

Stadtparlament GGR, Vorlage

Nr. 1598

Zonenplanänderung im Gebiet Hertischulhaus / Gewürzmühleareal, Plan Nr. 7220

1. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 15. Mai 2001

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Ausgangslage

Auf dem städtischen Areal der ehemaligen Gewürzmühle, St.-Johannes-Strasse 38 und 40, Grundstück Nr. 19, befinden sich mehrere ältere Gebäude, die durch die Probe- und Kulturraumgenossenschaft Zug (ProK) vor allem für kulturelle Zwecke genutzt werden. Das Areal wird auf der westlichen Seite durch die Lorze begrenzt und ist im Norden, im Osten sowie im Süden vom Schulhaus Herti umgeben.

Das Gewürzmühle-Areal liegt gemäss Zonenplan ausserhalb der Bauzone in der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung (ÖIF). Desgleichen liegen die nördlich und südlich angrenzenden Aussenanlagen des Schulhauses Herti (zwei Velounterstände, die Kletterstangen, die Weitsprung- und Kugelstossanlage sowie der westliche Teil des Hartplatzes, auf welchem u.a. auch wettkampfmässig Ballhockey gespielt wird) in der Zone ÖIF. Das Hauptgelände des Schulhauses Herti mit allen Gebäuden liegt in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (ÖIB) und damit innerhalb der Bauzone. Im behördenverbindlichen Ortsgestaltungsplan, Teilrichtplan Siedlung und Landschaft, sind die entsprechenden Gebiete - durch die kantonale Siedlungsbegrenzungslinie voneinander getrennt - als ÖIF und ÖIB bezeichnet.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Zug hat mit Urteil vom 19. Dezember 2000 die vom Stadtrat bzw. von der Baudirektion erteilte Baubewilligung für den Betrieb des öffentlichen Restaurants „Atelier Bistro“ in der alten Gewürzmühle als unzulässige Zweckänderung bezeichnet, die Beschlüsse des Stadtrates und der Baudirektion aufgehoben und die Sache zum Neuentscheid an die Baudirektion zurückgewiesen.

Der Stadtrat und die Baudirektion haben den Entscheid des Verwaltungsgerichts, der bezüglich Nutzungsänderungen ausserhalb der Bauzone eine restriktive Praxis einschlägt, intensiv analysiert und beschlossen, das Urteil des Verwaltungsgerichts zu akzeptieren sowie auf eine Neubehandlung durch die Baudirektion zu verzichten. Diesem Entscheid lag

auch die Überlegung zu Grunde, dass mit einer Umzonung des Areals Gewürzmühle von der heutigen Zone ÖIF in eine Zone ÖIB - und einer entsprechenden Änderung des Teilrichtplanes Siedlung und Landschaft - die strittige Frage der Zonenkonformität des gesamten Kulturbetriebes in der alten Gewürzmühle raumplanerisch einwandfrei gelöst werden kann. Zur sinnvollen und zweckmässigen Abrundung sind dabei auch die in der Zone ÖIF befindlichen Aussenanlagen des Schulhauses Herti in die Umzonung - und Richtplanänderung - einzubeziehen.

Im Sinne der Entscheide des Verwaltungsgerichtes sind der Restaurationsbetrieb in der Gewürzmühle seit 19. März 2001 und der Hockeybetrieb auf dem Hartplatz des Schulhauses Herti seit 1. Mai 2001 eingestellt.

Forstrechtliche Abgrenzung der vorgesehenen Umzonung

Die östliche Uferseite der Lorze ist im Abschnitt des Schulhauses Herti bestockt. Diese Bestockung gilt gemäss Kantonsforstamt im forstrechtlichen Sinne als Wald. Im Rahmen der Stadtplanungsrevision 1994 wurde der östliche Waldrand bereits einmal bestimmt und im Januar 2001 vom Kantonsforstamt überprüft, wobei sich in der Zwischenzeit keine Änderungen ergeben haben. Aufgrund der nun vorgesehenen Umzonung von einer Nichtbauzone in eine Bauzone wird künftig die Bauzone an den Wald angrenzen, weshalb das Waldfeststellungsverfahren durchzuführen war. Die erforderliche öffentliche Auflage erfolgte vom 9. bis am 30. März 2001; innert der Auflagefrist ging keine Einsprache ein. Am 10. April 2001 verfügte die Direktion des Innern die Waldlinie beim Schulhaus Herti entsprechend den öffentlich aufgelegten Plänen.

Mit der künftigen Abgrenzung von Wald und Bauzone gilt der sogenannte statische Waldrand, d.h. der Waldrand wird auf lange Zeit fixiert. Inskünftig in die Bauzone hineinwachsende Gehölze gelten somit nicht als Waldfläche und könnten ohne Rodungsbewilligung wieder entfernt werden. Gemäss § 12 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (PBG) müssen einzelne Bauten und Anlagen sowie Baulinien einen Waldabstand von mindestens 12 m einhalten.

Begründung der vorgesehenen Umzonung

Die vorgesehene Umzonung im Zonenplan umfasst die heute in der Zone ÖIF befindlichen Teile der Aussenanlagen des Schulhauses Herti und das ganze Areal der ehemaligen Gewürzmühle. Anstelle der Zone ÖIF ist neu die Zone ÖIB bis zum Waldrand hin vorgesehen. Im Teilrichtplan Siedlung und Landschaft, werden dementsprechend die Gebiet ÖIF und ÖIB angepasst sowie die kantonale Siedlungsbegrenzungslinie entsprechend nach Westen, d.h. an den Waldrand verschoben. Als Gründe für diese Umzonung sind anzuführen:

- Der von der Umzonung umfasste Raum weist bereits seit langer Zeit verschiedene Bauten und Anlagen auf (Gebäude der Gewürzmühle aus dem 19. Jahrhundert sowie spätere Annexbauten bis hin zu den Anlagen des rund 30-jährigen Schulhauses Herti); er ist demzufolge als seit jeher baulich geprägter Ort zu verstehen. Die Verlegung der Lorze in das jetzt bestehende Flussbett und die hier aufkommende Bestockung fällt in die 70er-Jahre des 20. Jahrhunderts und ist damit vergleichsweise jünger.

Die bisherige Zone ÖIF dient seit der Genehmigung Mitte 1995 dem Uferschutz und steht für Erholungsanlagen zur Verfügung. Dies ist in der nördlichen, noch unüberbauten Hälfte der Zone zweckmässig. Auch kann hier durch diese Zonierung die östlich davon ausgeschiedene Zone W2b genügend vom Lorzenlauf abgeschirmt werden. In der südlichen Hälfte jedoch, im Abschnitt des Schulhauses Herti und des Gewürzmühle-Areals, entspricht die Zone ÖIF nur sehr bedingt dem seit jeher baulich geprägten Charakter des Ortes. Hier ist die vorgesehene Umzonung in die Bauzone aus der örtlichen Baugeschichte heraus als richtige raumplanerische Massnahme zu betrachten. Damit wird insbesondere auch das Gebäude Assek. Nr. 617c, das als älteste noch bestehende Baute auf dem Gewürzmühle-Areal und als wichtiger Bestandteil des Industrielehrpfades Lorze die Tradition der Gewürzherstellung verkörpert, der Bauzone zugewiesen.

- Die auf dem Areal Gewürzmühle bestehenden Gebäude enthalten verschiedene Räume und Ateliers, die seit geraumer Zeit für kulturelle und künstlerische Zwecke genutzt werden. Das Areal Gewürzmühle hat sich in kurzer Zeit bei den Kulturschaffenden und bei der kulturinteressierten Bevölkerung zu einem beliebten Treffpunkt entwickelt. Die vorgesehene Umzonung in die Zone ÖIB trägt dem ausgewiesenen öffentlichen Interesse am Betrieb eines Kulturzentrums angemessen Rechnung. Vergleichbare, für den genannten Kulturbetrieb sehr gut geeignete und preisgünstige Räumlichkeiten lassen sich andern-orts in der Stadt Zug kaum mehr finden.
- Die Primarschulanlage Herti soll in den kommenden Jahren durch ein neues Oberstufenschulhaus ergänzt werden. Ab 2001 ist ein Wettbewerbsverfahren vorgesehen, mit dem die erforderliche Erweiterung der Schulhausbauten und -anlagen aufgezeigt werden kann. Die vorgesehene Umzonung schafft eine klare planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Schulhauses. Zudem sind die heute in der Zone ÖIF liegenden Sport- und Erholungsanlagen aufgrund ihres Umfangs und ihrer Nutzung besser in der Bauzone angesiedelt.
- Zum künftig statischen Waldrand besteht ein gesetzlicher Waldabstand von mindestens 12 m. Innerhalb des Waldabstandsbereiches liegen das Mühlengebäude Assek. Nr. 617a (westliche Hälfte) sowie die Weitsprunggrube (grösstenteils) und die Kletterstangen (teilweise). Diese Bauten und Anlagen geniessen Bestandesgarantie. Bei einem allfälligen Abbruch dieser Bauten und Anlagen bzw. bei einem Neubau der Anlagen muss jedoch der Waldabstand eingehalten werden. Gegenüber der jetzigen baulichen Situation ist somit keine weitere Beeinträchtigung des Raumes entlang des Waldes bzw. der Lorze zu befürchten. Demzufolge wird auch der mit der bisherigen Zone ÖIF bezweckte Uferschutz durch die neue Zone ÖIB nicht verschlechtert.
- Die jetzige Ausgestaltung der Lorze genügt den Hochwasserschutzanforderungen knapp. Eine allfällige künftige massvolle Revitalisierung und ökologische Aufwertung der Lorze kann in erster Linie innerhalb des bestehenden Flussquerschnitts erfolgen. Für allfällige grössere Renaturierungsmassnahmen mit Landbedarf dürfte primär das Westufer in Betracht kommen.

Aufgrund dieser Ausführungen ergibt sich, dass die Ausdehnung der Zone ÖIB im umschriebenen Bereich bis zum Waldrand sinnvoll und raumplanerisch zweckmässig ist. Das Ausscheiden eines verbleibenden schmalen Streifens ÖIF entlang des Waldes wäre nicht sinnvoll, weil es zu einer raumplanerisch unerwünschten kleinräumigen Zonenstruktur ohne konkreten Nutzen führen würde.

Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion

Die Baudirektion hat am 10. April 2001 zu den vorgesehenen planungsrechtlichen Änderungen im Bereich Hertischulhaus / Gewürzmühleareal Stellung genommen und festgehalten, dass die Zonenplanänderung und die Änderung des Ortsgestaltungsplans zur Genehmigung beantragt werden können. Der Vorbehalt, den Ortsgestaltungsplan, Teilrichtplan Siedlung und Landschaft, korrekt auf die Zonenplanänderung abgestimmt zu revidieren, konnte berücksichtigt werden. Ebenso konnte die Empfehlung nach einer korrekten Darstellung der Legende des Zonenplanes berücksichtigt werden. Die weiter geäusserten Empfehlungen (Aspekte der Flussraumgestaltung) und Hinweise (Beachtung des Waldabstandes, zweckmässige künftige Zonenplananpassungen in der nahen Umgebung) können bei den weiteren Arbeiten berücksichtigt werden.

Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und die Zonenplanänderung im Gebiet Hertischulhaus / Gewürzmühleareal, Plan Nr. 7220, in 1. Lesung zu genehmigen.

Zug, 15. Mai 2001

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Albert Rüttimann, Stadtschreiber

Beilagen:

- Zonenplanänderung im Gebiet Hertischulhaus / Gewürzmühleareal, Plan Nr. 7220
- Änderung des Ortsgestaltungsplanes, Teilrichtplan Siedlung und Landschaft, im Gebiet Hertischulhaus / Gewürzmühleareal, Plan Nr. 7222 (zur Kenntnis)