

Gemeinderatsbeschluss

Sitzung vom 8. August 2018

G.4.6.8

Planung / Bau

Gebietsplanung Ruessen

Festsetzung Quartiergestaltungsplanung, Freigabe Reserve-Bauzone

Ausgangslage

- A. Das Planungsgebiet Ruessen liegt in der Reserve-Bauzone AC in Sihlbrugg. Zur Freigabe der Reserve-Bauzone ist zunächst eine Quartiergestaltungsplanung über die gesamte Reserve-Bauzone vorzunehmen. In die Planung einbezogen wurden neben den in der Reserve-Bauzone liegenden Grundstücken auch die unmittelbar anstossenden Liegenschaften der Arbeitszone AC.
- B. Anfangs 2017 fand die Startsitzenz für die Quartiergestaltungsplanung statt, worauf Konzeptvarianten und darauf basierend die Quartiergestaltungsplanung erarbeitet wurden. Am 20. Februar 2018 hat die Planungskommission die Planunterlagen einstimmig zuhanden des Gemeinderates und dieser am 4. April 2018 zuhanden der öffentlichen Mitwirkung verabschiedet. In Abweichung zur Empfehlung der Planungs- sowie der Verkehrs- und Tiefbaukommission hat der Gemeinderat beschlossen, die Anzahl Parkfelder im Planungsgebiet auf 70 % des Richtwertes gemäss VSS-Norm zu beschränken.

Quartiergestaltungsplanung

- C. Quartiergestaltungspläne werden in Anlehnung an das Nutzungsplanverfahren im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung während 30 Tagen öffentlich aufgelegt (unter Hinweis auf § 37 und § 39 PBG). Während der Auflagefrist können beim Gemeinderat schriftlich Anregungen eingereicht werden. Allerdings entfällt bei Quartiergestaltungsplänen die Beschwerdemöglichkeit.

Die öffentliche Auflage der Quartiergestaltungsplanung Ruessen erfolgte vom 11. Mai bis 11. Juni 2018. Zudem fand am 15. Mai 2018 vor Ort eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Innert der Auflagefrist gingen drei Anregungen ein, wovon zwei keinen direkten Zusammenhang mit der Quartiergestaltungsplanung haben. Die dritte Anregung befasst sich mit der Erschliessung und dem Freiraum der Quartiergestaltungsplanung. Mit Schreiben vom 28. Juni 2018 hat sich der Gemeinderat zu den vorgebrachten Punkten geäussert. Mit Datum vom 11. Juni 2018 ging zudem die kantonale Stellungnahme ein. Darin werden insbesondere die neue Fusswegführung zu den Bushaltestellen und die Beschränkung der Anzahl Parkfelder im Planungsgebiet auf 70 % des Richtwertes begrüsst. Des Weiteren werden Hinweise für das nachgelagerte Baubewilligungsverfahren vorgebracht.

Zusammenfassend erfordern die Erkenntnisse aus dem Mitwirkungsverfahren keine inhaltliche Anpassung der Planungsunterlagen.

Der Gemeinderat hat sich mit Beschluss vom 4. April 2018 dafür ausgesprochen, die Parkfelder im Planungsgebiet auf 70 % des Richtwertes zu beschränken. Die Planungs- sowie die Verkehrs- und Tiefbaukommission haben sich in Kenntnis der Haltung des Gemeinderates weiterhin dafür ausgesprochen, den Wert auf 80 % festzulegen. Die Abteilung Planung / Bau empfiehlt nach wie vor, den Wert auf 70 % festzusetzen.

- D. Die behördenverbindliche Quartiergestaltungsplanung Ruessen besteht aus den folgenden Planungsunterlagen:
- Quartiergestaltungsplan Ruessen, Massstab 1:1'000 / 1 : 100 vom 25. Juni 2018 (verbindlich)
 - Handlungsanweisungen vom 25. Juni 2018 (verbindlich)
 - Erläuternder Bericht vom 25. Juni 2018 (orientierend)
- E. Der Quartiergestaltungsplan, die Handlungsanweisungen und der Bericht werden nach der Festsetzung im Internet aufgeschaltet und können danach über die Baarer Website auf der Datenplattform des Kantons (Zugmap) abgerufen werden.

Reserve-Bauzone

- F. Gemäss § 38 Abs. 2 der Bauordnung erfolgt die Freigabe einer Reserve-Bauzone zur Überbauung durch einen Beschluss des Gemeinderates. Dieser setzt voraus, dass ein genehmigter Quartiergestaltungsplan vorliegt, in welchem das Erschliessungs- und Bebauungsprinzip, die Freiflächen, der Lärmschutz und der Baulandbedarf koordiniert sind.

Die Quartiergestaltungsplanung Ruessen enthält Aussagen über die oben aufgeführten Themen. Die hinreichende Erschliessung der Reserve-Bauzone konnte mit den nachfolgend beschriebenen Verträgen sichergestellt werden. In Ergänzung zur Quartiergestaltungsplanung ist bezüglich Baulandbedarf festzuhalten, dass die Reserve-Bauzonen beitragen sollen, die Entwicklung der Gemeinde zu steuern. Deshalb hat der Gemeinderat in der Wegleitung der Bauordnung 2005 zu § 38 BO eine Übersicht zu den vom Gemeinderat angestrebten Prioritäten für die Freigabe der Reserve-Bauzonen aufgenommen. Darin wurde das Gebiet Ruessen der 1. Priorität (Zeitspanne 2005 bis 2010) zugewiesen. Einer Freigabe des Gebietes Ruessen in der angebrochenen 3. und letzten Prioritätsstufe (2015 bis 2020) steht somit nichts entgegen. Des Weiteren wird das Gebiet Ruessen als Arbeitsplatzgebiet für das Kleingewerbe dienen. Damit kann bezahlbarer Raum für KMU's geschaffen werden, welcher durch Dienstleistungsbetriebe und die steigende Wohnungsnachfrage zusehends unter Druck geraten ist.

- G. Die Voraussetzungen für die Freigabe der Reserve-Bauzone sind gegeben. Das Verfahren für die Freigabe der Reserve-Bauzone richtet sich analog dem Baubewilligungsverfahren nach § 45 PBG (kantonales Planungs- und Baugesetz).

Das Gesuch um Freigabe der Reserve-Bauzone wurde vom 11. Mai bis 30. Mai 2018 öffentlich aufgelegt. Innert Frist gingen keine Einsprachen ein.

Weitere Planungen

- H. Das parallel laufende Verfahren für die Spezialbaulinie über den eingedolten Walterswilerbach, welches in der Zuständigkeit des Kantons liegt, wurde mit der Quartiergestaltungsplanung, respektive dem Verfahren um Freigabe der Reserve-Bauzone koordiniert. Während der öffentlichen Auflage gingen keine Einsprachen ein. Die Baudirektion hat die Spezialbaulinie am 3. Juli 2018 genehmigt.
- I. Die Ruessenstrasse inklusive Kanalisation befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Zudem hat ein Gutachten zur Leistungsbeurteilung des Knotens Sihlbruggstrasse / Ruessenstrasse gezeigt, dass ein durchgehendes Trottoir entlang der Ruessenstrasse notwendig ist, damit die Sicherheit für Fussgänger verbessert und der sichere Zugang zu den Bushaltestellen erreicht werden kann. Zum Knoten Sihlbruggstrasse / Ruessenstrasse hin fehlt ein Trottoir von rund 80 m Länge. Seit längerer Zeit bestehen Bestrebungen seitens der Grundeigentümer, die Strasse zu sanieren und dann an die Gemeinde abzutreten. Die Finanzierung und Auslösung eines Sanierungsprojektes durch die privaten Strasseneigentümer konnte jedoch nicht erreicht werden. Deshalb ist es notwendig, dass die Gemeinde sich der privaten Erschliessung und dem nötigen Ausbau der Strassen annimmt und diese soweit notwendig zweckmässig und im öffentlichen Interesse in ihre Hoheit überführt.
- J. Im Rahmen der Quartiergestaltungsplanung wurde festgestellt, dass auf dem zu verbreiternden Strassenabschnitt GS Nr. 2900 sowie auf dem dortigen Trottoir, ohne Bewilligung Parkfelder markiert worden sind. Gemäss den einschlägigen VSS-Normen stehen die Parkfelder einer genügenden Erschliessung der Reserve-Bauzone entgegen und sind zu entfernen. Derzeit laufen Verhandlungen zwischen dem Grundeigentümer der Parkfelder und jenen der Reserve-Bauzone, ob allenfalls Ersatzparkplätze auf dem Quartiergestaltungsplangebiet angeboten werden können. Sofern dies nicht gelingen sollte, sind die Parkfelder mittels Wiederherstellungsverfahren zu beseitigen.

Vertragliche Regelungen

- K. Die Vereinbarung zur Verbreiterung der Ruessenstrasse auf 5.7 m und die Weiterführung des 2.0 m breiten Trottoirs wurde bereits am 22. März 2018 unterzeichnet.
- L. Das Trottoir entlang der Ruessenstrasse wird als Fussweg durch das Planungsgebiet weitergeführt, wofür im Rahmen der Quartiergestaltungsplanung ein entschädigungsloses Recht zu Gunsten der Öffentlichkeit eingeräumt wurde. Zudem ist auf dem Planungsgebiet ein Wendeplatz vorgesehen. Im Falle einer späteren Übernahme der Ruessenstrasse durch die Gemeinde wurde der Gemeinde ein öffentliches Recht entschädigungslos eingeräumt. Die Verträge wurden am 3. Juli 2018 unterzeichnet.
- M. Die Grundeigentümer der Reserve-Bauzone haben sich am Ausbau der Ruessenstrasse (insbesondere Ergänzung des fehlenden Trottoirs) zu beteiligen. Am 3. Juli 2018 unterzeichneten die betroffenen Grundeigentümer eine entsprechende Finanzierungsvereinbarung, so dass auf die Durchführung eines aufwändigen Perimeterverfahrens verzichtet werden kann.

Der Gemeinderat beschliesst

- 1. Die Quartiergestaltungsplanung Ruessen wird festgesetzt.
- 2. Die Abteilung Planung / Bau wird beauftragt, die Festsetzung im Amtsblatt zu publizieren. Das Verfahren ist damit abgeschlossen.
- 3. Die Freigabe der Reserve-Bauzone Ruessen wird gemäss vorstehendem Bericht erteilt.
- 4. Gegen Beschlusspunkt 3 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 Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizufügen.

Mitteilung mit Beilage der festgesetzten Unterlagen gemäss Devisenziffer 1 an:

- Baudirektion des Kantons Zug, Postfach 857, 6301 Zug (2-fach, 1x für sich und 1x für die Fachstelle Landerwerb / Immobiliengeschäfte, Thomas Kleger)
- Patrick Felder, Zentralstrasse 13, 6030 Ebikon
- Frieda Zürcher, Bahnhofstrasse 17, 6340 Baar
- Maria Andermatt, Schellstrasse 10, 6314 Unterägeri
- S-TEC electronics AG, René Oberhänsli, Gewerbestrasse 6, 6314 Unterägeri (Vertreter STWEG von GS Nr. 3743)
- Varipack AG, Rolf Märchy, Ruessenstrasse 7, 6340 Baar (GS-Nrn. 2900 und Vertreter STWEG von GS Nr. 4065)

Mitteilung ohne Beilagen an:

- Strüby Konzept AG, Paul Muheim, Steinbislin 2, 6423 Seewen (Vertreter GS Nr. 2319)
- Peter Langenegger, Mühlegasse 36, 6340 Baar (Vertreter GS Nr. 4108)
- Ivo Tschümperlin, Kreuzmatt 16, 6430 Schwyz (Vertreter GS Nr. 3411)
- Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
- Mitglieder der Planungskommission
- Thomas Gwerder, Präsident RGPK
- Planung / Bau (A)

Gemeinderat Baar



Andreas Hotz
Gemeindepräsident



Walter Lipp
Gemeindeschreiber

Versand: **- 9. AUG. 2019**