

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2191.1

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

**Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 31. Januar 2012**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

## 1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2191 vom 17. Januar 2012.

## 2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Zehner-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat André Wicki, Departementssekretärin Nicole Nussberger sowie Stadtplaner Harald Klein. Auf die Vorlage wird eingetreten.

## 3. Erläuterungen der Vorlage

Der Stadtrat und der Stadtplaner resümieren die fundierten Abklärungen der Stadt im Rahmen der Studie „Areale Hafen/Oeschwiese/Stierenmarkt“ (vgl. GGR-Vorlage Nr. 2190, Beilage 8), welche eine umfassende Auslegeordnung aller Bedürfnisse an den Gesamtraum aufzeigt. Daraus resultiert die fundamentale Erkenntnis, dass das Stierenmarktareal für die öffentlichen Nutzungen ausreichend ist. Einzig die Zugermesse und der Zirkus Knie beanspruchen ausserhalb des Areals auf dem Arenaplatz und am Hafen zusätzliche Flächen. Dies allerdings während bloss sechs Wochen im Jahr. Mit diesem zeitlich limitierten Bedarf lässt sich ein öffentlicher Bedarf für eine Reservefläche auf einem privaten Grundstück resp. eine Zone OeB oder eine Spezialzone nicht rechtfertigen. Es steht der Stadt frei, mit den Grundeigentümern über einen möglichen Erwerb von Bauland zu verhandeln. Baurechtlich über eine Zonierung kann für den Stierenmarkt jedoch keine zusätzliche Landsicherung erreicht werden.

Auch wenn die Stadt bei Grossveranstaltungen unbestrittenermassen Bedarf für zusätzliche Stell- oder Parkierungsflächen hat, so lässt sich damit kein hinreichend konkreter öffentlicher Bedarf an einem privaten Grundstück nachweisen. Zudem verfügt die Stadt im Umfeld des Stierenmarkts über genügend Landflächen in der Zone OelB, die sich zur Parkierung eignen. Allein mit einer grösseren Gehdistanz lässt sich kein öffentliches Interesse für eine Parkierung auf privatem Grund begründen. Vor Gericht hätte die Stadt daher keine Chance, das unabdingbare öffentliche Interesse für eine Zone OelB oder eine Spezialzone nachzuweisen. Daher soll auf die vom GGR im Rahmen der Ortsplanungsrevision auf dem Oeschareal reservierten 8'000 m<sup>2</sup> für die Öffentlichkeit verzichtet und das Oeschareal vollumfänglich der Wohn- und Arbeitszone 4 zugewiesen werden. Im Gegenzug soll versucht werden, eine Optimierung der Messeinfrastrukturen auf dem Stierenmarktareal zu erreichen. Der Stierenmarkt behält die heutige Fläche in jedem Fall bei. Braunvieh Schweiz ist Ende der 90er Jahre privatisiert worden. Mangels hoheitlicher Aufgaben ist das privatrechtliche Unternehmen in einer Zone OelB daher zonenfremd. Daher soll dieses Grundstück einvernehmlich mit der Grundeigentümerin der Wohn- und Arbeitszone A zugewiesen werden. Vor diesem Hintergrund beantragt der Stadtrat, das Areal Oesch der Wohn- und Arbeitszone 4 zuzuweisen und die Fläche von 34'976 m<sup>2</sup> mit einer Bebauungsplanpflicht zu belegen. Dabei liesse sich auch über eine zusätzliche Verdichtung des Baugebiets diskutieren.

#### **4. Beratung**

Ähnlich wie beim Friedhof bedauert es die Kommission, dass sich der Nachweis der öffentlichen Nutzung an einem sehr kurzen Bedarfshorizont von bloss 20 Jahren orientiert. Dies ist in einer Stadt wie Zug mit ihrer rasenden Entwicklung besonders stossend, da sich dadurch auf längere Sicht hinaus kaum eine hinreichende Landsicherung erreichen lässt. Richtig und besser wäre es, wenn hinsichtlich des öffentlichen Bedarfs an Landflächen über 20 Jahre hinaus gedacht werden dürfte! Insofern war die im Rahmen der Orts- und Zonenplanrevision geäusserte, nun aber wohl oder übel gescheiterte Absicht des GGR, sich in diesem Gebiet Landflächen für öffentliche Nutzungen zu sichern, an sich richtig.

Heute muss die BPK jedoch einmal mehr nüchtern zur Kenntnis nehmen, dass die gesetzlichen Rahmenbedingungen dem Vorhaben des GGR entgegenstehen. Denn das öffentliche Interesse an einer Zone OelB oder einer Spezialzone lässt sich für das Oeschareal nicht hinreichend nachweisen. Tröstlich bleibt, dass die angedachte Zonierung – da eine Bauzone in eine Zone OelB hätte umgezont werden müssen - nach Meinung einzelner BPK-Mitglieder für die Stadt eh zu einem zu kostspieligen Unterfangen geworden wäre, da ihr für die vorgesehenen 8'000 m<sup>2</sup> Landreserve ziemlich illusorische Erwerbskosten von 20 – 30 Millionen Franken erwachsen wären.

Für die BPK ist und bleibt der Stierenmarkt jedoch sakrosankt, zumal dieser schon längst nicht mehr dem Rindvieh vorbehalten ist. Vielmehr stehen heute die Menschen im Mittelpunkt, die sich an diesem auch gesellschaftlich nicht mehr wegzu-

denkenden Anlass vergnügen. Insofern gehört er auch künftig in die Stadt und nicht an die Peripherie. Hinsichtlich des Bestands der Gebäulichkeiten wird von Verwaltung angemerkt, dass mit Ausnahme der im Süden liegenden Markthalle keine Veränderungen geplant sind. Zudem gehört das Grundstück der Korporation, weshalb die Hoffnung und Chance gross ist, dass dieses Gebiet langfristig keine Veränderungen erfahren dürfte.

## **5. Zusammenfassung**

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2191 vom 17. Januar 2012 empfiehlt die BPK mit 10 : 0 Stimmen, die Zonenplanänderung Stierenmarkt und Oesch, Plan Nr. 7284, in erster Lesung zu verabschieden.

## **6. Antrag**

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei die Zonenplanänderung Stierenmarkt und Oesch, Plan Nr. 7284, gemäss Beschlussentwurf des Stadtrats vom 17. Januar 2012 in erster Lesung zu verabschieden.

Zug, 16. Februar 2012

Für die Bau- und Planungskommission  
Urs Bertschi, Kommissionspräsident