

## Grosser Gemeinderat, Vorlage

### Gebietsplanung Technologiecluster Zug, 1. Lesung

- Bebauungsplan Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7506, einschliesslich Umweltverträglichkeitsbericht
- Zonenplanänderung Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7809
- Änderung Bauordnung Technologiecluster Zug

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 2. Oktober 2017

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Geschäftsprüfungskommission (GPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 13 und 20 GSO folgenden Bericht:

### 1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2445 vom 9. Mai 2017. Der Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission (BPK) vom 3. Oktober 2017 lag zum Zeitpunkt der GPK-Sitzung noch nicht vor.

### 2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die GPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Siebner-Besetzung und in Anwesenheit von Thomas Held, als Berater der V-Zug Immobilien. Von der Verwaltung anwesend waren Stadtratsvizepräsident André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Harald Klein, Stadtplaner, Stadtrat Karl Kobelt, Vorsteher Finanzdepartement sowie Andreas Rupp, Finanzsekretär. Auf die Vorlage wurde eingetreten.

### 3. Erläuterungen der Vorlage

Thomas Held als Vertreter der V-Zug Immobilien sowie der zuständige Stadtrat und Harald Klein erläutern und kommentieren die Vorlage anhand von PowerPoint Präsentationen. Ein historischer Stadtplan von 1904 zeigt eindrücklich, dass das damalige Produktionsgelände der Verzinkerei Zug, der Vorläuferin der V-Zug, weit ausserhalb der Stadt Zug lag. Heute befindet sich das Areal mitten im nördlichen Stadtgebiet. Somit stellen sich ganz neue Fragen für die raumplanerische, aber auch industrielle Zukunft dieses Areals. Die Frage nach der Weiterführung der Produktion am bestehenden Standort wurde mit dem Bau des neuen Fabrikgebäudes «Mistral» und mit dem Beginn der Planung für das Gebäude «Zephyr» bereits positiv beantwortet.

Der zukunftsweisende Entscheid der V-Zug für den traditionellen historischen Firmenstandort in der Stadt Zug und somit für den Erhalt und Ausbau industrieller Arbeitsplätze ist auf dem Hintergrund der Verlagerung der Industrie im Zeichen der Globalisierung nicht selbstverständlich.

Positiv für unseren Wirtschaftsstandort fallen vor allem der Erhalt der Arbeitsplätze und der weiteren Entwicklung von industriellem und technischem Know-how vor Ort ins Gewicht. Unter der Voraussetzung der Realisierung des Technologieclusters gibt es rationale Gründe für die Stärkung des Standortes Zug. Die Stichworte «Stadt» und «Zug» werden heute noch oft als Gegensatz wahrgenommen. Die Verkehrs- und Platzverhältnisse, die Emissionen, die Arbeitssicherheit, der Städtebau usw. sind Faktoren, die der Nähe oder gar der geplanten Durchmischung von Stadt und Industrie zumindest auf den ersten Blick entgegen stehen. Die Analyse der V-Zug Immobilien geht aber davon aus, dass dieser Gegensatz durch die Entwicklung der Industrie und mit städtebaulichen Massnahmen mindestens teilweise aufgehoben werden kann:

- Die Verkehrsverhältnisse werden durch den Mobility Hub Nord und die Tangente Zug-Baar wesentlich verbessert
- Die Platzverhältnisse werden durch die Vertikalisierung und die forcierte Verdichtung verbessert
- Die Fragen der Betriebssicherheit und der Emissionen können heute dank modernen Bauausführungen im Einzelfall gelöst werden
- Die Gestaltungsfragen werden durch präzise städtebauliche und architektonische Anforderungen gelöst, die bereits im Bebauungsplan enthalten sind

Zusammengefasst: Geplant ist, dass die V-Zug modernisiert und verdichtet. Die Metall Zug initiiert den Technologiecluster mit anderen Tochterfirmen, welche dann weitere Unternehmen anziehen sollen. In einigen Jahren sollen auf dem Areal eine Vielzahl von grösseren und kleineren Unternehmungen und Forschungsinstituten tätig sein - die meisten vermutlich mit industriellem Bezug, jedoch kaum alle mit eigener Produktion vor Ort.

Die gemachten Ausführungen wurden mit einigen quantitativen Angaben zum IST-Zustand illustriert. Eine wichtige Zahl für die Service-Leistungen ist der Bestand von 5 Mio. Stück installierten Geräten. Täglich erfolgen zwei Bahnanlieferungen sowie rund 60 LKW-Transporte grösstenteils mit eigenen Fahrzeugen. Der SOLL-Zustand sieht die Verlagerung der Produktion in den nördlichen Teil des Areals vor. Im südlichen Teil sollen die neu anzusiedelnden, zusätzlichen Unternehmen und bereits erwähnten Tochterfirmen platziert werden. Hier ist auch eine beschränkte, betriebsnahe Wohnnutzung vorgesehen. Mit einem neuen Bauvolumen von insgesamt knapp 1 Mio. m<sup>3</sup> ergibt sich gegenüber dem heutigen Zustand ein Plus von ca. 300'000 m<sup>3</sup>. Ziemlich genau dieses zusätzliche Volumen wird im Bebauungsplan für die Industrie und Logistik gesichert. Mit dem umfassenden Energiekonzept des Technologieclusters ergibt sich eine wesentliche Einsparung von CO<sub>2</sub>. Es wird mit 3'000 Arbeitsplätzen (mehr als eine Verdoppelung gegenüber heute) sowie mit 300 Bewohnenden vor Ort und im nahen Umfeld gerechnet.

Der abschliessende Bezug der neuen Produktionsgebäude erfolgt etwa 2022. Anschliessend kann mit der Entwicklung der Baufelder begonnen werden. Bis das ganze Projekt abgeschlossen ist, dauert es rund 20 bis 25 Jahre. Die Überbauung wird in Etappen erfolgen. Das ergibt zwar tendenziell höhere Kosten, aber eine grössere Flexibilität und Anpassungsfähigkeit an die neuen Nutzerinnen und Nutzer.

Der Vorsteher des Baudepartementes und der Stadtplaner ergänzen die Ausführungen. Sie unterstreichen die Vorteile des Standortes in der Stadt Zug, die von heutigen Firmen bevorzugt werden:

- Sicherheit
- Urbane Umgebung mit kulturellem Angebot, Freizeiteinrichtungen, Weiterbildungsmöglichkeiten usw. (für Mitarbeitende)
- Nachhaltig sowohl im energetischen Bereich, wie auch im baulichen Sinn

In der Stadt Zug weist der Sektor Landwirtschaft einen Anteil von 2%, derjenige der Industrie einen solchen von 20% und derjenige der Dienstleistungen einen solchen von 78% aus. Der Stadtrat begrüsst den Entscheid der V-Zug sehr, am Standort Zug zu bleiben. Anschliessend wurde ein kurzer Überblick über die Gebietsplanung gezeigt.

In enger Zusammenarbeit mit der Baudirektion zeigte sich, dass zusätzlich zum Bebauungsplan eine neue saubere Grundordnung für das Areal geschaffen werden muss. So müssen Zonenplan und Bauordnung angepasst werden. Empfindlichkeitsstufen, Zulässigkeit der Wohnnutzung in der Industrienutzung, Höhe und Verteilung der Baumassen usw. sind zum Beispiel Vorgaben, die in der Bauordnung und im Zonenplan und nicht im Bebauungsplan zu regeln sind.

Es ist essentiell, dass der Bebauungsplan innerhalb der definierten maximalen Bau- und Höhenlinien vernünftige Flexibilität aufweist. So kann man sich nach den Bedürfnissen der Firmen richten, die sich schliesslich hier ansiedeln werden. Auch bei der Gestaltung der Freiräume gemäss Freiraumkonzept gibt es gewisse Freiheitsgrade. So wie der Technologiecluster wächst, ist die Stadt Zug in der Verpflichtung, das Infrastrukturnetz zu ergänzen und anzupassen. Zudem gibt es gewisse Spezialbaulinien für die eingedolten Gewässer in diesem Gebiet.

Der preisgünstige Wohnungsraum soll nicht im Areal realisiert werden, sondern im angrenzenden Gebiet an der Ecke Baarerstrasse/Göblistrasse. Innerhalb des Technologiecluster-Areals sind technologieclusternahe Wohnungen und Nutzungen angedacht, d.h. weniger Familienwohnungen, sondern Betriebswohnraum.

