

# Ortsplanung Zug: Revision Richt- und Nutzungsplanung; 2. Lesung, Festsetzung

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 11. November 2008

## Das Wichtigste im Überblick

Der Grosse Gemeinderat schloss mit Sitzung vom 1. Juli 2008 die Beratungen der 1. Lesung der Ortsplanung Zug ab. In der Zeit vom 22. August bis 30. September 2008 fand die 1. öffentliche Auflage der Planungsunterlagen statt. Insgesamt gingen 48 Schreiben mit 190 Einwendungen ein. 80 Einwendungen betreffen den Zonenplan, 79 Einwendungen die Bauordnung und 31 Einwendungen die Richtpläne. Die öffentliche Auflage der Ortsplanung Zug zeigt, dass die Stossrichtung der Planung auf einen breiten Rückhalt der Bevölkerung zählen kann: Es wird eine Entwicklung angestrebt, welche die bestehenden Qualitäten bewahrt, die weitere bauliche Entwicklung der Stadt Zug unter erhöhte Qualitätsvorgaben stellt und ein ausgewogenes Wachstum über das ganze Stadtgebiet hinweg anstrebt. Der Stadtrat beantragt in diesem Sinne, die Bauordnung um einen Paragraphen über die Entwicklung eines Hochhausleitbilds und die Gewährung eines Ausnützungszuschlags für den preiswerten Wohnungsbau zu ergänzen. Um die Flexibilität der zukünftigen Nutzung des Areals Stierenmarkt zu erhöhen und all den unterschiedlichen Vorstellungen gerecht werden zu können, kommt der Stadtrat auf seine Vorschläge der 1. Lesung zurück und beantragt für die Areale Oesch und Stierenmarkt je eine Zone mit speziellen Vorschriften. Aus denselben Überlegungen beantragt der Stadtrat, das Areal des alten Kantonsspitals in eine Zone mit speziellen Vorschriften umzuzonen. Weiter schlägt der Stadtrat vor, die Perle Rötelberg in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zuzuweisen und für die Schaffung von hochwertigem Wohnraum im Gebiet Gimenen/ Freudenberg zusätzliche Zonen W2A auszuscheiden.

Der Stadtrat ist überzeugt, mit all diesen Massnahmen einen Beitrag zur Erhöhung der Qualität und der Verbesserung der Ausgewogenheit der Ortsplanungsrevision zu leisten.

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zur Ortsplanung Zug, Revision Richt- und Nutzungsplanung. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. **Ausgangslage**
2. **Abklärungen und Aufträge des GGR aus 1. Lesung**
3. **Stellungnahme der Baudirektion des Kantons Zug**
4. **Anpassungen der Ortsplanung**
  - 4.1 **Zonenplan**
  - 4.2 **Bauordnung**
  - 4.3 **Richtpläne**
5. **Motionen und Postulate**
6. **Zusammenfassung**
7. **Antrag**

## 1. **Ausgangslage**

Mit Sitzung vom 1. Juli 2008 schloss der Grosse Gemeinderat die Beratungen der 1. Lesung der Ortsplanungsrevision Zug ab. In der Zeit vom 22. August bis 30. September 2008 fand die 1. öffentliche Auflage der Planungsunterlagen statt. Insgesamt gingen 48 Schreiben mit 190 Einwendungen ein. 80 Einwendungen betreffen den Zonenplan, 79 Einwendungen die Bauordnung und 31 Einwendungen die Richtpläne. Das Spektrum der Einwendungen reicht von rein redaktionellen Wünschen bis zu Fragen grundsätzlicher Natur. Die Anträge sind teilweise identisch, teilweise divergierend. Viele Einwendungen sind identisch mit Anträgen der Fraktionen aus der 1. Lesung der Ortsplanungsrevision. Sämtliche Einwendungen der öffentlichen Auflage sowie die Änderungsempfehlungen der Baudirektion wurden in einer Synopsis zusammengetragen. Die Synopsis enthält zu jedem Punkt eine Stellungnahme und einen Antrag des Stadtrats zuhanden des Grossen Gemeinderats. Die Synopsis dient als Grundlage für die Beratung der 2. Lesung.

## 2. **Abklärungen und Aufträge des GGR aus 1. Lesung**

Im Rahmen der 1. Lesung der Ortsplanungsrevision Zug hat der Grosse Gemeinderat mehrere Aufträge erteilt bzw. zusätzliche Abklärungen gewünscht. Nachfolgend werden die einzelnen Punkte behandelt.

