

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2186.5

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

**Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 4. Juni 2012**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Geschäftsprüfungskommission (GPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 13 und 20 GSO folgenden Bericht:

## **1. Ausgangslage**

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2186.3 mit Beilagen 2 bis 6 vom 8. Mai 2012 sowie den Bericht der BPK Nr. 2186.4 vom 22. Mai 2012.

## **2. Ablauf der Kommissionsarbeit**

Die GPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung vom 4. Juni 2012 in Besetzung aller sieben Mitglieder. Von der Verwaltung waren für dieses Geschäft anwesend: Ivo Romer, Vorsteher Finanzdepartement, Dolfi Müller, Stadtpräsident, Andreas Rupp, Finanzsekretär sowie Harald Klein, Leiter Stadtplanung.

## **3. Erläuterungen der Vorlage**

Bei dieser 2. Lesung geht es vor allem um die Einwendungen eines Nachbarn im Rötelberg. Dieser beantragt, sein Grundstück ebenfalls der Zone WB zuzuweisen. Zudem stellt er in Abrede, dass raumplanerische Überlegungen dem Geschäft Rötelberg zugrunde liegen und sieht dies als finanzielles Geschäft mit den Eigentümern des Rötelbergs. Diese Interpretation stellt der Stadtrat klar in Abrede. Es wird ein historisches Gebäude in der Stadt Zug, sowie der entsprechende Freiraum, mit baurechtlich/raumplanerischen Massnahmen im Naherholungsgebiet der Stadt Zug für die Öffentlichkeit erhalten. Es werden Umzonungen, ein Nutzungstransfer bergseits der Strasse und Höhenbeschränkungen vorgenommen. Der Wert der Liegenschaft zeigt, dass die Stadt das Grundstück zu einem fairen Preis übernehmen kann. Z

u beachten ist auch, dass der Kantonsrat bereits den Rahmen gesteckt hat, um den Rötelberg für die Öffentlichkeit zu erhalten. So hat der Kantonsrat die Siedlungsbegrenzungslinie für den Bereich der Eigentümer Rötelberg verschoben. Der Einwender macht das Studienverfahren, in das er in den Jahren 2006 und 2007 involviert war, geltend. Es trifft zu, dass damals der ganze Rötelberg in einem grösseren Zusammenhang angeschaut wurde, jedoch wurde das Studienverfahren damals abgebrochen, weil Änderungen der Rahmenbedingungen eintraten bzw. die Grundeigentümer andere Vorstellungen hatten. Später folgte die Ortsplanungsrevision mit entsprechenden Beschlüssen des GGR und des Volkes. Der Regierungsrat beauftragte anschliessend den Stadtrat, im Bereich des Rötelbergs die raumplanerischen Massnahmen dem GGR erneut vorzulegen. Die angrenzenden Grundstücke sind vom Regierungsrat genehmigt worden. Sie stehen deshalb hier nicht zur Debatte. Vertritt der GGR die Meinung, es sei über eine andere Zuweisung des Grundstücks des Einwenders zu diskutieren, müsste dies in einem separaten Verfahren seriös und fundiert geprüft und im Gelände genau besichtigt werden. Im Rahmen der 1. Lesung wurde vom GGR eine Zustandsanalyse der beiden Gebäude gewünscht. Von der Immobilienabteilung gibt es nun, wie von der GPK gewünscht, Berechnungen in schriftlicher Form. Aufgrund dieser Unterlagen ist ersichtlich, dass die total 3'241 m<sup>2</sup> zu einem Preis von CHF 1'000.--/m<sup>2</sup> erworben werden konnten, obwohl in unmittelbarer Umgebung wesentlich höhere Preise bezahlt werden. Von daher handelt es sich für die Stadt und damit für die Öffentlichkeit um eine sehr gute Lösung.

#### **4. Beratung**

Ein Mitglied stellt fest, dass der Antrag ja drei Grundstücke betreffe. Offenbar ging der Einwender von einem alten Plan aus. Das aufgeführte Grundstück 3'399 gibt es gar nicht mehr. Mehrere Mitglieder fragen sich, ob es tatsächlich möglich ist, die Scheune für geschätzte CHF 100'000.-- wieder instand zu stellen. Es wird von der Verwaltung geantwortet, dass diese Kostenschätzung nur die Massnahmen umfasst, die jetzt absolut notwendig sind. Es ist nicht die ganze Scheune am Ende der Lebensdauer, sondern nur einzelne Bestandteile. Es liegen zu diesem Geschäft nun wie von der GPK verlangt, zwei neue bebilderte Unterlagen mit Grobkostenschätzungen in der Höhe von CHF 151'000.-- bzw. CHF 100'000.-- für die beiden Gebäude im Rötelberg vor. Es kann nach kurzer Diskussion festgestellt werden, dass sich in der GPK keine Erkenntnisse zur 1. Lesung ergeben und man grossmehrheitlich die Haltung des Stadtrates bezüglich der Einwendungen übernimmt.

#### **5. Zusammenfassung**

Aufgrund der zur Verfügung stehenden umfangreichen Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2186.3 (2. Lesung) vom 8. Mai 2012 sowie des Berichts der BPK Nr. 2186.4 vom 22. Mai 2012 empfiehlt Ihnen die GPK der Vorlage in 2. Lesung mit 6:1 zuzustimmen.

## **6. Antrag**

Die GPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es seien die Anträge des Einwenders gemäss dem stadträtlichen Antrag abzuweisen und es sei die Änderung des Zonenplanes, Plan Nr. 7276 im Gebiet Rötelberg festzusetzen sowie § 54a der Bauordnung zum Beschluss erheben.

Zug, 11. Juni 2012

Für die Geschäftsprüfungskommission  
Philip C. Brunner, Kommissionspräsident