

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2095.2

Bebauungsplan Baarerstrasse 74-88/ Industriestrasse 31A, Plan Nr. 7085: 2. Lesung (Ersetzt Plan Nr. 7052) Grundstück GS 483 westlicher Teil: Verkauf

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 31. August 2010

Das Wichtigste im Überblick

Der Grosse Gemeinderat hat den Bebauungsplan Baarerstrasse 74-88/Industriestrasse 31A, Plan Nr. 7085, am 29. Juni 2010 in 1. Lesung beraten.

Die Pläne sind vom Freitag, 2. Juli 2010, bis und mit Montag, 2. August 2010, öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt des Kantons Zug am 2. und 9. Juli 2010 publiziert worden. Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen.

Das Grundstück GS 483 beinhaltet die Schulanlage Guthirt und einen schmalen Bereich an der Baarerstrasse zwischen den Grundstücken GS 2712 und 481, welcher heute zum Parkieren genutzt wird. Die Grundeigentümer der GS 481 (Robert Kistler) und GS 2426 (Schweizerischer Obstverband) sind bereit, diesen Teil der Parzelle zu gleichen Teilen (je 224 m²) zu übernehmen. Beim Obstverband wird von einer möglichen Ausnützung von 3.5 und bei Robert Kistler von 2.7 ausgegangen. Das ergibt für den Obstverband ein Quadratmeterpreis von CHF 3'300.-- (insgesamt CHF 739'200.--) und für die Familie Kistler von CHF 2'500.-- (insgesamt CHF 560'000.--). Die Einzelheiten sind im Vorvertrag zu einem Kaufvertrag geregelt worden.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan Baarerstrasse 74-88/Industriestrasse 31A und zum Verkauf des westlichen Teils des Grundstücks GS 483. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Änderung des Bebauungsplanes
3. Verkauf westlicher Teil des GS 483
4. Vorvertrag
5. Antrag

1. Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat den Bebauungsplan Baarerstrasse 74-88/Industriestrasse 31A, Plan Nr. 7085, am 29. Juni 2010 in 1. Lesung beraten.

Die Pläne sind vom Freitag, 2. Juli 2010, bis und mit Montag, 2. August 2010, öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt des Kantons Zug am 2. und 9. Juli 2010 publiziert worden. Während der Auflagefrist sind keine Einwendungen eingegangen. Der Bebauungsplan kann hiermit dem Grossen Gemeinderat zum Beschluss unterbreitet werden.

2. Änderung des Bebauungsplans

In der 1. Lesung des Bebauungsplans hat sich der Grosse Gemeinderat auf Antrag der Bau- und Planungskommission dafür ausgesprochen, dass mindestens der Minergie-Standard einzuhalten ist. Deshalb ist der Bebauungsplan mit der Änderung 19 ergänzt worden:

19 „Bauvorhaben haben mindestens den MINERGIE®-Standard einzuhalten.“

Diese Änderung war Bestandteil des Auflageplans.

3. Verkauf des westlichen Teils des GS 483

Das Grundstück GS 483 beinhaltet die Schulanlage Guthirt und einen schmalen Bereich an der Baarerstrasse zwischen den Grundstücken GS 2712 und 481. Dieser schmale Bereich des GS 483 ist etwa 12 Meter breit und 35 Meter tief; er wird heute zum Parkieren genutzt. Auf dem überarbeiteten Bebauungsplan Baarerstrasse 74-88/Industriestrasse 31A ist dieser Bereich ein Teil eines sich über mehrere Grundstücke hinziehenden Längsbau. Aufgrund der geringen Breite ist ein eigenständiges Projekt der Stadt Zug oder eines Dritten nicht sinnvoll.

Die Grundeigentümer der GS 481 (Robert Kistler) und GS 2426 (Schweizerischer Obstverband) sind bereit, diesen Teil der Parzelle zu gleichen Teilen (je 224 m²) zu übernehmen. Dabei soll das Grundstück des Schweizerischen Obstverbandes um etwa 6 Meter nach Süden erweitert und das Grundstück von Robert Kistler entsprechend nach Süden verschoben werden. Dies wurde im Vorvertrag zu einem Kaufvertrag geregelt (siehe Beilage 3). Die mögliche Ausnützung wird entsprechend der zu erzielenden Baudichte festgelegt. Beim Obstverband wird von einer möglichen Ausnützung von 3.5 und bei Robert Kistler von 2.7 ausgegangen. Das ergibt für den Obstverband ein Quadratmeterpreis von CHF 3'300.-- (insgesamt CHF 739'200.--) und für die Familie Kistler von CHF 2'500.-- (insgesamt CHF 560'000.--). Der Stadtrat schlägt vor, den Verkaufserlös dem Konto Rückstellungen Wohnungsbau und Land-erwerb gutzuschreiben.

Im Bebauungsplan ist zwischen dem 6-stöckigen Längsbau und dem 16-stöckigen Hochhaus ein Platz vorgesehen. Dieser Platz wird dank der neu geplanten Grundstücksverhältnisse möglich. Das Hochhaus erhält mehr Platz und der Längsbau kann sich nach drei Seiten entwickeln.

Der Verkauf des Grundstücks erlaubt es, sinnvolle Baueinheiten zu schaffen, die Nutzungen zu verlagern, zu konzentrieren und besser anzuordnen sowie attraktivere Aussenräume zu schaffen.

4. Vorvertrag

Mit den beiden Kaufinteressenten Robert Kistler und Schweizerischer Obstverband wurde der beiliegende Vorvertrag zu einem Kaufvertrag ausgehandelt. Mit dem Vorvertrag haben sich die Parteien verpflichtet, nach Inkrafttreten des überarbeiteten und von den drei Parteien akzeptierten Bebauungsplans, nach Vorliegen der Grundbuchmutation und nach Genehmigung dieser Verträge durch den Grossen Gemeinderat die Kauf-Hauptverträge abzuschliessen.

5. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Bebauungsplan Baarerstrasse 74-88/Industriestrasse 31A festzusetzen,
- dem Verkauf des westlichen Teils des Grundstücks 483 je zur Hälfte an Robert Kistler und Schweizerischen Obstverband sowie der Verwendung des Verkaufserlöses zugunsten Konto Rückstellungen Wohnungsbau/Landerwerb zuzustimmen.

Zug, 31. August

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf betreffend Bebauungsplan Baarerstrasse 74-88/Industriestrasse 31A, Plan Nr. 7085: Festsetzung
2. Beschlussentwurf betreffend Verkauf des westlichen Teils des GS 483
3. Vorvertrag zu einem Kaufvertrag
4. Bebauungsplan Baarerstrasse 74-88/Industriestrasse 31A, Plan Nr. 7085

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Harald Klein, Stadtplaner, Tel. 041 728 21 59.

Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. betreffend Bebauungsplan Baarerstrasse 74-88/Industriestrasse 31A, Plan Nr. 7085 (ersetzt Plan Nr. 7052): 2. Lesung; Festsetzung

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2095 vom 4. Mai 2010 und Nr. 2095.2 vom 31. August 2010:

1. Der Bebauungsplan Baarerstrasse 74-88/Industriestrasse 31A, Plan Nr. 7085 (ersetzt Plan Nr. 7052), wird festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Das Baudepartement wird beauftragt, gestützt auf § 41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) die Beschlüsse zweimal im Amtsblatt des Kantons Zug zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.
4. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er wird in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.

Zug,

Isabelle Reinhart, Präsidentin

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist:

Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. betreffend Verkauf des westlichen Teils des Grundstücks GS 483, Baarerstrasse

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2095.2 vom 31. August 2010:

1. Dem Verkauf des westlichen Teils des Grundstücks GS 483 an der Baarerstrasse, je zur Hälfte (je 224 m²) an Robert Kistler und den Schweizerischen Obstverband, wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, den Kaufvertrag auf der Grundlage des Vorvertrags abzuschliessen.
3. Der Verkaufserlös wird unter Anwendung des Bruttoprinzips dem Konto 2040.02, Rückstellungen Wohnungsbau/Landerwerb, gutgeschrieben.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
5. Dieser Beschluss tritt sofort in Kraft. Er wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.

Zug,

Isabelle Reinhart, Präsidentin

Arthur Cantieni, Stadtschreiber