

**Baudepartement****Stadtplanung: Umzonung Neuhausweg, Plan Nr. 7819; Festsetzung gemäss § 40 Planungs- und Baugesetz PBG****1. Ausgangslage (Zonen- und Richtplanung, Grundeigentümergehörigkeiten)**

Im Zonenplan 1994 war das gesamte Gebiet Göbli als Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung OeF (Zweckbestimmung für Freihaltung und Grundwasserschutz) ausgetrennt. Mit der Zonenplanrevision 2010 wurde das heutige Grundstück Nr. 4972 (damals im Eigentum der Korporation Zug) der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OeB zugewiesen. Die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen wurde gemäss § 55 Abs. 3 der Bauordnung der Stadt Zug (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.

**2. 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 2: Ausschnitt Kantonaler Richtplan). Die Tangente und ihre Zubringer werden 2021 ihren Betrieb aufnehmen.

**3. 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche samt Bistro vorgesehen. Die Zufahrt zum Parkhaus erfolgt ab der Industriestrasse und befindet sich an der Gebäudenordseite. Mit Hilfe von drei Rampenbauwerken wird der Verkehr in das Gebäude geleitet. Der Grünbereich westlich und nördlich des Parkhauses soll mittels Gräserband eine grüne Zone zu den benachbarten Wohnbauten nördlich ausbilden und ausserdem als Erschliessungs- und Fluchtweg im rückwärtigen Parzellenbereich dienen (Beilage 3: Umgebungsplan Mobility-Hub).

#### 4. Parzellierung und Zonierung / Anpassung der Parzellierung

Im Rahmen der Entwicklung des Mobility-Hubs sowie des kantonalen Strassenbauprojektes "Tangente Zug/Baar" erweisen sich die ursprünglichen Parzellen- und Zonengrenzen als unzweckmässig. Sie wurden deshalb an die aktuelle 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.

#### 5. 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 Grenzangepassung 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:

Zonenplan 2010 / (Grundstück bisher)	Zonenplanänderung/ (Grundstück neu)	Fläche
WAB (GS 3257)	OelB (GS 4972)	221 m <sup>2</sup>
OelB (GS 4971)	WAB (GS 3257)	161 m <sup>2</sup>
OelB (GS 4972)	WAB (GS 3257)	25 m <sup>2</sup>

(Beilage 4: Plan Flächenabtausch)

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 an die neue Zonengrenze angepasst.

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

#### 6. Begründung und Verfahren 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.

#### 7. 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.

#### 8. Berichterstattung

Aufgrund der geringfügigen Änderung des Zonenplans und den vorstehenden Erläuterungen erfolgt die Berichterstattung nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) mittels vorliegenden Stadtratsbeschluss.

## **9. Einfaches Verfahren gemäss § 40 PBG (Vorprüfung durch das Amt für Raum und Verkehr)**

Das Amt für Raum und Verkehr (ARV) hat mit Brief vom 10. Oktober 2019 zur vorgesehenen „Zonenplanänderung Neuhausweg“ Stellung genommen (Beilage 5: Kantonale Vorprüfung). Eine Genehmigung wurde ohne Auflagen und Bedingungen in Aussicht gestellt. Es wurden keine Vorbehalte angebracht.

Die Zonenplanänderung soll im einfachen Verfahren gemäss § 40 PBG erlassen werden, da es sich um eine kleine Anpassung handelt und der Abtausch praktisch flächengleich erfolgt. Das Amt für Raum und Verkehr (ARV) hat diesem Vorgehen zugestimmt. Bei einem verzögerungsfreien Verfahren kann so Anfang 2021 mit der Genehmigung der Umzonung gerechnet werden (Beilage 6: Terminplan).

## **10. Öffentliche Auflage und Behandlung Einwendung**

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 17. Juli bis 17. August 2020 und wurde am 17. Juli sowie 24. Juli 2020 im Amtsblatt des Kantons Zug publiziert.

Mit Brief vom 27. Juli 2020 hat die WWZ AG, Zug, fristgerecht eine Einwendung eingereicht mit dem Anliegen, ihr Grundstück Nr. 3108 (63 m<sup>2</sup>, Zone WAB) nicht von der WAB in die OeIB umzuzonen sondern in der WAB zu belassen.

Das Grundstück Nr. 3108 bilde eine Einheit mit dem Grundstück Nr. 576 auf Baarer Gemeindegebiet (Zone W2b), das sich ebenfalls im Eigentum der WWZ AG befinde. Eine Umzonung schränke die WWZ AG in der zukünftigen Entwicklung der beiden Parzellen ein und stelle zudem ein Wertverlust der Grundstücke dar.

Der Stadtrat anerkennt das Anliegen der WWZ AG und verzichtet auf eine Umzonung des Grundstücks Nr. 3108. Die Bebaubarkeit des städtischen Grundstücks Nr. 4972 wird mittels privatrechtlichen Vereinbarungen sichergestellt.

Der Stadtrat nimmt vom Bericht des Baudepartements Kenntnis und

### **beschliesst:**

1. Die Zonenplanänderung Neuhausweg, Plan Nr. 7819, wird gemäss § 40 PBG im einfachen Verfahren festgesetzt.
2. Die Baudirektion wird eingeladen, die Zonenplanänderung Neuhausweg, Plan Nr. 7819, gestützt auf § 42 PBG in Verbindung mit § 7 der Delegationsverordnung zu genehmigen.
3. Das Baudepartement wird gestützt auf § 41 PBG beauftragt, diesen Beschluss zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.
4. Dieser Beschluss wird in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
5. Gegen die Ziffer 1 dieses Beschlusses kann innert der Auflagefrist beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Die Beweismittel sind zu benennen und so weit möglich beizufügen.

6. Mitteilung an:

- Baudirektion des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug (3-fach)
- Baudepartement
- Kanzlei

Stadtrat von Zug

Dr. Karl Kobelt

Stadtpräsident



Martin Würmli

Stadtschreiber



Beilagen:

- Beilage 1: Zonenplanänderung Neuhausweg, Plan Nr. 7819
- Beilage 2: Ausschnitt Kantonaler Richtplan
- Beilage 3: Plan Mobility Hub
- Beilage 4: Flächenabtausch
- Beilage 5: Kantonale Vorprüfung
- Beilage 6: Terminplan