

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Gebietsplanung Technologiecluster Zug, 2. Lesung

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 27. März 2018

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2445.3 vom 13. März 2018.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung vom 27. März 2018 in Neuner-Besetzung, in Anwesenheit von Stadtratsvizepräsident André Wicki, Departementssekretärin Dr. Nicole Nussberger, und Projektleiter Remy Frommenwiler.

3. Erläuterungen der Vorlage

Die Verwaltung verweist auf den vorliegenden Bericht und Antrag zur 2. Lesung der Vorlage. Bekanntlich beriet der Grosse Gemeinderat die Gebietsplanung Technologiecluster Zug am 12. Dezember 2017 in 1. Lesung. Alsdann waren die Unterlagen vom 12. Januar bis zum 12. Februar 2018 unter zweimaliger Publikation im Amtsblatt öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist waren fristgerecht zwei Einwendungen eingegangen.

Einwendung mehrerer Grundeigentümer an der Göblistrasse

Mit ihrer Einwendung kritisierten die Grundeigentümer die geplanten neuen Gebäudevolumina im Baufeld VIII auf der Westseite ihrer Grundstücke. Die Parteien konnten die Einwendung einvernehmlich klären und privatrechtlich lösen. In der Folge zogen die Eigentümer die Einwendung zurück. Gemäss Verwaltung tangieren die Vereinbarungen zwischen den Parteien die Bestimmungen und Festlegungen des Bebauungsplans Technologiecluster nicht.

Einwendung der Inprom Verwaltungen AG

Mit ihrer Einwendung beantragt die Einwenderin, die Liegenschaften Ibelweg 1, 3 und 5 neu in die Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5) aufzunehmen. Zur Begründung führt sie an, dass die Liegenschaften Ibelweg 1 bis 5 in der Wohnzone W2C liegen und durch den Bebauungsplan Einschränkungen erfahren würden, da im Umfeld bedeutend höhere Ausnutzungen erlaubt seien. So könne die V-ZUG direkt neben der Liegenschaft der Inprom Verwaltungen AG ein Hochhaus erstellen, was zu einem gewaltigen Höhengsprung führe.

Der Stadtrat hält dazu fest, dass die Liegenschaften der Inprom Verwaltungen AG ausserhalb des Perimeters des Bebauungsplans Technologiecluster liegen. Die Grundeigentümerin verlange faktisch eine Aufwertung der eigenen Liegenschaften in Form einer Änderung des Zonenplans, indem die Zone W2C in eine Zone WA5 geändert werde. Der Stadtrat ist bereit, das Anliegen der Grundeigentümer Ibelweg 1 bis 5 im Rahmen der anstehenden Revision der Ortsplanung der Stadt Zug zu prüfen. Das Gebiet im Südosten der V-ZUG AG (Göblistrasse, Oberallmendstrasse, Eichweg, Ibelweg) sei jedoch einheitlich zoniert (Wohnzone W2C). Das gesamte Areal liege innerhalb des Perimeters des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (Gebiete 11.3 sowie 0.11) und sei dem Erhaltungsziel A zugewiesen. Die Einwendung der Inprom Verwaltungen AG habe keine Auswirkung auf die Gebietsplanung Technologiecluster Zug, weshalb die vorliegenden Planungsinstrumente unverändert beschlossen werden könnten.

Der Stadtrat beantragt, die Einwendung zur Kenntnis zu nehmen und das Anliegen im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu prüfen.

4. Beratung

Die BPK diskutiert die **Einwendung der Inprom Verwaltungen AG** und schliesst sich nach kurzer Diskussion der Begründung und dem Antrag des Stadtrats einstimmig an.

Sodann will ein BPK-Mitglied wissen, auf welcher Grundlage die grosse **Baustelle auf dem Bau-feld 2** aktuell betrieben wird? – Die Verwaltung führt dazu aus, dass für diese Bautätigkeit eine Baubewilligung vorliege. Diese sei auf den Bebauungsplan ausgerichtet. Die V-Zug müsse "am offenen Herzen" laufend optimieren/bauen. Im angesprochenen Neubau werde die neue Presse Platz finden. Diese befinde sich aktuell mitten im Areal und die Presse müsse vorab verlegt werden. Wenn dann der Bebauungsplan rechtskräftig sei, würde auf dieser Presse aufgestockt und erweitert werden.

Ein BPK-Mitglied weist darauf hin, dass anlässlich der 1. Lesung der folgende **BPK-Antrag** versehentlich nicht behandelt worden ist, der da lautet:

„Es sei die Erschliessung des Baufeldes 3 nicht nur von Norden sondern auch von Süden her als öffentliche Erschliessung und nicht nur als Kiesweg vorzusehen.“ (vgl. dazu Antrag BPK gemäss BPK-Bericht G2445.1)

Die BPK beschliesst einstimmig:

Der vorstehende BPK-Antrag aus der 1. Lesung soll nun aufgrund dieses Versehens in die 2. Lesung übernommen und im Rahmen der 2. Lesung im GGR behandelt werden.

Sodann diskutierte die BPK das Thema "**Mehrwertabgabe**". Ein Mitglied regte an, angesichts der laufenden Diskussionen zu diesem Thema für die Baufelder mit Wohnnutzung (nicht auf jene der Industriezone) eine Mehrwertabgabe zu erheben. Hier würde klar ein Mehrwert generiert. Das kommunale Recht würde dies ermöglichen. Die Mehrwertabgabe könne über einen Bebauungsplan erhoben werden. Das bestehende Gutachten von Fahrländer Partner kritisiert er als "Bauherrengutachten". – Die Verwaltung führt aus, dass bei diesem Thema vieles von den Entscheiden des Kantonsrates abhängen werde.

Die Verwaltung erklärt, dass bis zum Inkrafttreten des revidierten Planungs- und Baugesetzes Planungsvereinbarungen ausgehandelt werden und wurden. Diese würden je nach Ergebnis der kantonsrätlichen Legiferierung zur Mehrwertabgabe dereinst zum Tragen kommen (können).

Falls dieser Bebauungsplan nicht festgesetzt würde und es wie z.B. bei der Papierfabrik in Cham zu Wohnnutzungen kommen, dann werde der Mehrwertausgleich zum Thema. Beim Bericht von Fahrländer Partner handle es sich im Übrigen nicht um ein Bauherrngutachten. Die Verwaltung habe sich in vertiefter Weise mit dem Gutachten auseinandergesetzt. Der Sachverhalt erscheine logisch und das Ergebnis korrekt. Für andere Verdichtungsprozesse ergehe kein Präjudiz, da es einen eigentlichen Sonderfall massiver Verdichtung regle.

Von Seiten der BPK wird angemerkt, dass es sich bei der Evaluation des Mehrwertes um eine ziemlich komplexe Materie handle, die aus Laiensicht nicht einfach zu verstehen sei. Gleichwohl erscheine das Ergebnis irgendwie verständlich, auch wenn es im Lichte der angedachten Auf- und Umzonungen im V-Zug-Areal erstaunen mag. Fahrländer Partner eruierten in ihrem Bericht (G2445, Beilage 7) keinen Mehrwert. Falls das Ergebnis von Fahrländer Partner angezweifelt würde, müsste wohl ein Zweitgutachten eingeholt werden. Ein BPK-Mitglied stellt im Anschluss an die Diskussion den

Antrag:

"In den Bauzonen mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug B und C sei eine Mehrwertabgabe von 30% zu erheben."

Aus der BPK-Diskussion ergibt sich, was folgt:

- Es muss hier von einer Aufzoning ausgegangen werden. Mit einer Mehrwertabgabe könnten betroffene Eigentümer für Beeinträchtigungen entschädigt und insbesondere Infrastrukturprojekte finanziert werden. Die Stadt Zug befürworte die Mehrwertabgabe: der Stadtrat solle betreffend Mehrwertabgabe vorwärts zu machen. Dies obwohl es sich bloss um eine Zwischenlösung handeln dürfte, da die Lösung des Kantons noch ausstehend ist.
- Der Ausgleich zwischen Minder- und Mehrwert werde faktisch bereits im Bebauungsplan geregelt: Der Bebauungsplan verlange einen Mindestanteil an Industrie. Dadurch erfahre das umliegende Land Wertverluste. Der Minderwert im Norden kompensiere quasi den Mehrwert im Süden. Denn da, wo sich die Industrie abspielen wird, bestehe ein Wohnverbot.
- Auch der von der V-Zug versprochene preisgünstige Wohnungsbau, wenngleich er in der angedachten Weise nicht im Perimeter liege, müsse in die Ausgleichsrechnung einfließen
- Fahrländer Partner weisen in ihrem Bericht keinen Mehrwert aus, obwohl solche Gutachten in der Regel mit Maximalwerten ("highest and best use") kalkulieren.
- Im vorliegenden Fall geht es um Industrienutzung auf teurem Stadtboden. Eine dereinstige Umzoning mit einem höheren Büro- oder Wohnanteil müsste dem GGR wieder unterbreitet werden.
- Die Rahmenbedingung des BBP: Mindestwohnanteil über alles mind. 55'000 m³ bis max. 160'000 m³. Zudem werde für das ganze Gebiet eine Arbeitsnutzung von mindestens 330'000 m³ vorgeschrieben (mind. 1/3 davon müsse für Produktion und Logistik verwendet werden)

Abstimmungsergebnis:

Die BPK lehnt den Antrag "In den Bauzonen mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug B und C sei eine Mehrwertabgabe von 30% zu erheben" mit 2:7 Stimmen ab.

Schlussabstimmung:

Die BPK stimmt der Gebietsplanung Technologiecluster Zug, in 2. Lesung mit 8 : 1 Stimmen zu.

Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2445.3 vom 13. März 2018 empfiehlt die BPK mit 8 : 1 Stimmen, die Gebietsplanung Technologiecluster im Sinne des nachstehenden Antrags in 2. Lesung zu verabschieden.

5. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- die Einwendung der Inprom Verwaltungen AG zur Kenntnis zu nehmen und im Rahmen der Revision der Ortsplanung zu prüfen,
- den Antrag der BPK vom 3. Oktober 2017 betreffend Erschliessung des Baufeldes 3 zu übernehmen,
- den Bebauungsplan Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7506, einschliesslich Umweltverträglichkeitsbericht festzusetzen,
- die Zonenplanänderung Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7809, festzusetzen und die Änderung der Bauordnung § 36 Grundmasse, § 39 Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen und § 48 Bauzone mit speziellen Vorschriften Technologiecluster Zug zum Beschluss zu erheben.

Zug, 26. April 2018

Für die Bau- und Planungskommission

Urs Bertschi, Kommissionspräsident

Beilagen:

1. Plan der Erschliessung von Baufeld 3 gemäss Antrag der BPK vom 3. Oktober 2017
2. Präsentation vom 27. März 2018