Grosser Gemeinderat, Vorlage **Nr. 1731**

Erschliessung Herti 6: Kauf- und Abtretungsvertrag, Genehmigung und Kreditbegehren

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 15. April 2003

Das Wichtigste im Überblick
Die Korporation Zug baut nördlich der bestehenden Eichwaldstrasse und westlich der Allmendstrasse die neue Wohnüberbauung Herti 6. Für die Strassenerschliessung werden die Allmendstrasse und die Eichwaldstrasse nordwärts verlängert und am nördlichen Ende der Baufelder werden sie mit der neuen Zufahrtsstrasse „an der Lorze“ verbunden. Zu Gunsten von Grünflächen soll ein Teil der bestehende Eichwaldstrasse zurück gebaut werden. Die neuen Strassen liegen auf den Grundstücken der Korporation. Über den Landtausch, -kauf und die Kostenteilung wurde ein Kauf- und Abtretungsvertrag abgeschlossen. Die Stadt beteiligt sich an den Kosten entsprechend dem Strassenreglement mit 10 % bei den Zufahrten und mit 30 % bei den Erschliessungsstrassen. Etwa die Hälfte des Landbedarfs für die neuen Strassen wird gegen das Land an der Eichwaldstrasse getauscht. Die finanzielle Beteiligung der Stadt an den gesamten Kosten (Landerwerb und Baukosten) beläuft sich auf rund Fr. 180’000.--. Die Strassen werden von der Korporation etappenweise gebaut.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Die Korporation Zug baut nördlich der bestehenden Eichwaldstrasse und westlich der Allmendstrasse die neue Wohnüberbauung Herti 6. Das Projekt sieht - in Fortsetzung der Überbauungskonzepte der früheren Herti Etappen - zwischen den Wohnhöfen autofreie Flächen vor. Zudem soll die Eichwaldstrasse in der heutigen Breite von 21,25 m (inkl. Parkplätze und rückwärtige Fahrspur) zu Gunsten von Grünflächen in Herti 6 zurück gebaut werden.
Für die Strassenerschliessung der Herti 6 werden die Allmendstrasse und die Eichwaldstrasse nordwärts verlängert. Sie werden am nördlichen Ende der Baufelder mit der neuen Zufahrtsstrasse „an der Lorze“ verbunden (vgl. Situationsplan).

Die Landabtretungen und die Kostentragung des Strassenbaus sind im Vertrag zwischen der Stadt Zug und der Korporation Zug geregelt. Die Strassen sollen in Etappen gebaut werden, weil von den sechs geplanten Wohnhöfen vorerst vier erstellt werden. Die Landabtretung erfolgt für die gesamte Strassenerschliessung.

2. Strassenerschliessung

Für die Erschliessung liegt der rechtskräftige Bau- und Strassenlinienplan Herti 6 vom 7. Mai 2002 vor. Die Verlängerung der Allmendstrasse wird eine Erschliessungstrasse und wird in Zukunft mit Bussen befahren. Sie hat eine Fahrbahnbreite von 6,5 m. Der westliche Gehweg von 2,5 m Breite wird von der Fahrbahn getrennt geführt analog zum bestehenden südlichen Teil der Allmendstrasse. Dazwischen liegt ein 2 m breiter Streifen mit Besucherparkplätzen und Bäumen.
In der ersten Etappe wird die Allmendstrasse bis zur neuen Strasse „an der Lorze" verlängert werden. Auf die Verlängerung der Eichwaldstrasse wird in der ersten Etappe verzichtet, weil sie für die Erschliessung der Wohnhöfe 1 bis 3 nicht notwendig ist. Sie soll dannzumal als Erschliessungstrasse funktionieren, weil sie in Zukunft auch mit Bussen befahren und für die Erschliessung der künftigen Baufelder in der Herti dienen wird. Gemäss § 11 des Strassenreglements leisten die Grundeigentümer an diese Erschliessungstrasse Kostenbeiträge von 70 %.
Die nördlich der Baufelder Herti 6 von Osten nach Westen verlaufende Strasse „an der Lorze" wird die Funktion einer Zufahrtsstrasse haben. Sie wird als Mischfläche mit einer Breite von 5,5 m gestaltet. Diese Breite ist erforderlich, weil hier langfristig der Kantonale Radweg zusammen mit geringem Motorfahrzeugverkehr geführt werden soll. In der ersten Etappe wird die Strasse nur im Bereich des Wohnhofs 4 erstellt. Gemäss § 11 des Strassenreglements leisten die Grundeigentümer an diese Zufahrtsstrasse Kostenbeiträge von 90 %.

3. Landerwerb und Landtausch

Die neuen Strassen und Gehwege liegen zum Teil auf dem stadteigenen Grundstück (GS) 3320; der überwiegende Rest (3'054 m^2) auf den GS 33 und 3322 der Korporation.
Wie einleitend ausgeführt, wird gemäss dem Projekt für die Überbauung Herti die bestehende Eichwaldstrasse teilweise zurück gebaut. Die heutige 21,25 m breite Eichwaldstrasse weist einen Gehweg von 2,20 m, eine Fahrbahn von 7,6 m, Parkplatzstreifen mit Schrägparkierung von 5 m, eine Fahrspur von 4,25 m und einen zweiten Gehweg von 2,20 m auf. Bei einer 7,6 m breiten Fahrbahn und 5,5 m tiefen Senkrechtparkierung kann auf die separate Fahrspur verzichtet werden. Das Verkehrsaufkommen auf der Strasse erlaubt diese Umdisposition. Die Korporation wird den nördlichen Gehweg auf eigene Kosten an den Parkplatzrand verlegen und das zurückgewonnene Land als Grünfläche nutzen. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen bzw. Wohnhöfen 1 bis 3 erfolgen über die Eichwaldstrasse. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze wird reduziert. Diese Parkplätze sind mit Ausnahme bei Grossveranstaltungen nicht stark belegt. In Anbetracht der Wohnnutzung beidseits der Eichwaldstrasse ist die Nutzung der Parkplätze für Grossveranstaltungen ohnehin nicht

mehr vertretbar. Diese Massnahmen sind zweckmässig, weil es sich um eine siedlungsorientierte Strasse handelt. Die Eichwaldstrasse erhält damit einen wohnlicheren Charakter.
Die Stadt und die Korporation tauschen die für den Rückbau (1'341 m²) vorgesehene Fläche der Eichwaldstrasse gegen die Fläche, welche für die neuen Strassen benötig wird. Zudem überlässt die Stadt der Korporation 240 m² für die Besucherparkplätze für die Wohnhöfe 3 und 4 entlang der Allmendstrasse zur Nutzung. Diese Nutzung wird mittels Dienstbarkeit geregelt und im gegenseitigen Landtausch berücksichtigt. Nachdem seinerzeit die Korporation das Land für die Eichwaldstrasse an die Stadt abgetreten hat, erfolgt der gegenseitige Landtausch im Verhältnis 1:1. Die Stadt Zug erwirbt die restlichen Flächen für den Strassenbau von der Korporation entsprechend der langjährigen Praxis und den Bestimmungen des Strassenreglements. Es handelt sich um folgenden Landtausch bzw. Landerwerb:

Land von der Korporation an die Stadt für Strassenbau	3’054 m²
Land von der Stadt an die Korporation für die Grüngestaltung	- 1'341 m²
und für die Besucherparkplätze (Dienstbarkeit)	- 240 m²
Differenz: durch die Stadt zu entschädigen	1’473 m²

Die Differenz des Landabtausches ist gleich gross wie die Fläche, die die Stadt für die Zufahrtsstrasse „an der Lorze“ erwirbt. Die Abtretung von Flächen an der bestehenden Eichwaldstrasse entspricht dem für die Verlängerung der Allmendstrasse und der Eichwaldstrasse notwendigen Geländes.

4. Kosten

Der Verkehrswert des Landes für Strassenbau ist analog zum Landerwerb für die Verlängerung der Feldstrasse auf Fr. 800.--/m² festgelegt. Der Kaufpreis reduziert sich auf 60 %, weil das Land innerhalb der Baulinie liegt und auf weitere 24 %, weil die Ausnützung auf den Stammparzellen der Korporation belassen wird. Dieser Landwert von Fr. 192.--/m² ergibt bei 1’473 m² einen Kaufpreis von Fr. 282’816.--.
Die Beteiligung der Grundeigentümer an den Kosten des Landerwerbs von 1'473 m² erfolgt gestützt auf § 11 des Strassenreglements und wird entsprechend den Bestimmungen für die Zufahrtstrassen mit 90 % bemessen. Die Einwohnergemeinde trägt somit 10 %, d.h. Fr. 28’282.--. Dieser Betrag für den Landerwerb ab GS 32 und GS 3022 der Korporation Zug wird bereits innert 30 Tagen nach der rechtskräftigen Genehmigung des Kaufvertrages fällig. Die Erstellungskosten werden entsprechend der jeweiligen Funktionen der Strassen gestützt auf § 11 des Strassenreglements ermittelt und aufgeteilt. Es ist mit folgenden Kosten (Kostenschätzung) zu rechnen:

	Korporation	**Stadt**	**Total**
Allmendstrasse	70'000.-- (70 %)	30'000.-- (30 %)	100'000.--
Eichwaldstrasse	168'000.-- (70 %)	72'000.-- (30 %)	240'000.--
neue Strasse „an der Lorze“	432'000.-- (90 %)	48'000.-- (10 %)	480'000.--
Total	**670'000.-- (82 %)**	**150'000.-- (18 %)**	**820'000.--**

Fr. 150'000.-- für den Strassenbau wird in Etappen je nach Fertigstellung, die Kosten der 1. Etappe von ca. Fr. 65'000.-- werden voraussichtlich 2004 fällig.

Gemäss Vertrag und Kostenschätzung ist für die Stadt mit folgenden Ausgaben zu rechnen:

Strassenland (Vertrag)	Fr. 28’282.--
Beitrag an Strassenbau (Kostenschätzung)	Fr. 150'000.--
Total	Fr. 178’282.--

Hinzu kommen die Kosten der Kanalisationsleitungen in öffentlichen Strassen.

Mit der rechtskräftigen Genehmigung des Kauf- und Abtretungsvertrages 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. Der Stadtrat wird die jeweilige Ausgabe zu Lasten des Objektkredites der Investitionsrechnung bewilligen.

5. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten und
- den Kauf- und Abtretungsvertrag betreffend der Erschliessung Herti 6 mit Kostenfolgen zu genehmigen.

Zug, 15. April 2003

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Übersichtsplan
- Kauf- und Abtretungsvertrag *(nur für GGR)

Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug Nr.

betreffend Erschliessung Herti 6, Kauf- und Abtretungsvertrag

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1731 vom 15. April 2003:

1. Dem Kauf- und Abtretungsvertrag betreffend Erschliessung Herti 6 zwischen der Korporation Zug und der Stadt Zug wird zugestimmt.

2. Für die Landerwerbskosten und für den Beitrag an die Strassenbaukosten wird ein Kredit von Fr. 180'000.— zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.

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 Vollzug beauftragt.

Zug,

Werner Golder, Präsident Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist: