Interpellation der FDP-Fraktion: Was geschieht mit der Liegenschaft Rötelberg?

Antwort des Stadtrats vom 22. Februar 2011

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 23. November 2010 haben Barbara Hotz-Loos und Karl Kobelt für die FDP-Fraktion die Interpellation „Was geschieht mit der Liegenschaft Rötelberg?“ eingereicht. Sie stellen darin dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

Frage 1

Wann läuft die Frist für die Erbringung des geforderten Nachweises ab? Bis wann will der Stadtrat den Nachweis für ein öffentliches Interesse des Rötelbergs erbringen? Welche Massnahmen hat der Stadtrat bis dato ergriffen? Haben zwischenzeitlich Gespräche mit dem Eigentümer stattgefunden? Falls ja, welche Resultate wurden erzielt beziehungsweise welche Erkenntnisse gewonnen?

Antwort

Im Genehmigungsentscheid des Regierungsrats zur Ortsplanung wird festgehalten, dass für die nicht genehmigten Gebiete „innerhalb von zwei Jahren seit Rechtskraft der Beschwerdeentscheide raumplanerische Abklärungen zu treffen und die Zonenzugehörigkeit erstinstanzlich vom Grossen Gemeinderat zu beschliessen“ sind. Dieser Entscheid des Regierungsrates hat am 2. August 2010 Rechtskraft erlangt. Somit muss der Grosse Gemeinderat die Festsetzung der Zonierungen der fraglichen Gebiete bis Ende Juli 2012 in 2. Lesung beraten haben. Für die kantonale Vorprüfung (rund drei Monate) und die beiden Lesungen im Grossen Gemeinderat muss ein Jahr gerechnet werden. Ziel ist es, dass der Stadtrat die Vorlage spätestens nach den Sommerferien 2011 für die kantonale Vorprüfung verabschieden kann.

Der Stadtrat hat am 6. Dezember 2005 die Planungszone Rötelberg festgelegt. Auf eine Publikation und somit eine Inkraftsetzung der Planungszone wurde verzichtet, da die Grundeigentümerin sich bereit erklärt hatte, zunächst die städtebaulichen Rahmenbedingungen zu erarbeiten und gestützt darauf ein Studienverfahren durchzuführen und dessen Ergebnis in einen Bebauungsplan zu überführen.

Während des Studienverfahrens hat die Grundeigentümerin jedoch ihre Liegenschaften auf dem Markt angeboten, hat für eigene Bedürfnisse eine Abparzellierung vorgenommen und ein Baugesuch für ein Einfamilienhaus eingereicht sowie beim Amt für Denkmalpflege ein Gesuch gestellt, das Gebäude Restaurant Rötelberg aus dem Inventar der schützenswerten Denkmäler zu entlassen. Da sich die Grundeigentümerin von der gemeinsam mit der Stadt erarbeiteten Aufgabenstellung des Studienauftrages abwandte, sistierte der Stadtrat das Studienverfahren und publizierte am 25. Mai sowie am 1. Juni 2007 die Planungszone Rötelberg, die dadurch Rechtskraft erlangte.

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung Zug setzte der Grosse Gemeinderat für den Kernbereich des Rötelbergs eine Zone ÖIB fest. Auf einen ganzheitlichen städtebaulichen Lösungsansatz wie im Studienverfahren wurde verzichtet. Der übrige Teil des Gebiets Rötelberg wurde in den gemäss früheren Planungen festgesetzten Zonen W1 und W2b belassen. Aufgrund der Nicht-Genehmigung wurde - wie bei allen anderen betroffenen Grundstücken - eine Planungszone erlassen. Für das Gebiet Rötelberg wurde die bestehende, bereits seit 2007 rechtskräftige Planungszone Rötelberg belassen.

Der Stadtrat hat am 7. Dezember 2010 der Grundeigentümerin ein Kaufangebot unterbreitet für den Grundstücksteil, welcher von der Genehmigung ausgenommen wurde (vorgesehen in der Ortsplanungsrevision als ÖIB). Dabei wurde von einem ortsüblichen Quadratmeterpreis ausgegangen, welcher aufgrund der Nutzungseinschränkungen (denkmalgeschütztes Gebäude mit Umgebung, Aussichtsschutz) reduziert und mit Nutzungsübertragung auf benachbarte Grundstücke weiter gesenkt wurde.

Frage 2

Wann werden die Bürgerinnen und Bürger diesbezüglich informiert?

Antwort

Die Bürgerinnen und Bürger werden informiert, sobald konkrete Ergebnisse vorliegen, spätestens jedoch mit der Vorlage an den Grossen Gemeinderat betreffend Zuweisung des Areals Rötelberg (siehe auch Antwort zu Frage 1).

Frage 3

Beabsichtigt der Stadtrat den Aussichtspunkt, andere Teile der Liegenschaft oder diese als ganze, den Restaurantbetrieb oder sogar alle erwähnten Bereiche des Rötelbergs zu kaufen? Falls ja, welche Überlegungen führten zu seinem Entscheid?

Antwort

In seinem Kaufangebot vom Dezember 2010 beabsichtigte der Stadtrat den Teil des Grundstücks zu erwerben, welcher von der Genehmigung ausgenommen wurde (vgl. Antwort zu Frage 1). Diese Gebietsabgrenzung erscheint dem Stadtrat aus verschiedenen Gründen sinnvoll:

- Der westliche Teil des besagten Grundstücks ist wegen des öffentlichen Aussichtsschutzes (§ 27 BO) für die Öffentlichkeit wichtig, aber für die Grundeigentümerin praktisch nicht bebaubar.
- Die Unterschutzstellung des Restaurants Rötelberg mitsamt der Umgebung - sofern sie rechtskräftig wird – führt dazu, dass das Gebäude nicht mehr abgerissen werden kann und grosszügige Bereiche ums Restaurant nicht mehr bebaut werden können. Die Erhaltung des Restaurants und des anschliessenden Oekonomiegebäudes für die Öffentlichkeit erachtet der Stadtrat als wichtig (Perle).
- Der östliche Bereich der Parzelle würde sich allenfalls für eine Überbauung eignen. Würde aber nur dieser östliche Teil nicht erworben, müsste die Frage der Erschliessung und Parkierung anderweitig gelöst werden.

Frage 4

Hat der Stadtrat alternative Varianten geprüft, die der Zonierung ÖIB ohne Kauf der Liegenschaft gerecht werden könnten? Hat er insbesondere versucht, einen Heimschlag zu vermeiden? Falls ja, mit welchem Resultat?

Antwort

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden verschiedene Alternativen geprüft, wie Bauzone mit speziellen Vorschriften, Landabtausch mit der Korporation etc. Alle Varianten setzten aber das Einverständnis der Grundeigentümerin voraus. Keiner der Lösungsansätze fand bei der Grundeigentümerin Anklang. Der Grosse Gemeinderat wies den Rötelberg daher der Zone ÖIB zu.

Der Stadtrat wird im Rahmen der Überprüfung der ÖIB alle möglichen rechtlichen und raumplanerischen Lösungsansätze in seine Überlegungen miteinbeziehen und prüfen.

Frage 5

Sind die oben definierten Ziele des Aussichtsschutzes auch mit einer Überlagerung von Teilen der Parzelle mit einer Bebauungsplanpflicht zu erreichen?

Antwort

Für den Stadtrat ist es wichtig, das für das Quartier prägende Gebäudeensemble zu erhalten. Einerseits ist die Aussicht vom Restaurant für die Öffentlichkeit zu erhalten, andererseits soll die Ansicht des Gebäudes erhalten bleiben.

Der Aussichtsschutz alleine kann auch mit einem Bebauungsplan gesichert werden. Es ist dem Stadtrat jedoch wichtig, den Rötelberg öffentlich zugänglich zu gestalten, damit die Aussicht der gesamten Bevölkerung zugänglich ist.

Frage 6

Ist der Stadtrat bereit, bei einem allfällig notwendig werdenden Kauf die Kosten möglichst tief zu halten? Ist er dazu bereit, sich aufgrund von finanziellen Überlegungen auf die Übernahme nur von Teilen des Rötelbergs zum Beispiel

- a) des Aussichtspunktes?
 - b) Teile der Liegenschaft, des Grundstücks?
 - c) des Restaurants?
- zu beschränken?

Antwort

Durch die vorgeschlagene Nutzungsübertragung auf die Nachbargrundstücke kann der Kaufpreis reduziert werden. Vgl. dazu auch die Antworten zu den Fragen 1 und 3.

Frage 7

Wann wird der Stimmbürger über die voraussichtlichen Kosten der vorgesehenen Umzonung informiert?

Antwort

Sobald mit der Grundeigentümerin eine Lösung erzielt wird beziehungsweise spätestens mit der Vorlage an den Grossen Gemeinderat betreffend Zuweisung des Areals Rötelberg wird der Stadtrat über die voraussichtlichen Kosten informieren.

Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- die Antwort des Stadtrats zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 22. Februar 2011

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilage:

- Interpellation der FDP-Fraktion vom 23. November 2010: Was geschieht mit der Liegenschaft Rötelberg?

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