

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2260.1

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

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 28. Mai 2013

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. 2260 vom 14. Mai 2013.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Neuner-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtpräsident Dolfi Müller, stv. Vorsteher Baudepartement, Harald Klein, Stadtplaner, sowie Adrian Ohnsorg, juristischer Mitarbeiter Baudepartement. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Gemäss Stadtrat sollen mit der vorliegenden Zonenplanänderung rund 16'700 m² Land in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OelB umgezont werden. Heute befinden sich die Grundstücke teilweise in der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung OeIF und dürfen nicht bebaut werden. Diese Umzonung schafft die baurechtliche Grundlage für wichtige städtische Infrastrukturanlagen wie Ökihof, Werkhof, Feuerwehr, etc.. Daher will sich die Stadt dieses Land sichern bzw. erwerben. Konkret soll das Land im Göbli mit anderen städtischen Liegenschaften abgetauscht werden. Allenfalls kann auch ein Baurechtsvertrag abgeschlossen werden.

Mit den beiden Grundeigentümerinnen steht die Stadt bereits in Verhandlungen, um die Parzelle 1763 der Wasserwerke Zug (WWZ) sowie verschiedene Parzellen der Korporation grundbuchrechtlich zu sichern oder ins Eigentum der Stadt Zug überzuführen. Dieses Geschäft steht unter gewissem Zeitdruck. Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) enthält Unwägbarkeiten, die es als sinnvoll erscheinen lassen, den Prozess vor dessen Inkrafttreten am 1.3.2014 abzuschliessen. Weitere Fragen stellen sich mit der Anpassung des kantonalen Richtplans. Um möglichen Problemen aus dem Weg zu gehen, macht es Sinn, die Umzonung beförderlich anzugehen. Daher wurden die nötigen Schritte für den Tausch usw. mit der Korporation und den WWZ bereits eingeleitet.

Der Stadtplaner bekräftigt, dass es aus raumplanerischer Sicht wichtig und zielführend ist, diese Umzonung von der OeF in eine Zone OeB vorzunehmen. Dies letztlich unabhängig davon, was die Stadt dort später plant. Heute befindet sich ein Teil der Tennisanlage in der Nichtbaugebietszone OeF. Beim Bau der Anlage bestand noch kein Zonenplan. Für grössere Sanierungen könnte zufolge der falschen Zonierung heute keine Baubewilligung erteilt werden. Für die Zone OeF zeichnet der Kanton zuständig und nicht die Stadt. Die Korporation und die WWZ unterstützen das Vorhaben der Stadt. Aus heutiger Sicht besteht zwar noch kein Bedarf für die gesamte Fläche. Gleichwohl sollte der Bedarfsnachweis gelingen. Anders als damals beim Friedhof sind hier die beiden Grundeigentümer mit der Umzonung einverstanden. Für die Stadt gilt es, die Chance beim Schopf zu packen und sich hier wichtige strategische Landreserven zu sichern.

4. Beratung

Die BPK erkundigt sich nach den möglichen Verwendungszwecken dieses Gebiets. Die WWZ könnte hier allenfalls ein Unterwerk bauen. Daher ist auch bloss ein Teilabtausch denkbar. In der Zone OeI können aber weder Wohnungen noch Gewerbebauten gebaut werden.

Die BPK äussert angesichts des offenbar schon weit fortgeschrittenen Standes der Verhandlungen und der anstehenden Umzonung ein etwas ungutes Gefühl. Die BPK will insbesondere wissen, welche Zonierung die Basis für den beabsichtigten Abtausch der Liegenschaften bildet: ist es die geltende OeF oder die neu angestrebte Zonierung OeB? Bei Tauschgeschäften sei der Abschlussdruck regelmässig sehr hoch. – Die Verwaltung bringt den Bedenken der BPK ein gewisses Verständnis entgegen. Näheres zum Vertrag lässt sich allerdings erst im Rahmen der 2. Lesung kommunizieren. Dannzumal soll zusammen mit dem Beschluss für Umzonung auch der Vertrag mit der WWZ und der Korporation vorgelegt werden. Aktuell aber ist der zeitliche Druck sehr hoch. Falls die Umzonung jetzt nicht zustande kommt, liegt die Genehmigung der Regierung bis März 2014 nicht vor. Zudem findet nächstens die Genossenversammlung der Korporation statt.

Der Verwaltungsrat der WWZ behandelt das Geschäft bis im August. Alsdann wird der Stadtrat anfangs September den Antrag für die 2. Lesung verabschieden können.

Inhaltlich wird zu den geplanten Tauschgeschäften folgendes ausgeführt:

- Dass den WWZ aufgrund langfristiger Überlegungen vor allem ein Baurecht vorschwebt. Am liebsten hätten die WWZ als Tauschobjekt unbebautes Bauland. Dies ist für die Stadt jedoch eher schwierig. Als Variante steht Land im Baurecht und allenfalls bei Tausch überbautes Land zur Diskussion. Sehr wichtig ist dabei natürlich das Tauschverhältnis.
- Dass der Korporation als Tauschobjekte die Liegenschaft Zentrum, Landwirtschaftsland (kleiner Teil des St. Verena-Plateaus) sowie Wald (bei der Bruibachbrücke), total 20'000 m² Landwirtschaftsland angeboten werden sollen. Die Stadt erhält im Gegenzug 20'000 m² heutiges OeIB-Land. Schätzungen dieser Landparzellen liegen vor und werden dem GGR später zugänglich gemacht.
- Auf entsprechende Frage hin wird bestätigt, dass das städtische Göbli-Grundstück als mögliches Tauschobjekt nicht zur Diskussion steht.
- Der Bauernhof auf St. Verena befindet sich nicht auf städtischem Land. An den Pachtverhältnissen wird sich durch die Tauschgeschäfte nichts ändern.

Auch wenn der Ökihof seinen heutigen Standort nicht so schnell aufgeben muss, warnt die Verwaltung vor Untätigkeit. Falls der Vertrag für den Ökihof zwei Jahre verlängert werden kann, muss er Ende 2017 dennoch geräumt werden. Wenn der Kanton auf der anderen Seite den neuen Richtplan zügig erarbeitet und dieser vom Bundesrat ebenso rasch genehmigt wird, dauert dies bis ca. Mitte bis Ende 2016. Dann könnte bis Ende 2016 die GGR-Vorlage unterbreitet werden. Dann aber wäre – wenn man jetzt nicht Vollgas gibt – im Göbli noch keine Umzonung erfolgt und auch noch kein Baukredit erarbeitet. Dies alles zeigt, dass der zeitliche Druck nicht nur wegen den Unwägbarkeiten des revidierten RPG sehr hoch ist.

Die Frage, ob der Ökihof auch Gemeinde übergreifend, z.B. von Zug und Baar gemeinsam, realisierbar wäre, wird aufgrund der aktuellen Gesetzgebung mit nein beantwortet. Heute ist jede Gemeinde im Kanton Zug verpflichtet, einen eigenen Ökihof zu betreiben. Diesbezüglich laufen jedoch bereits Abklärungen, die dereinst zu einer Gesetzesänderung führen könnten.

Auf Nachfrage hin erklärt die Verwaltung, dass für die Umzonung der Bedarfsnachweis zu erbringen ist, auch wenn die jetzigen Eigentümer damit einverstanden sind. Das Areal ist für den Ökihof sowie für andere Infrastrukturen wie z.B. für den Ausbau des Werkhofs und der Feuerwehr vorgesehen, weshalb der Nachweis gelingen dürfte.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2260 vom 14. Mai 2013 empfiehlt die BPK mit 7 : 2 Stimmen, die Zonenplanänderung Göbli, Plan Nr. 7286, in erster Lesung zu verabschieden.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei die Zonenplanänderung Göbli, Plan Nr. 7286, gemäss Beschlussentwurf des Stadtrats vom 14. Mai 2013 in erster Lesung zu verabschieden.

Zug, 18. Juni 2013

Für die Bau- und Planungskommission
Urs Bertschi, Kommissionspräsident