

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 1546.3

Bebauungsplan Grafenau Süd

2. Lesung

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 8. Januar 2002

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen in obenerwähnter Angelegenheit gemäss den § 14 und 20 GSO nachfolgenden Bericht:

Ausgangslage

Bereits seit sieben Jahren ist der Bebauungsplan Grafenau Süd in Bearbeitung. Dies deutet darauf hin wie schwierig und komplex die Aufgabe, aber vor allem die Eigentumsverhältnisse und die Verhältnisse unter den Landeigentümern sind. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die nach der 1. Lesung eingegangenen Einsprachen zur Zufriedenheit der Einsprechenden aufgearbeitet worden. Die entsprechenden Landumlegungen konnten jedoch noch nicht vorgenommen werden.

Ablauf der Kommissionsarbeit

Unsere Kommission behandelte die Vorlage an ihren beiden Sitzungen vom 6. November 2001 und vom 8. Januar 2002.

Sitzung vom 6. November 2001

Unsere Kommission behandelte die Vorlage in Zehner-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat E. Spescha, Stadtplaner H. Klein, und dem Leiter des Rechtsdienstes Bau-departement A. Cantieni.

Erläuterung der Vorlage

Harry Klein erläutert den Bebauungsplan anhand des Modells und zeigt die geplante Landumlegung. Mit der heutigen Lösung wird die grösstmögliche Unabhängigkeit der einzelnen Grundeigentümer erreicht. Jeder Landbesitzer kann dadurch weitgehend unabhängig den Zeitpunkt seines Bauvorhabens selber bestimmen und jeder hat die seiner heutigen Grundstückfläche entsprechende Ausnutzung. Im Bebauungsplan selber müssen deshalb Kompromisse eingegangen werden. Der Gebäudekomplex wurde jedoch in der Zeit zwischen den beiden Lesungen klar verbessert.

Beratung

Alle Einsprachen von Landbesitzern innerhalb des Perimeters des Bebauungsplanes konnten bereinigt werden. Wenn auch einzelne Besitzer nicht vollkommen begeistert sind, so wird doch allgemein anerkannt, dass mit dem vorliegenden Plan ein optimaler Kompromiss erreicht wurde.

Ein Mitglied der Kommission stellt fest, dass im vorliegenden BBP keine Parkplätze (auch keine Besucherparkplätze) auf der Erdgeschossenebene vorgesehen sind. Es wird der Antrag gestellt, dass solche Plätze vorzusehen sind.

Antrag 1

Auf der Ebene Erdgeschoss ist eine ausreichende Zahl Besucherparkplätze in Kompensation zu den Parkplätzen in den Tiefgaragen zu realisieren.

Dem Antrag wird mit 7 zu 3 Stimmen zugestimmt.

Aus der Kommission wird auch in der zweiten Lesung das Verkehrskonzept bemängelt. Einerseits seien in diesem durch den ÖV hervorragend erschlossenen Gebiet zu viele Parkplätze vorgesehen. Zum zweiten werde durch die geplanten zwei Einfahrten der Verkehr unnötig in verschiedene Quartierstrassen verteilt.

Antrag 2

Die Anzahl der Parkplätze im Perimeter sei auf 200 zu beschränken.

Der Antrag wird mit 8 zu 2 Stimmen abgelehnt.

Antrag 3

Die nördliche Zufahrt in die Tiefgarage (von der Grafenaustrasse) ist zu streichen. Die Einfahrt soll konzentriert von der Gotthardstrasse erfolgen.

Der Antrag wird mit 9 zu 1 Stimmen abgelehnt.

Am meisten gibt jedoch die nicht vollzogene Landumlegung zu reden. Ohne diese Umlegung ist eine Bebauung im vorgesehenen Rahmen nicht realisierbar. Andererseits würde durch ein festsetzen des Bebauungsplanes durch den GGR ein behördenverbindliches BBP-Dokument entstehen das den Landeigentümern zumindest eine Rechtssicherheit bei einer Landumlegung zusichern würde.

Verschiedene Möglichkeiten von festsetzen bis zurückweisen werden diskutiert. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes unter Vorbehalt der geplanten und notwendigen Landumlegung scheint allgemein die richtige Lösung und wird auch Sinngemäss von den Vertretern des Baudepartements begrüsst. Es ist jedoch unklar ob ein solcher Beschluss rechtens und von der Regierung gutgeheissen wird.

Antrag 4

Es wird der Antrag gestellt, dass das Baudepartement die notwendigen Abklärungen vornehmen und an einer der nächsten Sitzungen der BPK unterbreiten soll. Die Beratung sei bis dahin zu unterbrechen.

Dem Antrag wird mit 9 zu 0 Stimmen zugestimmt. Die Beratung wird unterbrochen.

Sitzung vom 8. Januar 2002

Unsere Kommission behandelte die Vorlage in Achter-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat E. Spescha, Stadtplaner H. Klein, und dem Leiter des Rechtsdienstes Baudepartement A. Cantieni.

Erläuterung der Vorlage

Die Ergebnisse der Sitzung vom 6. November werden rekapituliert und nochmals diskutiert.

Zum Antrag 1 vom 6. November

Das Baudepartement hat Flächen in der EG-Ebene des Planungsperimeters festgelegt auf denen Besucherparkplätze erstellt werden können. Der BBP soll mit dieser Skizze ergänzt werden. Nach kurzer Diskussion stimmt die BPK dem vorgestellten Lösungsvorschlag zu.

Es sind Besucherparkplätze an den bezeichneten Standorten auf der Erdgeschossenebene zu ermöglichen. (Die PP sind der Gesamtzahl der geplanten PP anzurechnen)

Der Antrag wird mit 5 : 3 Stimmen angenommen.

Es sind verschiedene Vorschläge eingegangen wie die Landumlegung mit dem Bebauungsplan gekoppelt werden könnte.

Es ist klar, dass der Bebauungsplan nur nach einer Anpassung der Landflächen der einzelnen Eigentümer realisiert werden kann. Andererseits kann eine Verweigerung einzelner Eigentümer dazu führen, dass die Landumlegung nicht zustande kommt und dadurch die Realisierung des BBP verunmöglicht wird. Das Versehen des Bebauungsplanes mit einer Ablauffrist für das Landumlegungsverfahren könnte dazu führen, dass die Weigerung eines einzelnen Eigentümers die Arbeit von 7 Jahren Planung zur Makulatur werden lassen könnte.

Das Landumlegungsverfahren kann jedoch gemäss Kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) § 49 Abs. 1 Bst. B durch die Zuständige Behörde durchgesetzt werden. Die Abklärungen des Baudepartements bei der Kantonalen Baudirektion wurden dahingehend beantwortet.

Nach längerer Diskussion wurde dem folgenden Antrag zugestimmt:

Für die Durchführung des Landumlegungsverfahrens wird den Landeigentümern eine Frist bis zum 31. 12. 2002 eingeräumt. Ist die Landumlegung bis dahin nicht vollzogen wird der Stadtrat damit beauftragt das Landumlegungsverfahren von Amtes wegen einzuleiten und durchzuführen.

Der Antrag wird mit 5 : 2 Stimmen angenommen.

Zusammenfassung

Die Kommission beschliesst dem Antrag in der abgeänderten Form zuzustimmen.

Antrag

- Auf die Vorlage Nr. 1646 sei einzutreten.
- Der Bebauungsplan Grafenau Süd, Plan Nr. 7014, wird in der von der BPK abgeänderten Form, (inkl. der Besucherparkflächen auf Erdgeschossenebene) festgesetzt.
- Für die Durchführung des Landumlegungsverfahrens wird den Landeigentümern eine Frist bis zum 31.12.2002 eingeräumt. Ist die Landumlegung bis dahin nicht vollzogen wird der Stadtrat damit beauftragt das Landumlegungsverfahren von Amtes wegen einzuleiten und durchzuführen.
- Entsprechen den Pt. 2 – 4 des Antrages des Stadtrates

Zug, 10. Januar 2002

Für die Bau und Planungskommission
Martin Spillmann, Kommissionspräsident