

Gemeindeaufsicht
Genehmigung Zonenplanänderung Waldhof
Stadt Zug

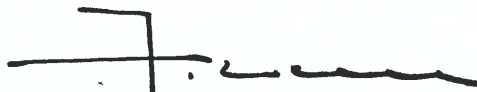
Die Baudirektion,

gestützt auf §§ 5 Abs. 2 Bst. c und 42 Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11),

beschliesst:

1. Die vom Stadtrat von Zug am 11. Mai 2021 im einfachen Verfahren gemäss § 40 PBG beschlossene Zonenplanänderung Waldhof wird genehmigt.
2. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Verwaltungsgericht des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsgerichtsbeschwerde 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 Beschwerdefrist tritt die Zonenplanänderung in Kraft, sofern sie nicht angefochten wird.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat von Zug, Stadthaus, Gubelstrasse 22, Postfach, 6301 Zug (Beilage: 2 Expl. Zonenplanänderung Waldhof)
 - Baudirektionssekretariat (per Mail)
 - Amt für Raum und Verkehr, Abteilung Koordinationsstelle, Planungen und Baugesuche (Beilage: 1 Expl. Zonenplanänderung Waldhof)

Baudirektion des Kantons Zug



Florian Weber
Regierungsrat

Zug, 18. Aug. 2021 / SZ-2020-053

A. Auf dem Grundstück Nr. 1708 befindet sich die Scheune, Assek. Nr. 392b. Seit der Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebs hat dieser keine Funktion mehr. Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Stadt Zug verläuft mitten durch das Gebäude die Zonengrenze zwischen den Wohnzonen W1 und W2b. Die Scheune befindet sich baulich in einem schlechten Zustand.

B. Die Stadt Zug prüft im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision grundsätzlich die Umzonung der Wohnzonen W1. Unter dem Aspekt der haushälterischen Bodennutzung sind Neuüberbauungen mit einer Ausnützungsziffer (AZ) von 0.25 nicht mehr zweckmässig. Auch im Gebiet Waldhof prüft die Stadt Zug, einen Teil der unbebauten Bauzone von einer W1 in eine W2b umzuzonen und gleichzeitig eine Teilfläche der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Letzteres betrifft die bergseitigen Bereiche, östlich der beiden Grundstücke Nrn. 3484 und 3285, die Bereiche entlang des Walds sowie der nicht bebaubare Bereich südlich des Gugerbachs. Damit ein Ersatzneubau der auffälligen Scheune noch vor der Gesamtrevision ermöglicht werden kann, soll nun eine vorgängige Umzonung auf einer Teilfläche von 1'322 m² im einfachen Verfahren vorgenommen werden.

C. Die Zonenplanänderung Waldhof wurde am 29. September 2020 vom Amt für Raum und Verkehr vorgeprüft und am 30. Oktober und 6. November 2020 im Amtsblatt publiziert. Während der öffentlichen Auflage bis und mit 30. November 2020 wurden vier Einwendungen eingereicht. Eine Einwendung beantragt, dass eine Lösung für die Bebauung der Grundstücke Nrn. 7820 und 1708 nach der ordentlichen Zonenplanänderung 2025 zu finden sei. Zwei Einwendungen fordern einen Verzicht der Zonenplanänderung, wobei diese allenfalls nicht im einfachen Verfahren gemäss § 40 PBG, sondern im Rahmen und im Zusammenhang mit der ordentlichen Revision des Zonenplans der Stadt Zug durchzuführen sei. Mit der vierten Einwendung werden die zu grosse Ein- und Ausfahrt sowie die negativen Auswirkungen des Neubausprojekts auf die Zufahrtsstrasse und den damit verbundene Mehrverkehr moniert. Am 11. Mai 2021 hat der Stadtrat von Zug die Zonenplanänderung Waldhof beschlossen und sich zu den Einwendungen geäußert. Der Beschluss wurde am 21. und 28. Mai 2021 im Amtsblatt publiziert und bis und mit am 9. Juni 2021 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen keine Beschwerden beim Regierungsrat des Kantons Zug ein.

D. Mit dem Beschluss des Stadtrats von Zug vom 11. Mai 2021 wurde die Zonenplanänderung Waldhof zur Genehmigung bei der Baudirektion eingereicht. Nach § 5 Abs. 2 Bst. c PBG ist die Baudirektion für die Genehmigung von gemeindlichen Bauvorschriften zuständig, sofern – wie im vorliegenden Fall – in der gleichen Sache keine Beschwerde eingereicht worden ist. Die Prüfung durch die Baudirektion erstreckt sich auf Übereinstimmung mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, insbesondere mit dem Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700), dem Planungs- und Baugesetz und dem kantonalen Richtplan. Der Ermessensspielraum der Gemeinde muss gewahrt werden (§ 42 Abs. 1 PBG).

E. Die alte Scheune stellt ein Sicherheitsrisiko dar, womit ein dringender Handlungsbedarf besteht. Mit der Umzonung wird eine städtebaulich gute und verdichtete Bauweise ermöglicht, sodass die Scheune, die bereits heute in ihrem Ausmass eher der W2b-Zone entspricht, durch einen Neubau ersetzt werden kann. Mit der vorliegenden Zonenplanänderung wird eine verhältnismässig kleine Fläche von einer W1 in eine W2b umgezont. Es handelt sich dabei um eine «kleine Änderung» gemäss § 40 Abs. 1 Bst. a PBG, die im einfachen Verfahren behandelt werden kann. Das vorliegende Gebiet ist überwiegend durch die W2b-Zone geprägt. Da die Umzonung lediglich eine Teilfläche von 1'322 m² betrifft und die Rechtskraft der Ortsplanungsrevision wohl noch mindestens fünf Jahre dauert, kann die Zonenplanteiländerung im vorliegenden Fall vorgezogen werden. Der Genehmigung der Zonenplanänderung Waldhof steht aus den genannten Gründen nichts entgegen.