

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Motion Göbli aufwerten und optimal nutzen – neue Chancen im Stadtzentrum von Zug entwickeln

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 29. Januar 2019

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 4. Dezember 2017 haben Martin Eisenring, CVP, und Philipp C. Brunner, SVP, die Motion "Göbli aufwerten und optimal nutzen – neue Chancen im Stadtzentrum von Zug entwickeln" eingereicht. Sie verlangen, dass der Stadtrat die Planung im Göbli ausdehnt und auf die Möglichkeit ausrichtet, ein grosszügiges Infrastrukturzentrum samt Hauptstützpunkt der Zugerland Verkehrsbetriebe AG (ZVB) zu planen. Der Stadtrat soll dazu zeitnah mit dem Kanton Zug und der ZVB in Verhandlungen treten. Zudem soll der Stadtrat mit den Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) in Verhandlungen treten, um eine Verlängerung des derzeitigen Pachtvertrags für den Ökiohof zu erwirken.

Die Begründung des Vorstosses ist aus dem vollständigen Motionstext im Anhang ersichtlich.

An seiner Sitzung vom 27. Februar 2018 hat der Grosse Gemeinderat dem Stadtrat die Motion zum schriftlichen Bericht und Antrag überwiesen. Gemäss § 42 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderats (GSO) ist ihm spätestens zwölf Monate nach der Überweisung Bericht und Antrag zu unterbreiten.

Wir erstatten Ihnen hierzu den folgenden Bericht:

1. Verhandlungen mit dem Kanton Zug

Der Stadtrat hat den Auftrag der Motionäre umgehend an die Hand genommen und die Abklärungen zum Standort Göbli aufgenommen. Bereits am 23. Februar 2018 fand zwischen Stadtrat und Vertretern des Regierungsrats (Finanzdirektor, Baudirektor und Volkswirtschaftsdirektor) eine Aussprache statt. Der Stadtrat zeigte dabei die städtebaulichen und funktionalen Vorteile des Stadtorts Göbli auf und war bereit, eine Machbarkeitsstudie zur Klärung der offenen Punkte im Gebiet Göbli zu finanzieren.

Leider haben sowohl der Regierungsrat wie auch der Kantonsrat auf das Angebot der Stadt Zug zur Finanzierung einer Machbarkeitsstudie und damit auf eine wertvolle zusätzliche Grundlage für ihre politischen Grundsatzentscheide verzichtet. So beschloss der Kantonsrat am 6. September 2018 den Hauptstützpunkt Feinverteiler an der Aa im kantonalen Richtplan definitiv festzusetzen. Der Beschluss ist rechtskräftig. Die Genehmigung durch den Bund steht zwar noch aus, diese ist jedoch zu erwarten.

Der Baukredit für den neuen Stützpunkt der ZVB und die Erweiterung der kantonalen Verwaltungsbauten in der Grössenordnung von CHF 190 Mio. soll dem Kantonsrat im Frühling 2019 vorgelegt werden.

2. Haltung des Stadtrates zum Anliegen der Motion

2.1 Planerische Ausgangslage

Der Stadtrat teilt die Auffassung der Motionäre, dass es sich beim heutigen ZVB-Areal "An der Aa" um ein für die Stadtentwicklung von Zug strategisch wichtiges Gebiet handelt und er bedauert, dass mit der ablehnenden Haltung des Kantons eine Chance verpasst wird. Die Stadt Zug ist das Zentrum der sich stark entwickelnden Region Zug. Die Stadt befindet sich in einer eigentlichen Umbruchphase. Das Siedlungsgebiet wird verdichtet und es wird insbesondere in den Zentrumslagen deutlich urbaner. Die Stadtstruktur wird durch zwei Achsen geprägt: In der Nord-Süd-Richtung die Achse Baarerstrasse-Bahnhofstrasse-Artherstrasse und in der Ost-West-Richtung die Achse Gubelstrasse-General-Guisan-Strasse.

Die Ost-West-Achse zeichnet sich aus durch grossmassstäbliche Bauten mit öffentlicher Nutzung, Firmensitzen und Wohnungen. Sie weist noch ein grosses Potential auf. Daher kommt in der weiteren Entwicklung der Stadt Zug dem Gebiet entlang der Gubel-/General-Guisan-Strasse eine besondere Stellung zu. Diese Areale stellen das Bindeglied zwischen den grossen Wohnquartieren im Westen und dem Zentrum der Stadt sowie dem Seeufer dar. Es gilt, dieses Gebiet zu verdichten, mit den es umgebenden Quartieren zu vernetzen und Freiräume von hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Auch der Kanton hat den Stellenwert dieses Gebiets erkannt und es im kantonalen Richtplan einerseits den Verdichtungsgebieten (§ 5.2.3) und andererseits dem Zentrumsgebiet (§ 5.1.2) zugewiesen. Dieser doppelte Vermerk im kantonalen Richtplan unterstreicht die hohen Ansprüche an die zukünftige Entwicklung, die Bedeutung der kleinräumigen Vernetzung, der Erweiterung und Aufwertung des Langsamverkehrsnetzes und der Freiräume.

Die bestehenden Rechtsgrundlagen der Stadt Zug (Entwicklungskonzept 2006, kommunale Richtpläne, Bauordnung und Zonenplan 2009) unterstreichen die Stossrichtung der kantonalen Vorgaben. So ist im Entwicklungskonzept von dichten und urbanen Stadtquartieren mit einem Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Parks und Plätzen die Rede. Im Entwicklungskonzept und im kommunalen Richtplan sind das Hauptnetz Langsamverkehr mit den wichtigen Verknüpfungen Ost-West und Nord-Süd sowie das Fusswegnetz festgehalten. Zudem besteht für das Areal an der Aa gemäss § 8 der Bauordnung (BO) die Pflicht, einen Quartierfreiraum zu schaffen. 86 % des heutigen Areals des Stützpunktes der ZVB befinden sich folgerichtig in einer Mischzone (WA4). Nur das Verwaltungsgebäude der ZVB liegt in einer Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB). Der heutige Stützpunkt der ZVB befand sich vor Jahren am Rande der Stadt, umgeben vom Gaswerk, einer Kläranlage und weiteren gewerblich-industriellen Nutzungen. Dies hat sich seither grundsätzlich gewandelt. Der Stützpunkt ist heute umgeben von Schulen, Wohnsiedlungen, Dienstleistungen und Sporthallen. Der Stützpunkt steht in seiner aktuellen flächenmässigen Ausdehnung in Widerspruch zu den kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Vorgaben. Er steht der angestrebten städtebaulichen Entwicklung (Mischnutzung von hoher Dichte, städtisches Gefüge mit gegenseitigen Verknüpfungen und eng verflochtenem Wegnetz etc.) im wahrsten Sinne des Wortes im Wege.

Das Areal Göbli hingegen liegt am Stadtrand, entlang des Grünraums, welcher die Siedlungsgebiete von Baar und Zug trennt. Die Grundwasserschutzgebiete mit ihren Grundwasserfassungen sowie die Siedlungsbegrenzungslinien bekräftigen, dass nördlich des Göblis keine weitere bauliche Entwicklung stattfinden wird.

Für technische Infrastrukturanlagen wie Stützpunkte und Werkstätten liegt das Areal ideal, ist es doch optimal an das übergeordnete Strassennetz angebunden.

2.2. Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Göbli-Areals

Auch wenn der Stadtrat dem Anliegen der Motionäre grundsätzlich positiv gegenübersteht, waren für bzw. sind für ihn gewisse Punkte sehr wichtig:

- Bei einer Verlegung des ZVB-Stützpunktes müssten die bisherigen städtischen Planungen und die daraus resultierenden Konsequenzen berücksichtigt und abgewogen werden.
- Die Planung und der Bau des Ökihofs sind weiterzuführen.
- Eine allfällige Verlegung der Feuerwehr und des Werkhofs ist in der Planung zu berücksichtigen.
- Für einen ZVB-Stützpunkt plus weitere Nutzungen hätte die verbleibende Restfläche zu genügen. Allenfalls wäre der Einbezug weiterer Flächen westlich der verlängerten Industriestrasse oder östlich des Grossacherbachs zu prüfen.
- Für die durch den ZVB-Stützpunkt im Göbli beanspruchte Landfläche wäre Realersatz anzubieten (Landtausch).
- Am Landtauschgeschäft alte Kläranlage / Areal altes Gaswerk (Festhalten am Erwerb des letztgenannten Grundstücks) ist festzuhalten. Der bestehende Vorvertrag würde durch den Wechsel des Standorts hinfällig; er wäre durch einen neuen Vertrag zu ersetzen.
- Der Zeitpunkt der baulichen Umsetzung könnte frühestens ab 2025 erfolgen; bis dahin laufen die Baurechtsverträge mit dem Tennisclub.
- Die Verlagerung des Tennisclubs müsste gesichert und vollzogen sein. Voraussetzung dafür sind Verhandlungen mit der Korporation Zug über den angedachten neuen Standort im Herti Nord, die Zuweisung des Areals in die Zone OelB (Einzonung der heutigen Landwirtschaftszone) sowie der Baukredit und die Erstellung der neuen Tennisanlagen.
- Für den Standort Göbli wäre eine Machbarkeitsstudie zu erarbeiten. Dabei wäre zu klären, ob die drei Nutzungen ZVB-Hauptstützpunkt, Werkhof und Feuerwehr auf der verbleibenden Restfläche untergebracht werden können. Dabei sind die zu erzielenden Synergien aufzuzeigen.

2.3. Machbarkeitsstudie

Eine Machbarkeitsstudie hätte aufzeigen sollen, ob und unter welchen Rahmenbedingungen am Standort Göbli die Stützpunkte von ZVB, der Rettungsdienste Zug (RDZ), und allenfalls Feuerwehr und Werkhof hätten realisiert werden können. Dabei hätte die effektive Machbarkeit des neuen Zentrums für den Service Public im Göbli im Fokus stehen sollen. Die Machbarkeitsstudie hätte unter Federführung der Stadt Zug gemeinsam mit den involvierten Ämtern des Kantons Zug (Amt für Umweltschutz, Amt für Raumplanung, Amt für Wald und Wild, Amt für öffentlichen Verkehr, Tiefbauamt und weitere Ämter) sowie der ZVB erarbeitet werden sollen.

Die Studie hätte sich schwergewichtig mit nachfolgenden Themen befasst:

- Äussere Rahmenbedingungen wie Freiräume, Integration in die Landschaft, Gewässer, Erschliessung, Langsamverkehr (Rad- und Fusswegführung), städtebauliche Einordnung
- Gewässerschutz / Grundwasserdurchfluss
- Innere Erschliessung und Verkehrsgeometrien
- Anordnung und Dimensionierung der Abstellanlagen
- Anordnung und Verteilung der Nutzungen
- Anordnung und Verteilung der Bauvolumen
- Etappierung beziehungsweise Entflechtung der unterschiedlichen Nutzungen (ZVB, RDZ, Feuerwehr und Werkhof)

Die Machbarkeitsstudie hätte aufgezeigt, ob im Göbli die Stützpunkte von ZVB, RDZ, Feuerwehr und Werkhof hätte realisiert werden können. Die Machbarkeitsstudie hätte demgegenüber keine Kostenschätzungen der Bauten und Anlagen enthalten, auch Betriebskostenrechnungen der ZVB wären nicht Gegenstand der Machbarkeitsstudie gewesen. Parallel zur Machbarkeitsstudie wären Landverhandlungen zwischen der Stadt Zug, dem Kanton Zug und der ZVB für den Realersatz zu führen gewesen.

Gleichzeitig wären mit der Korporation Zug Verhandlungen für die Verlegung der Tennisanlagen im Göbli an den potentiellen neuen Standort im Herti Nord zu führen und entsprechende Vorverträge auszuarbeiten gewesen.

3. Laufende Planungen der Stadt

Derzeit wird das Siegerprojekt für den neuen Ökihof samt Brockenhaus der Frauenzentrale und Recyclingbetriebe von GGZ@Work überarbeitet und weiterentwickelt. Das Baudepartement steht aufgrund verschiedener laufender Planungen (so im Zusammenhang mit den städtebaulichen Studienverfahren LG-Areal und SBB Ost, der Planung zur Unterführung Gutthirt oder der Streckensanierung Zug-Walchwil) mit den SBB in ständigem Kontakt. So wurden auch die Gespräche betreffend Mietvertrag für das Areal des bestehenden Ökihofs wieder aufgenommen. Dieser Vertrag läuft aktuell bis Ende 2020. Er soll jedoch um zwei Jahre bis Ende 2022 verlängert werden.

4. Weiteres Vorgehen

Sofern der Kantonsrat den Baukredit für den neuen Stützpunkt der ZVB und die Erweiterung der kantonalen Verwaltung im Frühling 2019 beschliesst, wird die Baudirektion bei der Stadt Zug die aktuellen Projektgrundlagen einreichen und die Verfahrenseinleitung für einen Bebauungsplan beantragen. Das Bauvorhaben des Kantons bedingt eine Anpassung der Grundordnung (Bauordnung und Zonenplan), damit die geplante Bau- und Nutzungsweise realisiert werden kann. Darüber hinaus braucht es einen Bebauungsplan, welcher die bei einem Verdichtungsprojekt geforderten Qualitäten sichert. Die Anpassung von Bauordnung und Zonenplan sowie der Bebauungsplan werden öffentlich aufgelegt und dem Grossen Gemeinderat zu Beratung und Beschluss unterbreitet werden.

5. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Bericht des Stadtrats zur Kenntnis zu nehmen und
- die Motion als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

Zug, 29. Januar 2019

Dr. Karl Kobelt
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen:

- Motion Göbli aufwerten und optimal nutzen – neue Chancen im Stadtzentrum von Zug entwickeln

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadträtin Eliane Birchmeier, Departementsvorsteherin, Tel. 041 728 21 51.