

Baudepartement

Stadtplanung: Änderung Bauordnung; § 50 BO Bauzone mit speziellen Vorschriften Metallstrasse; Einleitung der Vorprüfung gemäss § 40 Planungs- und Baugesetz PBG

1 Ausgangslage

1.1 Weiterführen der gastgewerblichen Nutzung nach 2025

Die Zug Estates AG hat dem Stadtrat von Zug am 11. September 2020 ein Gesuch unterbreitet, die Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV) Metallstrasse gemäss § 50 der Bauordnung der Stadt Zug (BO) anzupassen. § 50 BO schafft die rechtlichen Grundlagen für den Betrieb des Hotels «City Garden», befristet bis Ende 2025. Hintergrund dieser Bestimmung war die geplante Umnutzung der Parzellen als Baustelleninstallationsplatz für den Stadttunnel. Da das Projekt Stadttunnel Zug im Jahr 2015 von der Stimmbevölkerung abgelehnt wurde, beantragt die Zug Estates AG, den § 50 BO im vereinfachten Verfahren anzupassen, sodass die Beibehaltung und Weiterführung der gastgewerblichen Nutzung um mindestens weitere 15 Jahre möglich ist.

1.2 Projekt Stadttunnel Zug

Der von Kanton und Stadt lancierte Stadttunnel Zug wurde im Jahr 2015 von der Stimmbevölkerung des Kantons Zug wie auch der Stadt Zug abgelehnt. Im Rahmen der Revision der Ortsplanung Zug, welche sich aktuell in der Strategie-Phase befindet, wird ein starkes Gewicht auf die Themen Mobilität und Freiraum gelegt. Dabei zeigt sich, dass dem Stadttunnel auch in Zukunft eine Rolle zukommen soll. Davon zeugen auch verschiedene politische Vorstösse und erste Erkenntnisse aus dem Mitwirkungsverfahren.

Die städtische Mobilität wird sich aufgrund verschiedener Parameter verändern. Das Gewicht wird sich vermehrt auf den öffentlichen Verkehr sowie den Velo- und Fussverkehr verlagern. In welchem Ausmass dies unter Berücksichtigung des Wachstums in der Region wie der Stadt Zug geschehen wird, ist nur schwer abschätzbar. Sollte der motorisierte Individualverkehr stärker zunehmen als erwartet, so wird ein Stadttunnel einen Beitrag zur Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Zentrum von Zug leisten können.

Der Stadtrat trägt dieser Entwicklung vorausschauend Rechnung. Bezüglich nördlichem Tunnelportal beschränkt er die Verlängerung wie oben dargelegt auf 15 Jahre, führte mit einem Eigentümer, der beabsichtigte, im südlichen Bereich eine Überbauung zu realisieren, zielführend Gespräche (gestützt auf SRA Nr. 541.19 vom 29. Oktober 2019; Bauanfrage Priesterheim zum Frauenstein in Zug; Klärung der Frage Freihaltung Stadttunnelportale) und wird sich im laufenden Vernehmlassungsverfahren dafür einsetzen, dass im Kantonalen Richtplan der Stadttunnel samt den beiden Portalen wieder in den Richtplan aufgenommen wird.

1.3 Betroffene Grundstücke und Eigentumsverhältnisse

Die nachstehend aufgelisteten Grundstücke sind von der Änderung § 50 BO betroffen:

GS	Grundeigentümer	Gesamtfläche	Anteil BsV Metallstrasse
4142	Kanton Zug	12'991 m ²	1'008 m ²
4389 (GS in Mutation)	Zug Estates AG	10'147 m ²	190 m ²
4390 (GS in Mutation)	Zug Estates AG	1'561 m ²	1'173 m ²
Total		24'699 m²	2'371 m²

(Siehe Beilage 2: Übersichtsplan)

Zwischen dem Kanton Zug und der Zug Estates AG (damals MZ-Immobilien AG) besteht seit dem 9. September 2008 ein Dienstbarkeitsvertrag, welcher das Überbaurecht für ein temporäres Hotel mit Nebenanlagen zu Lasten von GS 4142 beziehungsweise zu Gunsten von GS 4389 und GS 4390 regelt. Bezüglich der Dauer wurde dabei folgendes geregelt: «Sollte bis Ende Dezember 2028 eine rechtskräftige Baubewilligung für den Bau des Stadttunnels noch nicht vorliegen, werden die Vertragsparteien hinsichtlich Verlängerung der Gültigkeitsdauer dieses Überbau- und Nutzungsrechts Verhandlungen aufnehmen.»

Im Nachtrag der Dienstbarkeit vom 8. September 2017 wurde das Überbaurecht bis am 31. Dezember 2028 verlängert.

2 Begründung und Verfahren

2.1 Begründung für die Änderung der Bauordnung

Mit der Ablehnung des Bauprojekts Stadttunnel Zug werden die Grundstücke in den nächsten 15 Jahren nicht als Baustelleninstallationsplatz benötigt. Eine Verlängerung der baulichen Nutzung der Liegenschaft City Garden bis Ende 2036 (Dauer von 15 Jahren von der Rechtskraft der Anpassung im Jahr 2022 bis zum Ablauf der Frist Ende 2036) ist demzufolge sinnvoll. Um der Zug Estates AG die notwendige Planungssicherheit zu geben, kann die laufende Ortsplanungsrevision – welche frühestens im Jahr 2025 rechtskräftig wird – nicht abgewartet werden.

2.2 Veränderte Ausgangslage

Mit der Ablehnung des Projekts Stadttunnel Zug im Jahr 2015 durch das Stimmvolk haben sich die Verhältnisse erheblich geändert. Eine Anpassung der Bauordnung ist deshalb mit dem Grundsatz der Planbeständigkeit nach Art. 21 Abs. 2 RPG vereinbar.

2.3 Einfaches Verfahren gemäss § 40 PBG

Es ist beabsichtigt, die Änderung der Bauordnung im einfachen Verfahren zu bewilligen, da es sich lediglich um eine Verlängerung der heute rechtsgültigen Situation handelt. Bei einem verzögerungsfreien Verfahren kann im Jahr 2022 mit der Genehmigung des § 50 BO gerechnet werden.

2.4 Berichterstattung

Von der Änderung der Bauordnung sind in erster Linie die Zug Estates AG und der Kanton Zug betroffen.

Die Änderung erfolgt aufgrund des Gesuchs der Zug Estates AG. Da der Kanton Zug die Dienstbarkeit mit der Zug Estates AG bereits verlängert hat, kann davon ausgegangen werden, dass die Änderung der Bauordnung auch im Interesse des Kantons Zug ist.

Aufgrund der einfachen Ausgangslage und der vorstehenden Erläuterungen wird auf eine Berichterstattung (Planungsbericht) nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) verzichtet.

2.5 Vorprüfung

Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen ersuchen wir das Amt für Raum und Verkehr, die Vorprüfung der Änderung der Bauordnung, basierend auf den mit diesem Schreiben zugestellten Unterlagen, durchzuführen.

Der Stadtrat nimmt vom Bericht des Baudepartements Kenntnis und

beschliesst:

1. Die Änderung § 50 BO, Bauzone mit speziellen Vorschriften Metallstrasse, wird zuhanden der Vorprüfung gutgeheissen.
2. Das Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug wird eingeladen, die Vorprüfung durchzuführen.
3. Das Baudepartement wird beauftragt, nach erfolgter Vorprüfung und allfälliger Bereinigung die Unterlagen öffentlich aufzulegen und dem Stadtrat Bericht und Antrag im Sinne des vereinfachten Verfahrens nach § 40 PBG zu unterbreiten.
4. Mitteilung an (inkl. Beilagen):
 - Zug Estates AG, Industriestrasse 12, 6300 Zug
 - Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug (4-fach)
 - Baudepartement (Stadtplanung und Baubewilligung)
 - Kanzlei

Zug, 4. Mai 2021

Dr. Karl Kobelt
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilage/n:

- Änderung § 50 Bauordnung
- Übersichtsplan, 1:500