

Teilrevision Ortsplanung Zug: Projektorganisation und -ablauf

Bericht des Stadtrates vom 6. April 2004

Das Wichtigste im Überblick

Die gültige Ortsplanung der Stadt Zug stammt aus dem Jahr 1995. Im vorgegebenen Zeitraster von 10 bis 15 Jahren für die kommunale Richt- und Nutzungsplanung und nach Vorliegen der übergeordneten Planung (Kantonaler Richtplan 2004) wird die Ortsplanung einer Teilrevision unterzogen. Die Planung 1995 hat sich im Wesentlichen bewährt; sie ist jedoch den Vorgaben der neuen übergeordneten Gesetze und Planungsinstrumente anzupassen. Zudem hat sie der vergangenen und der angestrebten Entwicklung der Stadt Zug Rechnung zu tragen.

Die Ortsplanungsrevision der Stadt Zug ist in zwei Teile gegliedert. In einer ersten Phase wird das Entwicklungskonzept für die Stadt Zug erarbeitet (bis März 2006) und in einer zweiten Phase dieses in die Richt- und Nutzungsplanung umgesetzt (bis September 2008). Der zeitliche Ablauf der Planung berücksichtigt die Legislaturperioden, so dass der Stadtrat und der Grosse Gemeinderat in der jeweiligen Zusammensetzung in sich geschlossene Aufgaben wahrnehmen können, ohne die Kontinuität der Arbeiten zu gefährden.

Der Erfolg einer Ortsplanungsrevision hängt ab vom Einbezug der Bevölkerung und des Parlaments bei der Erarbeitung der Planungsgrundlagen. Im Rahmen unterschiedlicher Mitwirkungsformen werden die Bevölkerung, die Quartiere, die Grundeigentümer, die Interessenverbände und Parteien sowie eine Kommission des Grossen Gemeinderats in die Erarbeitung der Planung miteinbezogen.

Aufgrund der nur schwer abschätzbaren effektiven Gesamtkosten einer Ortsplanungsrevision (Mitwirkung, Einwendungen, parlamentarische Vorstösse) werden die Kosten der einzelnen Projektphasen über die Laufende Rechnung abgerechnet. Dem Grossen Gemeinderat werden die einzelnen Teilbereiche der Planungsarbeiten jährlich mit dem jeweiligen Budget unterbreitet.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zur Teilrevision der Ortsplanung Zug. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

- 1. Ausgangslage**
- 2. Veränderte Rahmenbedingungen**
 - 2.1 Kanton
 - 2.2 Stadt
- 3. Ziele der Ortsplanungsrevision**
- 4. Gliederung und Ablauf der Planung**
 - 4.1 Gliederung
 - 4.2 Mitwirkung
- 5. Projektorganisation**
- 6. Finanzierung**
- 7. Antrag**

1. Ausgangslage

Die gültige Ortsplanung der Stadt Zug stammt aus dem Jahr 1995. Damals wurden die Teilrichtpläne Siedlung und Landschaft, schützenswerte Natur- und Kulturobjekte sowie Verkehr, die Bauordnung und der Zonenplan erarbeitet. Grundlage bildete der Kantonale Richtplan 1989.

Im vorgegebenen Zeitraster von 10 bis 15 Jahren für die kommunale Richt- und Nutzungsplanung und nach Vorliegen der übergeordneten Planung (Kantonaler Richtplan 2004) wird die Ortsplanung 1995 einer Revision unterzogen.

Die Planung 1995 hat sich im Wesentlichen bewährt. Der Stadtrat sieht daher eine Teilrevision der Ortsplanung vor, welche einerseits die Vorgaben der neuen übergeordneten Gesetze und Planungsinstrumente berücksichtigt und andererseits der vergangenen und der angestrebten Entwicklung der Stadt Zug Rechnung trägt.

Die Planung wird in zwei Teile gegliedert. Im ersten Teil wird in engem Kontakt mit den Quartieren und der Bevölkerung das Entwicklungskonzept der Stadt Zug für die kommenden 15 Jahre erörtert und festgelegt. Im zweiten Teil wird dieses Konzept in die Richt- und Nutzungsplanung umgesetzt.

2. Veränderte Rahmenbedingungen

2.1 Kanton

Im Kanton Zug sind seit der Rechtskraft der Ortsplanung der Stadt Zug im Jahr 1995 diverse neue Gesetze geschaffen worden. 1996 trat das Gesetz über Strassen und Wege, 1998 das Planungs- und Baugesetz und 1999 das Gesetz über die Gewässer in Kraft. Der Kantonsrat beschloss 2002 den Teilrichtplan Verkehr und im Jahr 2004 den Kantonalen Richtplan. Zudem wird Ende 2004 die 1. Etappe der Stadtbahn Zug ihren Betrieb aufnehmen.

Unter Federführung des Kantons verabschiedeten die vier Agglomerationsgemeinden Cham, Steinhausen, Baar und Zug 2001 das Räumliche Entwicklungskonzept Lorzenebene, dessen Erkenntnisse zu einem grossen Teil in den Kantonalen Richtplan einfließen. Am 25. März 2002 verabschiedete die Kantonale Behördendelegation Raum + Verkehr das Grundlagenpapier Hochhäuser. In abgeänderter Form fanden auch diese Bestimmungen Aufnahme in den Kantonalen Richtplan.

2.2 Stadt

Die rechtsgültige Ortsplanung der Stadt Zug stammt aus dem Jahr 1995. Sie stützte sich stark auf die Planung aus dem Jahr 1982 ab unter Berücksichtigung der 1990 vom Volk angenommenen Wohnanteils- und Grünflächeninitiativen. Die Planung 1995 hat sich im Wesentlichen bewährt; sie soll mit einer Teilrevision aktualisiert werden.

In den folgenden Punkten zeigt sich Handlungsbedarf ab:

- Anpassung an die übergeordneten Planungen und Gesetzesänderungen
- Anpassung aufgrund der Erfahrungen in der Anwendung der Ortsplanung 1995
- Berücksichtigung von Bebauungsplänen mit städtebaulicher Brisanz (Baarerstrasse West/Bahnhof; Foyer; Feldhof)
- Überprüfung des Zonenplans: Um- und Auszonungen
- Baugebietserweiterungen (Wohnen) unter Berücksichtigung der starken Bautätigkeit der vergangenen Jahre sowie im Hinblick auf ausgewogene Quartierentwicklungen
- Verfügbarkeit von Bauland
- Entwicklung und Aufwertung des Nichtsiedlungsgebiets
- Anliegen aufgrund von ortsplanungsrelevanten, parlamentarischen Vorstössen (Baumschutz, Wohnanteil etc.)

3. Ziele der Ortsplanungsrevision

Die Ziele der Ortsplanungsrevision werden abschliessend festgelegt mit der Ausarbeitung des Entwicklungskonzepts (siehe Kapitel 4). Die Diskussionen der vergangenen Monate über den Kantonalen Richtplan sowie die Ziele des Stadtrats für die Legislatur 2003 bis 2006 ermöglichen es, eine erste noch unvollständige Auflistung der Planungsziele vorzunehmen:

- Die Ortsplanungsrevision hat unter Einbezug der Bevölkerung zu erfolgen.

- Die qualitative Entwicklung der Stadt Zug hat Vorrang vor der quantitativen.
- Die Stadtentwicklung ist auf die unterschiedliche Ausprägung der einzelnen Quartiere auszurichten.
- Die Entwicklung der Wohnnutzung ist zu fördern.
- Die Entwicklung der Stadt Zug hat im Einklang mit dem Ausbau der Infrastrukturen zu erfolgen.
- Die landschaftlichen Qualitäten sind zu erhalten bzw. aufzuwerten.
- Das Angebot an Naherholungsmöglichkeiten ist zu erhalten und dem Bevölkerungswachstum anzupassen.
- Die Verfügbarkeit von Bauland ist zu erhöhen.

4. Gliederung und Ablauf der Planung

Zeit	Planungsschritte	Arbeitsschritte
Januar bis Juli 2004	Vorarbeiten	Stadtplanung: - Erarbeitung der Grundlagen - Erhebung der Daten - Gespräche mit Grundeigentümern
Mai 2004	Start Ortsplanungsrevision Orientierung GGR: - Verfahren - Projektorganisation - Finanzierung	- Bericht an GGR zu Verfahren und Finanzierung
Juni 2004	Beschluss SR: Wahl des Ortsplaners und des Verkehrsplaners	- Submission auf Einladung
Juli 2004 bis März 2006	Entwicklungskonzept - Konzeptplan Siedlung - Konzeptplan Landschaft - Konzeptplan Verkehr	- Juli bis Oktober 2004: Vorbereitung - Oktober 2004 bis März 2005: Ausarbeitung Entwürfe unter Einbezug einer Spezialkommission des GGR - April bis Mai 2005: Information und Anhörung der Quartiere, der Interessenverbände und Parteien - Bereinigung - August bis Oktober 2005: öffentliche Mitwirkung Auflage von 60 Tagen - Bereinigung - März 2006: Verabschiedung GGR
April 2006 bis September 2008	Richtplanung - Teilrichtplan Siedlung und Landschaft - Teilrichtplan Verkehr Nutzungsplanung - Zonenplan - Bauordnung - Reglemente	- Mai bis Oktober 2006: Ausarbeitung Entwürfe unter Einbezug einer Spezialkommission des GGR - November 2006 bis Februar 2007: Vorprüfung Baudirektion - Bereinigung - Juni 2007: GGR 1. Lesung - Juli / August 2007: 1. öffentliche Auflage - Januar 2008: GGR 2. Lesung und Erlass - Februar / März 2008: 2. öffentliche Auflage - Juni 2008: Volksabstimmung - September 2008: Regierungsrat: Genehmigung - allfällige Rechtsmittelverfahren

4.1 Gliederung

Die Ortsplanungsrevision der Stadt Zug ist in zwei Teile gegliedert. In einer ersten Phase wird das Entwicklungskonzept für die Stadt Zug erarbeitet und in einer zweiten Phase dieses in die Richt- und Nutzungsplanung umgesetzt. Diese Vorgehensweise ermöglicht es, vom Generellen zum Detail vorzustossen und die Gesamtsicht nicht aus den Augen zu verlieren.

Der zeitliche Ablauf der Planung berücksichtigt die Legislaturperioden, so dass der Stadtrat und der Grosse Gemeinderat in der jeweiligen Zusammensetzung in sich geschlossene Aufgaben wahrnehmen können, ohne die Kontinuität der Arbeiten zu gefährden.

A Entwicklungskonzept

Die erste Phase dient der Erarbeitung eines Konzepts für die längerfristige räumliche Entwicklung der Stadt Zug. Das Entwicklungskonzept wird unter Beteiligung der Bevölkerung, der Quartiere, der Interessenverbände und der Parteien für die Teilgebiete Süd, Ost, Zentrum und West erarbeitet und zu einem Gesamtkonzept zusammengefügt. Das Entwicklungskonzept gliedert sich in die Fachbereiche Siedlung, Landschaft und Verkehr. Der Grosse Gemeinderat wird das Entwicklungskonzept zum Beschluss erheben; es dient als Grundlage bzw. Vorgabe für die weiteren Planungsschritte.

B Richt- und Nutzungsplanung

Auf Basis der Konzeptpläne Siedlung, Landschaft und Verkehr wird die Richt- und Nutzungsplanung ausgearbeitet. Die breit abgestützte Grundlage ermöglicht es, die kommunalen Teilrichtpläne, den Zonenplan und die Bauordnung gleichzeitig auszuarbeiten und die parlamentarische Behandlung der Ortsplanungsrevision zeitlich einzugrenzen.

4.2 Mitwirkung

Wie es der Stadtrat in seinen Legislaturzielen formuliert hat, hängt der Erfolg einer Ortsplanungsrevision ab vom Einbezug der Bevölkerung und des Parlaments bei der Erarbeitung der Planungsinstrumente.

Im Rahmen der Grundlagenarbeit werden mit den direkt betroffenen Grundeigentümern möglicher Siedlungserweiterungsgebiete Gespräche zum Thema Bauwilligkeit und mit den Grundeigentümern von grösseren unüberbauten Bauzonen Gespräche zu Thema Verfügbarkeit geführt.

Das Entwicklungskonzept mit den Teilbereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr wird erarbeitet unter Einbezug einer Spezialkommission des Grossen Gemeinderats oder der Bau- und Planungskommission. Die Kommission berät die Konzepte mit der Projektleitung. Sie hat ein Antragsrecht zuhanden des Stadtrats.

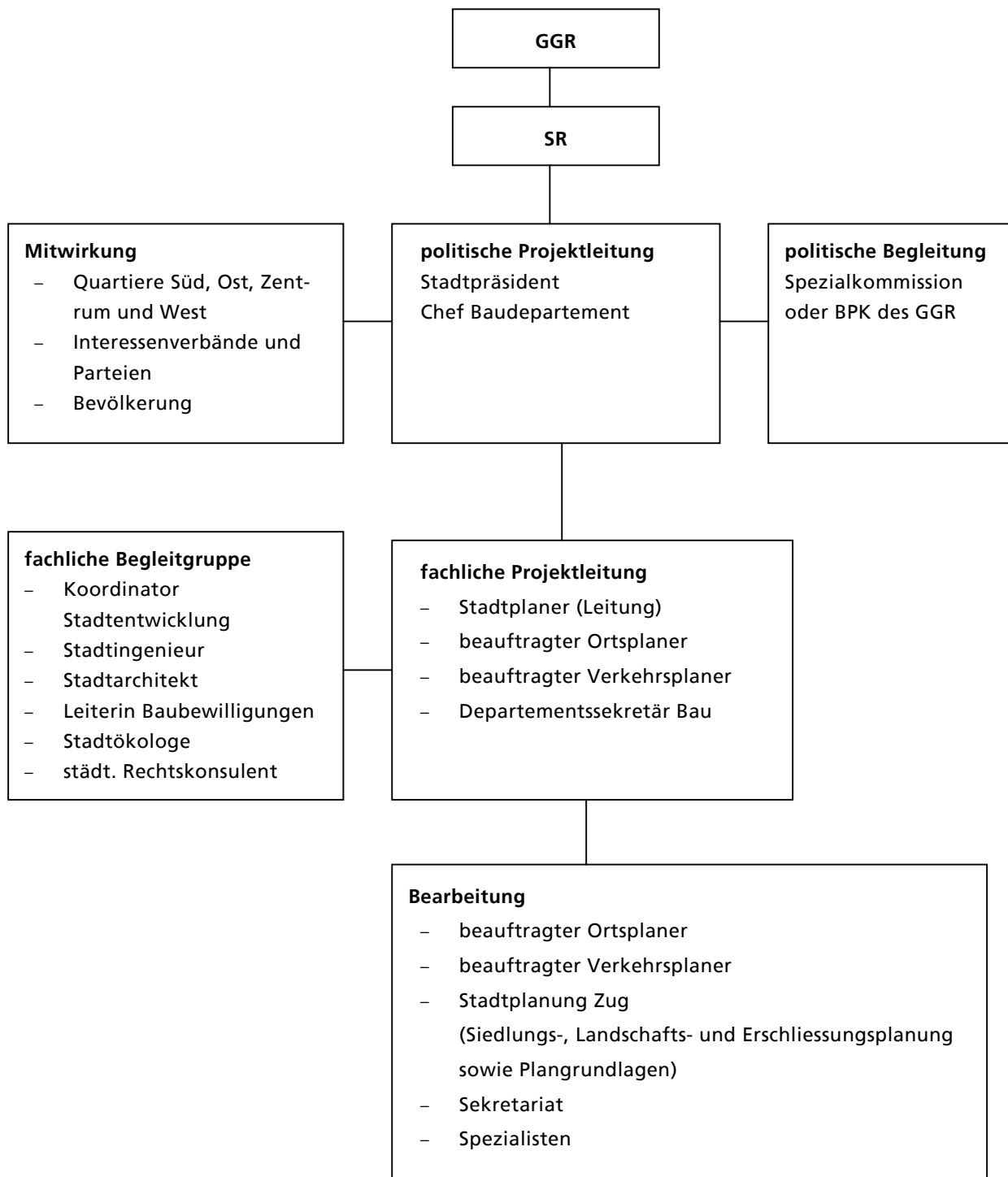
Die Entwürfe werden mit den Quartieren der Stadt Zug, mit den Interessensverbänden und den Parteien diskutiert und der Gesamtbevölkerung zur öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 4 des Raumplanungsgesetzes unterbreitet.

Die elf Stadtquartiere werden zu vier grösseren Planungsgebieten zusammengefasst: Süd (Oberwil und Gimenen), Ost (Zugerberg, St. Michael, Rosenberg und Loreto), Zentrum (Altstadt, Neustadt und Guthirt) und West (Herti und Lorzen).

Der Grosse Gemeinderat wird das Entwicklungskonzept als Grundlage für die Erarbeitung der Richt- und Nutzungsplanung zum Beschluss erheben.

Unter Einbezug der Spezialkommission des Grossen Gemeinderats oder der Bau- und Planungskommission wird auf Basis der breit abgestützten Konzepte die Richt- und Nutzungsplanung erarbeitet. Die Kommission berät die Richt- und Nutzungsplanung mit der Projektleitung. Sie hat ein Antragsrecht zuhanden des Stadtrats. Die Rechtssetzung der Richt- und Nutzungsplanung erfolgt gemäss den Verfahrensbestimmungen des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug, welche eine zweimalige öffentliche Auflage beinhaltet. Der Beschluss des Grossen Gemeinderats über den Erlass der Planung wird der Bevölkerung in einer Volksabstimmung unterbreitet.

5. Projektorganisation



Entscheidung

Grosser Gemeinderat

- verabschiedet die Projektorganisation, den Verfahrensablauf und die Finanzierung der Ortsplanungsrevision
- verabschiedet das Entwicklungskonzept
- behandelt und erlässt die Richt- und Nutzungsplanung in 1. und 2. Lesung

Stadtrat

- beschliesst die Projektorganisation, den Verfahrensablauf und die Finanzierung der Ortsplanungsrevision und unterbreitet sie dem GGR
- beschliesst die Zwischenschritte und die Schlussfassung des Entwicklungskonzepts und unterbreitet dieses dem GGR
- beschliesst die Richt- und Nutzungsplanung und unterbreitet diese dem GGR

Politische Projektleitung

- bildet das Bindeglied zwischen Stadtrat und fachlicher Projektleitung; unterbreitet dem Stadtrat Anträge
- vertritt die Planung in den diversen Mitwirkungsverfahren nach Aussen (Öffentlichkeitsarbeit)

Fachliche Projektleitung

- hat die Gesamtverantwortung für die administrative und technische Durchführung der Planung
- leitet und koordiniert die Arbeiten
- ist verantwortlich für eine termingerechte Abwicklung der Planung
- bestimmt Abklärungen, Untersuchungen und bewertet deren Ergebnisse

Mitwirkung

Quartiere, Interessenverbände und Parteien

- Information über das Entwicklungskonzept
- Diskussion und Anhörung

Bevölkerung

- schriftliches Mitwirkungsverfahren (Entwicklungskonzept)

Politische Begleitung

Spezialkommission oder BPK des GGR

- politische Begleitung der Erarbeitung der Zwischenschritte und der Schlussfassung des Entwicklungskonzepts gemeinsam mit der Projektleitung
- politische Begleitung der Erarbeitung der Richt- und Nutzungsplanung auf Basis des Entwicklungskonzepts gemeinsam mit der Projektleitung

Fachliche Begleitgruppe

- steht der Projektleitung fachlich beratend zur Seite
- übernimmt fachspezifische Überprüfungen und Abklärungen

Bearbeitung

Beauftragter Ortsplaner

- Mitarbeit Projektleitung
- Bearbeitung von Teilaufgaben und Entscheidungsgrundlagen in den Bereichen Siedlung und Landschaft
- Projektadministration

Beauftragter Verkehrsplaner

- Mitarbeit Projektleitung
- Bearbeitung von Teilaufgaben und Entscheidungsgrundlagen im Bereich Verkehr

Stadtplanung Zug

- Bearbeitung von Teilaufgaben in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr
- Erstellung von Plangrundlagen

Sekretariat

- Sitzungsprotokolle (Kommission)

Spezialisten

- Beizug zur Abklärung von Spezialfragen

Orts- und Verkehrsplaner

Der Orts- und der Verkehrsplaner werden vom Stadtrat im Rahmen einer Submission im Einladungsverfahren bestimmt. Orts- und Verkehrsplaner haben sich als Team zu bewerben. Es ist beabsichtigt fünf Planungsbüros einzuladen, die über Ortskenntnisse verfügen und in den vergangenen Jahren Planungsarbeiten in Stadt und Kanton Zug durchgeführt haben.

6. Finanzierung

Eine Ortsplanungsrevision erstreckt sich über mehrere Jahre. Im Verlauf der Planung werden durch politische Vorstösse, Anregungen aus dem Mitwirkungsverfahren und Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage zusätzliche Abklärungen erforderlich, welche heute in ihrem Aufwand und der damit verbundenen Kostenfolge noch nicht abschätzbar sind.

Die klare Strukturierung einer Ortsplanungsrevision in mehrere Arbeitsphasen und Themenbereiche ermöglicht es, die Kosten für die einzelnen Teilaufgaben entsprechend den jeweiligen Vorgaben zu bestimmen.

Aufgrund der nur schwer abschätzbaren effektiven Gesamtkosten einer Ortsplanungsrevision ist es von Vorteil, die Kosten der einzelnen Projektphasen über die Laufende Rechnung abzurechnen. Dem Grossen Gemeinderat können dadurch die einzelnen Teilbereiche der Planungsarbeiten mit dem jeweiligen Budget jährlich separat unterbreitet werden.

7. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- vom stadträtlichen Bericht über die Organisation, die Gliederung, den Ablauf und die Finanzierung der Teilrevision der Ortsplanung Zug Kenntnis zu nehmen.

Zug, 6. April 2004

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident Beat Moos, Stadtschreiber-Stellvertreter

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Departementssekretär Hans Stricker unter Tel. 041 728 20 66 zur Verfügung.