

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2186.4

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

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 22. Mai 2012

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2186.3 vom 8. Mai 2012.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Elfer-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat André Wicki, Departementssekretärin Nicole Nussberger sowie Stadtplaner Harald Klein. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Zur Ergänzung der Unterlagen wird der Kommission die detaillierte Zustandsanalyse der Liegenschaften ausgehändigt. Während der Auflagefrist ist eine Einwendung eingegangen. Die Verwaltung erläutert die Einwendung und deren Behandlung durch den Stadtrat. Ergänzend wird ausgeführt, dass der Kantonsrat die Siedlungsbegrenzungslinie explizit zum Erhalt des Rötelbergs erweiterte. Insofern bleibt die Liegenschaft des Einwenders davon unberührt. Hinzu kommt, dass diese topographisch überaus heikel ist. Daher liesse es sich nicht rechtfertigen, allein vor dem Hintergrund des Erhalts des Rötelbergs eine weitere Aufzoning vorzunehmen. Dies würde dem mit der Zonenplanänderung anvisierten Gesamtanliegen nicht gerecht bzw. würde diesem klar zuwiderlaufen. Falls der GGR jedoch die Auffassung vertreten sollte, es sei gestützt auf die Einwendung zusätzlich diese private Aufzoning vorzunehmen, so wäre diese in einem separaten Verfahren zu prüfen. Der Vorhalt des Einwenders, die Überlegungen der Stadt Zug seien rein finanzieller und nicht

raumplanerischer Natur, weist der Stadtrat zurück. Vorliegend stehen klar raumplanerische Anliegen im öffentlichen Interesse im Zentrum, indem die Restaurantparzelle zwecks Erhalt freigespielt wird. Beim Ausnützungstransfer ab der Stammparzelle Rötelberg handelt es sich hingegen um eine mit den Besitzern ausgehandelte baurechtliche Massnahme. Die Stadt Zug erhält die Parzelle von 3'200 m² zu einem sehr guten Preis von CHF 5 Mio.

4. Beratung

Für die BPK stellt sich gegenüber der 1. Lesung auch unter Berücksichtigung der Einwendung die Sachlage unverändert dar. Dem Hinweis eines Mitglieds, wonach die von der Stadt vertretene Sichtweise etwas formalistisch erscheine, da das Anliegen des Einwenders nicht zuletzt im Hinblick auf ein allfälliges bauliches Zusammenwirken der Grundeigentümer Sinn machen und die Aussichtskante auch hier mit einer klaren Höhenbeschränkung sichergestellt werden könnte, begegnet die Verwaltung mit dem Hinweis, dass der Kantonsrat bei der Siedlungsbegrenzungslinie keine zusätzliche Bautiefe zulasse. Zudem würde die Höhenbeschränkung bei der Liegenschaft des Einwenders noch restriktiver ausfallen, weshalb fraglich sei, ob dies bei einer Zone W2 und der damit erhöhten Ausnützung überhaupt noch Sinn machen würde. All dies müsste eingehend vor Ort geprüft werden. Sicherlich aber nicht im vorliegenden Verfahren. Die BPK folgt schliesslich der Argumentation des Stadtrats.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2186.3 vom 8. Mai 2012 stimmt die BPK mit 9 : 2 Stimmen dem Antrag des Stadtrates zu, lehnt die Einwendung von Jürg Stadler ab und empfiehlt, die Änderung des Zonenplans, Plan Nr. 7276, im Gebiet Rötelberg festzusetzen sowie Paragraph 54a der Bauordnung zum Beschluss zu erheben.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei die Einwendung von Jürg Stadler gemäss dem stadträtlichen Antrag abzuweisen und es sei die Änderung des Zonenplans, Plan Nr. 7276, im Gebiet Rötelberg festzusetzen sowie Paragraph 54a der Bauordnung zum Beschluss zu erheben.

Zug, 29. Mai 2012

Für die Bau- und Planungskommission
Urs Bertschi, Kommissionspräsident