Stadt Zug
Stadtrat

Stadtrat von Zug
Stadthaus am Kolinplatz
Postfach 1258
6301 Zug

Sitzung vom 4. Oktober 2016
Beschluss Nr. 616.16

Stadtplanung: Aufhebung der Zweckbestimmungen Allmend und Göbli (Anhang 4 BO) im einfachen Verfahren nach § 40 PBG; Einleitung der kantonalen Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Wasserwerke Zug wollen in der Stadt Zug einen Energieverbund realisieren. Dies wird von der Stadt Zug sehr begrüsst, ist dies doch ein wichtiger Meilenstein auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft. Für den Energieverbund ist eine Energiezentrale notwendig. Für diese wurden verschiedene Standortabklärungen gemacht, dabei erwies sich der Standort Unterfeld beim Unterwerk Herti als der beste Standort. Zudem befindet sich das Grundstück im Besitz der Wasserwerke Zug. Die Planung ist schon weit fortgeschritten. Es bestehen bereits Lieferverträge. Der Standort Unterfeld liegt in der Bauzone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB), wie der ganze Bereich der Sportanlagen von der General-Guisan-Strasse nordwärts. Im Anhang 4 der Bauordnung der Stadt Zug sind die Zweckbestimmungen der OeIB festgelegt. Das besagte Gebiet gehört der OeIB Allmend an. Diese OeIB ist für "die bestehenden Sportanlagen sowie deren Erweiterung bestimmt". Eine Energiezentrale ist nicht vorgesehen.

Der Ökihof beim Bahnhof kann nicht mehr weiter betrieben werden. Die Grundeigentümerin, die SBB, will das Grundstück zusammen mit den umliegenden Grundstücken entwickeln, da nun geklärt ist, welche Gebiete zukünftig für den Bahnbetrieb benötigt werden und welche frei werden. Die Stadt Zug arbeitet nun mit Hochdruck an einem neuen Ökihof. Dazu wurde die OeIB im Göbli vergrössert. Die ursprüngliche OeIB im Göbli war für "Sport- und Freizeitanlagen bestimmt". Im Zusammenhang mit der Einzonung wurde der Verwendungszweck zwar erwähnt, die Zweckbestimmung aber nicht angepasst, da unklar war, ob neben dem Ökihof allenfalls noch Nutzungsreserven für weitere Nutzungen bestehen.

Um die Zweckbestimmungen in der Bauordnung (BO) zu verstehen, ist eine Rückblende nötig. Die Bauordnung wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision überarbeitet. Sie wurde vom GGR und Volk 2009 beschlossen und von der Regierung 2010 genehmigt. In dieser Bauordnung wurden neu Zweckbestimmungen für die Zone des öffentlichen Interesses aufgenommen, sowohl für Bauten und Anlagen, als auch für Erholung und Freihaltung. Dabei wurden als jeweilige Zweckbestimmungen weitgehend der 'Verwendungszweck' aus dem Bericht der Stadtplanung

1994, Kapitel 8, übernommen. Eine grundlegende systematische Änderung wurde dabei vollzogen: während in der Planung 1994 aufgeführt ist, wo Platz für welche Bauten und Anlagen reserviert ist (was darin sicher Platz haben muss), wurde in der BO 2009 festgelegt, was in welcher Zone zulässig ist. Die Zweckbestimmungen wurden vom Stadtrat im Bericht und Antrag für die 2. Lesung in der Ortsplanungsrevision beantragt und vom GGR entsprechend übernommen. Auslöser dazu war die Einzonung Mülimatt, deren 'Verwendungszweck' gesichert werden sollte.
Den Inhalt aller Zweckbestimmungen im Anhang 4 hat der GGR nicht im Detail beraten. Der GGR hat aber die BO als Ganzes beschlossen.

Bei der Umsetzung der Zweckbestimmungen zeigen sich nun aber einige Schwierigkeiten:
- Neue Zonierungen ohne Zweckbestimmungen: Beim Stierenmarkt wurde die Zweckbestimmung nicht festgelegt und im Göbli wurde sie nicht angepasst. Dies wurde unterlassen, da im Zeitpunkt der Zonierung nicht abschliessend alle möglichen zulässigen Nutzungen bereits definiert werden konnten, der Bedarf an und für sich war aber unbestritten.
- Fehlende Zweckbestimmungen: Kapellen sind in keiner Zweckbestimmung erwähnt. Für die Schutzengelkapelle fehlt eine eigentliche Zweckbestimmung. Diese OeIB gehört weder zum Stierenmarkt noch zur Seeuferanlage. Auch die Loretokapelle ist in der entsprechenden Zweckbestimmung nicht aufgeführt, obwohl sie namensgebend für das Quartier ist.
- Zu eng gefasste Zweckbestimmungen: Die OeIB 'Oberwiler Kirchweg' ist für eine genau definierte Schule bestimmt. Die Schule hat unterdessen ihren Betrieb eingestellt, somit ist eigentlich keine andere Nutzung zulässig und die heutige (GIBZ) und zukünftige Nutzung (Sonderschule Horbach) sind eigentlich nicht zulässig. Weiter wäre das ehemalige Unterwerk im Herti zonenfremd gewesen, obwohl der Standort nicht bestritten war.
- Nicht mehr aktuelle Zweckbestimmungen: Für das Kunsthaus wurde als möglicher Standort die Schützenmattwiese angedacht. So ist das Kunsthaus als mögliche Nutzung am Seeufer weiterhin aufgeführt.

Im PBG sind keine Hinweise auf Zweckbestimmungen zu finden. Es gibt von Seiten des Kantons keine entsprechende Arbeitshilfe. Andere Gemeinden wie z.B. Baar haben keine Zweckbestimmungen. So ergibt sich im Gebiet Herti – Unterfeld die Situation, dass das Gebiet in Zug eine Zweckbestimmung hat, in Baar aber nicht.

Die OeIB muss vielfältigen Ansprüchen genügen. Sie ist somit nicht vergleichbar mit einer Wohn- oder Arbeitszone, dieser Bedarf kann besser abgeschätzt werden. Es zeigt sich wiederholt, dass die öffentlichen Bedürfnisse nicht für 15 Jahre vorausgesehen werden können und die Zweckbestimmungen nicht so formuliert werden können, damit die nötige Flexibilität besteht. Die Zweckbestimmungen können auch auf andere Art gesichert werden und trotzdem wäre die nötige Flexibilität vorhanden. Dazu ist ein Konzept über die Bauzonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen in Erarbeitung. So können die zukünftigen öffentlichen Bedürfnisse und deren örtliche Verteilung besser abgeschätzt werden. Dies ist die Grundlage für die zukünftige Verteilung der verschiedenen Nutzungen. Zudem kann damit auch überprüft werden, an welchem Ort neue Bedürfnisse sinnvoll abgedeckt werden können. Das Konzept soll im Laufe von 2017 fertiggestellt werden. In einem zweiten Schritt sollen wichtige Erkenntnisse daraus in einem verbindlichen Instrument (aber mit einer gewissen Flexibilität) umgesetzt werden.

Folgendes Vorgehen ist zum heutigen Zeitpunkt vorgesehen:
1. Konzept OeIB
2. Teilrevision Ortsplanung (nachfolgend an PBG-Revision) inklusive
   - Streichung Anhang 4 BO
   - Überführung der Zweckbestimmungen in den Richtplan oder in ein Konzept

Mit der Teilrevision der Ortsplanung ist die Mitwirkung der Bevölkerung bei der Neuausrichtung der Zweckbestimmung sichergestellt.

Für die Realisierung der Energiezentrale besteht ein hoher zeitlicher Druck. Aufgrund der Zweckbestimmung ist die Energiezentrale an diesem Standort nicht vorgesehen, grundsätzlich ist sie an diesem Standort aber unbestritten. Das Projekt als Ganzes wird vom Stadtrat sehr begrüsst. Ebenfalls unter zeitlichem Druck läuft die Planung Ökihof im Göbli, da die Nutzung am heutigen Standort beim Bahnhof ausläuft. Erschliessungsstudien und Wettbewerbsvorbereitungen sind am Laufen. Geplant ist in den Jahren 2017 und 2018 den Planungskredit und in einer Volksabstimmung den Baukredit zu beschliessen, damit Anfang 2019 mit dem Bau begonnen werden kann. Wie oben erwähnt wurde bei der Einzonung der Verwendungszweck zwar ausgeführt, die bestehende Zweckbestimmung aber nicht angepasst.

Damit die Energiezentrale und der Ökihof zeitnah realisiert werden können, ist die Aufhebung der Zweckbestimmungen Allmend und Göbli (Anhangs 4 BO) nötig. Da es sich nur um eine kleine Änderung handelt, kann aus Sicht des Stadtrates, das einfache Verfahren gemäss § 40 PBG angewendet werden.

Zweckbestimmungen (Anhang 4 BO)
~~*Allmend*~~
~~Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für die bestehenden Sportanlagen sowie deren Erweiterung bestimmt.~~

~~*Göbli*~~
~~Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für Sport- und Freizeitanlagen bestimmt.~~

Der Ablauf der Planung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Wann	Was	Wer
4. Oktober 2016	SR: Einleitung der VP, Antrag auf einfaches Verfahren	Stadtrat
Anfang Januar 2017	Vorprüfungsbericht (3 Monate)	ARP, Baudirektion
Januar 2017	Allfällige Bereinigung der Planung	Stadtplanung
Februar 2017	1. öffentliche Auflage (30 Tage)	Baudepartement
März 2017	Beschluss	Stadtrat
April 2017	2. öffentliche Auflage (20 Tage)	Baudepartement
Sommer 2017	Genehmigung	Baudirektion
Ab Sommer 2017	Abschluss Konzept und Überführung Anhang 4 BO in anderes verbindliches Instrument	Baudepartement

Verstreicht die Auflage unbenutzt und können allfällige Einwendungen ohne Benachteiligung Dritter gütlich geregelt werden, beschliesst der Stadtrat die Änderung. Gibt es keine gütliche Einigung, geht das einfache Verfahren in das ordentliche Verfahren über und es findet die 1. Lesung im Grossen Gemeinderat statt.

Der Stadtrat nimmt vom Bericht des Baudepartements Kenntnis und

beschliesst:

1. Die Änderung der Bauordnung, Anhang 4, wird zuhanden der kantonalen Vorprüfung gutgeheissen.

2. Das Amt für Raumplanung wird eingeladen, die Vorprüfungen durchzuführen.

3. Die Baudirektion wird um Zustimmung zum einfachen Verfahren gemäss § 40 PBG gebeten.

4. Das Baudepartement wird beauftragt, nach erfolgten Vorprüfungen und allfälliger Bereinigung, den Plan öffentlich aufzulegen und dem Stadtrat Bericht und Antrag im Sinne des vereinfachten Verfahrens nach § 40 PBG zu unterbreiten.

5. Mitteilung an:
   - Baudirektion des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug
   - Baudepartement
   - Kanzlei

Freundliche Grüsse

Stadtrat von Zug
Dolfi Müller
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilage:
- Änderung Anhang 4 BO "Aufhebung der Zweckbestimmungen Allmend und Göbli"

Kanton Zug

ZUG Stadt

Änderung Bauordnung

im einfachen Verfahren gemäss § 40 PBG

Anhang 4
Zweckbestimmung der Zonen des öffentlichen Interesses

Plan Nr. 7814	Datum: 28. September 2016
Vom Stadtrat zur Vorprüfung eingereicht am:	4. Oktober 2016
Von der kantonalen Baudirektion vorgeprüft am:	__.__.____
1. Publikation im Amtsblatt Nr.: __ und __ vom: __.__.____ / __.__.____ Ziffer: ____ / ___	1. öffentliche Auflage auf dem Baudepartement vom: __.__.____ bis: __.__.____
Vom Stadtrat beschlossen am: Der Stadtpräsident: Dolfi Müller	Der Stadtschreiber: Martin Würmli
2. Publikation im Amtsblatt Nr.: __ und __ vom: __.__.____ / __.__.____ Ziffer: ____ / ___	2. öffentliche Auflage auf dem Baudepartement vom: __.__.____ bis: __.__.____
Von der kantonalen Baudirektion genehmigt am:	__.__.____

Änderung der Bauordnung vom 7. April 2009

Anhang 4 Bauordnung
Zweckbestimmung der Zone des öffentlichen Interesses

~~Allmend~~	~~Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für die bestehenden Sportanlagen sowie deren Erweiterung bestimmt.~~
~~Göbli~~	~~Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für Sport- und Freizeitanlagen bestimmt.~~