

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2186.2

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

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 30. Januar 2012

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Geschäftsprüfungskommission (GPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss § 13 sowie § 20 GSO folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2186 mit fünf Beilagen vom 22. November 2011 und den Bericht der BPK Nr. 2186.1 vom 5. Dezember 2011.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die GPK behandelte dieses Geschäft an ihrer ordentlichen Sitzung vom 30. Januar 2012 in Besetzung aller 7 Mitglieder. Von der Verwaltung anwesend waren für dieses Geschäft Ivo Romer, Vorsteher Finanzdepartement, André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Andreas Rupp, Finanzsekretär und Harry Klein, Leiter Stadtplanung.

3. Erläuterungen der Vorlage

Die Vorlage wird uns von den anwesenden Herren anhand einer Powerpoint-Präsentation zusammen mit den sehr umfangreichen Unterlagen und Beilagen sowie den illustrativen Plänen ausführlich vorgestellt. Ich verzichte hier auf weitere Erläuterungen und verweise dazu auf die für den GGR vorbereitete Vorlage des Stadtrates, welche alle Aspekte sehr detailliert beleuchtet, sowie auf die unter Punkt 4 aufgeführte Beratung der GPK.

4. Beratung

4.1. Grundsätzliche Überlegungen zur Ausgangslage

Die lebhafte Diskussion in der GPK ergibt eine an sich grundsätzlich positive Stimmung für das geplante Vorhaben einer Zonenplanänderung, da der Rötelberg für die Stadt Zug und seine Bewohner wichtig sei. Es wird dann weiter festgestellt, dass im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2009 eine Teilfläche des Grundstücks 1'718 der ÖIB

zugewiesen wurde. Mit der anschliessenden Beschwerde verlangten die Grundeigentümer die Beibehaltung der bisherigen Zonierung. Am 22. Juni 2010 entschied der Regierungsrat für die Beibehaltung der bisherigen Zonierung gemäss Zonenplan 1994. Dadurch erhält die Stadt nun zwei Jahre Zeit, um den Nachweis für die Zone ÖIB zu erbringen. Nach Verhandlungen mit den Grundeigentümern konnte ein Vorvertrag abgeschlossen werden. Dadurch erhält die Stadt Zug den Rötelberg zu einem, gemäss Stadtrat „stark reduzierten“ Kaufpreis. Der Vorvertrag bildet zugleich die Grundlage für die Um- und Einzonung. Wenn die Stadt Zug das Grundstück nicht erwirbt, bleibt die bisherige Zonierung in der Wohnzone unverändert. Im kantonalen Richtplan hat der Kantonsrat auf Antrag der Stadt die Siedlungsbegrenzungslinie bergseits etwas verschoben, um so dem Stadtrat den nötigen Spielraum für die Verhandlungen zum Erhalt des Rötelbergs zu geben. Dieser Handlungsspielraum ist aber nur im Rahmen des Erhalts des Rötelbergs gegeben. Ziel der Planung im Rötelberg ist es, die öffentlich zugängliche Nutzung für die Zukunft zu erhalten. Beim Rötelberg handelt es sich um das letzte, innerhalb des Stadtgebietes bestehende Aussichtsrestaurant. Im Vorvertrag ist das Gebiet rund um den Rötelberg so behandelt, dass von der Terrasse aus in Richtung Süden/Rigi der Ausblick erhalten bleibt. Diese Vorgabe wird auch als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Zudem soll über das Plateau auch die Sicht auf den See weiterhin gewährleistet sein. Die mit den Grundeigentümern festgelegten Höhenbeschränkungen sind recht restriktiv. Als Zonierung schlägt nun der Stadtrat vor, die Wohnzone W1 und die Zone des öffentlichen Interesses des Grundstücks 4'566 der Wohnzone W2B zuzuweisen. Zurzeit läuft ein Unterschutzstellungsverfahren betreffend Rötelberg. Mit der nun getroffenen Vereinbarung mit den Grundeigentümern erwirbt die Stadt Zug zu einem Preis von CHF 5 Mio. 3'241 m² Land. In diesem Preis sind mit ca. CHF 1 Mio. die Gebäulichkeiten enthalten. Die Grundeigentümer erhalten im Gegenzug 5'100 m² Zone W1, die in die Zone W2b aufgezont werden, sowie 2'768 m² neu eingezonte Fläche von der Landwirtschaftszone in die W2B. Von CHF 5 Mio. ausgehend ergibt sich ein m²-Preis von CHF 1'500.--. Beim Nachbarschaftsgrundstück beträgt der m²-Preis heute rund CHF 4'200.--. Die GPK stellt fest, dass der Gewinn für die Grundeigentümer in der Umzonung bei 2'768 m² von der Landwirtschaftszone in die W2B besteht. Die Stadt erhält mit dieser Abmachung den Rötelberg zu einem sehr vorteilhaften Preis. Es wird darauf hingewiesen, dass wir bei Einzonungen im Kanton Zug keine Mehrwertabschöpfungen kennen. Von daher ist eine solche Vereinbarung mit den Grundeigentümern etwas Neues. Die Stadt Zug erwirbt den Landpreis des Rötelbergs für rund CHF 4 Mio. Der eigentliche Wert analog dem Nachbargrundstück liegt aber bei rund CHF 13 Mio., weshalb die Stadt Zug den Rötelberg um rund CHF 9.5 Mio. unter dem Marktpreis erhält. Es war bei den Verhandlungen nie das Ziel, dass die Ein- und Auszonungen sowie der Kauf genau „aufgehen“ müssen. Das heutige Ergebnis ist offensichtlich das Resultat schwieriger Verhandlungen zwischen Stadt und den heutigen Grundeigentümern.

4.2. Zustand der Gebäulichkeiten

Der Kauf einer Restaurantliegenschaft ist das eine, der Zustand der Gebäude das andere Thema. Hier sind doch die nächsten Investitionen absehbar! Mit welcher Gröszenordnung von Folgekosten ist zu rechnen, wenn die beispielsweise schadhafte Remise wieder ordnungsgemäss instand gestellt werden muss? Es sei schwierig, jetzt schon einen Betrag zu nennen, wird uns erwidert. Die Kosten hängen z.B. davon ab, ob wir als neue Eigentümer die Remise als Schopf belassen wollen oder ob der Restaurationsbetrieb später noch ausgeweitet werden soll. Diesbezüglich ist aber heute noch nichts entschieden. Die Kosten einer einfachen Variante für den Erhalt der Remise wurden bisher nicht weiter geprüft. Eine Mehrheit der GPK ist der Meinung, dass diese Information notwendig sei, um den Kauf letztlich gesamtheitlich zu beurteilen. Eine Zustandsanalyse bezüglich Sanierungsmassnahmen beim Hauptgebäude ist ebenfalls bei den Verhandlungen nicht ausgeführt worden. Für die statische Instandstellung der Remise ist mit einigen zehn-tausend Franken zu rechnen. Wenn sie aber anders genutzt werden soll, müsste ein Neubau erstellt werden. Dann wäre das erheblich teurer.

4.2.1. Abklärungsauftrag

Die GPK beschliesst, den Stadtrat zu beauftragen den Kontakt mit den Grundeigentümern aufzunehmen und zu versuchen, für die GGR Sitzung vom 28. Februar 2012 zumindest eine rudimentäre Untersuchung vornehmen zu können. Für eine spätere seriöse Abklärung muss aber genügend Zeit eingeräumt werden. Die anwesenden Stadträte nehmen den Auftrag der GPK entgegen, werden den Kontakt mit den Eigentümern suchen und liefern die verlangten Informationen so schnell wie möglich, jedoch recht-zeitig vor der 2. Lesung im August 2012.

4.3. Ausgehandelter Preis

Einem Mitglied geht es nicht in erster Linie um das Gebäude, welches zwar sehr schön liegt, aber wohl nicht über einen sehr hohen Ausbaustandard verfügt. Grundsätzlich sollte das Landstück mit Einzonung abgegolten sein. Zusätzlich noch CHF 5 Mio. für die beiden Gebäude zu zahlen, muss daher schon diskutiert werden können. Es wird darauf erwidert, dass es hier auch um die grundsätzliche Frage gehe, ob die Stadt Zug ein Ausflugsrestaurant erhalten will oder nicht. Es ist unbestritten, dass damit entsprechende Kosten verbunden sind. Dem Stadtrat geht es allerdings nicht nur darum, an diesem Standort ein Restaurant zu erhalten, sondern vor allem das Gebiet mit dem Aussichtspunkt. Diese politische Diskussion wurde bereits im Rahmen der Zonenplanung geführt. Das frisch eingezonte Dreieck zum heutigen Preis des Nachbargrundstücks führt zu einem Wert von rund CHF 11.6 Mio. Der Rötelberg weist einen Wert von rund CHF 14.5 Mio. auf und kann von der Stadt für CHF 5 Mio. erworben werden. Die Eigentümer verzichten damit auf CHF 9 Mio., erhalten dafür aber einen Gegenwert von ca. CHF 11 Mio. oberhalb/ ostwärts, was eine Differenz von CHF 2 Mio. plus die Aufzonung ergibt. Es sind mit den Grundeigentümern sehr intensive Verhandlungen geführt worden.

Der Preis von CHF 5 Mio. stellt das endgültig vorliegende Schlussergebnis dieser nicht ganz einfachen Verhandlungen dar.

4.4. Zukunft der Umgebung

Ein Mitglied der GPK fragt, ob schon bekannt ist, was die Grundeigentümer zukünftig auf ihren Flächen planen? Kann das auch etwas gesteuert werden? Der „Spickel“ bergwärts war ja schon immer in der Wohnzone. Es wird geantwortet, es liege an den Grundeigentümern selber, ob sie bauen oder das Land verkaufen. Der Stadt Zug ist ein geregelter Ablauf wichtig. Wir reden von einer Wohnzone – diese ist mit den festgelegten Höhenbeschränkungen gewährleistet. Basis der Verhandlungen waren der auszuhandelnde Preis, die Höhenbeschränkungen sowie der Erhalt der freien Sicht von der Terrasse.

Bezüglich der Umgebung des Rötelsbergs erreicht die Stadt Zug noch Verdichtung. Auch muss der jetzt bestehende Weg umgelegt werden. Wenn auch die Höhenbeschränkung bezüglich Grundstück 4'825 gilt, kann man sich des Eindrucks nicht erwehren, dass Einschränkungen bestehen. Die BPK hat anlässlich eines Augenscheins die Situation eingehend besichtigt und diskutiert. Die heute teilweise noch vorhandene landwirtschaftliche Idylle wird sicher verschwinden, unabhängig davon, ob die Vorlage beschlossen wird. Dessen muss man sich bewusst sein. Der Rötelsberg wird durch die vorgegebenen Höhenbeschränkungen nicht rundum eingeschränkt sein, jedoch ist es schon so, dass sich die heutige Situation später deutlich verändern wird. Das Grundstück 4'825 entlang der Strasse liegt in der Bauzone. Die dortige Scheune könnte später abgebrochen werden und ist übrigens nicht Gegenstand der Unterschutzstellung.

4.5. Vorgeschlagener Zeitplan

Es wird auf den Fahrplan aufmerksam gemacht. Die vom Regierungsrat gesetzte Frist sowie, die im Vertrag festgelegten Termine, müssen zwingend beachtet werden. Wenn der GGR die Vorlage nicht im August 2012 in die 2. Lesung verabschiedet, sind der Vorvertrag zum Kaufvertrag sowie die Auf- und Einzonungen hinfällig. Nach erfolgter öffentlicher Auflage können die gewünschten Unterlagen auf die 2. Lesung hin vorgelegt werden. Zu „Ziff. 6: Termine“: Diese verschieben sich gegenüber der Vorlage jetzt schon. Der GGR muss abschliessend im August 2012 über die Vorlage beraten.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden umfangreichen Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2186 vom 22. November 2011 sowie den bei den zusätzlichen Beilagen, der Powerpoint-Präsentation des Baudepartements sowie des Berichts der BPK Nr. 2186.1 vom 5. Dezember 2011 empfiehlt Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, die GPK der Vorlage in 1. Lesung mit 5:2 zuzustimmen.

6. Antrag

Die GPK beantragt Ihnen, auf die Vorlage

- sei einzutreten, und
- sie sei der Änderung des Zonenplans Rötelberg, gemäss Beschlussentwurf des Stadtrates vom 22. November 2011, Vorlage Nr. 2186, in 1. Lesung zuzustimmen.

Zug, 9. Februar 2012

Für die Geschäftsprüfungskommission:

Philip C. Brunner, Präsident