

Stadt Zug
Stadtrat

Stadt Zug, Stadtkanzlei, Postfach, 6301 Zug

Stadtrat von Zug
Stadthaus, Gubelstrasse 22
Postfach, 6301 Zug

Sitzung vom 30. Juni 2020
Beschluss Nr. 344.20

Baudepartement

Stadtplanung: Umzonung Neuhausweg, Plan Nr. 7819;

Einleitung der Vorprüfung gemäss § 40 Planungs- und Baugesetz PBG

Ausgangslage

Zonen- und Richtplanung, Grundeigentümerverhältnisse

Im Zonenplan 1994 war das gesamte Gebiet Göbli als Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung OeIF (Zweckbestimmung für Freihaltung und Grundwasserschutz) ausgeschieden. Mit der Zonenplanrevision 2010 wurde das heutige Grundstück 4972 (damals im Eigentum der Korporation) der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OeIB zugewiesen. Die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen wurde gemäss § 55 Abs. 3 BO der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Bei Neueinzonungen gelten zudem die Planungswerte gemäss Anhang der Lärmschutzverordnung (§11 BO).

Im Rahmen des Landtauschgeschäfts Göbli mit der Korporation Zug erwarb die Stadt Zug im Jahr 2014 das Grundstück Nr. 4972 als strategische Reserve.

Tangente Zug/Baar

2009 wurde die Tangente Zug/Baar in einer kantonalen Volksabstimmung angenommen. Zusammen mit der Realisierung der Tangente wird derzeit die Industriestrasse als Zubringerstrasse verlängert und ausgebaut. Gleichzeitig wird der Neuhausweg als Veloverbindung bis an die Verlängerung der Industriestrasse weitergezogen und somit eine Forderung des kantonalen Richtplans erfüllt (Beilage 1: Ausschnitt Kantonalen Richtplan). Die Tangente und ihre Zubringer werden 2021 ihren Betrieb aufnehmen.

Mobility-Hub Zug

Der Mobility-Hub Nord soll am neuen Stadteingang der verlängerten Industriestrasse als Drehscheibe verschiedener Mobilitätslösungen mit möglichst kurzen Mobilitätsketten funktionieren. Insgesamt werden im Mobility-Hub Zug Nord 594 Parkplätze für Personenwagen realisiert. Zusätzlich ist im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung mit rund 1'450 m² Verkaufsfläche inklusive Bistro vorgesehen.

Die Zufahrt zum Parkhaus erfolgt ab der Industriestrasse und befindet sich an der Gebäudenordseite. Mittels dreier Rampenbauwerke wird der Verkehr in das Gebäude geleitet.

Der Grünbereich westlich und nördlich des Parkhauses soll mittels Gräserbändern eine grüne Zone zu den benachbarten Wohnbauten nördlich ausbilden und ausserdem als Erschliessungs- und Fluchtweg im rückwärtigen Parzellenbereich dienen (Beilage 2: Umgebungsplan Mobility-Hub).

Parzellierung und Zonierung

Anpassung der Parzellierung

Im Rahmen der Entwicklung des Mobility-Hubs sowie des kantonalen Strassenbauprojektes "Tangente" erweisen sich die ursprünglichen Parzellen- und Zonengrenzen als unzweckmässig. Sie wurden deshalb der aktuellen Situation angepasst. Die Neuparzellierung ist bereits mit einem Kaufvertrag zwischen Kanton und Korporation Zug und einem Vorvertrag für einen Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag zwischen der V-Zug Immobilien AG, dem Kanton und der Stadt Zug gesichert.

Umzonung

Der ursprüngliche Grundstücksverlauf bildete gleichzeitig die Grenze zwischen den beiden Bauzonen Wohn-Arbeitszone WAB und der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OelB. Die Grundstücke liegen folglich nach der Grenzanpassung in zwei verschiedenen Bauzonen.

Parzellen- und Grundstücksgrenzen sollen grundsätzlich übereinstimmen. Deshalb werden folgende Flächen umgezont. Damit liegen die einzelnen Grundstücke nach der Parzellierung wieder in einer einzelnen Zone und können entsprechend bebaut werden:

GS	Zonenplan 2010	Zonenplanänderung	Fläche
3108	WAB	OelB	63 m ²
4927	WAB	OelB	221 m ²
3257	OelB	WAB	161 m ²

(Beilage 3: Plan Flächenübersicht)

Die überlagernde Bestimmung bezüglich der abweichenden Lärmempfindlichkeitsstufe III statt II wird analog der neuen Ausdehnung der OelB angepasst. Die Einhaltung des Planungswertes gilt weiterhin und wird nicht der neuen Zonengrenze angepasst.

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird die Verlängerung der Industriestrasse abparzelliert. Die Strasse wird danach parzellenscharf als Verkehrsfläche zonierte.

Begründung und Verfahren

Begründung für die Umzonung

Die neuen Parzellengrenzen stimmen durch den Abtausch nicht mehr mit den Zonengrenzen überein. Um die Überbaubarkeit der Parzellen zu gewährleisten, ist eine Umzonung angezeigt. Damit können Vorhaben realisiert werden, die in einer Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen entsprechen.

Veränderte Ausgangslage

Mit der Annahme der Tangente Zug/Baar durch das Volk und der Neuparzellierung haben sich die Verhältnisse seit der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision 2010 erheblich verändert. Eine Anpassung des Zonenplans ist deshalb mit dem Grundsatz der Planbeständigkeit nach Art. 21 RPG vereinbar.

Berichterstattung

Die Umzonung erfolgt in Absprache mit den betroffenen Grundeigentümern. Aufgrund der einfachen Ausgangslage und der vorstehenden Erläuterungen wird auf eine Berichterstattung (Planungsbericht) nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) verzichtet.

Vorprüfung

Mit Brief vom 5. Juli 2019 wurde das Amt für Raum und Verkehr eingeladen, die Vorprüfung der Zonenplanänderung durchzuführen. Im Schreiben vom 10. Oktober 2019 wurde eine Genehmigung der Zonenplanänderung Neuhausweg ohne Auflagen und Bedingungen in Aussicht gestellt.

Einfaches Verfahren gemäss § 40 PBG

Es ist beabsichtigt, die Zonenplanänderung im einfachen Verfahren durchzuführen, da es sich um eine untergeordnete Anpassung handelt und der Abtausch praktisch flächengleich erfolgt. Bei einem verzögerungsfreien Verfahren kann so Ende 2020 mit der Genehmigung der Umzonung gerechnet werden (Beilage 4: Terminplan).

Der Stadtrat nimmt vom Bericht des Baudepartements Kenntnis und

beschliesst:

1. Die Änderung des Zonenplans Neuhausweg, Plan Nr. 7819, wird zuhanden der ersten öffentlichen Auflage freigegeben.
2. Das Baudepartement wird beauftragt, dem Stadtrat nach erfolgter erster öffentlicher Auflage und allfälliger Bereinigung des Planes Bericht und Antrag im Sinne des vereinfachten Verfahrens nach § 40 PBG zu unterbreiten.
3. Mitteilung an (Versand durch Baudepartement):
 - V-ZUG Immobilien AG, Industriestr. 66, 6301 Zug
 - WWZ Immobilien AG, Chollerstrasse 24, 6300 Zug
 - Baudirektion des Kantons Zug, Fachstelle Landerwerb/Immobilienengeschäfte, Aabachstrasse 5, 6301 Zug
 - Baudepartement
 - Finanzdepartement, Abt. Immobilien
 - Kanzlei

Stadtrat von Zug

Dr. Karl Kobelt

Stadtpräsident

Martin Würmli

Stadtschreiber

Beilagen:

- Beilage 1: Ausschnitt Kantonalen Richtplan
- Beilage 2: Verkleinerung Plan Mobility-Hub (A4)
- Beilage 3: Flächenabtausch
- Beilage 4: Terminplan
- Beilage 5: Zonenplanänderung Neuhausweg, Plan Nr. 7819