

Zonenplanänderung Göbli, Plan Nr. 7286, Festsetzung; Änderung Teilrichtplan Siedlung und Landschaft Göbli, Plan Nr. 7287, Kenntnisnahme: 1. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 14. Mai 2013

Das Wichtigste im Überblick

Mit der Umzonung von gut 16'700m² Land in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OelB und der späteren Übernahme der betroffenen Grundstücke, kann die Stadt Zug für diverse Infrastrukturbauten wie Ökihof, Werkhof, Feuerwehr, Sportanlagen etc. an strategisch günstiger Lage Land für die Zukunft sichern. Die Grundstücke befinden sich heute teilweise in der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung und dürfen nicht bebaut werden. Die bestehenden Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB-Zonen) der Stadt Zug sind bereits mit Nutzungen besetzt, die nicht aufgehoben werden können und deshalb als Ersatz nicht in Frage kommen.

Die Stadt Zug beabsichtigt, mit der Umzonung nicht nur die baurechtlichen Grundlagen für städtische Infrastrukturanlagen zu schaffen, sondern das Land im Göbli zu erwerben beziehungsweise mit anderen städtischen Liegenschaften abzutauschen oder einen Baurechtsvertrag abzuschliessen. Die Stadt steht mit den beiden Grundeigentümerinnen, der Korporation Zug und den WWZ, in Verhandlungen, um die Parzelle 1763 der Wasserwerke sowie verschiedene Parzellen der Korporation grundrechtlich zu sichern oder ins Eigentum der Stadt Zug überführen zu können.

Damit die Einzonung Göbli noch vor dem Inkrafttreten der RPG-Revision rechtskräftig wird, muss sie spätestens im Frühling 2014 vom Regierungsrat genehmigt worden sein. Ansonsten kann die Einzonung wieder frühestens ab 2016 im GGR behandelt werden.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zur Zonenplanänderung und zum Teilrichtplan Göbli. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. **Ausgangslage**
2. **Landbedarf der Stadt Zug**
3. **Landverhandlungen**
4. **Umzonung und Richtplanänderung**
5. **Verfahren**
6. **Fazit und weiteres Vorgehen**
7. **Antrag**

1. **Ausgangslage**

Heutige Zonierung, Eigentümer und Nutzung

Der westliche Teil des Gebiets Göbli (GS Nr. 3674 und 4784 der Korporation Zug und ein kleiner Teil des GS 1763 der Wasserwerke Zug AG, WWZ) liegt in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) mit der Zweckbestimmung für Sport- und Freizeitanlagen. Östlich angrenzend liegen grosse Teile der GS 1763 (WWZ) und GS 1965 (Korporation) in der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) mit der Zweckbestimmung für Freihaltung. Im kantonalen Richtplan ist die OeIF-Zone als „übriges Nichtbaugelände“ ausgeschieden und ist nicht als Fruchtfolgefläche bezeichnet.

Der nördliche Teil der OeIB wird heute vom Tennisclub Zug für die Tennisplätze und das Clubhaus genutzt, wobei einer der Tennisplätze der bestehenden Anlage zonenwidrig in der OeIF liegt. Südlich wird das Land derzeit noch landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Tangente Zug/Baar

2009 wurde die Tangente Zug/Baar in einer kantonalen Volksabstimmung angenommen. Sie soll voraussichtlich 2018 ihren Betrieb aufnehmen. Mit der Realisierung der Tangente Zug/Baar wird die Industriestrasse verlängert und als Zubringerstrasse ausgebaut. Mit der Realisierung der Tangente wird die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung vom übrigen Gebiet Sternen (Grundwasserfassung) abgetrennt. Die Notwendigkeit zur Freihaltung entfällt dadurch. Insbesondere da auch im kantonalen Richtplan die Siedlungsbegrenzungslinie an dieser Stelle nicht durchgezogen ist.

Entlang der Parzellengrenze zwischen den GS 1763 und GS 1765 soll der Grossacherbach geöffnet werden und grosszügig renaturiert werden. Diese Massnahme ist als ökologischer Ausgleich Bestandteil des Projekts Tangente Zug/Baar.

2. Landbedarf der Stadt Zug

Der heutige Ökihof sowie das angegliederte Brockenhaus befinden sich beim Bahnhof auf der Gleisparzelle 434, die Eigentum der SBB ist. Der Vertrag mit den SBB über die Nutzung des bestehenden Ökihofs läuft Ende 2015 ab. Die Stadt Zug steht mit den SBB in Verhandlungen, um den Vertrag um 2-3 Jahre zu verlängern.

Künftig werden die SBB das Gebiet selber nutzen. Der Stadtrat hat das Departement SUS am 7. Dezember 2010 mit der Bestellung eines neuen Ökihofs mit Brockenhaus beauftragt. Zunächst wurden verschiedene Standorte geprüft. Die geeignetsten Orte wurden einer Machbarkeitsstudie unterzogen. Es zeigte sich, dass sich als Ersatzstandort für den Ökihof der südliche Teil des Gebietes Göbli am besten eignet. In diesem Zusammenhang steht aus Synergiegründen allenfalls auch zur Diskussion, das heute dem Ökihof angegliederte Brockenhaus weiterhin mit dem Ökihof zusammen zu betreiben. Ein definitives Projekt liegt jedoch noch nicht vor.

Eine Nutzung des Gebiets als Ökihof bedingt eine entsprechende Erschliessung. Berchtold + Eicher Bauingenieure AG, Zug, haben ein Erschliessungsprojekt für eine neue Quartierstrasse entwickelt: Die beiden Zu- und Wegfahrten zum Ökihof können über die verlängerte Industriestrasse und über die Grienbachstrasse erfolgen. Durch die Zu- und Wegfahrten kann der Betrieb des Ökihofs auch bei grösseren Verkehrsbelastungen in Stosszeiten abgewickelt werden. Die Belastungsspitze des Ökihofs wäre vor allem am Samstag, sodass für die werktägigen Morgen- und Abendspitzen auf der Industriestrasse keine nennenswerten Mehrbelastungen zu erwarten sind.

3. Landverhandlungen

Die Stadt Zug beabsichtigt, mit der Umzonung nicht nur die baurechtlichen Grundlagen für städtische Infrastrukturanlagen zu schaffen, sondern das Land im Göbli zu erwerben beziehungsweise mit anderen städtischen Liegenschaften abzutauschen oder einen Baurechtsvertrag abzuschliessen. Die Stadt steht mit den beiden Grundeigentümerinnen, der Korporation Zug und den WWZ, in Verhandlungen, um die Parzelle 1763 der WWZ sowie verschiedene Parzellen der Korporation grundrechtlich zu sichern oder ins Eigentum der Stadt Zug überführen zu können. Die Parteien sind sich einig, dass es sich bei diesem Landgeschäft um einen Abtausch von Land und Liegenschaften, eine Abgabe im Baurecht oder im Rahmen eines Pachtvertrages handelt. Die Genossenversammlung der Korporation Zug befindetet am 17. Juni 2013 über den Landtausch. Die Beschlussfassung des Geschäftes ist im Verwaltungsrat der WWZ im August 2013 geplant. Im Verlaufe des Sommers 2013 beabsichtigt der Stadtrat mit beiden Grundeigentümerinnen die jeweiligen Vorverträge für die Landgeschäfte abzuschliessen. Die beiden Verträge werden zu gegebener Zeit dem Grossen Gemeinderat vorgelegt.

4. Umzonung und Richtplanänderung

Die Stadt Zug verfügt insgesamt über knapp 40 Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeB). Diese OeB-Zonen sind bereits mit Nutzungen besetzt, die kurz bis mittelfristig nicht verschiebbar sind. Somit stehen diese auch nicht für weitere Nutzungen im öffentlichen Interesse zur Verfügung. Eine OeB-Zone Göbli macht deshalb auch als strategische Landreserve für weitere öffentliche Nutzungen Sinn.

