P L A N U N G S B E R I C H T

Nutzungsplanung im Gebiet Stierenmarkt – Areal Oesch

Berichterstattung gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

Auszug Orthofoto, Vermessungsamt des Kantons Zug

Stadtplanung Zug, 12. August 2011, überarbeitet am 9. Januar 2012

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung, Ausgangslage 3

2 Übergeordnete Rahmenbedingungen 5
2.1 Rechtliche Grundlagen und Planungsinstrumente des Bundes 5
2.2 Rechtliche Grundlagen und Planungsinstrumente des Kantons Zug 6
2.3 Rechtliche Grundlagen und Planungsinstrumente der Stadt Zug 6
2.4 Die Zielsetzungen des Stadtrates Zug 8
2.5 Fazit bezüglich der übergeordneten Rahmenbedingungen 8

3 Zonenplanänderungen 9
3.1 Zonierung Areal Stierenmarkt GS 3362, 4724 und 2086 10
3.2 Zonierung GS 173 und 3240 11

4 Abschliessende Bemerkungen 12

5 Beilagen 12

1 Einleitung, Ausgangslage

Entwicklungsleitbild (Mai 2006)
Bevor die eigentliche Revision der Ortsplanung Zug im Jahr 2006 in Angriff genommen wurde, führte die Stadt Zug eine Zukunfts- und Ergebniskonferenz sowie ein öffentliches Mitwirkungsverfahren zur Erarbeitung der Grundlagen der Revision durch. Die Arbeiten wurden im Mai 2006 im Entwicklungskonzept der Stadt Zug zusammengefasst.
Im Entwicklungskonzept ist das Areal Stierenmarkt, nicht jedoch das Areal Oesch, einem Raum mit besonderen Funktionen zugewiesen (14 a). Hier spannt sich die Achse der öffentlichen Nutzungen mit Freizeit, Sport, Veranstaltungs- und Ausstellungsgelände zwischen dem See und Herti Nord auf. Der zusammenhängende Charakter dieser Anlagen ist zu erhalten und durch eine hohe Durchlässigkeit für den Langsamverkehr weiter zu verbessern.
Im Kapitel 34, Fokus Schleife / Herti Süd wird festgehalten, dass das Areal Stierenmarkt der Standort für die Messe Zug bleibt. Die Dimension des Freiraums und die Gebäude sind auf diesen wichtigen Nutzer abzustimmen. Das Gebiet Herti Süd inklusive dem Areal Oesch soll zu einem dichten und urbanen Stadtquartier entwickelt werden mit einem Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Parks und Plätzen.

Ortsplanung Zug: Kantonale Vorprüfung (Juni 2007)
Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung war das Areal Stierenmarkt (GS GS 3362, 4724 und 2086) der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ÖIB und das Areal Oesch (GS 173 und 3240) der Wohnzone W4 zugeordnet. Im Vorprüfungsbericht der Baudirektion vom 31. Oktober 2007 wurde diese Zonierung nicht thematisiert und somit gutgeheissen.

Ortsplanung Zug: Grosser Gemeinderat, 1. Lesung (Januar 2008) und 1. öffentliche Auflage (August 2008)
Der Grosse Gemeinderat beschloss im Rahmen der 1. Lesung der Revision der Ortsplanung, eine Fläche von ca. 8'000m2 des Grundstücks GS 173 (Areal Oesch) unmittelbar westlich angrenzend an den Stierenmarkt zusätzlich der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ÖIB zuzuweisen. Dieser Schritt erfolgte auf Grund einer Intervention der Zuger Messe AG, welche zusätzliche Flächen für den Messebetrieb forderte. Der Grosse Gemeinderat erachtete dieses Anliegen als angemessen und nahm die beschriebene Anpassung des Zonenplans vor.

Ortsplanung Zug: Grosser Gemeinderat, 2. Lesung (April 2009) und Volksabstimmung (September 2009)

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen diverse Einwendungen gegen die Zonierung der Areale Stierenmarkt und Oesch ein. Die Grundeigentümer des Areals Oesch (GS 173 und 3240) sprachen sich gegen die teilweise Zuordnung von GS 173 in die Zone ÖIB aus und verlangten die Beibehaltung der Wohnzone W4. Drei Einwendungen begrüssten die vom GGR in 1. Lesung beschlossene Zonierung. Braunvieh Schweiz (ehemals Schweizer Braunviehzuchtverband), Eigentümer von GS 2086, verlangte die Zuweisung seines Grundstücks in die Zone WAA, da die bestehende Zonierung nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen entspricht und dem Verband keine Entwicklungsmöglichkeiten offen lässt.

Nach intensiven Diskussionen hat der Grosse Gemeinderat in 2. Lesung beschlossen, die beiden Areale Stierenmarkt und Oesch je einer Zone mit speziellen Vorschriften zuzuweisen. Der Zweck dieser Zonen wurde in den §§ 45 und 46 festgehalten:

Der Stierenmarkt, einer Grundnutzung WA4 zugewiesen, dient öffentlich zugänglichen Nutzungen wie Zirkus, Stierenmarkt, Messe etc. und der zentrale Freiraum ist zu erhalten. Unter Berücksichtigung der öffentlichen Nutzung kann das Areal einer verdichteten Mischnutzung zugeführt werden.

Das Areal Oesch, einer Grundnutzung W4 zugewiesen, dient öffentlich zugänglichen Nutzungen sowie Wohnen und Arbeiten. Entlang dem Areal Stierenmarkt ist ein ca. 8'000m2 grosser, öffentlich zugänglicher Freiraum für öffentlich zugänglichen Veranstaltungen wie Zirkus, Stierenmarkt, Messe etc. sicherzustellen.

Dieser Lösung hat die Bevölkerung der Stadt Zug an der Urnenabstimmung vom 27. September 2009 zugestimmt.

Ortsplanung Zug: Genehmigung (Juni 2010)

Der Regierungsrat hat am 22. Juni 2010 aufgrund einer Beschwerde der Eigentümer von GS 173 (Areal Oesch) entschieden, dass die beiden Areale Stierenmarkt und Oesch in den bisherigen Zonen gemäss Zonenplan 1994 verbleiben. Gleichzeitig hat er der Stadt Zug die Auflage gemacht, dass innerhalb von zwei Jahren seit Rechtskraft des Beschwerdeentscheides raumplanerische Abklärungen zu treffen sind und die Zonenzugehörigkeit erstinstanzlich vom Grossen Gemeinderat zu beschliessen ist.

2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.1 Rechtliche Grundlagen und Planungsinstrumente des Bundes

Planungsziele gemäss Art. 1 RPG
Der Boden muss haushälterisch genutzt werden.
⇒ Mit der beantragten Umzonung des Areal Oeschs in die Wohn- und Arbeitszone WA4 wird der Boden haushälterisch genutzt. Mit der neuen Bauordnung von 2009 wurden die Boni für Arealbebauungen deutlich reduziert. Dies ist auch der Fall für die Zone W4, welcher das Areal Oesch bisher zugewiesen war. Mit der Zuweisung in eine Zone WA4 mit Bebauungsplanpflicht kann eine Dichte erreicht werden, welche den angrenzenden Gebieten entspricht. Zudem wird die Reduktion des Arealbebauungsbonus kompensiert.

Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG (relevante Auswahl)
Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sind;
Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden;
Für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen.
⇒ Das Areal Stierenmarkt bietet Platz für öffentliche und private Nutzungen, welche entweder auf eine grosse Freifläche angewiesen sind oder diese Freifläche und die gedeckten Flächen in den Stallungen nützen können. In der Stadt Zug gibt es keine vergleichbare Fläche.
Die Anordnung von Wohn- und Arbeitszonen im Umfeld des Stierenmarkts ermöglichen unter Berücksichtigung der diversen Emissionen von Strasse, Bahn und öffentlichen Veranstaltungen eine optimale Zuordnung von Wohnen und Arbeiten.
Das Gebiet ist sehr gut durch Bahn (Haltestelle Schutzengel) und Bus erschlossen. Die gemäss Richtplan Verkehr ÖV – Langsamverkehr vorgesehenen Fussgängerverbindungen bleiben bestehen. Im Rahmen der Bauprojekte müssen diese umgesetzt werden.

Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten gemäss Art. 2 RPV
Es ist aufzuzeigen, wie viel Raum für die Tätigkeit benötigt wird.
⇒ Es hat sich gezeigt, dass die diversen öffentlichen Veranstaltungen auf dem Areal Stierenmarkt bei der heutigen Ausgestaltung der Freiräume und Stallungen mit Ausnahme der Zuger Messe Platz finden. Die Infrastruktur für grössere Veranstaltungen ist auf dem Areal des Stierenmarkts zu optimieren und entsprechend zu erweitern (siehe Studie Areale Hafen / Oeschwiese / Stierenmarkt, Konzeptansätze für die Anordnung öffentlicher Nutzungen). Zudem sind öffentliche Veranstaltungen auch auf den angrenzenden Arealen, die der Zone ÖIB zugewiesen sind, möglich. Eine Erweiterung der Fläche für öffentliche Veranstaltungen auf private Grundstücke ist daher weder verhältnismässig noch angemessen.
Die rechtliche Sicherung der Ziele des Raumplanungsgesetzes muss, soweit möglich, im Ortsplanungsverfahren erfolgen. Die relevanten Ziele und Planungsgrundsätze

des Bundesgesetzes über die Raumplanung werden mit den Umzonungen erreicht bzw. sind eingehalten.

2.2 Rechtliche Grundlagen und Planungsinstrumente des Kantons Zug

Kantonaler Richtplan
Die Gemeinden unterstützen mit planerischen Massnahmen die Attraktivität ihrer Kerngebiete (Einkaufen, öffentliche Plätze, architektonische Qualität) (S 1.4.1).
⇒ Das Gebiet Stierenmarkt – Areal Oesch ist die südliche Fortsetzung des Zentrums von Zug West / Herti. Die öffentlich zugänglichen Nutzungen auf dem Stierenmarkt und die westlich angrenzenden Mischnutzungen tragen zum Zentrumscharakter bei.

Die Gemeinden stellen bei der Revision der Nutzungsplanung sicher, dass die Grundnutzung bei den Haltestellen der Stadtbahn und wichtiger Bushaltestellen genügend hohe Dichten zulässt (S 5.2.1).
Die Gemeinden sorgen für öffentliche Plätze und attraktive Naherholungsmöglichkeiten im Siedlungsgebiet (S 5.4.1).
Öffentliche Bauten und Anlagen sind gut mit dem öffentlichen Verkehr sowie Rad- und Fusswegen zu erschliessen (S 9.1.2).
⇒ Die Areale Stierenmarkt und Oesch liegen in unmittelbarer Nähe der Stadtbahn-Haltestelle Schutzengel. Zudem sind sie nördlich und südlich durch mehrere Buslinien erschlossen. Das Gebiet ist zudem gut für den Langsamverkehr erschlossen. Die geplante Mischnutzung im Westen und die damit einhergehende Dichte ermöglicht eine standortgerechte Nutzung. Der öffentliche Freiraum im Stierenmarkt mit seiner multifunktional bespielten Agenda (siehe Studie Areale Hafen / Oeschwiese / Stierenmarkt, Konzeptansätze für die Anordnung öffentlicher Nutzungen Seite 7) stellt eine abwechslungsreiche und vielseitige Nutzung des öffentlichen Raums sicher.

2.3 Rechtliche Grundlagen und Planungsinstrumente der Stadt Zug

Entwicklungskonzept Zug
5 c: Hohe Gestaltungsansprüche sind ein Muss für die künftige Entwicklung. Die Stadt engagiert sich partnerschaftlich mit den Akteuren der Entwicklung im Rahmen von Gesamtkonzepten für grössere Areale.
28 c: Wo grössere Umnutzungen und Veränderungen anstehen, koordiniert die Stadt die Entwicklung aktiv im Rahmen von Quartiergestaltungsplänen in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und dem Quartier.
34 d: Das Gebiet Herti Süd wird zu einem dichten und urbanen Stadtquartier mit einem Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Parks und Plätzen entwickelt.
⇒ Ein Quartiergestaltungsplan Herti Süd liegt im Entwurf vor. Die Korporation Zug hat in den Jahren 2004 und 2005 wertvolle Vorarbeiten geleistet. Gemäss Teilrichtplan Siedlung und Landschaft sowie Bauordnung § 33 ist für das Gebiet Herti ein Quartiergestaltungsplan zu erarbeiten. Dieser Plan dient als Grundlage zur Ausarbeitung der einzelnen Bauvorhaben. Mit der beantragten Umzonung werden die angestrebten städtischen Strukturen ermöglich.

5 d: Zeitzeugen und erhaltenswerte Quartierstrukturen werden behutsam in eine zeitgemässe Quartierentwicklung von hoher Qualität integriert.
34 e: Das Stierenmarkt-Areal bleibt ein öffentlicher Platz für unterschiedliche Veranstaltungen. Die Dimension des Freiraums und die Gebäude werden auf die Bedürfnisse des Stierenmarkts abgestimmt.
⇒ Der Stierenmarkt soll in seiner Grundkonzeption erhalten bleiben und sorgfältig weiter entwickelt werden. Der Stierenmarkt verbleibt in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen. Die Liegenschaft von Braunvieh Schweiz wird der Zone WAA zugewiesen; damit wird der Bestand auf dieser Parzelle in eine korrekte baurechtliche Grundlage überführt.

14 a: Zwischen dem See, Stadtbahnhaltestelle Schutzengel und den Sportanlagen im Raum Herti spannt sich die Achse der öffentlichen Nutzungen mit Freizeit, Sport, Veranstaltungs- und Ausstellungsgelände auf.
⇒ Der Stierenmarkt ist Teil dieser Achse mit öffentlichen Nutzungen.

Bauordnung der Stadt Zug
Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (§ 55)
⇒ In der Zweckbestimmung im Anhang 4 ist das Gebiet Stierenmarkt neu aufzunehmen.

Kommunaler Richtplan Verkehr: Teil ÖV-Langsamverkehr
Kommunale Fussgängerverbindungen, Radstrecken (kantonal u. kommunal)
⇒ Kommunale Fusswege durch das Gebiet sind Richtplaninhalte. Das Gebiet ist mit vorgesehenen Fuss- und Radwegen sehr gut für den Langsamverkehr erschlossen. Entlang der Bahnlinie besteht ein Potenzial für die bessere Anbindung an die S-Bahn-Haltestelle Schutzengel

Stadtbahnhaltestell, Bushaltestelle, Industriegeleise
⇒ Das Gebiet ist sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen.

Studie Areale Hafen / Oeschwiese / Stierenmarkt
Als Grundlage für die Konkretisierung der öffentlichen Nutzung der Areale Stierenmarkt und Oeschwiese sowie des Hafens liess der Stadtrat die Studie Areale Hafen / Oeschwiese / Stierenmarkt, Konzeptansätze für die Anordnung öffentlicher Nutzungen erarbeiten (Beilage).
Dabei zeigt sich, dass neben der Unterbringung der diversen vorhandenen öffentlichen Bedürfnissen mit der Neuordnung der drei Areale ein deutlicher Mehrwert für die Öffentlichkeit geschaffen werden kann. Gemeinsam mit den betroffenen Nutzern wird auf der Basis der Studie ein Masterplan erarbeitet. Diese wird als Grundlage für einen Projektwettbewerb über die Oeschwiese sowie weitere Planungs- und Bauvorhaben dienen.

2.4 Die Zielsetzungen des Stadtrates Zug

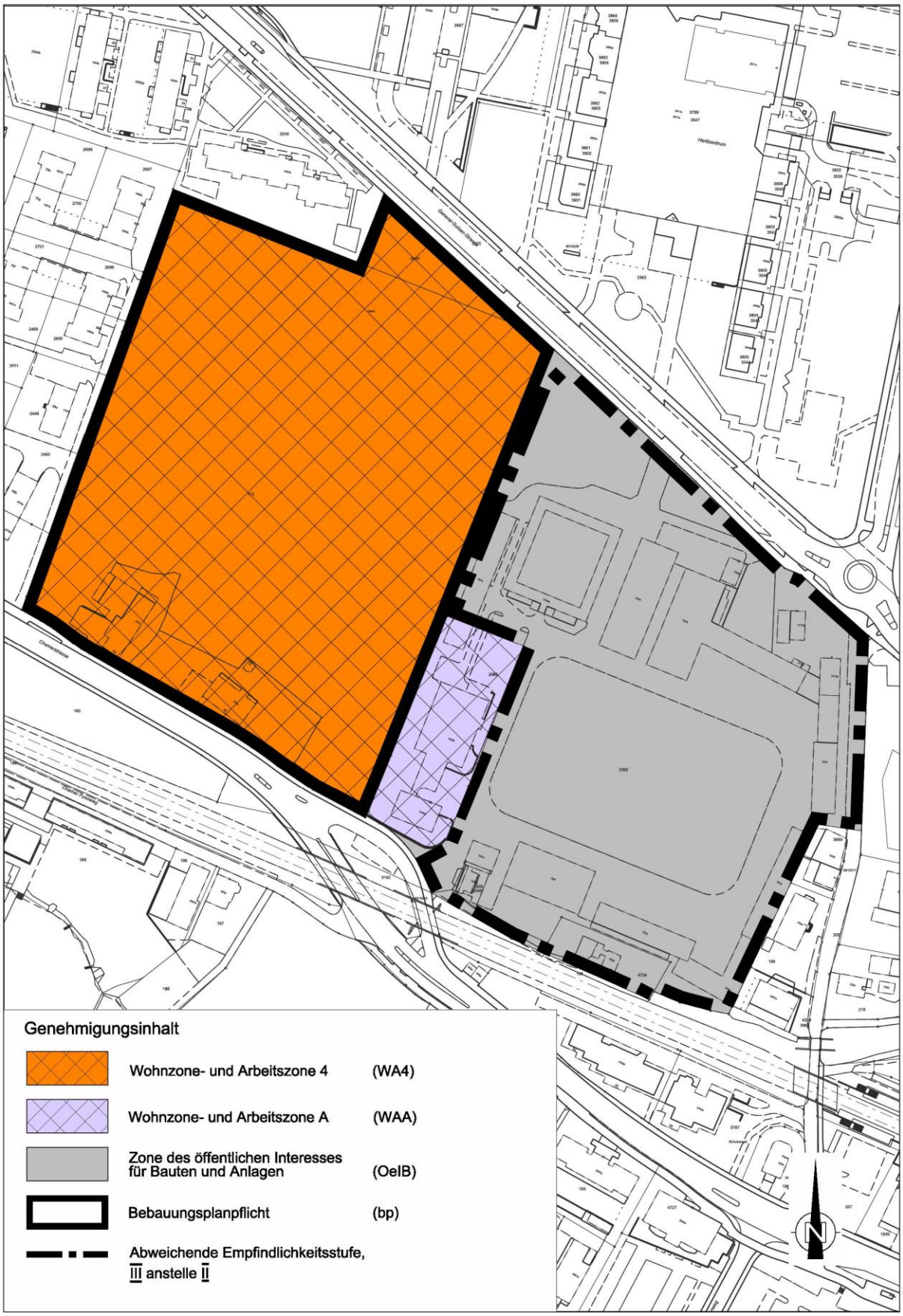
Folgende Legislaturziele 2011 - 2014 des Stadtrates beeinflussen die Planung der Areale Stierenmarkt und Oesch:

- Wir gestalten den Lebensraum aktiv und verantwortungsvoll.
- Der Stadtrat schafft die Voraussetzungen, dass Zug ein lebendiges urbanes Zentrum mit hoher Lebensqualität und attraktivem landschaftlichem Umfeld bleibt.
- Der Stadtrat schafft die Voraussetzungen, dass Zug auf der Grundlage seiner reichen Tradition neue Entwicklungen aktiv aufnimmt und vorantreibt.
- Zur Erhaltung der Lebensqualität unserer Stadt setzen wir uns ein für eine exzellente Infrastruktur in den Bereichen Wohnen, Alter, Bildung, Wirtschaft, Sport, Kultur, Tourismus, Freizeit und öffentlicher Raum.
- Ein vielseitiges Kulturangebot und zahlreiche Begegnungsmöglichkeiten machen Zug zu einer lebendigen Stadt.

2.5 Fazit bezüglich der übergeordneten Rahmenbedingungen

- Das Gebiet Herti Süd soll zu einem dichten und urbanen Stadtquartier werden. Zusammen mit dem Einkaufszentrum Herti und den Sportanlagen ergibt dies das Zentrum von Zug West.
- Der Stierenmarkt soll in seiner Grundkonzeption erhalten bleiben und sorgfältig weiter entwickelt werden. Er soll weiterhin öffentlich zugänglich sein.
- In bescheidenem Umfang kann auf dem Areal Stierenmarkt durch das Grundstück von Braunvieh Schweiz und durch eine allfällige Mantelnutzung von Hallenbauten eine gemischte Nutzung entstehen, welche das Areal in Zeiten ohne öffentliche Veranstaltung belebt.
- Die Anordnung von Wohnen und Arbeiten im Umfeld des Stierenmarkts und die Mischnutzung auf dem Areal Oesch ermöglichen eine Berücksichtigung der diversen Emissionen von Strasse und Bahn sowie der öffentlichen Veranstaltungen und lässen dadurch eine Mischnutzung entstehen, welche optimale Rahmenbedingungen für städtische Strukturen schafft.

3 Zonenplanänderungen



3.1 Zonierung Areal Stierenmarkt GS 3362, 4724 und 2086

Eigentümerin der Grundstücke GS 3362 und 4724 ist die Korporation Zug. Diese Grundstücke verbleiben in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen. 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 diversen Veranstaltungen eine Mantelnutzung, auch im Sinne eines finanziellen Beitrags zu den Hallenbauten, angeordnet werden kann bzw. soll. Dabei kommen ausschliesslich zonenkonforme Nutzungen des öffentlichen Interesses in Frage.

Eigentümer des Grundstücks GS 2086 ist Braunvieh Schweiz. Das Grundstück war bis anhin der Zone des Öffentlichen lnteresses für Bauten und Anlagen zugewiesen. Diese Zonierung ist historisch begründet. Braunvieh Schweiz nahm mit der Tierzucht bis 1998 eine hoheitliche Aufgabe war. Er konnte hoheitlich verfügen und seine Tätigkeit stand damit von Gesetzes wegen im öffentlichen Interesse. Seit der entsprechenden Änderung der Tierzuchtverordnung 1998 nimmt der Einsprecher keine öffentlichen Aufgaben mehr wahr; die Braunviehzucht ist eine private und entsprechend auch so organisierte Aufgabe. Diese Veränderungen in den Aufgaben des Einsprechers haben sich im Verlaufe der Zeit auch in der Nutzung des Grundstückes niedergeschlagen. Auf dem Grundstück besteht heute das ursprüngliche Verwaltungsgebäude mit dem 1980 erstellten Mittelbau und dem grösseren Gewerbehaus. Das Gebäude ist vorwiegend gewerblich, u.a. durch die Labor-Tochtergesellschaft Qualitas AG, genutzt. Im Dachgeschoss besteht eine Wohnung. Die geltende Zonierung, wonach das Grundstück GS 2086 der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zugewiesen ist, entspricht nach dem Gesagten nicht mehr der tatsächlichen Nutzung.[1]

Eine Wohn- und Arbeitszone A, WAA, bildet die Bedürfnisse von Braunvieh Schweiz am besten ab. Bezogen auf die umliegenden Zonierungen und den Quartiergestaltungsplan ist diese Zonenzuteilung angemessen.

Bauordnung

Die Festlegung einer Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen Stierenmarkt bedingt in Anhang 4, Zweckbestimmung der Zonen des öffentlichen Interesses, die Festlegung der Zweckbestimmung. Diese lautet wie folgt:

Stierenmarkt: Diese Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für Ausstellungen und Veranstaltungen sowie zonenkonforme Mantelnutzungen bestimmt.

Das Areal Stierenmarkt steht primär öffentlichen Veranstaltungen wie Zirkus, Stierenmarkt, Ausstellungen, Sportveranstaltungen, Messen etc. zur Verfügung. Im Zusammenhang mit dem Bau von neuen Infrastrukturen wie z.B. einer Messehalle für die erwähnten Nutzungen ist es denkbar, dass zur Finanzierung der Halle im bescheidenen Umfang Mantelnutzungen möglich sind.

[1] Auszug aus der Einwendung, welche Braunvieh Schweiz im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision eingereicht hatte.

Nutzung
Im Rahmen der Ortsplanungsrevision war auf dem Areal Stierenmarkt eine Bauzone mit speziellen Vorschriften Stierenmarkt mit den Grundmassen WA4 vorgesehen (mit Ausnahme des Mindestwohnanteil). Mit der WAA und der ÖIB ist davon auszugehen, dass die Einwohnerkapazität kleiner ist, als diese im Rahmen der Ortsplanungsrevision für dieses Gebiet ausgewiesen wurde. Auf eine detaillierte Berechnung der Einwohnerkapazität wird daher verzichtet.

Mitwirkung
Die Korporation Zug ist mit der Zonenzuteilung ÖIB einverstanden. Sie hat sich im Rahmen der Ortsplanungsrevision wie auch im Beschwerdeverfahren gegen die vom Grossen Gemeinderat beschlossene Zonierung dahingehend geäussert.
Braunvieh Schweiz ist mit der Zonierung ebenfalls einverstanden. Die Zonierung entspricht der Forderung, welche der Verband im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage mit seiner Einwendung gestellt hat. Im Rahmen der Festlegung der Planungszone Areale Stierenmarkt und Oesch, Plan Nr. 7268, wurde dieser Umstand berücksichtigt und die Bestimmungen der Planungszone in Anlehnung an die Bestimmungen der Zone WAA festgelegt. Mit dem grössten Messeveranstalter auf dem Areal, der Zuger Messe, wurden Gespräche geführt und die weitere Entwicklung des Areals diskutiert.

3.2 Zonierung GS 173 und 3240
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 berücksichtig. Die Dichte entspricht der Dichte in den angrenzenden Gebieten im Norden und Osten. Mit der Bebauungsplanpflicht wird eine weitergehende Verdichtung unter Wahrung einer qualitative hochstehenden Eingliederung ins Quartier ermöglicht.

Nutzung
Im Rahmen der Ortsplanungsrevision war auf dem Areal Oesch eine Bauzone mit speziellen Vorschriften Areal Oesch mit den Grundmassen W4 vorgesehen. Mit der WA4 ist davon auszugehen, dass die Einwohnerkapazität trotz erhöhter Nutzungsdichte aufgrund der Mischnutzung kleiner ist, als diese im Rahmen der Ortsplanungsrevision für dieses Gebiet ausgewiesen wurde. Auf eine detaillierte Berechnung der Einwohnerkapazität wird daher verzichtet.

Mitwirkung
Die Grundeigentümer streben eine Überbauung ihrer Liegenschaft von hoher Dichte an. Die Grundeigentümer haben das Baudepartement der Stadt Zug im Verlauf der vergangenen Monate mehrfach darum gebeten, eine Zonierung in eine Wohn- und Arbeitszone zu prüfen, um einerseits die Flexibilität der Nutzung zu erhöhen und andererseits eine höhere Baudichte zu erzielen.

4 Abschliessende Bemerkungen

Es hat sich gezeigt, 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.

5 Beilagen

- Studie Areale Hafen / Oeschwiese / Stierenmarkt, Konzeptansätze für die Anordnung öffentlicher Nutzungen, Jauch Zumsteg Pfyl, 12. August 2011