Die Genehmigung ist nach der Beratung in beiden Kommissionen und den zwei Lesungen im GGR im Sommer 2018 geplant.

#### **4. Beratung**

Es ist ganz wichtig hier zu erwähnen, **dass die GPK mit der Beratung dieses Traktandums in keiner Art und Weise mit der BPK konkurrenzieren will**. Die GPK konnte in nur einer Sitzung unmöglich so tief in die Details eintauchen, wie dies der Schwesterkommission über mehrere Sitzungen möglich war. Dem Präsidenten ging es bei der entsprechenden Traktandierung vor allem darum, dass die GPK eines der wichtigsten Zukunftsprojekte für die Stadt Zug, die Bevölkerung, den Verkehr, die Energie und das Umfeld summarisch kennen lernt und die zu erwartenden Auswirkungen erfährt.

Das Projekt wird durchwegs als wegweisend begrüsst. Es sei für die Stadt Zug ein Zeichen der Wirtschaftsfreundlichkeit und Offenheit.

Es sei aber wichtig, dass auch eine politische Abstützung geschaffen werde, da es hier um ein Investitionsvolumen von rund CHF 500 Mio. geht. Dies werde aber eine gewisse Bindung zur Stadt Zug ergeben.

Es gehe hier auch um ein Unternehmen, das schon seit über einem Jahrhundert in der Stadt Zug ansässig und bekannt ist und welches man unbedingt behalten möchte. Ein Mitglied der GPK plädiert dafür, dass man sich zukunftsgerichtet präsentiert und unternehmerisches Handeln und Wirken ermöglicht.

Ein anderes Mitglied wirft die Frage nach der Verlässlichkeit des Vorhabens auf: Es sei unmöglich vorzusehen, wie sich die Situation in zehn Jahren entwickeln werde.

Der Vertreter der V-Zug Immobilien erwidert darauf, dass die Anforderungen der Digitalisierung nur in Zusammenarbeit mit anderen Firmen im Rahmen eines innovativen «Ecosystems» wie dem Technologiecluster bewältigt werden können. Letztlich ist der Technologiecluster die beste Strategie für die langfristige Sicherung des Unternehmens und für den Erhalt der Arbeitsplätze. Der Stadtratsvizepräsident und Vorsteher des Baudepartementes weist daraufhin, dass in der ganz langen Frist, bei einer völligen Veränderung der Verhältnisse, die Stadt Zug die baurechtlichen Grundlagen auch wieder anpassen könne. Der Bebauungsplan sei mit seinen Festlegungen eine Vorgabe für den Technologiecluster.

Ein weiteres Mitglied der GPK stellt die Stadtentwicklung in den Vordergrund, welche mit diesem Projekt vorwärtsgetrieben wird. Wohnen und Arbeiten am gleichen Ort sei ein Thema, welches überzeuge.

Zum heutigen Zeitpunkt ist es absolut unmöglich, die Auswirkungen des Technologieclusters auf die städtische Wirtschaft und damit auch auf die Stadtfinanzen einigermaßen genau zu prognostizieren. Die GPK kann deshalb nicht formell einen Antrag auf Annahme oder Ablehnung des Bebauungsplanes stellen.

Die Mitglieder der GPK sind damit einverstanden, stattdessen eine Abstimmung über eine positive oder negative zur Kenntnisnahme durchzuführen.

## **5. Zusammenfassung**

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Bericht und Antrages des Stadtrates Nr. 2445 vom 9. Mai 2017 nimmt die GPK die Vorlage positiv zur Kenntnis.

## **6. Antrag**

Die GPK empfiehlt Ihnen

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Antrag des Stadtrats zur Festsetzung des Bebauungsplans Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7506, bei gleichzeitiger Feststellung der Umweltverträglichkeit,
- der Zonenplanänderung Technologiecluster Zug, Plan Nr. 7809, und
- der Änderung der Bauordnung § 36, § 39 Abs. 2 und § 48, in 1. Lesung in zustimmendem Sinn gutzuheissen.

Zug, 19. Oktober 2017

Für die Geschäftsprüfungskommission  
Philip C. Brunner, Kommissionspräsident

Beilage:

- Präsentation von Thomas Held zum Technologiecluster Zug anlässlich der GPK-Sitzung vom 2. Oktober 2017

# TECHNOLOGIECLUSTER ZUG

Stadtplan



Stadtplan 2014

Stadtplan 1904



## Tatbeweis



## Abwägung der Standortfrage am Beispiel der neuen Pressenanlage

Standort	Flächenbedarf Land	Baukosten	Provisoriums-kosten	Anlagekosten
Grüne Wiese	100%	100%	0	100%
TCZ	-60%	+40%	+	+35%

- Hohes Lohnkostenniveau
- Starker Schweizer Franken
- Kleiner Marktplayer
- bis 40% höhere Baukosten
- Provisoriumskosten
- bis 35% höhere Anlagekosten
- Risiko Bauen unter Betrieb
- Risiko Planungssicherheit
- verkehrstechnische Einschränkung

- + eigenes Land / kompakte Anlage
- + Mitarbeiter / Know How vor Ort
- + Verbindung von Marke / Identität mit dem Ort
- + Bedarf an Erneuerungen der Infrastrukturen vor Ort hinsichtlich der Herausforderungen der Digitalisierung und der Industrie 4.0
- + Potential für Einbettung in urbanen, technologisch fokussierten Cluster / Ökosystem
- + langfristige hohe industrielle Gestaltungs- und Handlungsfreiheiten



## Urbane Industrie?

Stadt ↔ Industrie	
Verkehrsverhältnisse	Logistikerschliessung durch die Stadt, Schichtarbeiter
Platzverhältnisse	Hoher EG Flächenbedarf
Gestaltung der industriellen Infrastrukturen	Grosse Kubaturen, keine Freiflächen, grosse Verkehrsflächen
Wirtschaftlichkeit	Hohe Opportunitätskosten
Betriebssicherheit / IP	Perimeterschutz
Emissionen (Lärm, Erschütterungen, Geruch)	Emissionsintensive Prozesse
Gesundheit / Umwelt	Emissionsintensive Prozesse

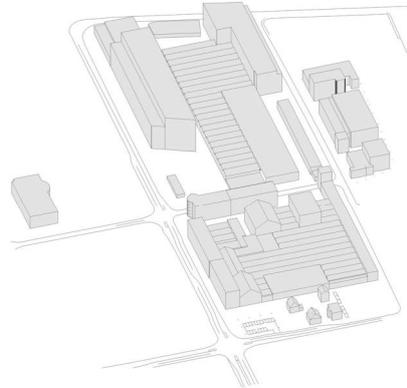


## Urbane Industrie!

Stadt ↔ Industrie	
Verkehrsverhältnisse	→ Mobility Hub Zug Nord
Platzverhältnisse	→ Verdichtung dank Vertikalisierung und Industrie 4.0 für Platz für eine New Economy of Diversity
Gestaltung der industriellen Infrastrukturen	→ Qualitätssicherung über BBP, öffentlich begehbar Freiflächen, minimale Verkehrsflächen, städtebauliches Potential
Wirtschaftlichkeit	→ Erhöhung der Wertschöpfung in einer neuen Wirtschaft, Stärken maximieren
Betriebssicherheit / IP	→ Offene, individuell gesicherte Strukturen
Emissionen (Lärm, Erschütterungen, Geruch)	→ Neue Baustrukturen nach neuen Normen, moderne Prozesse mit neuen Anlagen
Gesundheit / Umwelt	→ Multi Energy Hub, neue Baustrukturen



## Verdichtung unter laufender Produktion



## Tatbeweis

V-ZUG modernisiert und verdichtet

Metall Zug initiiert TCZ

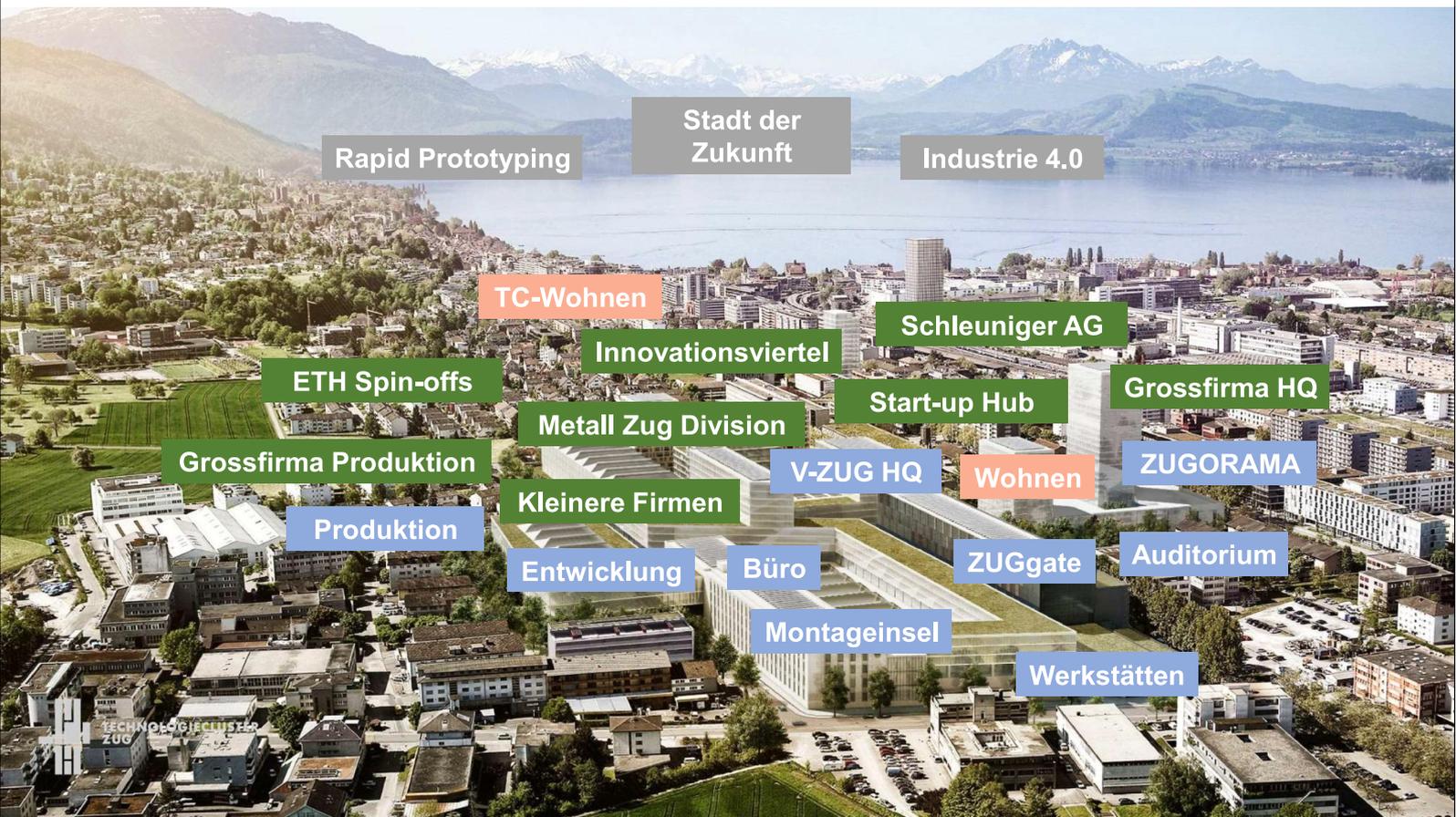
TCZ zieht Unternehmen an





## IST – Zustand: Mengengerüst

Mitarbeitende	>1'100
Lernende	100
Jahresproduktion Geräte	280'000
Service für einen Gerätebestand CH	5 Mio.
Tägliche Ein- / Ausgänge (LKW / Bahn)	60 / 2
Jährlichen Energieverbrauch (MWh)	18'000



**SOLL-Zustand: Potenzial**

Areal 82'000m<sup>2</sup> mit 990'000m<sup>3</sup>

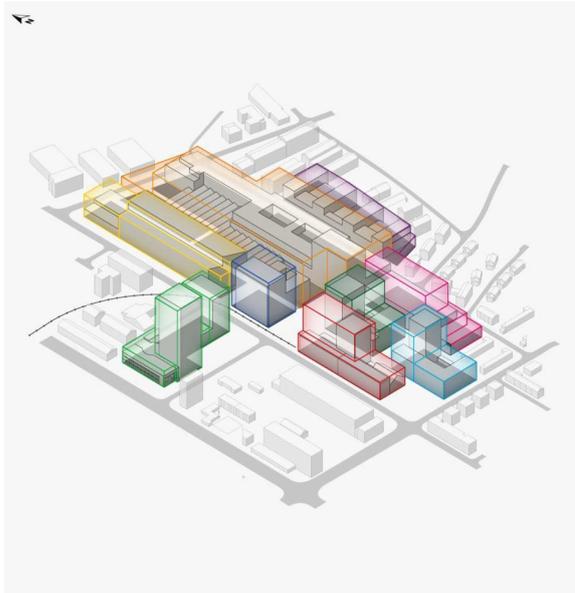
mehr als das zusätzliche Bauvolumen ca. 315'000 m<sup>3</sup> ist gesichert für Industrie und Wohnraum

Öffentliche Freiflächen 12'000m<sup>2</sup>

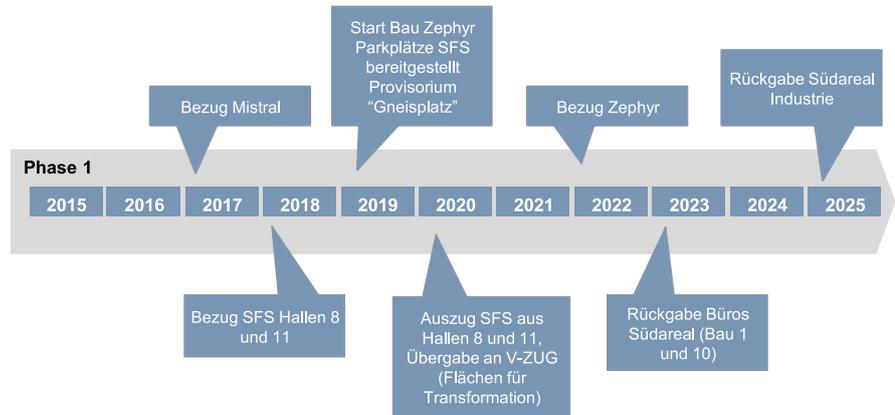
CO<sub>2</sub> neutral (minus > 1'300 Tonnen/Jahr)

ca. 3'000 Arbeitsplätze

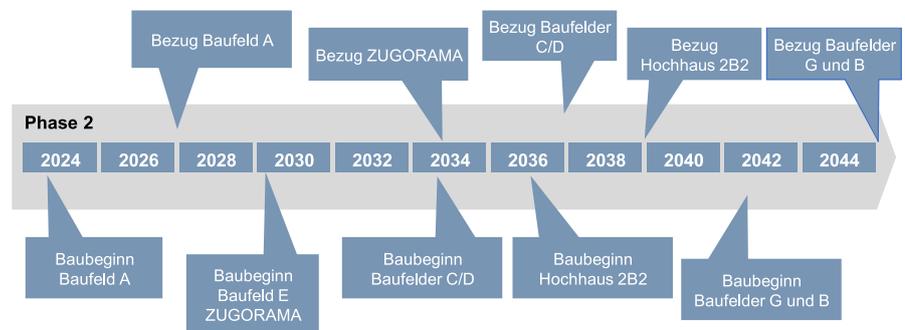
ca. 300 Bewohner vor Ort und Wohnraum für Industriearbeiter im nahen Umfeld



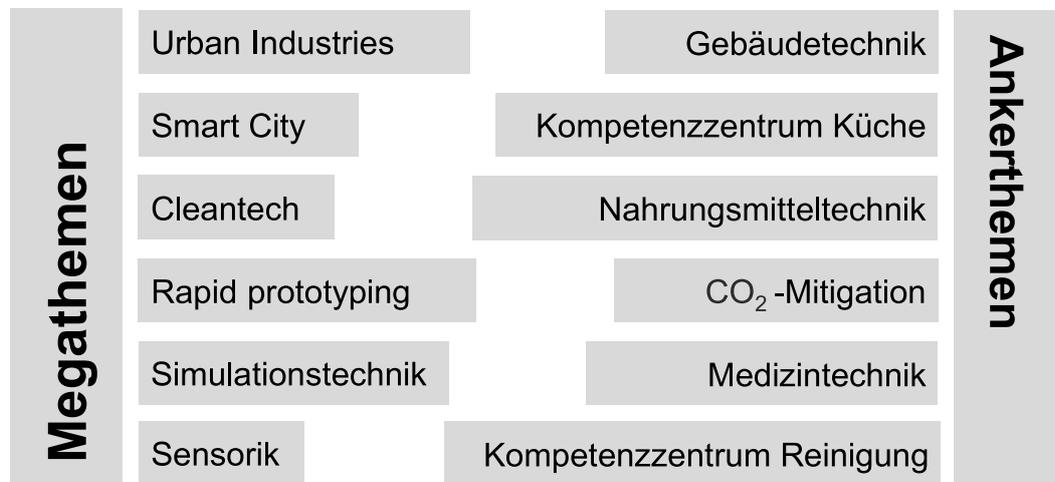
# Roadmap



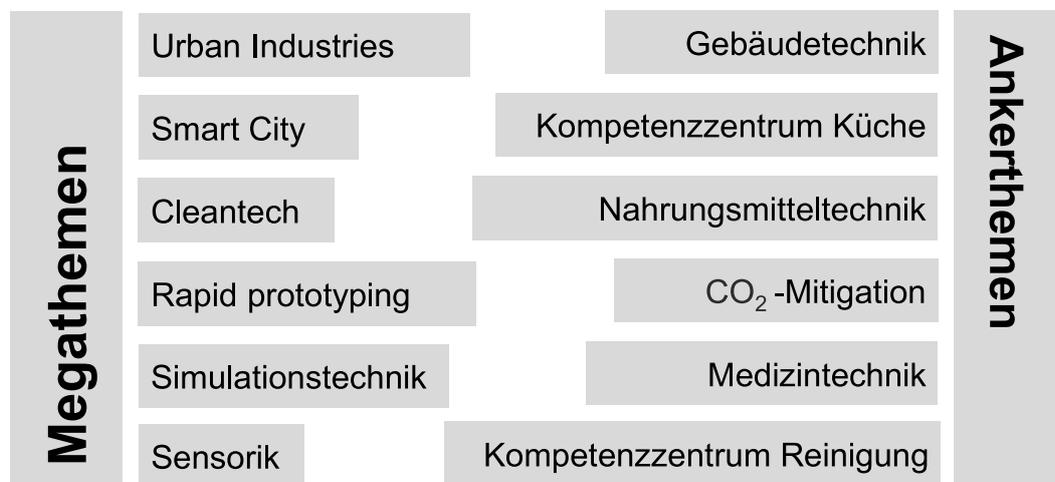
# Roadmap

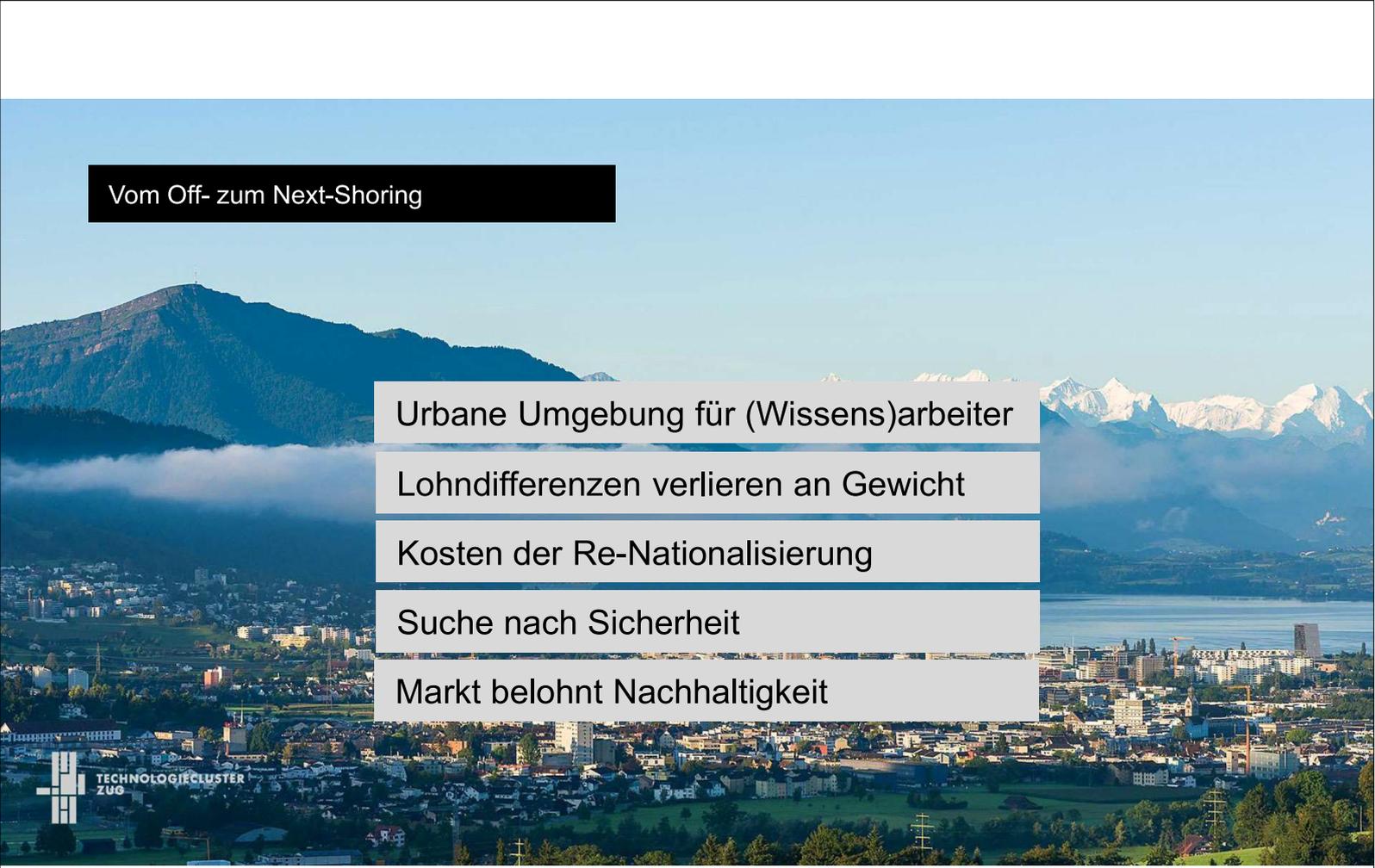


## Affinitäten im Technologiecluster Zug



## Affinitäten im Technologiecluster Zug





Vom Off- zum Next-Shoring

Urbane Umgebung für (Wissens)arbeiter

Lohndifferenzen verlieren an Gewicht

Kosten der Re-Nationalisierung

Suche nach Sicherheit

Markt belohnt Nachhaltigkeit



Ein Stahlbad für die Schweizer Industrie

Schweizer Industrie steht vor einer Welle von Produktionsverlagerungen. Dank Filialen im Ausland erfolgen die Verschiebungen rasch und reibungslos

«Keine Deindustrialisierung zulassen»

«Selbstbeweihräucherung ist Gift»

Bundesrat Johann Schneider-Ammann warnt vor einer Deindustrialisierung

Schweizer Industrie im Stresstest

Die Industrie im Wellental

Wie sich die globalen Gewichte und Arbeitsplätze in den vergangenen Jahrzehnten verlagert haben

Amazon Plans Second H x

Sicher | <https://www.nytimes.com/2017/09/07/technology/amazon-headquarters-north-america.html>

TECHNOLOGY | Amazon Plans Second Headquarters, Opening a Bidding War Among Cities

Inside the Latest Power Struggle at Uber  
In Power Move at Uber, Travis Kalanick Appoints 2 to Board  
Google Prepares to Brief Congress on Its Role in Election  
IBM Now Has More Employees in India Than in the U.S.  
Google Unveils Tools to Increase Subscriptions for Publishers  
PAID POST: THAI AIRWAYS Thai Fashion Creatives On Traveling in Style and Serenity

**TECHNOLOGY**

## Amazon Plans Second Headquarters, Opening a Bidding War Among Cities

By NICK WINGFIELD and PATRICIA COHEN SEPT. 7, 2017



**RELATED COVERAGE**

- The Amazon Effect: How Prices Dropped at Whole Foods AUG. 28, 2017
- Google and Walmart Partner With Eye on Amazon AUG. 23, 2017
- STRATEGIES The Mind-Boggling Ascent of Amazon and Jeff Bezos JULY 28, 2017
- Inside Amazon: Wrestling Big Ideas in a Bruising Workplace AUG. 15, 2015

16:01 02.10.2017



# TECHNOLOGIECLUSTER ZUG