

Ausbau Blasenbergstrasse, Etappe Süd: Vorvertrag zu einem Kauf- und Abtretungs- vertrag; Genehmigung und Kreditbegehren

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 20. Mai 2003

Das Wichtigste im Überblick

Die Blasenbergstrasse soll bis zur Liegenschaft Rötelberg saniert und mit einem Gehweg ergänzt werden. Die bestehende Strasse ist lediglich 4,5 m breit und verfügt über keinen Gehweg. Sie genügt den Anforderungen an eine ordentliche Erschliessung neuer Bauvorhaben innerhalb der Bauzone nicht. Das Baudepartement überprüfte das Bauprojekt von 1986 und stellte dabei fest, dass dieses massiv reduziert werden kann. Im Bereich der Weinbergstrasse bis zur Querung des Aegerisaumweges sind sich die Anstösser und die Stadt über den Ausbau einig und haben zu diesem Zweck einen Vorvertrag abgeschlossen. Die Stadt beteiligt sich an den Kosten entsprechend dem Strassenreglement mit 30%, den Rest tragen die Eigentümerinnen und Eigentümer der anstossenden Grundstücke. Die finanzielle Beteiligung der Stadt an den gesamten Kosten (Landerwerb und Baukosten) beläuft sich auf Fr. 270'000.—.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Gemäss dem Strassen- und Baulinienplan St. Verena vom 29. April 1986 ist vorgesehen, die Blasenbergstrasse auszubauen. Mit dem Zonenplan von 1995 wurde die Bauzone im Bereich der Blasenbergstrasse reduziert. Gestützt auf Bauanfragen in den letzten Jahren wurde die bestehende Blasenbergstrasse überprüft und festgestellt, dass sie den verkehrstechnischen Anforderungen bezüglich des Mehrverkehrs durch mögliche Neubauten nicht genügt und deshalb massiv auszubauen ist. Hingegen ist der Strassenausbau im Ausmass wie er im Strassen- und Baulinienplan St. Verena vom 29. April 1986 vorgesehen war, überdimensioniert.

2. Strassenerschliessung

Die von der Stadt her kommende Weinbergstrasse hat eine Fahrbahnbreite von 6 m und einen bergseitigen 2 m breiten Gehweg bis zum Übergang in die Blasenbergstrasse. Die anschliessende Blasenbergstrasse ist 4,25 m bis 4,50 m breit und hat keinen Gehweg. Die Blasenbergstrasse hat die Funktion einer Erschliessungstrasse. Das neue generelle Projekt vom 15. Januar 2003 sieht vor, den Gehweg in unveränderter Breite von der Weinbergstrasse bis zur Zufahrt zur Liegenschaft Rötelberg zu verlängern. In diesem Bereich wird auch die Fahrbahn auf 5,50 m ausgebaut, wobei in den Kurven eine Verbreiterung bis auf 6,5 m wegen der Lastwagen notwendig ist. Auf diese Weise kann für alle Grundstücke, die an die Blasenbergstrasse angeschlossen sind, die hinreichende verkehrsmässige Erschliessung und damit die Baureife sichergestellt werden. Der Strassen- und Baulinienplan von 1986 sah eine Fahrbahn von 7,5 m Breite und beidseitige Gehwege vor. Das nun reduzierte generelle Projekt ermöglicht es auch, den Baulinienraum zu reduzieren, womit für die Überbaubarkeit der Grundstücke zum Teil wesentlich mehr Freiraum entsteht. Dies kommt der Qualität der Überbauungen zugute.

3. Orientierung der Grundeigentümer, Ausbautetappen

Die betroffenen Grundeigentümer wurden über die Projektänderung und die nachfolgenden Planungsschritte, wie Änderung des Strassen- und Baulinienplanes und Einleitung des Perimeterverfahrens inkl. Landerwerb, informiert und um Stellungnahmen ersucht.

Die Eigentümerschaft der Grundstücke südlich des Aegerisaumweges bzw. des Baches sind mit dem generellen Projekt, den Baulinien und der Kostenteilung entsprechend dem Strassenreglement einverstanden. Auf dem Grundstück GS 1708 der Erbgemeinschaft Doswald, im südlichen Bereich des geplanten Strassenausbaus, ist eine grosse Wohnüberbauung geplant. Um eine rasche Realisierung des erforderlichen Strassenausbaus einerseits und der geplanten Wohnbauten andererseits zu ermöglichen, soll eine Teilung des Ausbaus der Blasenbergstrasse vorgenommen werden.

Es sind deshalb folgende Etappen vorgesehen:

In den Etappen 1 + 2 soll zunächst die Blasenbergstrasse bis zu Querung mit dem Aegerisaumweg bzw. dem Bach ausgebaut werden. Diese Etappe Süd kann sofort realisiert werden.

