

Zonenplanänderung im Gebiete Tellenörtli in Oberwil,
Zuteilung zur Zone des öffentlichen Interesses

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 13. April 1977

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Am 31. Mai 1976 stellte der Stadtrat, gestützt auf § 34 des Baugesetzes, das Baugesuch für einen Umbau des Wohnhauses auf GBP Nr. 1494 im Tellenörtli in Oberwil um ein Jahr zurück. Da das Grundstück in der SPV-Zone (späterer Planung vorbehaltene Zone) liegt, sollte innerhalb der gesetzlichen Frist von 1 Jahr ein Bebauungsplan ausgearbeitet werden, der die Erschliessung, Gestaltung und Nutzung regelt.

Gegen diesen Entscheid erhob die Immorent AG, vertreten durch Dr. Hans Weil, Rechtsanwalt, Zürich, Beschwerde beim Regierungsrat. Es wurde beantragt, es sei der Beschluss des Stadtrates aufzuheben und das Baugesuch zu bewilligen. Die Offerte der Stadt, das Land käuflich zu erwerben oder ein öffentliches Wegrecht entlang dem See einzuräumen, wo bis vor Jahresfrist ein öffentliches Wegrecht als Zugang zum Schiffsteg bereits einmal bestanden hatte, wurde abgelehnt. Der Regierungsrat stellt in der Beschwerdebehandlung zusammenfassend fest, dass der angefochtene Entscheid mit dem Gesetz im Einklang steht und dass der Stadtrat berechtigt war, die materielle Behandlung des Baugesuches um ein Jahr zurückzustellen. Er wies deshalb mit Entscheid vom 25. Januar 1977 die Beschwerde ab.

Der Stadtrat liess im Hinblick auf die Ausarbeitung des Bebauungsplanes eine generelle Studie über die gesamten Uferpartien von Oberwil erstellen. Deren Ergebnis lieferte Herr A. Zürcher, Gartenarchitekt, Oberwil, am 21. November 1976. Gestützt auf die vorliegenden Resultate beschloss der Rat mit Entscheid vom 14. Dezember 1976, dass das Gebiet Tellenörtli gesamthaft der "Zone öffentlichen Interesses" zuzuteilen sei. Das Bauamt wurde mit der entsprechenden Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Um einen rechtzeitigen Abschluss des Verfahrens sicherzustellen, beschloss der Stadtrat, nachdem der Bauausschuss der Zonenplanänderung zugestimmt hatte und die Planungskommission orientiert worden war, mit Entscheid vom 25. Januar 1977 die Zonenplanänderung der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung zu unterbreiten. Der Vorprüfungsbericht liegt heute vor. Darin wird festgehalten, dass der Aenderung des Ersatz-Zonenplanes von Zug gemäss Plan Nr. 4380 vom 4.1.1977 seitens der Baudirektion nichts entgegenstehe.

Die Arbeiten zur Umzonung auf städtischer Ebene wurden indessen während der Vorprüfung weitergeführt. So wurde die Nachbarschaft Oberwil-Gimenen über das laufende Verfahren in Kenntnis gesetzt und in einer anschliessenden Aussprache mit dem Planungspräsidenten informiert. Anlässlich der GV der Nachbarschaft vom 26. Febr. 1977

sprach sich diese grossmehrheitlich für die Schaffung einer Zone Oeffentlichen Interesses aus.

In Nachachtung von § 12 des Baugesetzes wurde die Zonenplanänderung in der Zeit zwischen 7. März und 5. April 1977 öffentlich aufgelegt. In dieser Zeit wurden drei schriftliche Einsprachen erhoben:

- Liegenschaft GBP Nr. 1494, Gebr. Stutz
- Liegenschaft GBP Nr. 1495, Erbegemeinschaft Stadlin
- Liegenschaft GBP Nr. 1496, Martin Ulrich

Alle drei Einsprecher stellen die Notwendigkeit der Schaffung einer Zone des öffentlichen Interesses in Abrede. Die betroffenen Liegenschaften sollen - nach Ansicht der Einsprecher - bis zum Abschluss der Stadtplanung in der SPV-Zone verbleiben oder der Wohnzone W2 bzw. der Quartier-Kernzone zugeordnet werden.

Der Stadtrat ist der Meinung, dass den Begehren der Einsprecher nicht entsprochen werden soll.

II.

Auf dem Tellenörtli, der Halbinsel, die gegenüber der Kirche und dem Schulhaus Oberwil zwischen der Artherstrasse und dem See liegt, befinden sich schon heute verschiedene Anlagen von öffentlichem Interesse, nämlich die Freizeitanlage Oberwil in der ehemals Koch'schen Liegenschaft (Parzelle Nr. 1517), der Dampfschiffsteg Oberwil und das Abwasserpumpwerk auf Parzelle Nr. 1497. Der Betrieb des Restaurants und Hotel Kreuz dient ebenfalls dem öffentlichen Interesse.

Für die drei übrigen Parzellen wurde schon früher ein öffentliches Interesse angemeldet. Im Konzept der öffentlichen Bauten und Anlagen vom 19.1.74 der Stadtplanung und im Zonenplanentwurf vom 5.6.74 war im Tellenörtli die Freizeitanlage und ein Strandbad vorgesehen.

Uebersicht der Grundstücke im Tellenörtli

Parz.Nr.	Besitzer	Fläche m2
1493	Fam. Rickenbacher, Rest. Kreuz	1029
1494	Gebr. Stutz, Willisau	1619
1495	J. Stadlin, Erbegemeinschaft	2805
1496	M. Ulrich, Zug	<u>1225</u>
	Total Zone späterer Planung vorbehalten	6678
1497	Einwohnergemeinde Zug	451
1517	Einwohnergemeinde Zug	<u>1706</u>
	Total Zone öffentliches Interesse	<u>2157</u>
	Gesamtfläche Tellenörtli	8835

Ein Bedürfnis für öffentliche Anlagen am See wird u.a. wie folgt ausgewiesen:

- 1) Die südlichen Stadtteile, insbesondere Oberwil, verfügen nur über sehr wenige Grundstücke am See, da die Besiedlung meistens durch die Strasse vom See abgeschnitten ist.

- 2) Gemäss Richtplan ist es mit wenig Aufwand möglich, eine vom Verkehr abgewandte Seeuferpromenade, die sich in ein übergeordnetes Fusswegkonzept einordnet, zu erstellen.
- 3) Der landschaftlich äusserst reizvolle Punkt beim alten Dampfschiffsteg mit Blick auf Stadt und Alpenkette sollte wieder der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.
- 4) Die Grundstücke beiderseits des Brunnenbaches eignen sich ausgezeichnet als Badeanlage, da wie fast nirgends sonst ein natürlicher Sandstrand besteht. Die Badeanlage in der Rebmatt kann bestehen bleiben, ist jedoch zu klein und nicht erweiterungsfähig.
- 5) Das Tellenörtli kann zu einer Freizeit-, Sport- und Erholungszone ausgestaltet werden, wobei durch Seeaufschüttungen die Landzunge in nördlicher Richtung zu erweitern wäre.
- 6) Die Zone des öffentlichen Interesses im Tellenörtli ist eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden öffentlichen Zone der benachbarten Schule und der Kirche.
- 7) Mit zwei Landeigentümern steht die Stadt in Kaufverhandlungen und wird versuchen, diese Liegenschaften auf gutlichem Wege zu erwerben.

Die Verwirklichung der in der Studie für die Seeufergestaltung enthaltenen Anlagen kann schrittweise und über längere Zeit erfolgen. Vorerst gilt es, mit der Einzonung dafür zu sorgen, dass nicht auf lange Zeit hinaus eine Fehlentwicklung eingeleitet wird.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass im Tellenörtli auf lange Sicht der gesamten Bevölkerung ein schöner Abschnitt unserer Landschaft zugänglich gemacht und sichergestellt wird.

A n t r a g :

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten, die gestellten Begehren der Einsprecher abzuweisen und der Umzonung der im Tellenörtli gelegenen GBP 1493, 1494, 1495, 1496 von der in der späteren Planung vorbehaltenen Zone (SPV-Zone) in die Zone öffentlichen Interesses (Zone Oe I) zuzustimmen.

Zug, 13. April 1977

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:
E. Hagenbuch A. Grünenfelder

Beilage:

Zonenplan

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.
BETREFFEND ZONENPLANAENDERUNG IM GEBIETE TELLENOERTLI IN OBERWIL,
ZUTEILUNG ZUR ZONE DES OEFFENTLICHEN INTERESSES

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 440
vom 13. April 1977

b e s c h l i e s s t :

1. Die Zonenplanänderung im Gebiete Tellenörtli in Oberwil, gemäss Plan Nr. 4380 vom 1. Februar 1977, wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung und der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

ZUG,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:







Der Stadtschreiber:

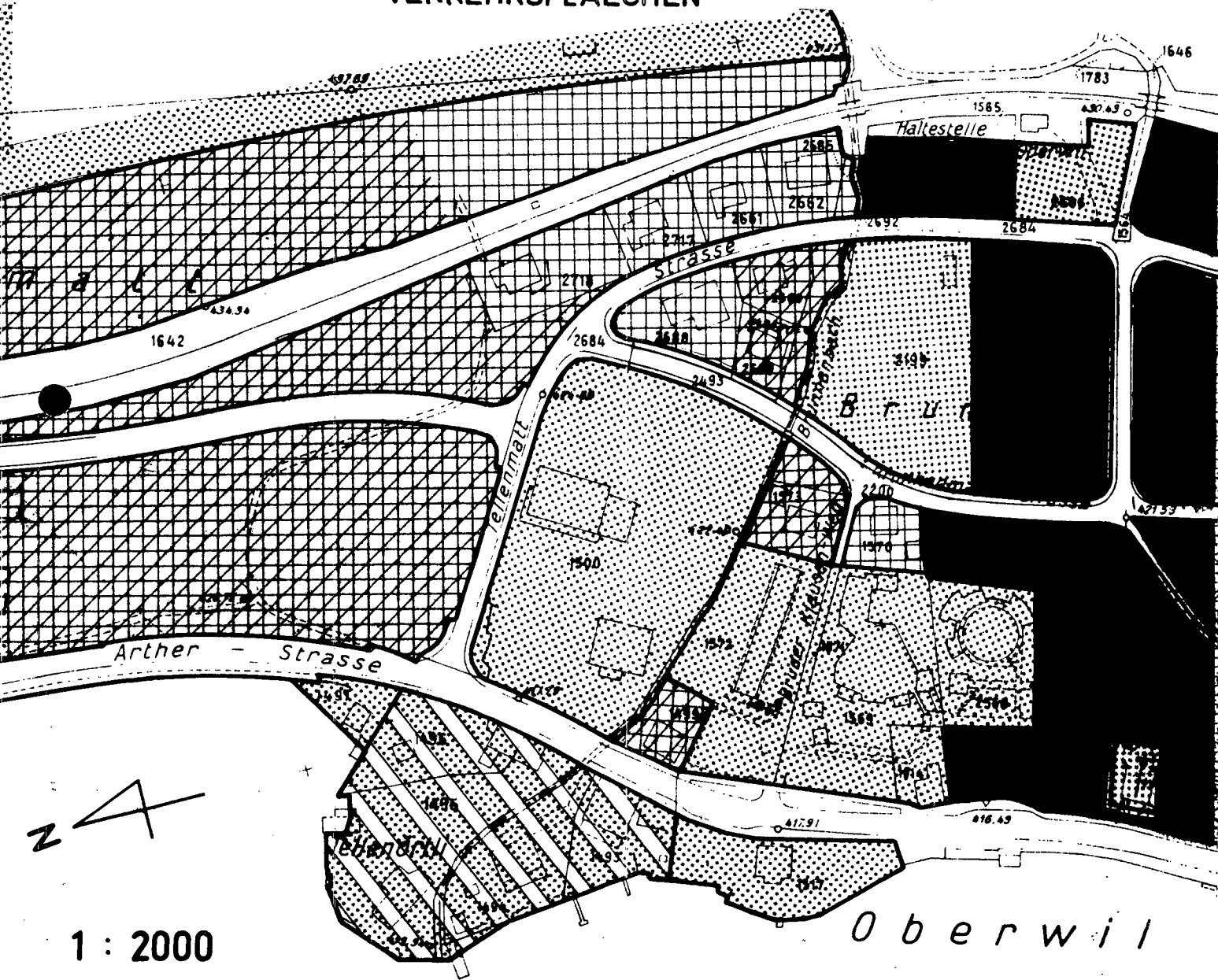
Referendumsfrist:

ZONENPLANÄNDERUNG

IM GEBIETE

TELLENORTLI

-  W2 WOHNZONE 2 (2-GESCHOSSIG)
-  Q QUARTIERKERNZONF.
-  Oe I ZONE DES OEFFENTLICHEN INTERESSES
-  LSZ LANDSCHAFTSSCHONZONE
-  SPV SPAETERER PLANUNG VORBEHALTENE ZONE
-  Ue G UEBRIGES GEMEINDEGEBIET UND WICHTIGE VERKEHRSFLAECHE



1 : 2000

Zonenplanänderung im Gebiet Tellenörtli in Oberwil,
Zuteilung zur Zone des öffentlichen Interesses

Bericht und Antrag der Baukommission vom 26. April 1977

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Baukommission nahm an der Sitzung vom 26. April 1977 im Beisein von Herrn Stadtpräsident Emil Hagenbuch, Planungspräsident, zur Vorlage des Stadtrates Stellung.

Zwei Mitglieder der Kommission traten bei der Abstimmung in Ausstand, gemäss Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates.

I. Bericht der Kommission

Die Kommission diskutierte eingehend über das Gebiet Tellenörtli. Neben dem Bericht und Antrag des Stadtrates standen den Mitgliedern die drei Einsprachen - die in der Zeit der öffentlichen Auflage der Zonenplanänderung eingereicht wurden - zur Verfügung.

Herr Stadtpräsident Emil Hagenbuch orientierte die Kommission dahin, dass die Eigentümer der Parzellen 1493, 1494 und 1495 ihre Liegenschaften der Stadt Zug zum Kauf angeboten haben. Mit allen drei Eigentümern sei die Stadt in Kaufverhandlungen und die Verhandlungsbasis sei für die Stadt annehmbar. Die Ausführungen des Stadtpräsidenten liessen auf baldige Vertragsabschlüsse schliessen.

Die Kommission ist unbestritten der Auffassung, dass das Tellenörtli, oder zumindest der Hauptteil davon, der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und öffentlich genutzt werden soll. Uneinigkeit herrschte aber in bezug auf das "Wie man die Grundstücke der öffentlichen Nutzung zuführen soll". Während einzelne Mitglieder sich für die Zonenplanänderung einsetzen, sind andere der Ansicht, dass die Grundstücke im freien Markt zu erwerben sind. Dies umsomehr, da bereits Kaufverhandlungen zwischen der Stadt und den Grundeigentümern aufgenommen sind und - so der Eindruck - zu einem positiven Abschluss geführt werden können. Man ist der Ansicht, dass durch den Kauf der Liegenschaften dem Schutz des Privateigentums besser entsprochen wird als bei der vorgeschlagenen Zonenplanänderung.

Man ist sich in der Kommission bewusst, dass das hängige Baugesuch nach Ablauf der Frist bis zum 31. Mai 1977 vom Stadtrat behandelt werden muss, sofern nicht ein Kauf der entsprechenden Liegenschaften oder die Zonenplanänderung möglich ist.

Ein Mitglied stellt den Antrag: Die Kommission solle auf die Vorlage nicht eintreten.

Nachdem - wie eingangs erwähnt - zwei Mitglieder für die Abstimmung in Ausstand treten, wird dem Antrag bei einer Enthaltung mit 4 : 2 Stimmen zugestimmt.

Die Kommission ist auf die Vorlage des Stadtrates nicht eingetreten.

Zug, 29. April 1977

Für die Baukommission:

A. Schärer, Vizepräsident

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 339
BETREFFEND ZONENPLANAENDERUNG IM GEBIETE TELLENÖERTLI IN OBERWIL,
ZUTEILUNG ZUR ZONE DES OEFFENTLICHEN INTERESSES

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 440
vom 13. April 1977

b e s c h l i e s s t :

1. Die Zonenplanänderung im Gebiete Tellenörtli in Oberwil gemäss Plan Nr. 4380 vom 1. Februar 1977 wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung und der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

ZUG, 3. Mai 1977

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident: D. Elsener

Der Stadtschreiber: i.V. H. Bieri

Referendumsfrist: 7. Mai 1977 - 6. Juni 1977