

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2191

Ortsplanung Zug: Stierenmarkt und Oesch, Zonenplanänderung Plan Nr. 7284; 1. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 17. Januar 2012

Das Wichtigste in Kürze

Das Entwicklungskonzept vom Mai 2006 sieht vor, dass der Stierenmarkt der Standort für Messeveranstaltungen bleiben soll. Freiraum und Gebäude sind darauf abzustimmen. Das Gebiet Herti Süd soll zu einem dichten und urbanen Stadtquartier mit einem Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Parks und Plätzen entwickelt werden. Der Grosse Gemeinderat hat im Zuge der Ortsplanungsrevision im Jahr 2009 in 2. Lesung beschlossen, die beiden Areale Stierenmarkt und Oesch je einer Zone mit speziellen Vorschriften zuzuweisen. Beim Areal Oesch sollte entlang des Stierenmarkts ein rund 8'000m² grosser, öffentlich zugänglicher Freiraum sichergestellt werden. Der Regierungsrat hat am 22. Juni 2010 aufgrund einer Beschwerde der Eigentümer von GS 173 (Areal Oesch) die beiden Areale Stierenmarkt und Oesch nicht genehmigt. Gleichzeitig hat der Regierungsrat der Stadt Zug die Auflage gemacht, innerhalb von zwei Jahren seit Rechtskraft des Beschwerdeentscheides raumplanerische Abklärungen zu treffen und die Zonenzugehörigkeit erstinstanzlich vom Grosse Gemeinderat beschliessen zu lassen.

Die in der Folge ausgearbeitete Studie „Areale Hafen/Oeschwiese/Stierenmarkt“ (vgl. GGR-Vorlage Nr. 2190, Beilage 8) zeigt eine Auslegeordnung aller Bedürfnisse an den Gesamtraum und Varianten für deren räumliche Organisation auf. Gestützt darauf beantragt der Stadtrat, den Stierenmarkt der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OelB, das Grundstück von Braunvieh Schweiz der Wohn- und Arbeitszone WAA und das Areal Oesch der Wohn- und Arbeitszone WA4 (mit Bebauungsplanpflicht) zuzuweisen.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zur Anpassung der Ortsplanung im Gebiet Stierenmarkt - Areal Oesch. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Nutzung der Areale Hafen/Oeschwiese/Stierenmarkt
3. Anpassung des Nutzungsplans im Gebiet Stierenmarkt – Areal Oesch
4. Stellungnahmen
5. Fazit und weiteres Vorgehen
6. Antrag

1. Ausgangslage

Im Entwicklungskonzept von Mai 2006 ist der Stierenmarkt (nicht jedoch das Areal Oesch) als Teil der Achse der öffentlichen Nutzungen für Freizeit und Sport und als Veranstaltungs- und Ausstellungsgelände aufgeführt. Der zusammenhängende Charakter dieser Anlagen ist zu erhalten und durch eine hohe Durchlässigkeit für den Langsamverkehr weiter zu verbessern. Das Areal Stierenmarkt soll als Standort für Messeveranstaltungen erhalten bleiben; Freiraum und Gebäude sind darauf abzustimmen. Das Gebiet Herti Süd einschliesslich dem Areal Oesch soll zu einem dichten und urbanen Stadtquartier mit einem Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Parks und Plätzen entwickelt werden.

Der Grosse Gemeinderat beschloss im Jahr 2008, entgegen dem Antrag des Stadtrats, im Rahmen der 1. Lesung der Revision der Ortsplanung, den Stierenmarkt und eine Fläche von rund 8'000 m² des Areals Oesch der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OelB zuzuweisen. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sprachen sich die Grundeigentümer des Areals Oesch gegen die teilweise Zuordnung ihres Grundstücks in die Zone OelB aus. Braunvieh Schweiz (ehem. Braunviehzuchtverband), Eigentümer des GS 2086, verlangte die Zuweisung seines Grundstücks in die Zone WAA, da die bestehende Zonierung (OelB) nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen entspricht.

Der Grosse Gemeinderat hat am 7. April 2009 in 2. Lesung beschlossen, die beiden Areale Stierenmarkt und Oesch je einer Zone mit speziellen Vorschriften zuzuweisen. Der Stierenmarkt mit der Grundnutzung WA4 dient öffentlich zugänglichen Nutzungen wie Zirkus, Stierenmarkt, Messe. Dabei ist der zentrale Freiraum zu erhalten. Das Areal Oesch mit Grundnutzung W4 dient öffentlich zugänglichen Nutzungen sowie Wohnen und Arbeiten. Entlang des Stierenmarkts ist ein rund 8'000 m² grosser, öffentlich zugänglicher Freiraum sicherzustellen. Dieser Lösung hat die Bevölkerung der Stadt Zug an der Urnenabstimmung vom 27. September 2009 zugestimmt.

Der Regierungsrat hat am 22. Juni 2010 aufgrund einer Beschwerde der Eigentümer des Areals Oesch, GS 173, die vorgeschlagene Zuordnung der beiden Areale Stierenmarkt und Oesch nicht genehmigt. Gleichzeitig hat er die Stadt aufgefordert, innerhalb von zwei Jahren seit Rechtskraft des Beschwerdeentscheides raumplanerische Abklärungen zu treffen und die Zonenzugehörigkeit erstinstanzlich vom Grossen Gemeinderat beschliessen zu lassen.

2. Nutzung der Areale Hafen, Oeschwiese sowie Stierenmarkt

Im Raum Hafen, Oeschwiese und Stierenmarkt sind verschiedene öffentliche Bedürfnisse neu unterzubringen bzw. neu anzuordnen:

- Erweiterung des Strandbades
- Erweiterung von Spiel- und Naherholungsflächen
- Seeuferweg
- Parkieranlagen
- Infrastrukturanlagen für Ausstellungen und Veranstaltungen
- Trockenplätze von Booten
- Raumbedürfnisse der Wassersportvereine (insbesondere Schwimm- und Kanuclub)
- weitere

Als Grundlage für die Konkretisierung der Anordnung dient der im Entwurf vorliegende „Masterplan Hafen – Oeschwiese – Stierenmarkt“ (Beilage 3) und die Studie „Areale Hafen/Oeschwiese/Stierenmarkt, Konzeptansätze für die Anordnung öffentlicher Nutzungen“ (vgl. Beilage 8 in der GGR-Vorlage 2190). Dabei wurden eine Auslegeordnung aller Bedürfnisse an den Gesamtraum sowie die Erarbeitung von Varianten für deren räumliche Organisation vorgenommen.

Der Stierenmarkt wird für verschiedenste Anlässe wie Messen, Markt, Zirkus, Springkonkurrenz etc. genutzt. Wie die erwähnte Studie zeigt, ist die Belegung des Areals sehr dicht. Mit Ausnahme der Bedürfnisse der Zuger Messe sind jedoch die Platzverhältnisse im Areal Stierenmarkt ausreichend. Der Zuger Messe stehen zusätzliche Flächen auf dem Arenaplatz und vorübergehend auch beim Hafen zur Verfügung. Es wird geprüft, ob zusätzliche, zeitgemässe Ausstellungsflächen und Parkplätze auf dem Areal Stierenmarkt geschaffen werden können.

Die Studie weist für den Stierenmarkt wie auch für die anderen Gebiete Konzeptansätze aus. Unbestritten ist dabei, dass der Stierenmarkt in seiner Grundkonzeption erhalten bleiben soll.

Auf der Grundlage der Studie wird zurzeit gemeinsam mit den direkt betroffenen Nutzern der Masterplan für die Areale Hafen, Oeschwiese und Stierenmarkt ausgearbeitet.

3. Anpassung des Nutzungsplans im Gebiet Stierenmarkt – Areal Oesch

3.1 Zonierung Stierenmarkt GS 3362, 4724 und 2086

3.1.1 Zonenplan

Antrag Stadtrat: Der Stierenmarkt GS 3362, 31'443m², und GS 4724, 1'092 m², verbleibt in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB). Das Grundstück GS 2086, 3'290 m², (Braunvieh Schweiz) wird aufgrund der Nutzung in die Wohn- und Arbeitszone A (WAA) umgezont (vgl. Beilage 4).

3.1.2 Bauordnung

Der Stierenmarkt steht primär öffentlichen Veranstaltungen wie Zirkus, Stierenmarkt, Ausstellungen, Sportveranstaltungen, Messen etc. zur Verfügung. Der Stadtrat wird die Zweckbestimmung der Zone OelB in Anhang 4 der Bauordnung entsprechend festsetzen: *Stierenmarkt: Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für Ausstellungen und Veranstaltungen bestimmt.*

3.1.3 Begründung

Die Korporation Zug ist Eigentümerin des Stierenmarkts. Die Fläche wird weiterhin vorwiegend für öffentliche und öffentlich zugängliche Nutzungen gebraucht. Es ist kritisch zu prüfen, ob bei der Erweiterung und Modernisierung der Infrastrukturen für die verschiedenen Veranstaltungen eine Mantelnutzung angeordnet werden kann bzw. soll. Dabei kommen ausschliesslich Nutzungen des öffentlichen Interesses in Frage.

Der Eigentümer des Grundstücks GS 2086 ist Braunvieh Schweiz. Das Grundstück war bis anhin der Zone OelB zugewiesen. Diese Zonierung ist historisch begründet, entspricht aber nicht mehr der tatsächlichen Nutzung. Braunvieh Schweiz nahm mit der Tierzucht bis 1998 eine hoheitliche Aufgabe wahr. Seit der entsprechenden Änderung der Tierzuchtverordnung 1998 ist die Braunviehzucht eine private und entsprechend auch so organisierte Aufgabe. Eine Wohn- und Arbeitszone WAA bildet die bestehenden Nutzungen (Dienstleistung und Wohnen) der Liegenschaften von Braunvieh Schweiz am besten ab. Auch bezogen auf die umliegenden Zonierungen ist diese Zonenzuteilung angemessen.

3.2 Zonierung Areal Oesch GS 173 und GS 3240

3.2.1 Zonenplan

Antrag Stadtrat: Das Areal Oesch, GS 173, 34'976m², und GS 3240, 1'281m², wird in die Wohn- und Arbeitszone 4 (WA4) umgezont und mit einer Bebauungsplanpflicht belegt.

3.2.2 Begründung

Mit der Festlegung einer Wohn- und Arbeitszone 4 (WA4) kann einerseits die angestrebte Dichte und Urbanität im Herti Süd erzielt werden, andererseits wird die Geschossigkeit der bestehenden Wohnsiedlungen im Westen berücksichtigt. Die Dichte entspricht der Dichte in den angrenzenden Gebieten im Norden und Osten. Mit der Bebauungsplanpflicht wird eine weitergehende Verdichtung unter Wahrung einer qualitativ hochstehenden Eingliederung ins Quartier ermöglicht (vgl. Beilage 4).

4. Stellungnahmen

4.1 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Baudirektion hat mit Schreiben vom 3. November 2011 zur Nutzungsplanänderung Stierenmarkt und Areal Oesch Stellung genommen. Sie hält darin fest, dass die Zonenplanänderung grundsätzlich genehmigungsfähig ist.

4.2 Mitwirkung

Die Korporation Zug ist mit der Zonenzuteilung OelB einverstanden. Sie hat sich im Rahmen der Ortsplanungsrevision dahingehend geäußert. Braunvieh Schweiz ist mit der Zonierung ebenfalls einverstanden, sie entspricht der Forderung, welche der Verband im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision gestellt hat. Bei der Festlegung der Planungszone Areale Stierenmarkt und Oesch, Plan Nr. 7268 (Stadtratsbeschluss vom 26. Oktober 2010), wurde dieser Umstand berücksichtigt und die Bestimmungen in Anlehnung an die Zone WAA festgelegt. Auch mit dem grössten Messeveranstalter auf dem Areal, der Zuger Messe, wurden Gespräche geführt und die weitere Entwicklung des Areals diskutiert.

Die Grundeigentümer des GS 173 (Areal Oesch) streben auf ihrer Liegenschaft eine Wohnüberbauung an. Die Wohn- und Arbeitszone ermöglicht ihnen einerseits eine grössere Flexibilität bezüglich Nutzung, andererseits können sie eine höhere Baudichte realisieren. Auch sie haben sich im Grundsatz mit der vorgesehenen Zonierung einverstanden erklärt.

5. Fazit und weiteres Vorgehen

Es ist nachgewiesen, dass die Platzbedürfnisse für die öffentlichen und öffentlich zugänglichen Nutzungen mit den bereits ausgeschiedenen öffentlichen Zonen abgedeckt werden können. Die nun vorgeschlagene Zonierung trägt wie gewünscht zu einem dichten und urbanen Stadtquartier bei. Zudem können die Bedürfnisse der Grundeigentümer gebührend berücksichtigt werden.

Terminplan

Grob-Terminprogramm	2012												2013		
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M
GGR-Vorlage 1. Lesung															
- Stadtrat 17. Januar 2012	■														
- BPK 31. Januar 2012	■	■													
- GPK 27. Februar 2012		■													
- GGR 20. März 2012			■												
1. Öffentliche Auflage April 2012				■											
GGR-Vorlage 2. Lesung															
- Stadtrat 29. Mai 2012					■										
- BPK 19. Juni 2012						■									
- GPK 2. Juli 2012							■								
- GGR 28. August 2012								■							
2. Öffentliche Auflage September 2012									■						
Genehmigung Januar 2013										■	■	■			

Um die Terminvorgaben des Regierungsrats einzuhalten, ist es zwingend, dass die 2. Lesung spätestens am 28. August 2012 stattfindet.

6. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- die Zonenplanänderung Stierenmarkt und Oesch, Plan Nr. 7284, in 1. Lesung zu verabschieden.

Das Baudepartement wird beauftragt, gemäss § 39 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) die Zonenplanänderung während 30 Tagen öffentlich aufzulegen und die Betroffenen direkt zu benachrichtigen.

Zug, 17. Januar 2012

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Planungsbericht
3. Entwurf Masterplan Hafen-Oeschwiese-Stierenmarkt
4. Zonenplanänderung Stierenmarkt – Areal Oesch, Plan Nr. 7284

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Tel. 041 728 21 51, zur Verfügung.

Beschlussentwurf für 2. Lesung

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr. betreffend Ortsplanung Zug: Stierenmarkt und Oesch, Zonenplanänderung Plan Nr. 7284, 2. Lesung; Festsetzung

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2191 vom 17. Januar 2012 und Nr. Vorlage-Nr. vom Datum:

1. Die Zonenplanänderung Stierenmarkt und Oesch, Plan Nr. 7284, wird festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Das Baudepartement wird gestützt auf § 41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) beauftragt, diesen Beschluss nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder nach einer allfälligen Urnenabstimmung zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.
4. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er wird in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.

Zug,

Jürg Messmer, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist: