

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2191.2

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

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 27. Februar 2012

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Geschäftsprüfungskommission (GPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 13 und 20 GSO folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2191 vom 17. Januar 2012 mit den Beilagen und den Bericht der BPK Nr. 2191.1 vom 31. Januar 2012, sowie auf den Plan G2191, Zonenplanänderung Stierenmarkt und Oesch im Massstab 1:2'000 vom Stadtrat ebenfalls am 17. Januar 2012 verabschiedet.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die GPK behandelte dieses Geschäft an ihrer ordentlichen Sitzung vom 27. Februar 2012 in (temporärer) Vollbesetzung von 6 Mitgliedern. Von der Verwaltung anwesend waren für dieses Geschäft; Ivo Romer, Vorsteher Finanzdepartement, André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Andreas Rupp, Finanzsekretär und Harald Klein, Leiter der Stadtplanung. Auf die Vorlage wurde stillschweigend eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Die Vorlage Stierenmarkt und Oesch wird uns von den anwesenden Herren anhand einer informativen Powerpoint-Präsentation (Titel: Oeschwiese und Stierenmarkt, Ersteller: Stadtplanung) zusammen mit den Unterlagen und Beilagen, sowie den farbigen Plänen ausführlichst erläutert und vorgestellt. Ich verzichte hier erneut auf weitere Erläuterungen und verweise dazu auf die, für den GGR gut vorbereitete Vorlage des Stadtrates Nr. 2191, welche alle Aspekte sehr detailliert beleuchtet, sowie auf die unter Punkt 4 hier zusammengefasste Beratung und Fragen der GPK.

4. Beratung

4.1. Zur Einführung und den Vorbemerkungen

Gegen die Zonenplanänderung ist beim Regierungsrat eine Beschwerde eingereicht worden, weshalb die Stadt Zug ihren Bedarf für die ganze Zonierung nachweisen muss. In der Ortsplanungsrevision 2009 hat der GGR beschlossen, die beiden Areale Stierenmarkt und Oesch der Zone mit speziellen Vorschriften zuzuweisen. Grundlage ist der zukünftige Masterplan. Mittels einer Präsentation wird der GPK die Vorlage aus planerischer Sicht präsentiert: Über das ganze Jahr gibt es beim Stierenmarktareal unterschiedlichste Nutzungen (Zuger Messe, WOHGA, Zirkus, Sportevents, Oldtimer Sunday Morning Treffen OSMT etc.). Mit Ausnahme der Zuger Messe finden alle Nutzungen auf diesem Areal gut Platz. Die Thematik in der Ortsplanungsrevision war im GGR jeweils viel weniger der Stierenmarkt selber, als das angrenzende Areal Oesch. Der Zuger Stadtrat hat stets klar die Meinung vertreten, der Stierenmarkt sei für öffentliche Veranstaltungen sehr wichtig, das Areal Oesch dagegen nicht. Dem ist der GGR damals explizit nicht gefolgt und hat 8'000 m² zusätzlich zuerst der Zone ÖIB und anschliessend der Zone mit speziellen Vorschriften zugewiesen. Der Stadtrat ist nach wie vor der Meinung, dass kein öffentliches Interesse ausgewiesen ist, um von privaten Grundeigentümern 8'000 m² Land zu beanspruchen. Das wurde bereits auch der BPK gegenüber offen dargelegt. Natürlich wäre es wunderbar, wenn die Stadt im Umfeld des Stierenmarkts über mehr Land verfügen könnte. Es kann aber sicher nicht wegen fünf Wochen Nutzung pro Jahr einem privaten Grundeigentümer Land enteignet werden. In gewissen Gebieten in der Stadt kann ein öffentlicher Bedarf einfach nachgewiesen werden, hier jedoch nicht. Die Stadt Zug muss sich somit auf das Stierenmarktareal beschränken. Eine andere Variante wäre, wenn der Stadtrat auf dem freien Markt mit der Besitzerschaft Verhandlungen aufnehmen würde, um das Land oder Teile davon zu kaufen. Das wäre aber ein reines Verhandlungsgeschäft und kein Zonenplanungsgeschäft. Die Stadt kann und darf sich nicht Land von Privaten auf Reserve sichern. Der Stadtrat schlägt nun vor, den Stierenmarkt in der Zone für öffentliches Interesse zu belassen, das Grundstück Braunvieh Schweiz jedoch aus der Zone ÖIB auszuzonen und der Wohn- und Arbeitszone A zuzuteilen. Mit dem Masterplan ist zu prüfen, wie der gesamte Stierenmarkt optimiert werden kann, jedoch unter Wahrung des heutigen Charakters. Für das Areal Oesch sowie den Spickel der Korporation Zug schlägt der Stadtrat eine Wohn- und Arbeitszone vor. Konkret geht es 32'000 m² Stierenmarkt/Korporation, 3'500 m² Braunvieh Schweiz und rund 36'000 m² Areal Oesch.

4.2. Zu grundsätzlichen Diskussionen innerhalb der Kommission

Ein GPK-Mitglied legt seine Zweifel und Bedenken offen. Mit Blickwinkel auf die Eigentümerschaft muss der hier vorgeschlagenen Lösung zugestimmt werden. Andererseits hat das gleiche Mitglied allerdings gerade im Hinblick auf den boomenden Wachstum der Stadt Zug erhebliche Mühe mit dem von Kanton vorgegebenen 20-Jahres-Zeitraum. Es ist stossend, wenn der öffentlichen Hand, der Stadt Zug, bei einem „Filetstück“-Land, konkret einem der grössten zusammenhängenden letzten Parzellen in Zentrumsnähe, einfach die Hände gebunden sind. Auch wenn die recht-

liche Situation natürlich völlig klar ist, sei vermerkt, dass es in New York keinen „Central Park“ gäbe, wenn im 19. Jahrhundert in Manhattan einige Unerschrockene nicht rechtzeitig einen Park geplant hätten, gegen den Widerstand der damaligen Stadtoberen. So wäre das Gebiet dort heute völlig mit Wolkenkratzern überbaut. Tatsächlich ist das Gegenteil der Fall. Man hat Mühe, „vor dem Faktischen“ zu kapitulieren, wie kürzlich die BPK einmal schriftlich formulierte. Verbaut man sich nicht für die nächsten 20 Jahre mit dieser Zonierung etwas? Aber, so wird der GPK entgegnet, die Stadt darf nicht einfach Land auf Reserve von Privaten sichern. Es ist zudem nicht Aufgabe des Staates, sich für die Zuger Messe oder andere private Unternehmen, die dort eigene Interessen und Ziele haben, in schwierige planungsrechtliche Verfahren zu stürzen oder das Land für viele Millionen erwerben zu müssen. Eine Reservebildung ist als Zoneninstrument eindeutig nicht zulässig. In einigen Jahren wird kaum eine Verdoppelung der Nutzung des Areals von heute 5 auf z.B. 10 Wochen festzustellen sein. Stadt und Kanton befassen sich laufend mit dem Thema Wachstum in Grenzen. Die Probleme werden sehr ernst genommen. Auch mit einem guten Bebauungsplan kann darauf eingewirkt werden. Der Nachweis für die öffentliche Nutzung kann aber mit Dauer der Zuger Messe mit Sicherheit nicht erbracht werden.

4.3. Gedanken der GPK zur Strategie der Stadt Zug bezüglich Landkäufe

Es gehört heute sicher nicht zur Strategie der Stadt Zug, Land zu erwerben, auch wenn das teilweise aus gewissen Kreisen befürwortet würde. Eine solche Strategie wäre zu Zeiten der hohen Überschüsse eine Möglichkeit gewesen, hätte aber die Preise noch mehr angeheizt. Es war aber nie die Absicht der Stadt, Land auf Vorrat zu erwerben. Hier beim Oeschareal müsste zudem ein sehr stolzer Betrag ausgegeben werden für eine grosse Fläche, wobei noch nicht einmal bekannt ist, wofür sie real genutzt würde. Von daher können zwar die Bedenken nachvollzogen werden. Eine Mehrheit der GPK würde sich aber dagegen aussprechen, wenn die Stadt Zug Verhandlungen mit der Erbgemeinschaft aufnehmen möchte, um das Areal zu erwerben, ohne vorher zu wissen, wie dieses genutzt werden soll. Auch wenn sich die Stadt Zug den Luxus irgendwann leisten und das Areal erwerben würde, um einen Park zu erstellen, ist man mit einer Erweiterung des Stierenmarkts genauso gebunden. Es schmerzt zwar, aber die Hände sind der Stadt Zug ganz klar gebunden. In diesem Zusammenhang sei auch an die Eigentumsgarantie und die damit verbundene Rechtssicherheit verwiesen. Es ist verständlich, dass der Kanton darauf beharrt, damit sich keine Willkür ergibt. Einzelne GPK-Mitglieder finden es im Nachhinein sehr schade um die langen Diskussionen und das Ringen bei der Ortsplanungsrevisi- on 2009 im GGR um eine brauchbare Lösung im Interesse der Öffentlichkeit. Das damalige Resultat ist jetzt unbrauchbar, obwohl es verständlich ist. Es bleibt daher fast keine andere Möglichkeit, als der Vorlage zuzustimmen. Dieser Meinung schlies- sen sich nach eingehender Diskussion alle GPK-Mitglieder an.

5. Zusammenfassung

Nach eingehender Diskussion und nach Prüfung der vorhandenen Unterlagen und in Kenntnis der erwähnten Berichte von verschiedenen Seiten, insbesondere aber auch des BPK-Berichtes Nr. 2191.1, empfiehlt die GPK dem GGR mit 6:0, einstimmige Zustimmung zur Vorlage Nr. 2'191.

6. Antrag

Die GPK beantragt Ihnen einstimmig, mit 6:0,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei die Zonenplanänderung Stierenmarkt und Oesch, Plan Nr. 7284, gemäss Beschlusssentwurf des Stadtrates vom 17. Januar 2012 in 1. Lesung zu verabschieden.

Zug, 8. März 2012

Für die Geschäftsprüfungskommission
Philip C. Brunner, Kommissionspräsident