

Von
Stadtrat von Zug
Stadthaus am Kolinplatz
Postfach 1258
6301 Zug

Sitzung vom 26. Oktober 2010
Beschluss Nr. 1042.10

Baudepartement

Stadtplanung: Planungszone Areale Stierenmarkt und Oesch, Plan Nr. 7268; Behandlung der Einwendungen und Beschluss der Planungszone

Der Regierungsrat hat mit Beschluss vom 22. Juni 2010 die Ortsplanung der Stadt Zug genehmigt. Die Areale Stierenmarkt (GS 2086, 2828, 3362 und 4724) und Oesch (GS 173 und 3240) hat der Regierungsrat in der bisherigen Zone belassen mit der Auflage, innerhalb von zwei Jahren seit Rechtskraft des Beschwerdeentscheids (3. August 2010) raumplanerische Abklärungen zu treffen und die Zonenzugehörigkeit erstinstanzlich vom Grossen Gemeinderat beschliessen zu lassen.

Am 17. August 2010 hat der Stadtrat die Planungszone Areale Stierenmarkt und Oesch, Plan Nr. 7268, vorläufig festgesetzt. Die Planungszone wurde zweimal publiziert und vom 27. August bis 26. September 2010 öffentlich aufgelegt. Die Planungszone ist gemäss § 35 Abs. 2 PBG mit der öffentlichen Auflage seit dem 27. August 2010 wirksam.

Während der öffentlichen Auflage sind zwei Einwendungen beim Stadtrat eingegangen.

Zur Einwendung des Schweizer Braunviehzuchtverbands:

Der Einwender stellt fest, dass die Zone ÖIB historisch bedingt nicht mehr der tatsächlichen Nutzung entspricht. Bis 1998 nahm der Einwender mit der Tierzucht eine hoheitliche Aufgabe wahr. Seit der Änderung der Tierzuchtverordnung im Jahr 1998 ist die Braunviehzucht eine private Aufgabe und steht nicht mehr im öffentlichen Interesse. Richtigerweise habe die Stadt Zug eine Zonierung angestrebt, welche einerseits mit der bestehenden Nutzung korrespondiert und andererseits die gesuchte Flexibilität bezüglich künftiger Nutzung gewährleistet. Dieses Ziel bleibe unverändert bestehen, auch für die anstehende Überprüfung der Zonierung. Der Einwender beantragt daher, die Bestimmungen der Planungszone Areale Stierenmarkt und Oesch, Plan Nr. 7268, wie folgt zu ergänzen:

„Die auf GS 2086 bestehenden Bauten und Anlagen, insbesondere die Gebäude Assek Nr. 1406a und 1406b können innerhalb des bestehenden bzw. bereits baubewilligten Volumens saniert, umgebaut und umgenutzt werden. Dachausbauten sind im Rahmen von § 2 Abs.1 alt BO Zug zulässig.“

Zur Einwendung der Erbgemeinschaft Martha Britschgi-Oesch:

Die Einwenderin ist der Auffassung, bei der Planungszone Areal Oesch seien die räumliche, die sachliche und die zeitliche Erfordernisse nicht gegeben, daher sei die Planungszone unverhältnismässig. Sie rügt, dass es an einer Begründung fehle und bestreitet grundsätzlich das Bedürfnis für eine solche. Die Erbgemeinschaft beantragt daher die Aufhebung der Planungszone Areal Oesch. Eventualiter verlangt sie eine zeitliche Befristung der Planungszone bis 22. Juni 2012, da Planungszone grundsätzlich für fünf Jahre mit einer Verlängerungsmöglichkeit von zwei Jahren erlassen werden können.

Behandlung der Einwendungen

Einwendung Schweizer Braunviehzuchtverband

Der Einsprecher stellt richtig fest, dass die heutige Nutzung des Grundstücks GS 2086 nicht mehr zonenkonform ist. Weder die Nutzung durch Dienstleistungsbetriebe, welche keine öffentlichen Funktionen oder Aufgaben wahrnehmen, noch durch Wohnungen entspricht den Vorgaben der Zone ÖIB. Daher wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine Umzonung angestrebt, welche eine Mischnutzung ermöglicht und die Parzelle des Schweizer Braunviehzuchtverbands aus dem öffentlichen Interesse entlässt. An dieser Planungsabsicht hat sich auch mit der Nichtgenehmigung der Zone mit speziellen Vorschriften durch den Regierungsrat nichts geändert.

Eine Planungszone dient nicht dazu, Entwicklungen zu unterbinden, die den Planungsabsichten zuwiderlaufen, gleichzeitig aber Entwicklungen zu erlauben, die der künftigen Planungsabsichten nicht widersprechen. Der Einwendung wird daher stattgegeben und die Bestimmungen der Planungszone werden in leicht angepasster Version ergänzt. Wie vom Einsprecher vorgeschlagen, ist mit der Einreichung eines Baugesuchs für eine Wohnnutzung der Nachweis für eine zugunsten der Grundeigentümerin des Stierenmarktareals, der Korporation Zug, grundbuchlich gesicherte Duldungspflicht für Immissionen beizubringen.

Einwendung Erbgemeinschaft Martha Britschgi-Oesch

Der Stadtrat hat Planungszone über alle von der Genehmigung der Ortsplanungsrevision ausgenommenen Gebiete festgesetzt. Diese dienen dazu, bauliche Entwicklungen, welche die angestrebte Änderung der Nutzungsplanung erschweren oder die Ausgangslage wesentlich verändern können, in einem klar befristeten Zeitrahmen zu unterbinden. Für das Areal Oesch gelten der Zonenplan und die Bauordnung vom 30. August 1994. Somit ist das Areal Oesch einer Wohnzone W4 zugewiesen. Grundsätzlich ist es den Grundeigentümern erlaubt, ein Baugesuch für eine Wohnüberbauung oder ein einzelnes Wohnhaus einzureichen. Dies würde einer

Überprüfung der Nutzungsplanung zuwiderlaufen. Daher ist an der Planungszone grundsätzlich festzuhalten.

Der Stadtrat beabsichtigt mit der Festlegung der Planungszonen nicht, sich zusätzliche Zeit für Abklärungen zu beschaffen. Es ist dem Stadtrat ein Anliegen, die vorgegebenen Fristen der Regierung einzuhalten. Der Zeitrahmen für die Ausarbeitung der geforderten detaillierten Abklärungen kann eingehalten werden. Hingegen ist der Zeitbedarf für das Rechtsetzungsverfahren (Vorprüfung, zwei öffentliche Auflagen, zwei Lesungen im GGR, eventuelle Volksabstimmung, Beschwerden und Genehmigung) mit grossen Unsicherheiten behaftet: Werden seitens der Baudirektion des Kantons Zug im Rahmen der Vorprüfung verschiedene Vorbehalte erhoben, gehen im Rahmen der öffentlichen Auflage verschiedene umfangreiche Einwendungen ein, wird aufgrund von grösseren Anpassungen des GGR eine Wiederholung der ersten Lesung erforderlich, wird das Behördenreferendum oder das fakultative Referendum ergriffen oder werden Beschwerden erhoben, dann verzögert sich die Rechtskraft der neuen Zonierung deutlich. Da die angestrebten neuen planungsrechtlichen Festlegungen für die erwähnten Gebiete zu keiner Zeit eine rechtliche Vorwirkung erzielen, hat der Stadtrat für den gesamten Planungszeitraum (nicht nur bis zum erstinstanzlichen Beschluss des GGR) sicherzustellen, dass die beabsichtigte Nutzungsplanung nicht erschwert oder verunmöglicht wird. Bei einem reibungslosen Ablauf des Rechtsetzungsverfahrens hingegen stellt der vorgegebene Zeitrahmen kein Problem dar.

Aufgrund dieser Umstände kann die Planungszone nicht auf eine Dauer von zwei Jahren befristet werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten: An der Planungszone Areale Stierenmarkt und Oesch, Plan Nr. 7268, wird grundsätzlich festgehalten.

Die überarbeiteten Bestimmungen lauten wie folgt:

- 1 Für das Gebiet der Planungszone gelten die Bestimmungen der Bauordnung und des Zonenplans der Stadt Zug vom 30. August 1994.
- 2 Während der Überprüfung der Zonenzugehörigkeit dürfen die bestehenden Bauten und Anlagen der Parzellen GS 2828, 3362, 4724, 173 und 3240 genutzt und bei ausgewiesenem Bedarf saniert werden. Erweiterungen und Neubauten sind unzulässig.
- 3 Während der Überprüfung der Zonenzugehörigkeit dürfen die bestehenden Bauten und Anlagen der Parzellen GS 2086 innerhalb des bestehenden bzw. des bereits bewilligten Bauvolumens saniert, umgebaut und umgenutzt werden. Dabei darf ein maximaler Wohnanteil von 50 % nicht überschritten werden. Dachausbauten sind im Rahmen von § 2 Abs. § alt BO Zug zulässig. Erweiterungen und Neubauten sind unzulässig.

Der Stadtrat nimmt vom Bericht des Baudepartements Kenntnis und

b e s c h l i e s s t :

1. Die Planungszone Areale Stierenmarkt und Oesch, Plan Nr. 7268, wird gestützt auf § 35 PBG festgesetzt.
2. Das Baudepartement wird beauftragt, die Planungszone Areale Stierenmarkt und Oesch, Plan Nr. 7268, sowie die dazu gehörenden Vorschriften zweimal im Amtsblatt zu publizieren und gemäss § 41 PBG während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.
3. Während der Auflagefrist kann beim Regierungsrat Beschwerde erheben, wer von den Vorschriften oder dem Plan berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Beschlusses hat.
4. Mitteilung an:
 - Erbgemeinschaft Martha Britschgi-Oesch, c/o RA Dr. Bruno F. Bitzi, Lauriedstrasse 1, Postfach 238, 6301 Zug (Beilage Plan Nr. 7268, 4-fach), eingeschrieben
 - Korporation Zug, Daniel Schwerzmann, Poststrasse 16, 6300 Zug (Beilage Plan Nr. 7268, 2-fach), eingeschrieben
 - Schweizer Braunviehzuchtverband, c/o Advokatur Schweiger, RA Rainer Hager, Dammstrasse 19, 6300 Zug (Beilage Plan Nr. 7268, 2-fach), eingeschrieben
 - Baudepartement
 - Kanzlei

Stadtrat von Zug
Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber