

Rötelberg: Zonenplanänderung, Plan Nr. 7276, und Änderung Bauordnung (neu § 54a); 1. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 22. November 2011

Das Wichtigste in Kürze

Im Entwicklungskonzept der Stadt Zug ist der Rötelberg als sogenannte „Perle“, welche der Öffentlichkeit erhalten bleiben soll, ausgeschieden. Da mit der Grundeigentümerschaft bezüglich des Erhalts der Perle Rötelberg keine Einigung erzielt werden konnte, wurde 2009 im Zuge der Ortsplanungsrevision eine Teilfläche des Grundstücks GS 1718 mit den bestehenden öffentlichen Nutzungen (Restaurant, Aussichtspunkt, Freiraum und Fussweg) der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) zugewiesen.

Der Regierungsrat hat am 22. Juni 2010 aufgrund einer Beschwerde der Grundeigentümer entschieden, dass der Rötelberg in der bisherigen Zone gemäss Zonenplan 1994 verbleibt, da das öffentliche Interesse und der Bedarf an der Zone OelB Rötelberg nicht rechtsgenügend nachgewiesen sei. Gleichzeitig hat der Regierungsrat die Stadt Zug aufgefordert, innerhalb von zwei Jahren seit Rechtskraft des Beschwerdeentscheides raumplanerische Abklärungen zu treffen und die Zonenzugehörigkeit erstinstanzlich durch den Grossen Gemeinderat beschliessen zu lassen.

In der Folge wurden die Verhandlungen mit der Grundeigentümerschaft wieder aufgenommen und im August 2011 konnte ein Vorvertrag zu einem Kauf- und Abtretungsvertrag abgeschlossen werden. Gestützt darauf kann die Stadt Zug das Grundstück GS 1718 mit dem Restaurant und dem Aussichtspunkt zu einem reduzierten Preis erwerben. Im Gegenzug wird für die Grundeigentümerschaft bergseits der Blasenbergstrasse ein Mehrwert durch Ein- und Aufzonungen des GS 4566 geschaffen. Die im Vorvertrag festgelegten Baubeschränkungen gewährleisten die Aussicht vom St. Verena-Plateau und eine optimale Eingliederung der Bauten in die sensible landschaftliche Umgebung. Die Grundeigentümerschaft ist nur bereit, das GS 1718 im Rötelberg der Stadt zu verkaufen, wenn GS 4566 ein- beziehungsweise aufgezont wird. Dadurch kann langfristig die öffentliche Zugänglichkeit der Perle Rötelberg gesichert werden. Gemäss Vorvertrag wird die Stadt für den Erwerb der Liegenschaft CHF 5 Mio. bezahlen.

Mit der Änderung des Zonenplans im Gebiet Rötelberg ist auch die Bauordnung (neu § 54a; Bauzone mit speziellen Vorschriften Rötelberg) zu ändern.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zur Anpassung der Ortsplanung im Gebiet Rötelberg. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt.

1. **Ausgangslage**
2. **Grundlagen für die Nutzungsplanänderungen im Gebiet Rötelberg**
3. **Anpassung des Nutzungsplans im Gebiet Rötelberg**
4. **Stellungnahmen**
5. **Fazit**
6. **Termine**
7. **Antrag**

1. **Ausgangslage**

Im Entwicklungskonzept der Stadt Zug (Mai 2006) ist der Rötelberg als Perle ausgeschieden (Seite 26, Ziffer 15b). Perlen sind für spezielle Nutzungen mit hohen Anforderungen an die städtebauliche, landschaftliche und architektonische Gestaltung reserviert. Perlen sollen entweder der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) oder der Zone mit speziellen Vorschriften zugewiesen werden. Der Grosse Gemeinderat beschloss in der 1. Lesung der Ortsplanungsrevision im Frühjahr 2008, das ganze Gebiet Rötelberg mit einer Nutzungsverlagerung zugunsten des Freiraums und des Restaurants Rötelberg einer Zone mit speziellen Vorschriften zuzuweisen. Für die Einzonung des GS 4566 bergseits der Blasenbergstrasse musste die Siedlungsbegrenzung im kantonalen Richtplan nach Osten verschoben werden. Der Kantonsrat stimmte der Änderung des Richtplans im Zusammenhang mit der Sicherung des Restaurants Rötelberg zu. Mit der Grundeigentümerschaft konnte bezüglich Erhaltung und öffentliche Zugänglichkeit des Rötelbergs keine Einigung gefunden werden. So wurde in der 2. Lesung im Grossen Gemeinderat (7. April 2009) und in der Urnenabstimmung (27. September 2009) der Bereich um das Restaurant Rötelberg der Zone OelB zugewiesen. Die restlichen Flächen des GS 1718 und 4566 verblieben in den bisherigen Zonen. Auf zusätzliche Einzonungen bzw. Aufzonungen bergseits der Blasenbergstrasse wurde verzichtet. Der Regierungsrat hat am 22. Juni 2010 aufgrund einer Beschwerde der Grundeigentümer entschieden, dass das Gebiet Rötelberg in der Zone W2b gemäss Zonenplan 1994 verbleibt, da das öffentliche Interesse und der Bedarf an der Zone OelB Rötelberg nicht nachgewiesen sei. Gleichzeitig hat der Regierungsrat die Stadt aufgefordert, innerhalb von zwei Jahren seit Rechtskraft des Beschwerdeentscheides raumplanerische Abklärungen zu treffen und die Zonenzugehörigkeit erstinstanzlich vom Grossen Gemeinderat beschliessen zu lassen.

