



Amt für Raum und Verkehr, Postfach, 6301 Zug

Stadtverwaltung Zug
Baudepartement
Gubelstrasse 22
Postfach
6301 Zug

T direkt +41 41 728 54 97
susanna.etter@zg.ch
SZ-2021-153

Zug, **18. AUG. 2021**

Vorprüfung Änderung Bauordnung Stadt Zug, «§ 50 Bauzone mit speziellen Vorschriften Metallstrasse», Stadt Zug

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Auszug des Stadtratsbeschlusses vom 4. Mai 2021 haben Sie uns die Änderung der Bauordnung Stadt Zug (BO Zug), «§ 50 Bauzone mit speziellen Vorschriften Metallstrasse», eingereicht. Sie beabsichtigen, die Änderung der BO Zug im einfachen Verfahren gemäss § 40 Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) durch den Stadtrat beschliessen zu lassen.

Das Dossier umfasst folgende Dokumente:

- Änderung der Bauordnung, «§ 50 Bauzone mit speziellen Vorschriften Metallstrasse», (verbindlicher Bestandteil);
- Übersichtsplan Änderung Bauordnung Mst. 1:500 vom 7. August 2020;
- Auszug Beschluss des Stadtrats vom 4. Mai 2021.

Zur Änderung der BO Stadt Zug, «§ 50 Bauzone mit speziellen Vorschriften Metallstrasse», äussern wir uns wie folgt:

1. Ausgangslage

Gemäss § 50 der BO Stadt Zug ist der Betrieb des Hotels «City Garden» in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Metallstrasse bis Ende 2025 befristet. Hintergrund dieser Bestimmung war die ursprünglich geplante Umnutzung der betroffenen Grundstücke als Baustelleninstallationsplatz für den Stadttunnel Zug. Da dieses Projekt im Jahr 2015 von der Stimmbevölkerung abgelehnt wurde, beantragt nun die Zug Estates AG als Grundeigentümerin eine Anpassung der BO Stadt Zug, sodass die gastgewerbliche Nutzung um mindestens weitere 15 Jahre, das heisst bis in Jahr 2036, ermöglicht ist.

Von der Änderung der BO Zug sind die Grundstücke Nrn. 4142, 4389 (in Mutation) und 4390 (in Mutation) betroffen. Die Fläche in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Metallstrasse umfasst insgesamt 2'371 m².

2. Vorprüfung

Die Änderung der BO Stadt Zug betrifft einzig die Verlängerung der «Zwischennutzung» für das Hotel «City Garden» bis zur Bewilligung des Stadttunnels von jetzt 2025 bis neu 2036. Diese Bauordnungsänderung ist grundsätzlich ohne Weiteres genehmigungsfähig.

Es stellt sich die Frage, ob diese Bauordnungsänderung vor der Ortsplanungsrevision möglich ist. Die vorliegende Änderung der BO Stadt Zug präjudiziert die Ortsplanungsrevision nicht. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision, die bis 2025 abgeschlossen sein müsste, könnte diese Frist erneut angepasst und überprüft werden. Zudem hat die Verlängerung keine grossen raumwirksamen Auswirkungen, zumal das Hotel bereits steht und der Stadttunnel auch abgelehnt wurde. Jedenfalls ist mit einem neuen Stadttunnel – wenn überhaupt – nicht vor 2036 zu rechnen.

Weiter muss geklärt werden, ob die Änderung der BO Stadt Zug im einfachen Verfahren gemäss § 40 PBG vom Stadtrat erlassen werden kann. Aus den gleichen Überlegungen – kaum raumwirksame Auswirkungen, nochmalige Überprüfung im Rahmen der kommenden Ortsplanungsrevision und Ablehnung des Stadttunnels – kann diese Änderung im einfachen Verfahren gemäss § 40 PBG erfolgen.

3. Weiteres Vorgehen

Die Änderung der BO Stadt Zug kann im einfachen Verfahren gemäss § 40 PBG durch den Stadtrat beschlossen werden. Eine Genehmigung der Änderung der BO Stadt Zug kann in Aussicht gestellt werden.

4. Bedeutung der Vorprüfung

Hinsichtlich der Bedeutung der Vorprüfung ist zu beachten, dass diese nur vorläufiger und relativ summarischer Natur ist; ihr Charakter ist anders als derjenige der Überprüfung im konkreten Einzelfall (vgl. Kölz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich. Zürich 1999, N 26 zu § 20). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Amt für Raum und Verkehr



René Hutter
Kantonsplaner

Beilage:

- Änderung der Bauordnung, «§ 50 Bauzone mit speziellen Vorschriften Metallstrasse» (3-fach)

Mitteilung (ohne Beilagen) per Mail an:

- Baudirektionssekretariat
- Amt für Raum und Verkehr, Abteilung Koordinationsstelle, Planungen und Baugesuche (Beilagen: 1 Expl. Änderung der Bauordnung, «§ 50 Bauzone mit speziellen Vorschriften Metallstrasse»)