

KANTONSRATSBESCHLUSS  
BETREFFEND OBJEKTKREDIT FÜR EINE PROVISORISCHE  
PARKPLATZANLAGE AUF DEM EHEMALIGEN GASWERKAREAL IN ZUG

BERICHT UND ANTRAG DES REGIERUNGSRATES

VOM 19. AUGUST 2003

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit Bericht und Antrag zu einem Kantonsratsbeschluss betreffend einer provisorischen Parkplatzanlage mit 192 Auto- und 4 Carparkplätzen auf dem unbebauten Teil des ehemaligen Gaswerkareals in Zug.

Unsern Bericht gliedern wir wie folgt:

1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE
2. AUSGANGSLAGE UND BEDÜRFNIS
3. BAUBEWILLIGUNG
4. KOSTEN
5. TERMINE
6. ANTRAG

**1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE**

Der brachliegende, unbebaute Teil des ehemaligen Gaswerkareals (ca. 15'500 m<sup>2</sup>) an der Aabachstrasse, zwischen dem Kaufmännischen Bildungszentrum Zug (KBZ) und den zwei kantonseigenen Mehrfamilienhäusern an der Weststrasse, liegt in der Zone OeIB und dient dem Kanton als Baulandreserve für zukünftige öffentliche Bauten. Die Nutzung ist im heutigen Zeitpunkt noch nicht bestimmt. Da erfahrungsgemäss die Planungs- und Bauzeit für öffentliche Bauten rund 10 Jahre dauert, kann

davon ausgegangen werden, dass der Baubeginn eines allfälligen neuen Verwaltungszentrums III frühestens in etwa 5 Jahren stattfinden kann.

Aufgrund der grossen Nachfrage nach Parkplätzen (u.a. KBZ, ZTI, angrenzende Sportanlagen, Veranstalter von Grossanlässen, usw.) soll ein Teil des Grundstücks (ca. 5'000 m<sup>2</sup>) zwischenzeitlich als provisorische Parkplatzanlage mit 192 Auto- und 4 Carparkplätzen während mindestens 5 Jahren genutzt und kostendeckend bewirtschaftet werden. Die Investitionskosten für die vier Carparkplätze werden von der Stadt Zug übernommen. Gemäss Bebauungsplan dürfen auf dem Gaswerkareal, einschliesslich den für das KBZ bereits erstellten 43 Parkplätzen, insgesamt maximal 250 Parkplätze realisiert werden.

Mit Beschluss vom 11. März 2003 bewilligte der Stadtrat von Zug die Parkplatzanlage als Provisorium, befristet auf fünf Jahre ab Inbetriebnahme, mit der Option auf Verlängerung um jeweils ein weiteres Jahr. Die im Zusammenhang mit dem Neubau des KBZ (ohne Baubewilligung) als Zwischenlösung realisierten und von der Stadt Zug bisher tolerierten rund 120 Parkplätze auf dem Gaswerkareal entlang der Aabachstrasse müssen bei der Inbetriebnahme der provisorischen Parkplatzanlage aufgehoben werden.

Die Investitionskosten für die provisorische Parkplatzanlage (exkl. Carparkplätze), einschliesslich der in der Baubewilligung verlangten Bäume und Begrünung des restlichen, unbebauten Areals belaufen sich auf Fr. 400'000.-- inkl. MWSt (Basis: Zürcher Baukostenindex 1. April 2003).

Die Parkplätze werden von Montag bis Freitag von 07.00 bis 19.00 Uhr bewirtschaftet. Aufgrund von Erfahrungszahlen bei den Parkplätzen Kantonsschule und Hofstrasse rechnet das Hochbauamt mit Bruttoeinnahmen von mutmasslich Fr. 138'000.-- pro Jahr inkl. MWSt (d.h. rund Fr. 60.-- pro PP / Monat). Damit können die Investitionskosten innert 5 Jahren amortisiert und verzinst werden.

Wenn der Kantonsrat diesem Antrag zustimmt, kann die provisorische Parkplatzanlage im Frühjahr 2004 erstellt und danach in Betrieb genommen werden.

Gemäss § 34 Abs. 1 der Kantonsverfassung sind nur neue, einmalige Ausgaben von mehr als Fr. 500'000.-- referendumsfähig. Der vorliegende Objektkredit erfordert daher einen einfachen Kantonsratsbeschluss.

## 2. AUSGANGSLAGE UND BEDÜRFNIS

Der Kantonsrat hat am 26. November 1998 das Bauprojekt für die Kaufmännische Berufsschule Zug (KBZ) auf dem ehemaligen Gaswerkareal genehmigt und hierfür einen Objektkredit von 43,2 Mio. Franken (inkl. Photovoltaikanlage) sowie einen zusätzlichen Kredit von 8,3 Mio. Franken für den Rückbau und die Altlastenentsorgung bewilligt (Vorlage Nr. 572.14 - 9734). Der Kantonsratsbeschluss trat am 2. Februar 1999 in Kraft. Der Rückbau der alten Gaswerksbauten und die Entsorgung der Altlasten auf dem ehemaligen Gaswerkareal (GS Nr. 286) dauerten von Anfang Februar bis Mitte September 1999. Der Neubau für das Kaufmännische Bildungszentrum Zug (KBZ) benötigte zwei Jahre, d.h. von Ende August 1999 bis Ende Juli 2001, und wurde Mitte August 2001 von der Schule in Betrieb genommen.

Das brachliegende, unbebaute Restareal (ca. 15'500 m<sup>2</sup>) zwischen dem KBZ-Neubau und der Weststrasse liegt in der Zone OelB und dient dem Kanton als Baulandreserve für zukünftige öffentliche Bauten. Die zukünftige Nutzung ist im heutigen Zeitpunkt noch nicht bestimmt. Im Bericht und Antrag vom 9. Juni 1998 (Vorlage Nr. 572.1 - 9546) ging der Regierungsrat davon aus, dass das unbebaute Areal nach dem Rückbau und der Entsorgung der Altlasten ausgeebnet und eine Magerwiese angelegt werde.

Die Baudirektion und das Hochbauamt werden immer wieder angefragt, ob auf dem brachliegenden Areal nicht zwischenzeitlich Parkplätze erstellt werden könnten. Sowohl seitens des KBZ und der Zuger Techniker- und Informatikschule (ZTI) als auch seitens der Stadt und der Betreiber der Sportanlagen aber auch einzelner Firmen im Siemensgebäude besteht ein grosses Interesse für zusätzliche Parkplätze. Zudem werden mit dem Neubau "Grafenau Süd" in naher Zukunft heute noch bestehende Parkplätze verdrängt. Das Bedürfnis nach zusätzlichen Autoabstellplätzen ist somit offensichtlich vorhanden und ausgewiesen.

Die zusammen mit der KBZ als Zwischenlösung auf dem Gaswerkareal realisierten ca. 120 Parkplätze entlang der Aabachstrasse sowie die Parkplätze im VZ1 sind sehr begehrt und wochentags voll belegt. Aufgrund der grossen Nachfrage nach Parkplätzen soll nun auf einem Teil des Grundstücks (ca. 5'000 m<sup>2</sup>) eine provisorische Parkplatzanlage mit 192 Personenwagen- und 4 Carparkplätzen erstellt und mit zwei zentralen Parkuhren bewirtschaftet werden.

Als Planungsgrundlage diente der "Bebauungsplan Kaufmännische Berufsschule" (Plan Nr. 7032), welcher vom Regierungsrat am 1. Dezember 1998 genehmigt wurde. Die Anzahl der Parkplätze ist gemäss Bebauungsplan auf maximal 250 Autoabstellplätze beschränkt. Mit den bereits bewilligten und realisierten 43 Autoabstellplätzen für das Kaufmännische Bildungszentrum und den vorgesehenen 192 Auto- und 4 Carabstellplätzen wird die zulässige Parkplatzzahl mit insgesamt 239 Parkplätzen eingehalten bzw. leicht unterschritten.

### **3. BAUBEWILLIGUNG**

Um festzustellen, ob eine provisorische Parkplatzanlage überhaupt bewilligungsfähig ist, hat das kantonale Hochbauamt bereits Ende März 2001 beim Baudepartement der Stadt Zug ein Baugesuch eingereicht. Das Baugesuch wurde am 30. März und am 6. April 2001 im Amtsblatt des Kantons Zug ausgeschrieben. Bis zum Ablauf der Einsprachfrist am 18. April 2001 sind keine Einsprachen eingegangen. Am 3. Juli 2001 bewilligte der Stadtrat die provisorische Parkplatzanlage mit 192 Personenwagen- und 4 Carparkplätzen mit folgenden Auflagen und Bedingungen:

- Die Parkplatzanlage wird als Provisorium für eine Dauer von drei Jahren befristet (d.h. bis zum 30. Juni 2004), mit einer Option auf Verlängerung um zwei Jahre.
- Die Parkplatzanlage ist im Rahmen des kantonalen Parkplatzreglements zu bewirtschaften.
- Die Ost-West-Fusswegverbindung, d.h. der Verbindungsweg von der Aabachstrasse zur Eistrainings- und Curlinghalle, ist bis zum alten Bahndamm zu erstellen. Die Weiterführung mit einem Treppenübergang über den alten Bahndamm wird von der Stadt Zug hergestellt.
- Zwischen der Parkplatzanlage und dem Fuss- und Veloweg auf der Südseite des KBZ ist eine niveaugleiche Fusswegverbindung zu den Sportanlagen für Gehbehinderte, Rollstuhlbenützer und Kinderwagen zu prüfen.
- Die Baumbepflanzungen im Bereich der provisorischen Parkplatzanlage sind ungenügend und sind angemessen zu erweitern (u.a. Baumallee entlang der Aabachstrasse).
- Die Beseitigung der provisorischen Parkplatzanlage und die Renaturierung hat nach Ablauf der Frist unaufgefordert zu erfolgen. Ein allfälliges Verlängerungsgesuch ist mindestens drei Monate vor Ablauf der Frist einzureichen.

Da bei einer so kurzen Bewilligungsdauer von lediglich drei Jahren die provisorische Parkplatzanlage nicht kostendeckend erstellt, betrieben und später rückgebaut werden kann, beantragte die Baudirektion mit Gesuch vom 17. August 2001 dem Stadtrat, die provisorische Parkplatzanlage sei für eine Dauer von 5 Jahren ab der Inbetriebnahme zu bewilligen, mit der Option auf Verlängerung um jeweils ein weiteres Jahr.

Mit Beschluss vom 11. März 2003 entsprach der Stadtrat dem Gesuch und bewilligte die Parkplatzanlage als Provisorium, befristet auf fünf Jahre ab Inbetriebnahme, mit der Option auf Verlängerung um jeweils ein weiteres Jahr.

Da die Zu- und Wegfahrt zur KBZ und zur provisorischen Parkplatzanlage über die Aabachstrasse erfolgt, mussten die vier bestehenden Carparkplätze an der Aabachstrasse aufgehoben und auf das Gaswerkareal verlegt werden, um die Übersichtlichkeit und Sicherheit zu gewährleisten. Diese vier Carparkplätze werden auf Kosten der Stadt Zug in die Parkplatzanlage integriert.

## 4. KOSTEN

### 4.1. Investitionskosten

Aufgrund von Richtofferten ergeben sich folgende Investitionskosten (Basis: Zürcher Baukostenindex 1. April 2003):

Bauplatzinstallation und Vorarbeiten	Fr.	42'000.--
Erdarbeiten, Geländegestaltung	Fr.	36'000.--
Beläge, Abschlüsse, Entwässerung	Fr.	182'000.--
Magerwiese und Baumbepflanzung	Fr.	38'000.--
2 zentrale Parkuhren inkl. Elektroinstallation	Fr.	45'000.--
Fusswegverbindungen Aabachstrasse bis Damm	Fr.	10'000.--
Honorar für Planung und Bauleitung	Fr.	50'000.--
Baunebenkosten	Fr.	9'000.--
<b>Zwischentotal exkl. MWSt</b>	<b>Fr.</b>	<b>412'000.--</b>

Unvorhergesehenes (5 %)	Fr.	20'000.--
Mehrwertsteuer (7,6 %)	Fr.	33'000.--
<b><u>Total prov. Parkplatzanlage inkl. MWSt</u></b>	<b>Fr.</b>	<b><u>465'000.--</u></b>
<b><u>mit 192 Auto- und 4 Carparkplätzen</u></b>		
• abzügl. Anteil Stadt Zug (4 Carparkplätze)	ca. Fr.	- 65'000.--
<b><u>Total Anteil Kanton Zug für 192 Parkplätze</u></b>	<b>Fr.</b>	<b><u>400'000.--</u></b>
Investitionskosten pro Autoparkplatz (aufgerundet)	Fr.	2'085.--

Die provisorische Parkplatzanlage soll möglichst kostengünstig erstellt werden, d.h.:

Fahrbahnbereiche	Asphaltbelag
Parkplätze	Kiesbelag gewalzt
Grünflächen um Parkplatzanlage	Magerwiese
Fusswegverbindungen	Kiesbelag gewalzt
Beleuchtung	keine

#### 4.2. Folgekosten (approximativ)

Abschreibung Fr. 400'000.-- zu 10%	Fr. / a.	40'000.--
Unterhalt Parkuhren, Überwachung, usw.	Fr. / a.	23'000.--
<b>Aufwand Laufende Rechnung pro Jahr</b>	<b>ca. Fr. / a.</b>	<b>63'000.--</b>
Brutto-Einnahmen (60.-- Fr./ Mt. x 192 PP x 12)	Fr. / a.	138'240.--
abzügl. Mehrwertsteuer (Eidg. Steuerverwaltung)	Fr. / a.	- 10'000.--
<b>Ertrag Laufende Rechnung pro Jahr</b>	<b>ca. Fr. / a.</b>	<b>128'240.--</b>
<b>Netto-Ertrag pro Jahr</b>	<b>ca. Fr. / a.</b>	<b>65'240.--</b>

Im Jahr 2004 wird der Ertrag halbiert, da die Inbetriebnahme in etwa Mitte Jahr erfolgt. Der Netto-Ertrag in diesem Jahr beträgt demnach lediglich 2'240.--.

Würde vergleichsweise das brachliegende Areal nur planiert und eine Magerwiese erstellt, würde dies Investitionskosten von ca. Fr. 100'000.-- und zusätzliche jährliche Unterhaltskosten verursachen, ohne jeglichen Ertrag.

Die 192 Parkplätze werden zur Zeit von Montag bis Freitag jeweils von 07.00 bis 19.00 Uhr bewirtschaftet. Aufgrund von Erfahrungszahlen bei den Parkplätzen Kantonschule und Hofstrasse rechnet das Hochbauamt mit Bruttoeinnahmen von ca.

Fr. 138'240.-- pro Jahr. Die Erträge und Aufwände werden in der Laufenden Rechnung unter dem Konto «Parkplatzbewirtschaftung» verbucht.

#### 4.3. Finanzielle Auswirkungen auf die Staatsrechnung

<b>A)</b>	<b>Investitionsrechnung</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
1.	-> für Immobilien: ● bereits geplanter Betrag	0	400'000	0	0
2.	● effektiver Betrag gemäss vorliegendem Antrag	0	400'000	0	
3.	-> für Einrichtungen und Mobiliar: ● bereits geplanter Betrag	0	0	0	0
4.	● effektiver Betrag gemäss vorliegendem Antrag	0	0	0	0

<b>B)</b>	<b>Laufende Rechnung</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
5.	● bereits geplanter Betrag	0	0	0	0
6.	● effektiver Betrag gemäss vorliegendem Antrag (Netto-Ertrag)	0	2'240	65'240	65'240

#### 5. TERMINE

Wenn der Kantonsrat diesem Antrag zustimmt, kann die provisorische Parkplatzanlage im Frühjahr 2004 erstellt und danach in Betrieb genommen werden.

**6. ANTRAG**

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen den **A n t r a g** ,  
auf die Vorlage Nr. 1155.2 - 11249 einzutreten und ihr zuzustimmen.

Zug, 19. August 2003

Mit vorzüglicher Hochachtung

REGIERUNGSRAT DES KANTONS ZUG

Der Landammann: Walter Suter

Der Landschreiber: Tino Jorio

**Beilage:** Situationsplan / provisorische Parkplatzanlage