Da die Grundeigentümer nördlich des Baches sowohl bezüglich des generellen Projekts wie auch bezüglich der Kostenteilung Änderungswünsche haben, ist in einer 3. Etappe (Etappe Nord) beabsichtigt, die Blasenbergstrasse nördlich der Querung mit dem Aegerisaumweg bzw. dem Bach auszubauen. Das Verfahren bezüglich dieses nördlichen Teils ist noch nicht abgeschlossen.

4. Kauf- und Abtretungsvertrag für Etappe Süd

Alle durch die Etappe Süd (Etappen 1 + 2) betroffenen Grundeigentümer, nämlich die Erbgemeinschaft Doswald, Zug, die Wasserwerke Zug AG, Zug, und die Alfred Müller AG, Baar, stimmen dem Ausbau gemäss generellen Projekt vom 15. Januar 2003 und dem Kostenteiler gemäss Strassenreglement (Landeigentümer 70%, Stadt 30%) zu. Aufgrund dieser Sachlage bewilligte der Stadtrat - unter Vorbehalt der rechtskräftigen Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat - am 18. Februar 2003 einen entsprechenden Vorvertrag zu einem Kauf- und Abtretungsvertrag betreffend den Ausbau der Blasenbergstrasse Etappe Süd mit der Stadt Zug.

Der Ausbau der Etappe Süd der Blasenbergstrasse wird von der Alfred Müller AG (Bauherrin der Wohnüberbauung) in Zusammenarbeit mit der Stadt Zug entsprechend dem Projekt vom 15. Januar 2003 projektiert und realisiert. Innert 90 Tagen nach der rechtskräftigen Genehmigung des Vorvertrags durch den Grossen Gemeinderat wird das Baugesuch für den Ausbau der Blasenbergstrasse Etappe Süd eingereicht. Die Bauarbeiten werden innert sechs Monaten nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung ohne wesentlichen Unterbruch ausgeführt.

Der Hauptvertrag wird gestützt auf den Vorvertrag innert 90 Tagen nach Abschluss der Bauarbeiten abgeschlossen.

5. Kosten

Für den Ausbau der Strasse werden 770 m² Land abgetreten. Dem Kaufpreis liegt für die in der Bauzone gelegenen Fläche ein Verkehrswert von Fr. 1'000.00/m² und für die im Wald gelegenen Fläche ein Verkehrswert von Fr. 15.—/m² zu Grunde. Weil es sich um Land im Baulinienraum (Vorgartenland) handelt, wird der Preis auf 60% reduziert. Sofern die Ausnützung auf die Stammparzelle übertragen wird, erfolgt eine zusätzliche Reduktion auf 24%. Der Kaufpreis für den gesamten Landerwerb beträgt somit insgesamt Fr. 313'725.—.

Gemäss Kostenvoranschlag belaufen sich die Erstellungskosten für die Etappe Süd auf ca. Fr. 576'000.—.

Gemäss diesen Vorgaben ist für die Stadt mit folgenden Ausgaben zu rechnen (30% Kostenanteil für Erschliessungstrasse):

Strassenland (Vertrag)	Fr. 94'118.—
Beitrag an Strassenbau (Kostenschätzung)	<u>Fr. 172'800.—</u>
Total	Fr. 266'918.—

Mit der rechtskräftigen Genehmigung des Kauf- und Abtretungsvertrags durch den Grossen Gemeinderat wird auch der Beitrag der Stadt Zug an den Landerwerb und den Strassenbau bewilligt. Zum Zeitpunkt der Land- bzw. Strassenübernahme wird kein Kreditbeschluss des Grossen Gemeinderates mehr notwendig sein.

6. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Vorvertrag zu einem Kauf- und Abtretungsvertrag betreffend Ausbau der Blasenbergstrasse, Etappe Süd, mit Kostenfolgen zu genehmigen und
- für den städtischen Anteil an die Landerwerbskosten und an die Strassenbaukosten einen Kredit von Fr. 270'000.— zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 20. Mai 2003

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussesentwurf

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Departementssekretär Hans Stricker unter Tel. 041 728 20 66 zur Verfügung.

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr.

betreffend Ausbau Blasenbergstrasse, Etappe Süd, Vorvertrag zu einem Kauf- und Abtretungsvertrag

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1739 vom 20. Mai 2003:

1. Dem Vorvertrag zu einem Kauf- und Abtretungsvertrag betreffend Ausbau Blasenbergstrasse, Etappe Süd, zwischen der Erbgemeinschaft Doswald, der Wasserwerken Zug AG, der Alfred Müller AG und der Stadt Zug wird zugestimmt.
2. Für den städtischen Anteil an die Landerwerbskosten und an die Strassenbaukosten wird ein Kredit von Fr. 270'000.— zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
3. Der Beschluss Ziff. 1 und 2 tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft. Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Werner Golder, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist: