



EINGANG
-8. Mai 2018
Land- und Hochbau

Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

A-Post

Gemeinderat Cham
Mandelhof
Postfach
6330 Cham

Gemeindeverwaltung	6330 Cham	
Posteingang vom	08.05	18
Posteingang Nr.	202	
<input type="radio"/> zur Kenntnis	F+V	>
<input type="radio"/> GR-Geschäft	BI	
Federführung:	HT	X
bis GRS	S+G	
<input checked="" type="radio"/> zur dir. Erledigung	V+S	
Federführung:	ZD	>
bis		

T direkt 041 728 53 01
urs.huerlimann@zg.ch
Zug, 7. Mai 2018

Versandt am: - 7 MAI 2018

**Neue Kantonsschule Cham, Allmendhof/Röhrliberg
Festhalten am beantragten Umzonungsperimeter**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 26. März 2018 habe ich Ihnen im oben erwähnten Zusammenhang das Gesuch um Umzonung der Grundstücke Nrn. 429 und 1745 eingereicht.

Nach einer ersten Beratung durch Ihre Planungskommission wurden wir gebeten, das Gesuch zu überarbeiten. Insbesondere sollte der Perimeter der Einzonung nochmals überprüft werden. Dazu haben wir von Ihnen zwei Gegenvorschläge erhalten.

Gerne teile ich Ihnen das diesbezügliche Abklärungsergebnis mit, welches unter anderem auch aufgrund des Gesprächs mit den Eigentümern der Grundstücke Nrn. 429 und 1745 zustande kam. An dieser Besprechung nahm übrigens auch Gemeinderat Rolf Ineichen teil.

1. Umzonungsperimeter

1.1. Grundstück Nr. 429, Villiger Gottlieb

Nach langwierigen und schwierigen Verhandlungen ist es im Jahr 2012 gelungen, mit dem Eigentümer des Grundstücks Nr. 429 eine Einigung über den Landerwerb durch den Kanton Zug zu finden. Zur Sicherung dieses Rechtserwerbs wurde in der Folge ein Kauf-

rechtsvertrag über das gesamte Grundstück Nr. 429 abgeschlossen. Wesentlich für den Abschluss dieses Vertrags war für den Grundeigentümer, dass er für die Landveräusserung einen definierten Nettobetrag ausbezahlt erhält.

Sowohl der von uns beantragte Umzonungsperimeter wie auch die beiden Gegenvorschläge der Gemeinde Cham beschlagen lediglich eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 429. Nach dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht wird der Kanton Zug die in der Landwirtschaftszone verbleibende Landfläche nicht erwerben können, da er nicht Selbstbewirtschafter ist und die Fläche nicht für die Erfüllung eines öffentlichen Zwecks benötigt wird, was sich dadurch zeigt, dass sie nicht umgezont wird.

Der Kaufrechtsvertrag mit Gottlieb Villiger sieht vor, dass der Kanton Zug das gesamte Grundstück Nr. 429 erwerben kann bzw. muss. Gottlieb Villiger hat sich nun bereit erklärt, den Kaufrechtsvertrag in der Weise anzupassen, dass der Kanton Zug lediglich die Fläche erwerben kann, welche gemäss meinem Gesuch vom 26. März 2018 umgezont werden soll. Eine kleinere Erwerbsfläche, welche sich bei der Umzonung nach den Gegenvorschlägen der Gemeinde Cham ergeben würde, lehnt Gottlieb Villiger ab.

Ihre Planungskommission hat sich dafür ausgesprochen, dass die Umzonung im Rahmen des im gemeindlichen Richtplan vorgesehenen Perimeters geschehen soll.

Um sowohl den Anliegen von Gottlieb Villiger in Bezug auf den Landerwerb als auch denjenigen Ihrer Planungskommission hinsichtlich des gemeindlichen Richtplans Rechnung zu tragen, beantrage ich Folgendes:

1. *Vom Grundstück Nr. 429 sei die in der Planbeilage schraffiert eingezeichnete Teilfläche von ca. 35'981 m² von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliches Interesse für Bauten (OelB) umzuzonen.*
2. *Auf dem Verlauf der Siedlungsbegrenzungslinie gemäss gemeindlichem Richtplan sei eine Baulinie zu erlassen. Während der östlich dieser Baulinie liegende Grundstücksteil als Baubereich zu definieren sei, soll die westlich dieser Baulinie liegende Fläche als Übergangsbereich zur Landwirtschaftszone festgelegt werden (siehe Planbeilage). Gestützt darauf werden im Übergangsbereich eine bescheidene Möblierung (z. B. Bänke, Tische), jedoch keine Bauten möglich sein.*

1.2. Grundstück Nr. 1745, Villiger Hans Jörg

Anlässlich der vorstehend erwähnten Besprechung wurde dem Eigentümer des Grundstücks Nr. 1745 mitgeteilt, dass seine Liegenschaft in einem ersten Schritt von der Landwirtschaftszone der Zone OelB zugewiesen werden soll. Die Umzonung in eine Bauzone soll dann im Rahmen der ordentlichen Überarbeitung des gemeindlichen Zonenplans erfolgen. In diesem Zusammenhang wurden Hans Jörg Villiger auch die diesbezüg-

lichen baurechtlichen Konsequenzen aufgezeigt. Der Eigentümer des Grundstücks Nr. 1745 ist mit dem Vorgehen einverstanden.

2. Planungsmehrwerte

Im Weiteren stellten sich Ihnen Fragen in Bezug auf eine allfällig anfallende Mehrwertabgabe.

Gemäss § 52c Abs. 2 lit. a des Entwurfs zur Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes ist keine Mehrwertabgabe geschuldet für dem Verwaltungsvermögen eines Gemeinwesens zufallende Einzonungen, Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungspläne, auch wenn sie einen Mehrwert des Bodens von mehr als 25 Prozent bzw. eine Erhöhung des Nutzungsmasses von mehr als 25 Prozent zur Folge haben.

Laut diesem Vorschlag würde somit die beantragte Umzonung der Teilfläche des Grundstücks Nr. 429 sowie des Grundstücks Nr. 1745 keine Mehrwertabgabe zur Folge haben. Die spätere Umzonung des Grundstücks Nr. 1745 in eine eigentliche Bauzone dagegen dürfte eine Mehrwertabgabe auslösen. Dessen ist sich der Eigentümer des Grundstücks Nr. 1745 bewusst.

Ich hoffe, Ihnen mit den vorstehenden Ausführungen zu dienen. Am 14. Mai 2018 werden wir – ebenfalls im Beisein von Gemeinderat Rolf Ineichen – auch noch ein Gespräch mit dem heutigen Eigentümer des Grundstücks Nr. 1956 führen. Über das diesbezügliche Besprechungsergebnis werden wir Sie wiederum umgehend informieren.

Freundliche Grüsse
Baudirektion



Urs Hürlimann
Regierungsrat

Beilage erwähnt

Kopie (mit Planbeilage) an:

- Kantonsbaumeister Urs Kamber, Hochbauamt

Aktuelles Gesuch Kanton Zug

