehungsweise das Gelände ansteigt, umso stärker werden das Landschaftsbild und die Aussicht tangiert.

Die dem GGR zum Beschluss unterbreitete Änderung des Zonenplans umfasst daher eine vertraglich vereinbarte Dienstbarkeit, welche die maximale Bauhöhe stark einschränkt. Ohne diese vertragliche Regelung wäre eine Zonierung W2B landschaftlich nicht vertretbar. Sie würde zudem dem Aussichtsschutz des Punktes 574.9 der Bauordnung zuwider laufen. Aufgrund der Grundstückstiefen und der Höhenlagen der Parzellen ist eine unterschiedliche Zonierung an dieser landschaftlich heiklen Lage vertretbar.

Eine Umzonung der Parzellen GS 3883 und 3179 ist ohne vertraglich geregelte Höhenbeschränkungen grundsätzlich nicht umsetzbar. Ob die Umzonung mit einer Höhenbeschränkung zu einer vertraglichen Überbauung führen würde, wäre in einem separaten Zonenplanverfahren zu prüfen. Dieses würde auch eine Vorprüfung bei der Baudirektion beinhalten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass eine allfällige Aufzonung von GS 3883 und 3179 nicht mit der vorliegenden Zonenplanänderung verknüpft werden kann.

Einwendung: Die W1 widerspricht der Verdichtungstendenz, wie sie im Raumplanungsgesetz gefordert ist. Sie ist grundsätzlich zu überprüfen.

Im Vergleich mit anderen Städten und Gemeinden ist in der Stadt Zug die Dichte im Siedlungsraum relativ hoch. Zurzeit ist eine Anpassung des kantonalen Richtplanes in Arbeit, welche zukünftig Verdichtungsgebiete vorsieht. An gut erschlossenen Lagen sollen Gebiete ausgeschieden werden, bei denen gegenüber der heutigen Grundordnung eine deutlich höhere Dichte möglich sein soll. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Rötelsberg nicht zu diesen Gebieten gehören wird.

Zudem haben sich die Verhältnisse seit der Zonenplanänderung nicht grundsätzlich geändert. Der Grundsatz der Planbeständigkeit des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) spricht gegen eine generelle Überprüfung der Wohnzone W1.

3. Untersuchung der Gebäulichkeiten

Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) hat den Stadtrat am 30. Januar 2012 im Rahmen der 1. Lesung der Zonenplanänderung Rötelsberg beauftragt, die Gebäulichkeiten dem Grundsatz nach zu untersuchen. Die Untersuchungen sollen Aufschluss geben, mit welchen Folgekosten zu rechnen ist.

Die Untersuchungen zeigen, dass das Hauptgebäude Rötelberg in einem guten Zustand ist, insbesondere das Restaurant, die Küche, die Toiletten und die Lagerräume sind in einem einwandfreien Zustand. Kurzfristig sind kleinere Mängel zu beheben, beispielsweise bei den Fenstern. Mittel- bis langfristigen fallen die üblichen Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen an.

Das Oekonomiegebäude ist in der Konstruktion noch intakt, kann aber heute nur als Lager für das Restaurant genutzt werden. Eine andere Nutzung bedingt einen gesamthaften Um- und Ausbau. Details zu den Untersuchungen können Sie den Beilagen (4a + 4b) entnehmen.

4. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- die Einwendung und die Stellungnahmen des Stadtrates zur Kenntnis zu nehmen,
- die Änderung des Zonenplans, Plan Nr. 7276, im Gebiet Rötelberg festzusetzen,
- die Änderung der Bauordnung § 54a festzusetzen.

Zug, 8. Mai 2012

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf Zonenplanänderung Rötelberg, Plan Nr. 7276: Festsetzung
2. Änderungserlass Bauordnung (neu § 54a)
3. Situationsplan
4. Untersuchung der Gebäude Liegenschaft Rötelberg: Restaurant
5. Untersuchung der Gebäude Liegenschaft Rötelberg: Oekonomiegebäude
6. Zonenplanänderung Rötelberg, Plan Nr. 7276

Alle weiteren Beilagen der Änderung der Nutzungsplanung im Gebiet Rötelberg haben gegenüber der 1. Lesung keine Änderungen erfahren. Sie können im Internet unter GGR-Vorlage Nr. 2186 eingesehen werden.

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Tel. 041 728 21 51, zur Verfügung.

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr. betreffend Zonenplanänderung Rötelberg: Plan Nr. 7276, und Änderung Bauordnung (neu § 54a); Festsetzung

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2186 vom 22. November 2011 (1. Lesung) und Nr. 2186.3 vom 8. Mai 2012 (2. Lesung):

1. Die Zonenplanänderung Rötelberg, Plan Nr. 7276, wird festgesetzt.
2. Paragraf 54a der Bauordnung wird zum Beschluss erhoben
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
4. Das Baudepartement wird gestützt auf § 41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) beauftragt, diesen Beschluss nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder nach einer allfälligen Urnenabstimmung zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.
5. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er wird in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
6. Gegen diesen Beschluss kann gemäss § 17bis des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt drei Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Jürg Messmer, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist: (bei obligatorischem Referendum: Datum der Urnenabstimmung)