Im Juni 2010 wurde dem Stadtrat eine Petition mit mehr als 1100 Unterschriften eingereicht. Das Ziel der Petition ist, die Perle Rötelberg für die Öffentlichkeit zu erhalten.

In der Folge wurden die Verhandlungen mit der Grundeigentümerschaft wieder aufgenommen und im August 2011 ein Vorvertrag zu einem Kauf- und Abtretungsvertrag abgeschlossen. Grundlage des Vertrags bildet die Übereinkunft, dass die Stadt Zug das Grundstück GS 1718 zu einem reduzierten Preis erwerben kann und im Gegenzug für die Grundeigentümerschaft bergseits der Blasenbergstrasse ein Mehrwert in Form zusätzlicher anrechenbarer Geschossfläche durch Auf- und Einzonungen geschaffen wird.

Eine ausführende Darstellung der Ausgangslage findet sich im Planungsbericht (Beilage 3; Seite 3 ff).

2. Grundlagen für die Nutzungsplanänderungen im Gebiet Rötelberg

2.1 Vorvertrag zu einem Kauf- und Abtretungsvertrag

Die Stadt Zug hat zusammen mit der Grundeigentümerschaft der Grundstücke 1718, 4566 und 4751 einen Vorvertrag zu einem Kauf- und Abtretungsvertrag abgeschlossen. Darin wird unter anderem geregelt, dass

- die Stadt Zug die Teilfläche GS 1718 käuflich erwerben kann;
- der westliche Bereich der Teilfläche GS 1718 nicht überbaut werden darf und somit der öffentliche Aussichtsschutz gemäss § 27 BO eingehalten wird;
- das Restaurant und das angrenzende Ökonomiegebäude unabhängig vom Schutzstatus erhalten bleiben;
- beim GS 4566 die Zonen W1 und Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF) in die Zone W2B umgezont werden;
- der öffentliche Aussichtsschutz gemäss § 27 BO auf dem GS 4566 eingehalten werden muss (Begründung einer Dienstbarkeit (Baubeschränkung) mit Angaben der maximalen Höhen OK Dach);
- die Aussicht vom St. Verena-Plateau durch eine Überbauung von GS 4566 nicht beeinträchtigt werden darf (Begründung einer Dienstbarkeit, Baubeschränkung, mit Angaben der maximalen Höhen OK Dach);
- die Aussicht von der Terrasse des Restaurants gegen Westen und Süden weiterhin bestehen bleibt (Begründung einer Dienstbarkeit, Baubeschränkung, mit Angaben der maximalen Höhen OK Dach);
- die Planungszone Rötelberg, Plan Nr. 7172, sofort nach Unterzeichnung des Vorvertrags aufgehoben wird;
- der Vorvertrag gegenstandslos wird, wenn der Grosse Gemeinderat die Umzonung und/oder den Kauf bis am 31. August 2012 nicht erstinstanzlich beschlossen hat;
- die Parzelle GS 1718 in der Zone W2B verbleibt, sofern der Abschluss des Hauptvertrags scheitert.

Gemäss Vorvertrag wird die Stadt für den Erwerb der Liegenschaft CHF 5 Mio. bezahlen. Gemäss § 16 Abs. 2 lit. f der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005 ist der Grosse Gemeinderat zuständig für die Genehmigung von Verträgen über den Kauf von Grundstücken im Betrag von mehr als 5'000'000 Franken. Der Stadtrat ist somit vorliegend für den Kauf der Liegenschaft Rötelberg abschliessend zuständig.

Sollte die Umsetzung des Vorvertrags zum Kauf- und Abtretungsvertrag scheitern, besteht keine Möglichkeit mehr, den Rötelberg für die Zuger Bevölkerung langfristig zu sichern und in seiner heutigen Form zu erhalten. Der Rötelberg würde in der W2B verbleiben und entsprechend überbaut werden.

2.2 Kantonaler Richtplan - Siedlungsbegrenzungslinien

Die Siedlungsbegrenzungslinie im Gebiet Rötel wurde aufgrund der damaligen Verhandlungen (Erhalt der Perle Rötelberg und Nutzungstransfers bergseits der Blasenbergstrasse) durch den Kantonsrat im Jahr 2008 angepasst.

Im Bericht und Antrag des Regierungsrats zur Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinie ist der Zweck der Änderung dargelegt: „Die Verschiebungen der Siedlungsbegrenzungslinie am Rötelberg für den Erhalt des Restaurants und des Aussichtspunktes können unterstützt werden.“ Unter Berücksichtigung des hohen öffentlichen Interesses wurde die Anpassung als moderat und nachvollziehbar bezeichnet. Zudem wurde die Fläche durch die Anpassung der Begrenzungslinie unmittelbar nördlich praktisch flächengleich kompensiert.

Um eine optimale Eingliederung in die sensible landschaftliche Umgebung zu gewährleisten, wurden Massnahmen zur Berücksichtigung der Aussichtsagen Rötelberg und St. Verena gefordert. Mit den im Vorvertrag festgelegten Baubeschränkungen (Festlegung der maximalen Höhen OK Dach) wird diesen Forderungen nachgekommen.

Der Zweck der Einzonung der Zone OeIF auf GS 4566 bergseits der Blasenbergstrasse entspricht den Vorgaben des Kantonsrats, den Erhalt der Perle Rötelberg sicherzustellen und dabei die Aussichtsagen des Rötelbergs und des St. Verena-Plateaus zu sichern.

3. Anpassung des Nutzungsplans im Gebiet Rötelberg

3.1 Definitive Zonierung Teilfläche GS 1718

Zonenplan

Das Restaurant mit Umgebung wird von der Wohnzone W2B in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Rötelberg umgezont (vgl. Beilage 5).

Bauordnung

Die Grundlagen für die Zone mit speziellen Vorschriften Rötelberg werden in einem neuen § 54a der Bauordnung wie folgt festgeschrieben:

¹ *Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Rötelberg ist für öffentlich zugängliche Nutzungen sowie für Wohnen und Arbeiten bestimmt.*

² *Der Rötelberg soll in seinem Charakter und Erscheinungsbild mit öffentlich zugänglicher Nutzung, Aussichtspunkt und Bestockung erhalten werden. Um den langfristigen Bestand des Gebäudeensembles zu sichern, sind bei den bestehenden Bauten und Anlagen Erneuerungen und Erweiterungen im Rahmen der denkmalpflegerischen Vorgaben zulässig. Neubauten haben sich besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen. Es gelten mit Ausnahme des minimalen Wohnanteils die Grundmasse der Zone WA2.*

³ *Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Rötelberg wird der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.*

Begründung der Anpassung

Die Stadt Zug erwirbt den Rötelberg, um die bestehenden öffentlich zugänglichen Nutzungen (Aussichtspunkt, Freiraum, Fussweg und Gastronomiebetrieb) zu erhalten und langfristig zu sichern. Der öffentliche Freiraum in Kombination mit der Aussichtslage nach Süden und Westen, der Bestockung, dem schützenswerten Gebäudeensemble und dem Gastronomiebetrieb verleiht dem Ort seine Einmaligkeit. Dem Quartier Rosenberg mangelt es an öffentlichem Freiraum und der gesamten Stadt Zug an Ausflugrestaurants mit entsprechender Aussicht. Mit dem Erwerb und Erhalt der Liegenschaft Rötelberg kann die Lebens- und Aufenthaltsqualität im Quartier Rosenberg wie in der Stadt Zug gestärkt werden.

Wie in den Zonenbestimmungen sowie dem Vorvertrag zum Kauf- und Abtretungsvertrag festgehalten ist, kann der Aussichtspunkt, die Böschung im Westen und die Umgebung des bestehenden Gebäudeensembles nicht überbaut werden. Es wäre einzig ein Neubau auf dem heute bestehenden Parkplatz möglich. Ein Ausbau des Ökonomiegebäudes im Zusammenhang mit dem bestehenden Restaurationsbetrieb ist denkbar. Weitere Nutzungen sind nicht geplant.

3.2 Anpassung der Zonierung GS 4566

Zonenplan

Die Wohnzone W1 und die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freizeithaltung OeIF des GS 4566 werden der Wohnzone W2B zugewiesen (Beilage 5). Wie bei allen Einzonungen gilt auch bei dieser Einzonung der Planungswert gemäss der Lärmschutzverordnung (§ 11 BO).

Begründung der Anpassung

Mit der Festlegung der Höhen Oberkante (OK) Dach im Vorvertrag zum Kauf- und Abtretungsvertrag werden die Höhen der Bebauung soweit eingeschränkt, dass die Aussicht vom St. Verena-Plateau, vom öffentlichen Aussichtsschutz vom Punkt 574.9 (Anhang 2 BO) und vom Restaurant Rötelberg nicht beeinträchtigt werden. Die Sichtbeziehungen werden trotz zusätzlicher Ausnützung nicht negativ tangiert.

3.3 Anpassung des Teilrichtplans Siedlung und Landschaft

Die Zonenplanänderung Rötelberg verlangt eine entsprechende Anpassung des Teilrichtplans Siedlung und Landschaft. Die Einzonung des bergseitigen Teilbereichs von GS 4566 führt zu einer Ausweitung des Siedlungsgebiets zulasten des Gebiets des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung. Der Beschluss der Richtplanänderung obliegt dem Stadtrat.

4. Stellungnahmen

4.1 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Baudirektion hat mit Schreiben vom 7. Oktober 2011 zur Zonenplanänderung Rötelberg Stellung genommen. Sie hält darin fest, dass die Zonenplanänderung genehmigungsfähig ist.

4.2 Mitwirkung

Die Umzonung Rötelberg wurde in enger Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerschaft erarbeitet. Die vorliegende Planung trägt zur Erhaltung der Perle Rötelberg bei, so wie dies auch in der Petition vom Sommer 2010 verlangt wurde.

Die bisherigen Planungsschritte im Rahmen der Ortsplanungsrevision, die dem Erhalt der Perle Rötelberg dienen, wurden vom Kantonsrat, vom Stadtrat und vom Grossen Gemeinderat mitgetragen.

5. Fazit

Dem Stadtrat und der Bevölkerung ist es ein grosses Anliegen, den Rötelberg mit Aussichtspunkt und Bepflanzung, Fussweg sowie Restaurant für die Öffentlichkeit zu erhalten:

- Der Stadtrat hat über Jahre Verhandlungen mit der Grundeigentümerschaft geführt. Diese münden nun im Vorvertrag zum Kauf- und Abtretungsvertrag vom 29. August 2011.
- Der Kantonsrat hat die Siedlungsbegrenzungslinie angepasst mit dem Ziel, den Rötelberg mit Aussichtspunkt, Bepflanzung, Fussweg und Restaurant für die Bevölkerung zu erhalten.
- Der Grosse Gemeinderat hat im Rahmen der Ortsplanung eine Einzonung vorgesehen mit dem Ziel, dass der Rötelberg mit Aussichtspunkt und Bepflanzung, Fussweg sowie Restaurant für die Bevölkerung erhalten bleibt.
- Die Bevölkerung hat mit den mehr als 1100 Unterschriften der Petition zur Erhaltung der Perle Rötelberg für die Öffentlichkeit kundgetan, dass ihr die Erhaltung und Zugänglichkeit des Restaurants mit der Umgebung sehr wichtig ist.
- Die Eigentümerschaft ist bereit, den Rötelberg an die Stadt zu verkaufen, wenn das Grundstück 4566 auf- respektive eingezont wird.
- Es hat sich gezeigt, dass ohne Einwilligung der Grundeigentümer eine langfristige öffentliche Zugänglichkeit des Rötelbergs nicht gesichert werden kann.

Mit der nun vorgesehenen Anpassung des Zonenplans im Gebiet Rötelberg, der Änderung der Bauordnung (neu § 54a) und dem Vorvertrag zum Kauf- und Abtretungsvertrag vom 29. August 2011 hat die Stadt Zug eine gute Grundlage, um dieses Ziel zu erreichen.

6. Termine

1. Lesung

- Stadtrat 22. November 2011
- Bau- und Planungskommission 5. Dezember 2011
- Geschäftsprüfungskommission 19. Dezember 2011
- Grosser Gemeinderat 24. Januar 2012

1. Öffentliche Auflage Februar 2012

2. Lesung

- Stadtrat 10. April 2012
- Bau- und Planungskommission 30. April 2012
- Geschäftsprüfungskommission 14. Mai 2012
- Grosser Gemeinderat 5. Juni 2012

7. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- die Zonenplanänderung Rötelberg, Plan Nr.7276, sowie die Änderung der Bauordnung (neu § 54a) in 1. Lesung zu verabschieden.

Das Baudepartement wird beauftragt, gemäss § 39 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) die Zonenplanänderung während 30 Tagen öffentlich aufzulegen und die Betroffenen direkt zu benachrichtigen.

Zug, 22. November 2011

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf Zonenplanänderung Rötelberg
2. Beschlussesentwurf Bauordnung, Änderungserlass (neu § 54a)
3. Planungsbericht
4. Änderung Bauordnung, Plan Nr. 7281
5. Zonenplanänderung, Plan Nr. 7276

Beilage für BPK und GPK

- Vorvertrag zu einem Kauf- und Abtretungsvertrag (wird an Sitzung verteilt)

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Tel. 041 728 21 51, zur Verfügung.