Aus oben genannten Gründen sollen 16'706 m² des Grundstücks 1763 in die OeB umgezont werden. Entlang des Grossacherbaches verbleibt ein elf Meter breiter Streifen in der OeF, um den erforderlichen Gewässerabstand sicherzustellen.

GS	Zonenplan 2010	Zonenplanänderung	Fläche
1763	OeF	OeB	16'706 m ²
1763	OeF	Verbleibt in OeF	2'162 m ²
			18'868 m ²

Die Erschliessungsstrasse wird nach der Erstellung abparzelliert und als Verkehrsfläche ausgeschieden.

Lärmschutz

Die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen kann gemäss § 55 Abs. 3 BO der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe II oder III zugewiesen werden. Die OeB mit einer Nutzung als Ökihof oder einem anderen mässig störenden Betrieb wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

Bei Neueinzonungen gelten die Planungswerte gemäss Anhang der Lärmschutzverordnung (§11 BO). Im Lärmgutachten vom 28. Februar 2013 wird nachgewiesen, dass die Emissionen der umliegenden Strassen die Planungswerte bei einer Nutzung als Ökihof und bei Sportanlagen (Empfindlichkeitsstufe III) unterschreiten. Im Rahmen des nachgelagerten Baubewilligungsverfahrens ist voraussichtlich eine weitere Lärmbeurteilung erforderlich, die die Lärmauswirkungen des Ökihofs auf die Wohnzone Neufeld Baar untersucht. Dies ist jedoch erst beim Vorliegen eines konkreten Projektes möglich.

Begründung für die Umzonung

Die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung ist eine Nichtbauzone. Die im öffentlichen Interesse liegenden Vorhaben Ersatz Ökihof und allfällige spätere Ergänzungen der städtischen Infrastruktur sowie Sportanlagen sind jedoch nur in einer Bauzone zonenkonform. Mit einer Umzonung kann sich die Stadt auch einen gewissen Spielraum für weitere öffentliche Bauten und Anlagen sichern, da sie derzeit nicht über Landreserven für weitere öffentliche Nutzungen verfügt, die noch nicht vorbestimmt sind.

Richtplanänderung

Da im Richtplan Siedlung und Landschaft das Siedlungsgebiet und das Gebiet des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung separat ausgeschieden sind, muss der Richtplan entsprechend dem Zonenplan um die gleiche Fläche angepasst werden.

5. Verfahren

Stark veränderte Ausgangslage

Mit dem Wegfall des Ökihofs beim Bahnhof und der Annahme der Tangente Zug/Baar durch das Volk haben sich die Verhältnisse seit der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision 2010 erheblich verändert. Eine Anpassung des Zonenplans ist deshalb mit dem Grundsatz der Planbeständigkeit nach Art. 21 RPG vereinbar.

Berichterstattung

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

Kantonale Vorprüfung

In der kantonalen Vorprüfung wurden vier Vorbehalte bezüglich Lärmschutz und Gewässerraum beziehungsweise Gewässerabstand angebracht. Alle Vorbehalte wurden bei der Überarbeitung berücksichtigt.

Der nördlichste Bereich der Parzellen GS 1763 und 1765 befindet sich im Bereich der Grundwasserschutzzone S3 Sternen. Die Einhaltung der entsprechenden Nutzungsbeschränkungen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestützt auf das Schutzzonenreglement geprüft.

Verfahrensrechtliche Aspekte der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

Am 3. März 2013 hat das Schweizer Stimmvolk die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Nach Angaben der Baudirektion ist geplant, dass der Bundesrat das neue RPG im Frühling 2014 in Kraft setzen wird. Zurzeit stehen der 1. März oder der 1. Juli 2014 zur Diskussion. Auf Bundesebene wird gegenwärtig unter Mitwirkung der Kantone die Revision der Raumplanungsverordnung (RPV) erarbeitet. Im Sommer 2013 soll bei den Kantonen eine Vernehmlassung durchgeführt werden. Nach der Inkraftsetzung des revidierten Gesetzes und bis zur Genehmigung eines neuen kantonalen Richtplans erfordern neue Einzonungen einen eins zu eins Abtausch. Das heisst, dass die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf. Noch ungeklärt ist heute, ob Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen auch davon betroffen sind.

Damit die Einzonung Göbli noch vor dem Inkrafttreten des RPGs rechtskräftig werden kann, muss der Zeitplan gemäss Kapitel 6 eingehalten werden. Andernfalls ist eine Einzonung frühestens wieder nach der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat, voraussichtlich im Jahr 2016, möglich.

6. Fazit und weiteres Vorgehen

Mit der Umzonung des Gebiets Göbli in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OelB und der grund- bzw. eigentumsrechtlichen Übernahme der betroffenen Grundstücke kann sich die Stadt Zug Land für künftige Infrastrukturbauten sichern. Aktuell liegt noch kein definitives Projekt eines neuen Ökihofs vor. Als einzig möglicher Ersatzstandort für die heutige Anlage bietet sich das Areal Göbli an. Daher sind jetzt die bau- und zonenrechtlichen Grundlagen zu schaffen, um diesen Standort langfristig zu sichern.

Langfristig können zudem Landreserven für weitere Infrastrukturanlagen wie Werkhof, Feuerwehr etc. an strategisch günstiger Lage oder für allfällige Erweiterungen von Sportanlagen geschaffen werden. Der zentrale Standort, der wenig weitere empfindliche Nachbargrundstücke tangiert, spricht für dieses Vorhaben.

Provisorisches Terminprogramm

Wann	Was
14. Mai 2013	Bericht und Antrag 1. Lesung
28. Mai / 2. Juli 2013	1. Lesung BPK / GGR
Juli 2013	1. öffentliche Auflage 30 Tage
August 2013	Einwendungen behandeln
3. September 2013	Bericht und Antrag 2. Lesung
17. September / 29. Oktober 2013	2. Lesung BPK / GGR
November 2013	Referendumsfrist 30 Tage
Dezember 2013	2. öffentliche Auflage 20 Tage
Januar / Februar 2014	Genehmigung

7. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- den Antrag des Stadtrats zur Festsetzung der Zonenplanänderung Göbli, Plan Nr. 7286, und zur Kenntnisnahme des Teilrichtplans Siedlung und Landschaft Göbli, Plan Nr. 7287, in 1. Lesung gutzuheissen

Zug, 14. Mai 2013

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Vorprüfungsbericht vom 25. September 2012
3. Lärmgutachten vom 28. Februar 2013
4. Übersicht Landverhandlungen
5. Übersichtsplan Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB)
6. Erschliessungsprojekt vom 4. April 2012
7. Zonenplanänderung Göbli, Plan Nr. 7286
8. Teilrichtplan Siedlung und Landschaft Göbli, Plan Nr. 7287

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat André Wicki, Departementsvorsteher, Tel. 041 728 21 51.

Beschlussentwurf für 2. Lesung

Beschluss

des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.
betreffend Zonenplanänderung Göbli, Plan Nr. 7286, Festsetzung; Änderung
Teilrichtplan Siedlung und Landschaft Göbli, Plan Nr. 7287, Kenntnisnahme

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2260 vom 14. Mai 2013 (1. Lesung) und Nr. Vorlage-Nr. vom Datum (2. Lesung):

1. Die Zonenplanänderung Göbli, Plan Nr. 7286, wird festgesetzt.
2. Die Änderung des Teilrichtplans Siedlung und Landschaft Göbli, Plan Nr. 7287, wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
4. Das Baudepartement wird gestützt auf § 41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) beauftragt, diesen Beschluss nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder nach einer allfälligen Urnenabstimmung zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.
5. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug mit Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er wird in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
6. Gegen diesen Beschluss kann gemäss § 17bis des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt drei Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Stefan Moos, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist: