

Gemeindeaufsicht

Genehmigung der Zonenplanänderung Rötberg und Änderung Bauordnung Kapitel 4
Stadt Zug

Die Baudirektion,

gestützt auf §§ 3 Abs. 3 und 42 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zug vom 26. November 1998 (BGS 721.11) und § 7 Bst. c der Delegationsverordnung vom 23. November 1999 (BGS 153.3),

beschliesst:

1. Die vom Grossen Gemeinderat der Stadt Zug am 26. Juni 2012 im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG beschlossene Zonenplanänderung Rötberg und die Änderung von Kapitel 4 der Bauordnung werden genehmigt.
2. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen nach der Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizufügen oder genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.
Nach Ablauf der unbenutzten Beschwerdefrist treten die Zonenplanänderung Rötberg und die Änderung von Kapitel 4 der Bauordnung in Kraft.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat von Zug, Stadthaus am Kolinplatz, Postfach 1258, 6301 Zug (Beilage: Je 6 Expl. Zonenplanänderung Rötberg, Mst. 1:1'000, Änderung Kapitel 4 Bauordnung und Planungsbericht nach Art. 47 RPV)
 - Direktionssekretariat Baudirektion
 - GIS-Fachstelle
 - Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilage: Je 2 Expl. des gesamten Genehmigungsdossiers)

Baudirektion

Heinz Tännler
Regierungsrat

Zug, 15. Oktober 2012 / 3.2.1.2/15 / huad

A. Auf dem GS 1718 befindet sich das Restaurant Rötberg mit Aussichtspunkt, Fussweg und Umgebungsfläche. Der entsprechende Bereich ist im Entwicklungskonzept der Stadt Zug als "Perle" ausgewiesen. Gemäss Ziffer 15 Bst. a des Entwicklungskonzeptes sind die Perlen als repräsentative Orte für spezielle Nutzungen mit hohen Anforderungen an die städtebauliche und architektonische Gestaltung reserviert. Ihre Entwicklung unterliegt einem hohen öffentlichen Interesse. Entsprechend wurden in den vergangenen fünf Jahren verschiedene Anläufe unternommen, das Gebiet Rötberg im Rahmen der Ortsplanung einer geeigneten Zone zuzuweisen und Schutzmassnahmen zu ergreifen.

Die Grundeigentümerschaft zeigte sich mit den beabsichtigten planerischen Schritten nicht einverstanden und reichte zuerst beim Regierungsrat, dann beim Verwaltungsgericht Beschwerde ein. Schlussendlich wurde über das Gebiet eine Planungszone gelegt.

Im Dezember 2010 unterbreitete der Stadtrat der Grundeigentümerschaft ein Kaufangebot für den anlässlich der Ortsplanungsrevision 2010 von der Genehmigung ausgenommenen Teil von GS 1718. Das Ergebnis der darauf folgenden Verhandlungen wurde in einem Vorvertrag zum Kauf- und Abtretungsvertrag festgehalten. Mit der Unterzeichnung des Vorvertrags hat der Stadtrat die bestehende Planungszone aufgehoben.

Neu wird das Restaurant mitsamt seiner unmittelbaren Umgebung nun einer Bauzone mit speziellen Vorschriften BsV zugewiesen. Diese Zonenzuweisung ist sachgerecht, nachdem in dieser Zone nicht nur öffentliche Nutzungen, sondern auch Wohnen und Arbeiten zulässig sind.

B. Die Ausscheidung der Bauzone mit speziellen Vorschriften Rötberg sowie der neue § 54 a in der BO Zug entsprechen dem höherrangigen Recht. Die Zonenplanänderung oberhalb der Blasenbergrasse ist planerisch betrachtet nicht ohne weiteres nachvollziehbar (unterschiedliche Zonierung im gleichen Gebiet), jedoch Bestandteil der Einigung zwischen der Stadt Zug und den Eigentümern und als solche genehmigungsfähig. Die Planbeständigkeit gemäss Art. 21 RPG ist hier kein Problem, da die Stadt Zug diese Zonenplanänderung aufgrund eines Beschwerdeentscheids des Regierungsrates vornehmen musste.

C. Die Zonenplanänderung Rötberg sowie die Änderung von Kapitel 4 BO Zug wurden vom Amt für Raumplanung mit Schreiben vom 7. Oktober 2011 vorgeprüft. Dabei wurden zwei Vorbehalte geäussert, welche im Hinblick auf die Genehmigungseingabe bereinigt worden sind. Die Zonenplanänderung Rötberg und die Änderung von Kapitel 4 der Bauordnung wurden am 2. und 9. März 2012 im Amtsblatt publiziert. Während der öffentlichen Auflage vom 2. März bis und mit 2. April 2012 gingen gegen die Zonenplanänderung Rötberg und die Änderung von Kapitel 4 der Bauordnung keine Einwendungen ein. Am 26. Juni 2012 wurden die Zonenplanänderung Rötberg und die Änderung von Kapitel 4 der Bauordnung vom Grossen Gemeinderat Zug im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG beschlossen. Der Beschluss wurde am 10. und 17. August 2012 im Amtsblatt publiziert und vom 10. bis und mit 30. August 2012 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind keine Beschwerden an den Regierungsrat eingegangen.

D. Am 21. August 2012 reichte der Stadtrat von Zug die Zonenplanänderung Rötberg und die Änderung von Kapitel 4 der Bauordnung zur Genehmigung ein. Nach § 7 der Delegationsverordnung vom 23. November 1999 ist die Baudirektion für die Genehmigung von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungsplänen zuständig, sofern im gemeindlichen Verfahren keine Einwendungen erfolgten, oder Einwendungen gütlich beigelegt werden konnten, oder die Baudirektion nicht vorsieht, die Genehmigung nur unter Auflagen und Bedingungen zu erteilen. Im vorliegenden Fall sind die Kriterien für eine Delegation der Genehmigungsbefugnis vom Regierungsrat an die Baudirektion gegeben. Der Genehmigung der Zonenplanänderung Rötberg sowie der Änderung von Kapitel 4 der Bauordnung steht nichts entgegen.