

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 1759.2

Bebauungsplan Baarerstrasse 74-88 / Industriestrasse 31a, Plan Nr. 7052, 2. Lesung; Ermächtigung zu Abschluss Verkaufsvertrag

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 17. Februar 2004

Das Wichtigste im Überblick

Der Grosse Gemeinderat hat dem Bebauungsplan Baarerstrasse 74-88 / Industriestrasse 31a am 11. November 2003 zugestimmt. Der Plan wurde vom 21. November bis 22. Dezember 2003 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist ging fristgerecht eine Einwendung ein.

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, die Einwendung betreffend Berechnung der Anzahl Parkplätze und städtebaulicher Konzeption im nördlichen Teil des Perimeters nicht zu berücksichtigen. Der Auftrag des Grossen Gemeinderats, zuhanden der 2. Lesung oberirdische Besucherparkplätze zu prüfen, wurde umgesetzt. Im Bericht wird der Lösungsvorschlag erläutert; die Legende des Bebauungsplans wurde entsprechend angepasst.

Die Baudirektion des Kantons Zug hat am 20. Januar 2004 die neue Baulinie und die neue Unterniveaubaulinie entlang der Baarerstrasse genehmigt. Die neuen Baulinien sind auf den vorliegenden Bebauungsplan abgestimmt.

Der Stadtrat beabsichtigt, einen Teil des Grundstücks GS 483 entlang der Baarerstrasse je zur Hälfte den direkt anstossenden Grundeigentümern der Parzellen GS 481 und 2712 zum Preise von CHF 1400.-- pro m² zu verkaufen. Zur Unterzeichnung eines Kaufvertrages benötigt der Stadtrat die Ermächtigung durch den Grossen Gemeinderat.

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit Bericht und Antrag zum Bebauungsplan Baarerstrasse 74-88, Industriestrasse 31a:

1. Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat dem Bebauungsplan Baarerstrasse 74-88 / Industriestrasse 31a am 11. November 2003 zugestimmt. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 21. November bis 22. Dezember 2003 und wurde im Amtsblatt des Kantons Zug am 21. und 28. November 2003 publiziert. Während der Auflagefrist ging fristgerecht eine Einwendung ein.

Die Baudirektion des Kantons Zug hat am 20. Januar 2004 die neue Baulinie und die neue Unterniveaubaulinie entlang der Baarerstrasse genehmigt. Die neuen Baulinien wurden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans festgelegt. Da es sich um Baulinien entlang einer Kantonsstrasse handelt, können diese nicht im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt werden, sondern sind einem separaten kantonalen Verfahren zu unterziehen.

2. Beschlüsse und Fragen des GGR

In 1. Lesung hat der Grosse Gemeinderat beschlossen, den Punkt „Oberirdische Parkplätze sind nicht zugelassen“ zu streichen. Zuhanden der 2. Lesung sei ein Vorschlag vorzulegen, damit eine vernünftige Anzahl der 50 Besucher- und Kundenabstellplätze oberirdisch auf Niveau Erdgeschoss angeordnet werden könne.

Zudem wurde der Stadtrat aufgefordert, der Anordnung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage der zukünftigen Wohnsiedlungen entlang der Lauriedstrasse besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Stellungnahme Stadtrat:

Aufgrund der speziellen Lage im Stadtgefüge weist der Bebauungsplan nur sehr bescheidene Aussenräume auf. Entsprechend kann nur eine geringe Anzahl an Besucherparkplätzen oberirdisch angeordnet werden, ohne die angestrebte aussenräumliche Qualität zu beeinträchtigen.

Die für die Wohnsiedlung an der Lauriedstrasse maximal möglichen vier Besucherparkplätze können oberirdisch entlang der Lauriedstrasse erstellt werden. Damit kann die Tiefgarage abgeschlossen und als private Einstellhalle betrieben werden.

Die maximal zulässigen Besucherparkplätze für die Liegenschaften GS 2426 Obstverband (drei) und GS 481 Kistler (zwei) können im Umfeld der Baukörper, jedoch nicht innerhalb der Fussgängerfläche entlang der Baarerstrasse, oberirdisch angeordnet werden. Die Zufahrt erfolgt über die Mattenstrasse bzw. die rückwärtige Anlieferungsstrasse.

Die Besucherparkplätze für die Liegenschaften GS 499 und 2712 sind in der Tiefgarage anzuordnen. Der Aussenraum dieser Parzellen dient ausschliesslich als Fussgängerfläche entlang der Baarerstrasse bzw. als Aufenthalts- und Spielraum für die Wohnungen im südlichen und rückwärtigen Bereich. Er grenzt direkt an die Grünanlagen der Kirche und der Schule. In der Tiefgarage können die maximal elf Besucherparkplätze gemeinsam mit den 30 öffentlichen Parkplätzen für die Kirchgemeinde angeordnet werden und direkt über den öffentlichen Zugang zur Tiefgarage neben der Kirche erschlossen werden.

Dieser Lösungsansatz führt zu folgender Änderung der Legende des Bebauungsplans Nr. 7052:

- Fussgängerfläche: Der Text „Anlieferung nicht gestattet“ lautet neu „Anlieferung und Parkierung nicht gestattet“.
- Autos: Der Satz „Oberirdische Abstellplätze sind nicht zugelassen“ wird ersetzt durch nachfolgenden Text: „Oberirdisch dürfen ausschliesslich die gemäss Tabelle maximal zulässigen Besucher- und Kundenparkplätze der Grundstücke GS 481 und 2426 sowie 502 und 2658 angeordnet werden. Die Parkplätze sind auf der jeweils berechtigten Parzelle anzuordnen. Alle übrigen Parkplätze sind in Tiefgaragen zu erstellen.“

Der Zusammenschluss der Tiefgaragen der projektierten Wohnüberbauungen westlich und östlich der Lauriedstrasse sowie die definitive Lage der Ein- und Ausfahrt ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans. Der Bebauungsplanperimeter umfasst nur den westlichen Teil der Lauriedstrasse. Dem Stadtrat ist es ein grosses Anliegen, die Anzahl der Ein- und Ausfahrten im Bereich der Lauriedstrasse zu minimieren und sie so zu lokalisieren, dass Fusswege möglichst wenig tangiert werden. Daher wird die Möglichkeit des Zusammenschlusses der Tiefgaragen im Bebauungsplan festgehalten.

3. Einwendung

Urs B. Wyss, Industriestrasse 11, 6300 Zug, hat eine Einwendung mit zwei Punkten zum vorliegenden Bebauungsplan eingereicht.

Der erste Punkt befasst sich mit der Regelung der Anzahl Parkplätze. In der Legende sei in der abschliessenden Tabelle auf die drei Kolonnen „Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte“, „Abstellplätze für Besucher und Kunden“ und „Abstellplätze für Fahrräder“ zu verzichten und stattdessen der Hinweis zu platzieren: „Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder gemäss Parkplatzreglement“.

Zur Begründung wird angeführt, dass infolge der Kleinheit des Planungsgebiets keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich sei. Aus diesem Grunde sei jede Einflussnahme des Kantons auf die Zahl der zu erstellenden Abstellplätze ausgeschlossen. Es müsse daher zwingend das vom Grossen Gemeinderat beschlossene Parkplatzreglement zur Anwendung kommen. Dieses beliesse dem Stadtrat genügend Kompetenz, die zweckmässige Anordnung von Parkplätzen zwischen den einzelnen Grundeigentümern zu regeln.

Der zweite Punkt richtet sich gegen die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans im nördlichen Bereich. Urs B. Wyss beantragt, die Unterniveaubaulinie (bei der Liegenschaft Obstverband) sei durch eine echte Baulinie zu ersetzen (entlang der Baarerstrasse exakt in der Flucht der Baulinie des gesamten übrigen Plangebiets) und für die Fläche zwischen dieser Baulinie und dem achtgeschossigen Gebäude sei eine zweigeschossige (eventualiter eine eingeschossige) Überbauung vorzusehen.

Zur Begründung wird angeführt, dass das Überbauungsprinzip mit einem ein- oder zweigeschossigem Vorbau und zurückversetztem acht- oder mehrgeschossigem Hochbau entlang der Bahnhof- und der Baarerstrasse schon recht häufig zu Anwendung gelangte. Dem Fussgänger würde ein einladender, kontinuierlicher Strassen-

raum mit Läden, Restaurants etc. geboten. Die Zurückversetzung der höheren Gebäudeteile biete dem Fussgänger mehr Panoramasicht. Gesamthaft betrachtet ergäbe sich für das gesamte Planungsgebiet eine Aufwertung.

Stellungnahme Stadtrat:

Die Berechnung der Anzahl Parkplätze richtet sich nach den Vorgaben des Sondernutzungsplans Landis & Gyr / SBB-West. Diese Vorgaben sind gegenüber dem städtischen Parkplatzreglement im Bereich der Beschäftigten- und der Kundenparkplätze leicht strenger, im Bereich der Bewohner- und Besucherparkplätze identisch. Es gilt, die hohe Belastung des Zuger Strassennetzes durch den Berufsverkehr zu senken und die Lebensqualität entlang der Strassenachsen zu erhöhen. Die restriktiveren Vorgaben im Bereich der Arbeits- und somit Pendlerparkplätze machen in Zentrumslagen mit einer hohen Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs Sinn. Aufgrund des angestrebten hohen Wachstums der Region ist diese Massnahme trotz Ausbaus des Kantonsstrassennetzes erforderlich. Die Anordnung von 30 Besucherparkplätzen für die Kirche und das Pfarreiheim Guthirt (ausserhalb des Bebauungsplanperimeters) in der Tiefgarage ermöglicht eine Mehrfachnutzung dieser mehrheitlich am Abend und an den Feiertagen von der Kirche genutzten Parkplätze. Damit stehen insgesamt mehr Besucherparkplätze zur Verfügung als gemäss städtischem Parkplatzreglement zugelassen sind. Zudem ist darauf zu verweisen, dass die Grundeigentümer sich mit der vorliegenden Festlegung der Anzahl Parkplätze einverstanden erklärt haben. Die Einwendung ist daher abzulehnen.

Das städtebauliche Konzept, auf dem der Bebauungsplan basiert, ist in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern entstanden. Er ist das Resultat eines intensiven Planungsprozesses. Es wurden unterschiedliche Bebauungsmuster geprüft, welche die Punkte übergeordnetes städtebauliches Muster, innerstädtische Verdichtung, Erschliessung, Etappierung und Anliegen der Grundeigentümer zu beachten hatten. Das vorliegende Bebauungskonzept berücksichtigt die sehr beengte innerstädtische Situation, schafft an geeigneten Stellen Aufweitungen und ergänzt bestehende Aussenanlagen. Dadurch wird dem Charakter der Baarerstrasse mit Einzelbauten sowie mit Vor- und Rücksprüngen der Volumen Rechnung getragen. Der Stadtrat ist überzeugt, dass der Bebauungsplan bereits eine sehr hohe bauliche Dichte erreicht, welche nicht zu Lasten des Aussenraums zusätzlich erweitert werden sollte. Die Einwendung ist folglich abzulehnen.

4. Verkauf von 448 m² ab GS 483 der Einwohnergemeinde Zug

Das Grundstück GS 483 der Einwohnergemeinde Zug umfasst die Primarschulanlage Guthirt und weist eine Fläche von 14'280 m² auf. 448 m² davon befinden sich entlang der Baarerstrasse zwischen den Liegenschaften GS 481 und 2712 und werden von der Schulanlage nicht beansprucht. Wie bereits in der 1. Lesung des Bebauungsplans ausgeführt, beabsichtigt der Stadtrat, diesen Teil des Grundstücks je zur Hälfte den direkt anstossenden Grundeigentümern zu verkaufen. Von beiden Parteien liegen Absichterklärungen vor, den Kaufvertrag zu den ausgehandelten Konditionen zu unterzeichnen.

Das Finanzdepartement führte mit den Grundeigentümern der Parzellen GS 481 und 2712 Gespräche über den Verkauf der je 224 m² Land. Die Höhe des Landwerts wurde mittels einer Schätzung ermittelt. Der Kaufpreis beträgt CHF 1'400.-- pro m². Für die abgetretene Landfläche erhält die Einwohnergemeinde von beiden Käufern je CHF 313'600.--. Die Schulhausparzelle GS 483 ist abgeschrieben. Der Buchgewinn abzüglich der Verkaufskosten wird der laufenden Rechnung gutgeschrieben. Zur Unterzeichnung des Kaufvertrages benötigt der Stadtrat die Ermächtigung durch den Grossen Gemeinderat.

5. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Bebauungsplan Baarerstrasse 74-88, Industriestrasse 31a, Plan Nr. 7052, zum Beschluss zu erheben,
- die Einwendung und die Stellungnahme des Stadtrats zur Kenntnis zu nehmen und
- dem Stadtrat die Ermächtigung zur Vertragsunterzeichnung des Verkaufs von 448 m² ab GS 483 der Einwohnergemeinde Zug zu erteilen.

Zug, 17. Februar 2004

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Bebauungsplan Baarerstrasse 74-88, Industriestrasse 31a, Plan Nr. 7052
- Mutationsplan Nr. 7935 des Verkauf von 448 m² ab GS 483
- Vertragsentwurf vom 3. Februar 2003 (nur GPK)
- Schätzung vom 15. September 2003 (nur GPK)

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 Bebauungsplan Rigistrasse, 2. Lesung

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1759.2 vom 17. Februar 2004:

1. Der Bebauungsplan Baarerstrasse 74-88, Industriestrasse 31a, Plan Nr. 7052, wird festgesetzt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung, einer Beschwerde im Sinne von § 41 PBG sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
4. Das Baudepartement wird gestützt auf § 41 PBG beauftragt, diesen Beschluss zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.

Zug,

Werner Golder, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist:

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. betreffend Verkauf von 448 m² ab GS 483 der Einwohnergemeinde Zug

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1759.2 vom 17. Februar 2004:

1. Der Stadtrat wird ermächtigt, den Vertrag betreffend Verkauf von 448 m² ab GS 483 der Einwohnergemeinde Zug zu einem Preis von CHF 1'400.-- pro m² mit den Grundeigentümern der Parzellen GS 481 und 2712 abzuschliessen.
2. Der Buchgewinn abzüglich die Verkaufskosten wird der laufenden Rechnung gutgeschrieben.
3. Dieser Beschluss 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: