

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2186.1

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

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 5. Dezember 2011

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 vom 22. November 2011.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Neuner-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtpräsident Dolfi Müller, Stadtrat André Wicki, Departementssekretärin Nicole Nussberger sowie Stadtplaner Harald Klein.

Vor der Sitzung unternahm die BPK einen Augenschein, um sich von drei Standorten aus einen Überblick über die Örtlichkeit und die planerische Ausgangslage zu verschaffen. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Die anwesenden Stadträte und der Stadtplaner erläutern die Vorgeschichte dieses Geschäfts. Hierzu wird auch auf den der Vorlage beigefügten Planungsbericht (Seiten 3 – 5) verwiesen. Bereits vor fünf Jahren führte die Stadt mit allen angrenzenden Eigentümern zum Rötelberg ein Studienverfahren durch. Dieses führte jedoch zu keinen konkreten Ergebnissen, da die Eigentümerin der eigentlichen Rötelparzelle an ihren damaligen Positionen unverrückbar festhielt. Die Ortsplanungsrevision sah die "Perle Rötelberg" bekanntlich als Zone mit speziellen Bauvorschriften vor. In die-

sem Zusammenhang passte der Kantonsrat 2008 den Richtplan hinsichtlich der Siedlungsbegrenzung östlich der Blasenbergstrasse an. Dies führte zu einer moderaten Erweiterung des Baugebiets. Dadurch erhielt der Stadtrat neuen Verhandlungsspielraum, indem er der Eigentümerschaft damit eine mögliche Kompensation für den Rötelberg anbieten konnte. Mit der Festsetzung der Planungszone konnte der Stadtrat in den neuen Verhandlungen auch etwas Druck aufsetzen. Wenngleich der Stadtrat dadurch gestärkt verhandeln konnte, führte dies nicht zu einer grundsätzlichen Verschiebung des Verhandlungsgleichgewichts.

Nach langwierigen Verhandlungen mit der Eigentümerschaft liegt nun eine gute Lösung parat, welche die Sicherung der Perle "Rötelberg" für die Öffentlichkeit gewährleistet. Zur Rettung des Rötelbergs ist dies unter allen Titeln die beste Lösung. Anderswie wäre dies schwierig geworden. Denn die Eigentümerschaft könnte nicht zum Erhalt des Restaurants gezwungen werden. Zum Erhalt des Freiraums des Aussichtspunktes und des Fusswegs hätte die Stadt auf die materielle Enteignung zurückgreifen müssen, um dem öffentlichen Interesse zum Durchbruch zu verhelfen. Mit der präsentierten Lösung erfüllt der Stadtrat letztlich exakt denjenigen Auftrag, der ihm vom GGR 2009 erteilt worden war.

4. Beratung

- Bereits anlässlich des Augenscheins diskutierte die BPK die planerischen Auswirkungen der Vorlage. Dabei nahm sie die möglichen Auswirkungen der vorgesehenen Ein- und Aufzonung unter die Lupe. Zahlreichen Mitgliedern war es ein Anliegen, dass insbesondere die Sicht über die St. Verena-Ebene durch allfällige Bauvorhaben östlich der Blasenbergstrasse nicht negativ belastet wird. Der Stadtplaner versicherte, dass die vorgesehenen Baubeschränkungen im Vorvertrag dafür sorgen würden, dass die Dachoberkante nicht höher zu liegen komme, als dies heute schon der Fall sein könnte. Einige Mitglieder erachten die Ein- und Aufzonung in diesem Gebiet als problematisch. Andere wiederum sind der Ansicht, dass hier so oder so gebaut wird. Wenn dies nur dichter werde, falle dies nicht so stark ins Gewicht.
- In finanzieller Hinsicht vertraten gewisse Mitglieder die Ansicht, dass die Ein- und Aufzonung durch die Eigentümerschaft nicht adäquat abgegolten würde. Dem hielt der Stadtrat entgegen, dass eine Mehrwertabschöpfung nicht möglich sei. Die Stadt habe für den Rötelberg bloss 5 Millionen Franken aufzubringen, was das Geschäft aufgrund der Parzellengrösse, des Gebäudebestands sowie des hohen öffentlichen Interesses am Schutz dieser Perle für die Stadt zu einem durchaus guten Geschäft macht. Die Grösse der Perlenparzelle entspricht genau den Vorgaben des GGR.
Aus den Reihen der BPK wurde angeführt, dass man hier nicht päpstlicher als der Pabst tun dürfe. Schliesslich hatte man sich bei den grosszügigen Einzonungen im

Rahmen der Ortsplanungsrevision auch nicht von solchen Argumenten leiten lassen. Nachvollziehbar ist, dass die Stadt bei diesem Geschäft weder aus einer Position der Stärke heraus hat agieren noch die Preisgestaltung hat diktieren können. Der Mehrheit der BPK erscheint der Preis zum Erhalt der Perle Rötelberg als angemessen. Sodann ist sie sich über die Parteigrenzen hinaus bewusst, dass die Stadt Zug sich heute in einer Situation sieht, in der sie Aufgaben wahrnehmen muss, die andernorts nicht Staatsaufgabe sind. Der hohe Siedlungsdruck und die hohen Landpreise gebieten es, nicht alles dem Markt zu überlassen. Ansonsten fällt dieser Entwicklung noch mehr zum Opfer. Dies gilt es bei der Perle Rötelberg zu verhindern.

- Die BPK sieht sich bei dieser Vorlage auch in der Pflicht. Denn das Entwicklungskonzept, die Ortsplanungsrevision wie auch die eingereichte Petition mit über 1'100 Unterschriften verlangen, den Rötelberg mit dem Restaurant und seinem einmaligen Aussichtspunkt zu erhalten. Zudem gibt es die beiden Restaurants Schönegg und Rosenberg bereits nicht mehr. Weshalb dem Rötelberg eine zusätzliche Bedeutung zukommt.
- Die BPK erachtet es als unabdingbar, dass sich die Stadt den Status Quo zum Betrieb der Gastronomie samt dem Gartenrestaurant hinreichend sichert. Denn es darf nicht sein, dass die Nachbarschaft dereinst den Freiluftbetrieb mittels Beschwerden vereiteln kann. Der Stadtplaner führt aus, dass sich das Grundstück in der Lärmempfindlichkeitsstufe 3 befindet, welche den Betrieb eines Restaurants zulässt. Gleichwohl verlangt die BPK, dass die Stadt die rechtlichen Möglichkeiten noch näher prüft und dies wenn immer möglich zum Vertragsinhalt mit der Verkäuferschaft macht. Ebenfalls wünschenswert ist, wenn die Stadt dereinst auf die Öffnungszeiten (Sonntag) Einfluss nimmt.
Ergänzend fügte der Stadtrat an, dass die Stadt beim Thema "städtische Gastrobetriebe" auf der Suche nach neuen Lösungen ist. Für den Rötelberg muss ein Preisniveau gefunden werden, welches allen Einwohnern der Stadt die Möglichkeit gibt, dieses Ausflugsrestaurant besuchen zu können.

5. Zusammenfassung

Die BPK hat die Vorlage sorgfältig geprüft. Mit der Beantwortung der Frage, ob sich hier Auf- und Einzonung rechtfertigen lasse, machte es sich die BPK nicht leicht. Bei der Güterabwägung sprach sich die BPK zugunsten der Perle Rötelberg aus. Sie ist überzeugt, dass es wichtiger ist, diesen öffentlichen Raum mit seinem prominenten Aussichtspunkt der Öffentlichkeit zu erhalten, auch wenn hierfür eine dichtere Bautätigkeit östlich der Blasenbergstrasse in Kauf zu nehmen ist.

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2186 vom 22. November 2011 empfiehlt die BPK mit 7 : 2 Stimmen, der Änderung des Zonenplanes in erster Lesung zuzustimmen.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei der Änderung des Zonenplanes Rötelberg gemäss Beschlussentwurf des Stadtrats vom 22. November 2011 in erster Lesung zuzustimmen.

Zug, 15. Dezember 2011

Für die Bau- und Planungskommission
Urs Bertschi, Kommissionspräsident