### **Abklärungen zum Zonenplan**

#### **Areal Oesch**

Der Gemeinderat hat in 1. Lesung ein Fläche von 8'000 m<sup>2</sup> des Areals Oesch der Zone ÖIB zugewiesen. Die ideale Situierung konnte jedoch noch nicht definiert werden. Der Stadtrat schlägt dem Grossen Gemeinderat vor, das Areal einer Zone mit speziel-

len Vorschriften zuzuweisen. Diese Zonierung erlaubt eine Flexibilität in der Entwicklung. Die genaue Ausdehnung der Fläche ist erst in Zusammenhang mit der Erarbeitung von Nutzungs- und Überbauungskonzepten festzulegen. Der Stadtrat erarbeitet zurzeit eine Studie, welche sich auch mit der Frage befasst, wo der Freiraum angelegt werden soll. Der Stadtrat wird dem Gemeinderat anfangs 2009 die entsprechenden Unterlagen nachliefern.

### **Zone ÖIF im Göbli**

Die Festlegung einer Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung entlang der Gemeindegrenze im Göbli war in der 1. Lesung umstritten. Die Arbeiten am Quartiergestaltungsplan Lüssi/Göbli sind noch nicht abgeschlossen. Die Lage des Freiraums ist bei allen Beteiligten der Planung (Grundeigentümer, Gemeinde Baar und Stadt Zug) unbestritten. Der Stadtrat hält an der Zone ÖIF fest, da bei allen Neueinzonungen entlang von Waldrändern oder Bachläufen eine Zone ÖIF ausgeschieden wird. Es sollen nicht einzelne Grundeigentümer bevorzugt behandelt werden.

### **Rötelberg**

Die angestrebte vertragliche Lösung mit der Grundeigentümerin des Rötelbergs zur Erhaltung der Perle Rötelberg ist bis zum heutigen Tag nicht zustande gekommen. Der Stadtrat erachtet die Verhandlungen als gescheitert. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat daher, zum Erhalt der Perle den Kernbereich des Rötelbergs (Aussichtspunkt mit Bestockung, Restaurant und Remise im Umfang von c. 3'240 m<sup>2</sup>) einer Zone des öffentlichen Interesses zuzuweisen. Das Grundstück ist durch die Stadt Zug zu erwerben. Bei den verbleibenden Flächen der Grundeigentümerin werden keine Umzonungen oder Einzonungen vorgenommen. Dies war nur für den Fall einer einvernehmlichen Lösung mit angestrebtem Nutzungstransfer vorgesehen. Auf die Zone mit speziellen Vorschriften Rötelberg kann somit verzichtet werden (siehe Beilage).

### **Einzonung Franziskusheim: Preisgünstiger Wohnungsbau**

Die Grundeigentümer des Areals Franziskusheim haben dem Baudepartement sowohl mündlich wie schriftlich bestätigt, dass das zur Einzonung vorgesehene Gebiet unterhalb des Franziskusheim unter anderem auch für preiswerten Wohnungsbau genutzt wird. Detaillierte Angaben zu Anzahl der Wohnungen und Mietpreisen können jetzt aber noch nicht gemacht werden, da noch kein Projekt vorliegt.

## **Abklärungen zur Bauordnung**

### **§ 3 Gesundheitspolizeiliche Anforderungen**

Das Baudepartement hat den Paragraphen aufgrund der Diskussion der 1. Lesung angepasst. Dieser kann, wie eine Einwendung korrekt aufzeigt, weiter vereinfacht und Absatz 3 gestrichen werden (siehe Synopsis).

### **§ 32 Definition der Begriffe Ebene und Hang**

Der Grosse Gemeinderat hat in der 1. Lesung die Mindestflächen für Arealbebauungen für die Ebene, ab 3'000 m<sup>2</sup>, und den Hang, ab 4'000 m<sup>2</sup>, differenziert (im GGR-Protokoll Nr. 15 zur GGR-Sitzung vom 17. Juni 2008 wurden die Flächenmasse falsch wiedergegeben: 4'000 m<sup>2</sup> in der Ebene und 3'000 m<sup>2</sup> am Hang).

Das Baudepartement hat die Gebietszuweisungen zuhanden der öffentlichen Auflage definiert: SBB-Linie (südliche Gemeindegrenze bis Überführung Poststrasse), Guggiweg, Terrassenweg, Guggiwäldli, Bergliweg, Alte Baarerstrasse (bis nördliche Gemeindegrenze). Gegen diese Festlegung wurden keine Einwendungen eingereicht.

## **§ 62 Stadtbildkommission**

Das Baubewilligungsverfahren ist rechtlich klar geregelt. Die Bewilligungsbehörde ist der Stadtrat. Die Stadtbildkommission ist eine beratende Kommission des Stadtrats ohne Entscheidungskompetenz. Ein Baugesuch beinhaltet nicht nur ästhetische Aspekte. Die Gesamtwürdigung aber auch die Verantwortung obliegt dem Stadtrat. Eine Passus, wer über die Qualität von Bauten in der Stadt Zug bestimmt, ist somit nicht erforderlich. Das Planungs- und Baugesetz regelt dies abschliessend (§§ 44 und 46).

## **Bonusdach**

Der Stadtrat verwirft die Idee eines Bonusdachs. Dieses war eingebracht worden, da die zur Diskussion stehenden Ausnützungszuschläge für Arealbebauung, Minergie-P und preiswerten Wohnungsbau zusammengezählt zu einem zu hohen Bonus führen würden. Der Vorschlag des Stadtrats betreffend Förderung des preiswerten Wohnungsbaus führt zu einem maximalen Bonus von 30 %. Dieses Mass ist aus Sicht des Stadtrats vertretbar.

## **Hochhausleitbild**

Die Frage eines Hochhausleitbilds, welches von der Volksinitiative „Hochhaus-Standorte mit Vernunft“ verlangt wird, wird in der GGR-Vorlage Nr. 1995 detailliert behandelt. Der Stadtrat beantragt, in der Bauordnung einen neuen Paragraphen einzuführen, welcher die Erarbeitung eines Hochhausleitbilds verlangt.

## **Aussichtspunkte Rötelberg und Guggi**

Der Grosse Gemeinderat hat das Baudepartement beauftragt, für die öffentlichen Aussichtspunkte Rötelberg und Guggi eine Ausweitung der Sichtfenster zu prüfen. Die Abklärungen wurden vorgenommen. Die Aussichtsflächen wurden entsprechend der Diskussion des Grossen Gemeinderats erweitert (siehe Beilage).

## **Abklärungen allgemeiner Natur**

### **Synopsis Bauordnung**

Das Baudepartement wird eine Synopsis erarbeiten, welche die rechtskräftige Bauordnung vom August 1994 der Bauordnung des Stadtrats vom Januar 2008 und der Bauordnung nach Abschluss der 1. Lesung vom August 2008 gegenüberstellt. Der Stadtrat wird dem Gemeinderat anfangs 2009 die Synopsis nachliefern.

## **3. Stellungnahme der Baudirektion des Kantons Zug**

Der Stadtrat reichte der Baudirektion mit Schreiben vom 6. August 2008 den Zonenplan und die Bauordnung in der Fassung der 1. Lesung zur Stellungnahme ein. Mit Schreiben vom 26. September 2008 hat die Baudirektion die entsprechenden Unterlagen gewürdigt.

Die Abschätzung der theoretischen Einwohnerkapazität, neu erstellt nach den Vorgaben der Baudirektion und den Beschlüssen des GGR in 1. Lesung, wird von der Baudirektion positiv beurteilt. Die Berechnung entspricht dem kantonalen Richtplan (Berechnung Ortsplanung Zug: 29'128 Einwohner / Vorgaben kantonalen Richtplan max. 29'100 Einwohner). Die Baudirektion weist jedoch darauf hin, dass für eine Erhöhung der Einwohnerkapazität gegenüber dem Zonenplan Stand August 2008 kein Spielraum besteht. Die Vorgaben des Richtplans betreffend Einwohnerkapazität sind einzuhalten. Mündlich wurde seitens der Baudirektion verdeutlicht, was ein Abweichen der Stadt Zug von den Vorgaben des kantonalen Richtplans bedeutet: Da es sich nicht um eine punktuelle Abweichung von übergeordneten Vorgaben handelt, wäre die gesamte Ortsplanungsrevision gefährdet. Sie könnte nicht genehmigt werden und müsste zur Neubeurteilung an die Stadt Zug zurückgewiesen werden.

Die Baudirektion weist betreffend Zonenplan auf folgende drei Themen hin:

1. Bezüglich Areal SBB-Ost ist eine Änderung des kantonalen Richtplans eingeleitet worden. Die Anpassung sieht für dieses Areal eine Umladestation vor, zudem müssen beim fraglichen Areal für den Baudienststützpunkt der Bahn entsprechende Flächen zur Verfügung gestellt werden. Aus diesen Gründen sollte das Gebiet im Zonenplan der Zone „Bahn“ zugewiesen werden. Dies ist auch im Interesse der SBB Infrastruktur und der SBB Cargo.
2. Die Einzonung Rötelberg überschreitet die Siedlungsbegrenzungslinie. Die entsprechende Anpassung des kantonalen Richtplans ist noch nicht abgeschlossen. Dieser Einzonung kann nur unter Vorbehalt zugestimmt werden.
3. Die Einzonung Steinibach überschreitet den Spielraum gemäss Richtplantext von 1 bis 2 Bautiefen. Zudem ist das Areal wegen den einzuhaltenden Grenzabständen kaum bebaubar.

Die Empfehlungen der Baudirektion betreffend Bauordnung sind in der Synopsis abgehandelt.

#### **4. Anpassungen der Ortsplanung Zug**

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat aufgrund der gewünschten Abklärungen, der Motion „Ausnutzungszuschlag für preisgünstigen Wohnungsbau“, des Postulats „Vertiefte Analyse und Evaluation des Stierenmarktareals und der Oesch-Wiese“, den eingereichten Einwendungen, der Stellungnahme der Baudirektion und der Überprüfung der Zonen des öffentlichen Interesses nachfolgende Änderungen des Zonenplans und der Bauordnung.

##### **4.1 Zonenplan**

###### **Areale Stierenmarkt und Oesch**

Der Grosse Gemeinderat hat in der 1. Lesung 8'000 m<sup>2</sup> des Areals Oesch der Zone ÖIB zugewiesen. In diesem Zusammenhang haben Hugo Halter und Urs B. Wyss die Motion „Vertiefte Analyse und Evaluation des Stierenmarktareals und der Oesch-Wiese“ eingereicht. Diverse Einwendungen sprechen sich für bzw. gegen diese Umzonung aus. Der Schweizer Braunviehzuchtverband verlangt eine Umzonung seines Grundstücks, da ansonsten keine Weiterentwicklung möglich ist. Zur Klärung all dieser Fragen erarbeitet das Baudepartement zurzeit eine Studie, welche den Spielraum

der Areale Stierenmarkt und Oesch detailliert aufzeigt und für den Grossen Gemeinderat als Entscheidungsgrundlage dient. Der Stadtrat wird dem Gemeinderat anfangs 2009 die entsprechenden Unterlagen nachliefern. Der Stadtrat beantragt unabhängig von den Abklärungen, dass sowohl das Stierenmarktareal wie auch das Areal Oesch einer Zone mit speziellen Vorschriften zugewiesen werden. Diese Zonierung sichert die gewünschte Flexibilität in der Entwicklung der Areale und erlaubt es, zusätzliche Freiräume zu schaffen, ohne dass die Stadt Zug Land zu erwerben hat. Mit der Bebauungsplanpflicht können der grosse Gemeinderat und die Bevölkerung der Stadt Zug bei der zukünftigen Entwicklung der Areale weiterhin mitbestimmen.

#### **Areal SBB Ost**

Das Areal SBB Ost ist gemäss den Abklärungen und Verhandlungen der Baudirektion des Kantons Zug mit der SBB Infrastruktur und der SBB Cargo sowie der beantragten Anpassung des kantonalen Richtplans der Zone „Bahn“ zuzuweisen. Diese Zonenzuweisung tangiert die Frage des langfristigen Standorts des Ökihofs nicht.

#### **Areal Rötelberg**

Die angestrebte vertragliche Lösung mit der Grundeigentümerin zur Erhaltung der Perle Rötelberg ist bis zum heutigen Tag nicht zustande gekommen. Der Stadtrat beantragt daher folgende Zonierung des Gebiets Rötelberg: Der Kernbereich des Rötelbergs (Aussichtspunkt mit Bestockung, Restaurant und Remise im Umfang von ca. 3'240 m<sup>2</sup>) soll von der Zone W2B neu der Zone ÖIB zugewiesen werden. Bei den verbleibenden Flächen der Grundeigentümerin werden keine Umzonungen oder Einzonungen vorgenommen. Dies war nur für den Fall einer einvernehmlichen Lösung mit angestrebtem Nutzungstransfer vorgesehen (siehe Beilage).

#### **Areal altes Kantonsspital**

Das Areal Altes Kantonsspital ist für die Entwicklung von Zug Süd von besonderer Bedeutung. Die zukünftige Nutzung des Areals ist noch ungewiss; im Rahmen einer Entwicklungsplanung ist für das Areal ein Gesamtkonzept zu erarbeiten. Daher ist eine Zone mit einer hohen Flexibilität erforderlich, welche private wie öffentliche Nutzungen ermöglicht. Das Areal soll neu einer Zone mit speziellen Vorschriften zugewiesen werden.

#### **Areal Bellevue Süd**

Der südlichste Teil des Quartiers Bellevue soll der Zone W2B zugeteilt werden, wie es der Stadtrat zuhanden der 1. Lesung beantragt hat. Dadurch entspricht die Zonierung der vorherrschenden Bebauungsstruktur.

#### **Areal Stolzengraben Süd**

Der südlichste Teil des Gebiets Stolzengraben soll der Zone WA2 zugewiesen werden. Damit wird gegenüber der heutigen Zonierung keine Änderung vorgenommen. Dies entspricht am besten der realisierten Überbauung.

#### **Areal Franziskusheim**

Die Überprüfung der Zonierung Franziskusheim hat ergeben, dass die im Rahmen der 1. Lesung vorgenommen Reduktion der Einzonung im südlichen Teil zu einer sehr schmalen Bauparzelle führt. Um die Einschränkung der Bebaubarkeit zu mildern, wird eine bescheidene Erweiterung des Baugebiets beantragt.

## **Naturschutzgebiete**

Die Naturschutzgebiete auf dem Zugerberg sollen um eine Pufferzone erweitert werden, wie dies der Stadtrat bereits in 1. Lesung beantragt hat. Die Einwendungen der Pro Natura Zug und der Alternativen der Stadt Zug werden berücksichtigt.

## **Quartierfreiräume**

Die Quartierfreiräume gemäss § 8 der Bauordnung werden auf die Gebiete beschränkt, welche den Zonen W3 oder grösser zugewiesen sind. In den tiefer zonierten Gebieten sind Freiräume von geringerem Bedarf. Oberwil weist bereits vielfältige Freiräume auf, daher wird hier auf die Pflicht, zusätzliche Quartierfreiräume zu erstellen, verzichtet. Im Zonenplan verbleiben somit folgende Gebiete mit einer Quartierfreiraumpflicht: Äussere Lorzenallmend, Herti Süd, Herti Nord, Schleife Nord und Lüssi/Göbli.

## **Gebiete mit tiefer Ausnützung**

In der 1. Lesung wurde intensiv darüber diskutiert, ob in der Stadt Zug genügend Gebiete mit einer tiefen Ausnützung (Zonen W1 und W2) zur Verfügung stehen oder nicht. Die vom Stadtrat vorgeschlagenen Anpassungen am Zonenplan eröffnen einen kleinen Spielraum betreffend Einwohnerkapazität. Dieser Spielraum soll ausgeschöpft werden. Der Stadtrat beantragt dem GGR, zusätzliche Gebiete der Zone W2A zuzuweisen. Er verweist dabei auf seinen Vorschlag im Rahmen der 1. Lesung (siehe Beilage).

## **Gebiete für Pflegebetten**

Das Departement SUS klärt zurzeit ab, in welchem Umfang zusätzliche Pflegebetten für die Stadt Zug erforderlich sind und wo diese realisiert werden können. Dies kann wie bis anhin innerhalb der Stadt Zug aber auch bei benachbarten Gemeinden erfolgen. Geklärt wird ebenfalls, ob im Rahmen der Ortsplanung Zug zusätzliche Zonen des öffentlichen Interesses ausgeschieden werden müssen. Der Stadtrat wird dem Gemeinderat anfangs 2009 die entsprechenden Unterlagen nachliefern.

## **4.2 Bauordnung**

In der Bauordnung schlägt der Stadtrat diverse kleinere Anpassungen sowie redaktionelle Änderungen vor. Wesentliche vom Stadtrat beantragte Neuerungen sind Bestimmungen für Hochhäuser (siehe GGR-Vorlage Nr. 1996 und Synopsis Einwendungen Bauordnung), für die Zonen mit speziellen Vorschriften der Areale Oesch, Stierenmarkt und Altes Kantonsspital (siehe Synopsis Einwendungen Zonenplan) und für den preiswerten Wohnungsbau (siehe Synopsis Einwendungen Bauordnung). Da die Zone mit speziellen Vorschriften Rötelberg aufgehoben werden soll, entfallen die entsprechenden Bestimmungen.

Der Stadtrat beantragt neu einen Paragraphen für den preiswerten Wohnungsbau einzuführen, wie er von der Motion Bertschi und einer in Einwendung verlangt wird. Von der Festlegung neuer Zonen für den preiswerten Wohnungsbau im Zonenplan ist hingegen abzusehen. Die Vorschläge für diese Zonierungen betreffen nur unüberbaute Gebiete. Da auch bereits eingezonte Gebiete betroffen sind, gilt es zu beachten, dass die Umzonungen einen Minderwert generieren. Ist dieser grösser als 30 %, so ist dieser gemäss Bundesgerichtspraxis zu entschädigen. Der Stadtrat

schlägt vor, in allen Baugebieten einen Bonus in der Höhe von 10 % für den preiswerten Wohnungsbau zu gewähren, wenn mindestens 25 % der anzurechnenden Geschossflächen der geplanten Überbauung für den preisgünstigen Wohnungsbau reserviert werden. Dieser Bonus ist von einer Arealbebauung unabhängig. Es ist ein grosses Anliegen der vorliegenden Ortsplanungsrevision, die hohen Ausnützungszuschläge zu minimieren, andererseits teilt der Stadtrat die Auffassung, dass der preiswerte Wohnungsbau zu fördern ist. Daher schlägt der Stadtrat vor, auf den Bonus von 5 % für Bauten im Minergie-P-Standard zu verzichten. Der Paragraph 19 ist ersatzlos zu streichen. Der Anreiz von 5 % für Minergie-P ist einerseits zu gering und andererseits ist es grundsätzlich problematisch, die Förderung von Energiesparmassnahmen mit der baulichen Dichte zu verknüpfen. Somit resultiert bei Ausschöpfung aller Boni ein maximaler Ausnützungszuschlag von 30 %.

Der Stadtrat beantragt im Anhang der Bauordnung, die Festlegungen der Aussichtspunkte Rötelberg und Post entsprechend den Überprüfungen anzupassen sowie einen Anhang mit den Zweckbestimmungen der Zonen ÖIB aufzunehmen. Bisher waren diese nur im Planungsbericht festgehalten.

#### **4.3 Richtpläne**

Aufgrund der Einwendungen zu den Richtplänen wird der Stadtrat redaktionelle Anpassungen im erläuternden Bericht zu den Richtplänen vornehmen. Die Einwendungen zu den Richtplänen sind zur Information des Grossen Gemeinderats ebenfalls in der Synopsis dargestellt. Der Stadtrat wird nach der 2. Lesung und der Beschlussfassung des Grossen Gemeinderats zur Bau- und Zonenordnung die Richtpläne einer abschliessenden Beurteilung unterziehen und dem aktuellen Stand der Ortsplanung Zug anpassen.

#### **5. Motionen und Postulate**

Nachfolgende Motionen und Postulate zu Themen der Ortsplanungsrevision liegen vor. Die Beantwortung der Vorstösse ist in weiten Teilen mit den Aussagen in der GGR-Vorlage Nr. 1955 (1. Lesung) identisch. Eine inhaltliche Änderung erfährt die Beantwortung der Motion „Baumschutz“; die Motion „Ausnützungszuschlag für preisgünstigen Wohnungsbau“ und das Postulat „Vertiefte Analyse und Evaluation des Stierenmarktareals und der Oesch-Wiese“ sind zwischenzeitlich neu eingereicht worden.

#### **Motion von Karl Rust, Ulrich Straub und Mitunterzeichner betreffend koordinierte Stadtentwicklung Zug West vom 5. Dezember 1997:**

Der Stadtrat wird beauftragt, die städtebauliche Entwicklung in Zug-West - insbesondere die Verkehrserschliessung sowie die Erstellung von Infrastrukturanlagen - mit den Eigentümern zu koordinieren und soweit notwendig vorzugeben. In dieses Vorgehen sind sämtliche relevanten Teilgebiete einzuschliessen, insbesondere das L&G-Areal, Herti Nord der Korporation, das Gaswerkareal, die Sportanlagen, der Bebauungsplan Grafenau Süd, der Anschluss an das Bahnhofareal, etc.

Mit der Ortsplanungsrevision werden die Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Zug West vorgegeben. Die Verkehrserschliessung ist im Richtplan Verkehr detailliert aufgezeigt, im Zonenplan der Landbedarf für öffentliche Interessen (Infrastrukturen), im Entwicklungskonzept und im Entwurf des Quartiergestaltungsplans Herti Süd die städtebauliche Entwicklung. Weitere detailliertere Planungsinstrumente wie Bebauungspläne werden für die einzelnen Teilgebiete erarbeitet, sobald die Grundeigentümer die Umsetzung an die Hand nehmen.

**Motion von Cornelia Stocker, Peter Kündig, Ulrich Straub, Werni Moos und Mitunterzeichner betreffend Stadtentwicklung Zug West und Zug Süd vom 26. Juni 2000:**

Der Stadtrat wird beauftragt, seine Vorstellungen über die qualitative und quantitative Stadtentwicklung Zug-West und Zug-Süd unter Berücksichtigung der Verkehrserschliessung mittels Strassenbau und Stadtbahn dem Gemeinderat zur Diskussion und Genehmigung vorzulegen. Dieses strategische Grundlagendokument soll unter Einbezug der 3. Planungsphase Zug-West in die anstehende kantonale und städtische Planung sowie im Richtplan Eingang finden.

Mit der Ortsplanungsrevision werden die Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Zug West und Zug Süd vorgegeben. Im Richtplan Verkehr wird die Verkehrserschliessung detailliert aufgezeigt; im Zonenplan und im Entwicklungskonzept die städtebauliche Entwicklung.

**Motion der Alternativen Fraktion betreffend Baumschutzverordnung für die Stadt Zug vom 12. August 2003:**

Der Stadtrat wird beauftragt, gestützt auf § 17 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) dem Grossen Gemeinderat der Stadt Zug für den Schutz der Bäume in der Stadt Zug eine Baumschutzverordnung zu unterbreiten. Zweck der Verordnung ist es, den Baumbestand auf dem Gebiet der Stadt Zug im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes, des ökologischen Ausgleichs sowie der Wohnlichkeit der Quartiere zu erhalten.

Die Diskussion und die Beschlüsse des GGR in 1. Lesung haben gezeigt, dass in der Stadt Zug eine verschärfte und detailliertere Regelung des Baumschutzes in der Stadt Zug politisch nicht gewünscht ist. Der § 29 Bepflanzung, Einfriedung der Bauordnung vom 30. August 1994 wird beibehalten und unwesentlich ergänzt: alt Abs. 1 ist neu § 9 Bepflanzung, alt Abs. 2 ist neu § 28 und alt Abs. 3 ist neu § 29.

**Postulat der CVP-Fraktion betreffend Aufwertung und bauliche Verdichtung in der Umgebung von Haltestellen der Stadtbahn Zug vom 5. September 2007:**

Der Stadtrat wird eingeladen, dem Grossen Gemeinderat im Hinblick auf die Revision der Stadtplanung gesondert Bericht zu erstatten, wo und wie eine planerische Aufwertung und bauliche Verdichtung in der Umgebung von bestehenden und geplanten Stadtbahnhaltestellen auf dem Gebiete der Stadt Zug zu bewerkstelligen ist. Punktuelle Verdichtungen sollen mit Bebauungsplänen vorgenommen werden. Dazu eignen sich die Instrumente des Zonenplans nur schlecht: Die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind in das bereits überbaute Siedlungsgebiet integriert. Eine punk-

tuelle Aufzoning ohne Sicherung der Qualität und Einpassung in die bestehende Baustruktur ist nicht vertretbar. Der Stadtrat hat mit den Beispielen Stadion/Bossard-Areal und Äussere Lorzenallmend aufgezeigt, wie über die Planungsinstrumente Quartiergestaltungs- und Bebauungspläne eine punktuelle Verdichtung mit hohen städtebaulichen Qualitäten erreicht werden kann.

**Motion von Urs Bertschi betreffend Ausnützungszuschlag für preisgünstigen Wohnungsbau vom 22. Juni 2008:**

Der Stadtrat wird beauftragt, im Zuge der Revision der Ortsplanung Zug auf die 2. Lesung der Bauordnung hin die gesetzliche Grundlage für einen „Ausnützungszuschlag für preisgünstigen Wohnungsbau“ in der Grössenordnung von 15 % zu schaffen, dessen Gewährung an den Bau und das Anbieten von preisgünstigem Wohnraum gebunden ist.

Während der öffentlichen Auflage der Ortsplanung gingen zwei Einwendungen ein, welche ebenfalls Vorschläge zur Förderung des preiswerten Wohnungsbaus enthalten. Der Stadtrat schlägt unter Würdigung aller Anträge dem Grossen Gemeinderat vor, einen neuen Paragraphen zur Förderung des preiswerten Wohnungsbaus einzuführen (siehe Synopsis §§ 18 und 19). Mit der Anpassung der Bauordnung und der Gewährung eines Ausnützungszuschlags kann dem Anliegen der Motion Rechnung getragen werden. Der preiswerte Wohnungsbau wird durch die Revision der Ortsplanung auch mit dem vorliegenden Zonenplan gefördert (Gebiete Herti, Schleife, Lüssi/Göbli und Franziskusheim). Es sind Einzonungen von Grundeigentümern vorgesehen, die sich bereits in der Vergangenheit durch preiswerten Wohnungsbau auszeichneten oder sich diesem gegenüber positiv stellen.

**Postulat von Hugo Halter und Urs B. Wyss betreffend vertiefte Analyse und Evaluation des Stierenmarktareals und der Oesch-Wiese mit zukunftsgerichteten städtebaulichen Visionen vom 21. August 2008:**

Der Stadtrat wird eingeladen

- a) eine vertiefte Analyse der mittelfristigen Raumprobleme für Veranstaltungen aller Art (Messen, Ausstellungen, Anlässe im Gebiet Stierenmarkt anzustellen,
- b) eine Palette von Möglichkeiten für die zukünftige Nutzung dieses zentralen Areals aufzuzeigen und
- c) das Areal Oesch-Wiese nicht für öffentliche Zwecke in Anspruch zu nehmen, sondern in privater Hand einer erhöhten Ausnützung zuzuführen (GW4, W5 oder WG5).

Das Baudepartement erarbeitet zurzeit mit einem externen Planungsbüro die detaillierten Grundlagen, welche eine umfassende Beantwortung des Postulats erlauben. Diese Abklärungen werden aufzeigen, wie das Stierenmarktareal weiterentwickelt werden kann und welches Raumangebot für die öffentlichen Veranstaltungen zur Verfügung gestellt werden kann. Der Stadtrat sieht auf dem Areal Oesch einen multifunktionalen Freiraum vor, welcher zeitweise auch den öffentlichen Nutzungen dienen kann. Die Nutzung dieses Freiraums ist auf die verbleibende Fläche zu transferieren. Die Abklärungen werden zeigen, welche städtebaulichen Konsequenzen

ein solcher Transfer zeitigt. Aufgrund einer Verdichtung des Areals zugunsten eines Freiraums sieht der Stadtrat davon ab, das Areal einer weiteren zusätzlichen Verdichtung, wie es das Postulat vorsieht, zuzuführen.

Mit dem Beschluss von Bauordnung und Zonenplan sind die Anliegen der Vorstösse mit Ausnahme der Motion „Baumschutz“ erfüllt. Die Vorstösse sind als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

## **6. Zusammenfassung**

Die öffentliche Auflage der Ortsplanung Zug zeigt, dass die Stossrichtung der Planung auf einen breiten Rückhalt der Bevölkerung zählen kann: Das politische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Zentrum des Kantons soll mit der Ortsplanungsrevision gefestigt und ausgebaut werden. Es wird eine qualitätsvolle und ausgewogene Entwicklung angestrebt; die bestehenden Qualitäten sollen bewahrt bleiben und die weitere bauliche Entwicklung der Stadt Zug soll unter erhöhten Qualitätsvorgaben erfolgen. Die Korrekturen bei der Arealbebauung sind mit Ausnahme einer Einwendung unbestritten; sie werden als sinnvoll und richtig erachtet. Die bestehenden Quartierstrukturen können dadurch verstärkt berücksichtigt werden, wie dies an der Zukunfts- und Ergebniskonferenz aber auch im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung klar zum Ausdruck kam. Es wurden viele Einwendungen eingereicht, welche Präzisierungen der angestrebten Ziele wünschen, grundsätzliche Änderungen oder eine anderweitige Ausrichtung werden nicht gewünscht. Es liegt in der Sache einer Ortsplanung, dass von privater Seite Einwendungen eingereicht werden, welche eine Erweiterung des Baugebiets verlangen. Hier gilt es jedoch den Blick für das Gesamte zu wahren und die einzelnen Anträge an den übergeordneten Zielen zu messen. Mit der Schaffung je eines Paragraphen für ein Hochhausleitbild sowie eines Ausnützungszuschlags für den preiswerten Wohnungsbau, wie sie der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat beantragt, kann die Bau- und Zonenordnung im Sinne der Verbesserung von Qualität und Ausgewogenheit gestärkt werden.

## 7. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- die Einwendungen zur Kenntnis zu nehmen,
- den Anträgen des Stadtrats zuzustimmen
- den Zonenplan, Plan Nr.7260, und die Bauordnung zum Beschluss zu erheben,
- die parlamentarischen Vorstösse abzuschreiben und
- diesen Beschluss in Anwendung von § 8 der Gemeindeordnung (Behördenreferendum) der Urnenabstimmung zu unterstellen.

Das Baudepartement wird beauftragt, gemäss § 41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) den Zonenplan und die Bauordnung, während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.

Zug, 11. November 2008

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Synoptische Darstellung der Einwendungen
- Übersichtsplan mit den von den Einwendungen betroffenen Gebieten
- Detailpläne zu den Zonierungsvorschlägen des Stadtrats
- Anhang 1 zur Bauordnung: Skizzen zur Bauordnung
- Anhang 2 zur Bauordnung: öffentlicher Aussichtsschutz Rötelberg und Guggi
- Anhang 4 zur Bauordnung: Zweckbestimmung der Zonen ÖIB
- Dossier der öffentlichen Auflage vom 21. August bis 30. September 2008

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte stehen Ihnen Stadtplaner Harald Klein unter Tel. 041 728 21 59 und Departementssekretärin Nicole Nussberger unter Tel. 041 728 20 66 gerne zur Verfügung.

## Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. betreffend Ortsplanung Zug: Revision Richt- und Nutzungsplanung, 2. Lesung; Festsetzung

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1955 vom 29. Januar 2008 und Nr. 1955.2 vom 11. November 2008:

1. Der Zonenplan, Plan Nr.7260, wird festgesetzt.
2. Die Bauordnung wird zum Beschluss erhoben.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
4. Das Baudepartement wird beauftragt, gestützt auf § 41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) diesen Beschluss zweimal im Amtsblatt des Kantons Zug zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.
5. Dieser Beschluss wird gestützt auf § 8 Abs. 1 der Gemeindeordnung dem Behördenreferendum unterstellt und der Urnenabstimmung unterbreitet. Er tritt 30 Tage nach Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er ist in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse, Band 12, aufzunehmen.

Zug,

Isabelle Reinhart, Präsidentin

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Urnenabstimmung: