

GROSSER GEMEINDERAT VORLAGE NR. 1512

Zonenplanänderung Hasenbüel, Plan Nr. 7214

1. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 19. Oktober 1999

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Das Gebiet Hasenbüel befand sich im Zonenplan vom 20. April 1982 in der Einfamilienhauszone E 2½. Die Stadtplanungsrevision anfangs der 90er Jahre verkleinerte das Baugebiet in der Gemeinde Zug und wies die Grundstücke Hasenbüel mit Beschluss des Grossen Gemeinderats vom 30. August 1994 der Landwirtschaftszone zu. Die Stimmberechtigten hiessen diesen Beschluss am 4. Dezember 1994 gut.

Gegen diesen Beschluss haben die Eigentümer der betroffenen Grundstücke Beschwerde erhoben. Mit Entscheid vom 5. Dezember 1995 hat der Regierungsrat die Beschwerde abgewiesen. Das Verwaltungsgericht hob am 8. Januar 1998 die vorinstanzliche Entscheidung teilweise auf und wies ein näher umschriebenes Teilgebiet der Bauzone zu. Zur Bestimmung der Bauzone wurde das Geschäft an den Regierungsrat zurückgewiesen. Dieser übergab mit Beschluss vom 24. Februar 1998 den Auftrag an die Einwohnergemeinde Zug mit der Begründung, dass der Erlass von Bauvorschriften und die Durchführung des ordentlichen Verfahrens Sache der jeweiligen Einwohnergemeinde sei. Mit Entscheid vom 27. August 1998 trat das Bundesgericht auf die staatsrechtliche Beschwerde aus der Nachbarschaft nicht ein.

II.

Das Verwaltungsgericht wies ca. 12'880 m² der Parzellen GS Nr. 1664 und 3174 gemäss Plan vom 11. November 1997 dem Baugebiet zu. Die vom Stadtbauamt Zug erarbeitete Umzonungsvorlage weist sowohl von der Fläche als auch der Lokalisierung des Baugebietes kleinere Abweichungen zum Entscheid des Verwaltungsgerichtes auf. Die Abweichungen begründen sich wie folgt:

- die Vorgaben des Verwaltungsgerichts führen zu Baubereichen, welche nur schwierig bzw. mit unbefriedigenden Lösungen zu bebauen sind (Ortsbild, Waldabstand, Besonnung)
- die Abgrenzung des Baugebiets wird verstärkt an die Topographie angepasst

- das Gelände nördlich und östlich des bestehenden Hauses Hasenbüel fällt zum Wald hin ab; an dieser Lage sollten keine Bauten errichtet werden
- das Baugebiet wird westlich der Liegenschaft Hasenbüel, auf der Sonnen- und Aussichtsseite des Hügels, erweitert
- diese Massnahmen führen zu einer gleichmässigeren Verteilung der Baudichte und somit zu einer besseren Einordnung ins Quartier

Die vorgenommene Abgrenzung des Baugebietes führt auf den Parzellen GS Nr. 1664 und 3174 zu einer Baufläche von ca. 12'883 m² (Entscheid Verwaltungsgericht ca. 12'880 m²). Zusätzlich werden ca. 460 m² der Parzelle GS Nr. 3173 einer Bauzone zugewiesen, da sonst innerhalb des zukünftigen Baugebiets ein isolierter Spickel der Landwirtschaftszone zugeordnet wäre. Die Berechnung der Flächen erfolgte auf Grundlagen der amtlichen Vermessung AV93.

Die Bau-Grundstücke Hasenbüel werden der Wohnzone W 2b zugeordnet. Das angrenzende Baugebiet befindet sich in der Zone W 3. Die Zone W 2b weist für Einzelbauweise eine AZ von 0.5 und für Arealbebauungen eine AZ von 0.7 auf. Somit wird eine Baudichte zugelassen, welche im bereits überbauten Teil des Quartiers Gimenen vorherrscht. Die direkt angrenzende Siedlung der Firma Mobag weist eine Ausnutzung von ca. 0.65 auf. Die Geschoszahl für das Areal Hasenbüel hingegen wird auf zwei bzw. drei Stockwerke beschränkt. Dadurch kann ein schonender Umgang mit dem Haus Hasenbüel gesichert und ein Übergang zum Fridbachtobel und zur Landwirtschaftszone Freudenberg geschaffen werden. Die Bauzone Hasenbüel ermöglicht es, ca. 70 bis 90 Familienwohnungen zu erstellen.

Der kleine Spickel der Parzelle GS Nr. 3173, welcher sich in der Landwirtschaftszone befindet, wird der Zone W 3 zugeordnet. Dadurch befindet sich das Baugebiet dieser Parzelle in ein und derselben Zone, was zu gleichen Bauzonen- und Parzellengrenzen führt.

III.

Im Vorprüfungsbericht der kantonalen Baudirektion vom 11. Oktober 1999 wird die Genehmigung in Aussicht gestellt. Die Abgrenzung des Baugebiets wird unter Berücksichtigung der Vorgabe des Verwaltungsgerichts als zweckmässig bezeichnet. Die Zonierung ist auf die umliegenden Baugebiete abgestimmt. Das Wohnhaus Hasenbüel ist ein schützenswertes Kulturobjekt von regionaler Bedeutung und soll zum Zeitpunkt der Restaurierung unter Schutz gestellt werden. Damit ein angemessener Umgebungsschutz gewährleistet werden kann, werden zukünftige Neubauten einen entsprechenden Abstand zum Schutzobjekt einnehmen müssen. Im Rahmen der Baubewilligung wird das Amt für Denkmalpflege einen Schutzperimeter verlangen.

Der Stadtrat ist überzeugt, mit der vorliegenden Zonenplanänderung Hasenbüel, Plan Nr. 7214, die landschaftlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen und den Vorgaben des Verwaltungsgerichts nachzukommen.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und die Zonenplanänderung Hasenbüel, Plan Nr. 7214, in 1. Lesung zu genehmigen.

Zug, 19. Oktober 1999

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Christoph Luchsinger

Albert Rüttimann

Beilage:

Zonenplanänderung Hasenbüel, Plan Nr. 7214

Zonenabgrenzung des Verwaltungsgerichts