Vorbereitung für Infoabend 25.10.2011

Tangente tangiert TC Zug mehr als erwartet

Grau: Projekt Tangente zum Zeitpunkt der kantonalen Volksabstimmung 29.11.2009: Der bestehende Grüngürtel blieb erhalten, zusätzlich wurde nördlich der Tennisanlage ein Lärmschutzwall vorgesehen.

Orange gestrichelt: Bauprojekt Tangente 31.8.2011

Zusammenfassung: Bedrohung oder Chance?

Wie dem TC Zug erst seit Ende August 2011 bekannt ist, führen im aktuellen Stand des Bauprojekts Tangente Zug/Baar die Strassen nicht mehr am Baurechtsgrundstück des TC Zug vorbei, sondern die Strassen wurden rund 10 Meter näher an die Tennisanlage gerückt und führen nun über das Baurechtsgrundstück des TC Zug. Nördlich des Clubs hat der Kanton die Geometrie der Strasse und des Kreisels geändert, westlich des Clubs haben Stadt und Korporation vom Kanton eine Verschiebung der Industriestrasse gewünscht, damit besser nutzbare Restflächen entstehen. Der bestehende Grüngürtel um die Tennisanlage sowie der 2009 noch geplante Lärmschutzwall, welche sowohl für den Lärmschutz als auch ökologisch wertvoll waren, entfallen ersatzlos. Ohne Ersatzmassnahmen werden die Qualitäten des TC Zug viel stärker beeinträchtigt als zum Zeitpunkt der kantonalen Volksabstimmung vom 29.11.2009 schlimmstenfalls anzunehmen war. Der TC Zug wird sich daher unter anderem bei Kanton, Stadt und Baurechtsgebern für Massnahmen einsetzen, die als Ersatz für die entfallenen Lärmschutzmassnahmen und Grünräume dienen können. Klar ist, dass aufgrund der neuen Strassenführung das Bauprojekt für die Clubhauserneuerung, welches der Grosse Gemeinderat noch im Mai 2011 mit finanziellen Beiträgen unterstützt hat, in der vorgesehenen Form nicht realisiert werden kann.

Der neue Projektstand stellt aber nicht nur eine Bedrohung der Qualitäten dar, sondern er könnte dem TC Zug auch neue langfristige Chancen in einem urbaneren Umfeld eröffnen, die es mit den verschiedenen Gesprächspartnern - d.h. Baurechtsgeber (Korporation und WWZ), Stadt und Kanton Zug - in nächster Zeit näher zu erörtern und zu konkretisieren gilt. Erste Kontakte mit Korporation und Kanton haben bereits stattgefunden, weitere Kontakte - auch mit der Stadt - hat der TC Zug vereinbart oder vorgesehen. Ziel des TC Zug ist es, vor dem öffentlichen Auflageverfahren, welches gemäss Terminplan des kantonalen Tiefbauamts im Herbst 2012 vorgesehen ist, mit seinen Gesprächs- und Vertragspartnern zukunftsfähige Lösungen zu finden.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen 3

2. Tangente Zug/Baar
   Volksabstimmung 29.11.2009 4

3. Qualitäten des Grüngürtels 6

4. Beiträge für Clubhausprojekt
   GGR-Beschluss 10.5.2011 8

5. Tangente Zug/Baar
   Bauprojekt 31.8.2011 9

6. Vier mögliche Strategien 11

   Strategie 1: Sofortige neue Standortsuche 11

   Strategie 2: Zurück zum Projektstand Tangente 2009 11

   Strategie 3: Punktuelle Aufwertungen
   ausgehend von Bauprojekt Tangente 31.8.2011 11

   Strategie 4: Flucht nach vorn mit Tennishalle 11

7. Fazit: Welche Strategie zum
   Ausweg aus der Zwickmühle? 12

   Mögliche Wünsche des TC Zug
   für die weiteren Gespräche 13

1. Vorbemerkungen

Der TC Zug gehört zur sportlichen Vielfalt der Stadt Zug

Der TC Zug hat heute fast 500 Mitglieder aus diversen Nationen und allen Altersgruppen, darunter rund 180 Junioren. Mit 15 bis 20 Mannschaften nimmt der TC Zug jeweils an den jährlichen Interclubmeisterschaften teil. Der 1928 gegründete TC Zug leistet somit seit vielen Jahrzehnten einen wertvollen Beitrag zur sportlichen und gesellschaftlichen Vielfalt in Stadt und Kanton Zug.

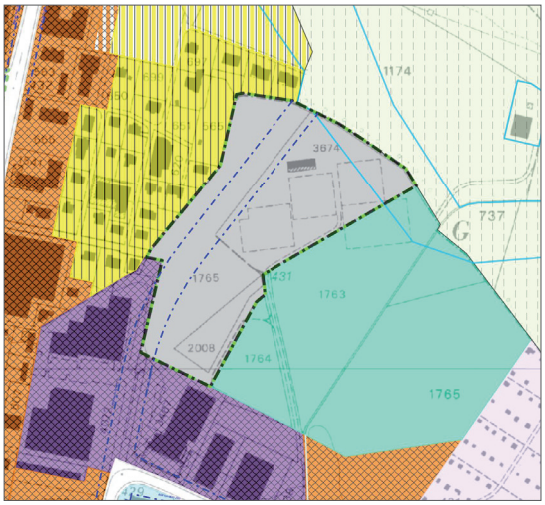
Der 1928 gegründete TC Zug ist seit 1977 im Göbli und leistet einen wertvollen Beitrag zur sportlichen und gesellschaftlichen Vielfalt.

Der Baurechtsvertrag im Göbli läuft bis ins Jahr 2035 bzw. 2025

Der TC Zug entspricht der Zweckbestimmung in der Zone OeIB „Göbli“

Zone OeIB „Göbli“ Zweckbestimmung: Sport- und Freizeitanlagen

Gemäss Bauordnung und Zonenplan, genehmigt vom Regierungsrat am 22.6.2010. Ebenfalls abgebildet: die heute noch rechtskräftigen Baulinien RRB 1.7.1980



Der TC Zug zog 1976 vom Guthirtquartier auf die grüne Wiese ins Göbli. Das Clubhaus und die neun Tennisplätze wurden im Baurecht auf den Grundstücken der Korporation Zug und der Wasserwerke Zug gebaut. Schon damals war die Verlängerung der Industriestrasse vorgesehen und der TC Zug wusste, dass die Idylle nicht ewig währen wird. Der TC Zug möchte langfristig im Göbli bleiben, denn zonenkonforme Grundstücke, die noch zur Verfügung stünden, werden aufgrund der zunehmenden Bebauungsdichte immer rarer. Zudem ist gemäss Bauordnung und Zonenplan, die seit 2010 gültig sind, die Zone OeIB „Göbli“ mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitanlagen“ versehen. Die Tennisanlage entspricht also exakt dem vorgesehenen Zonenzweck.

Der TC Zug als Eigentümer und Baurechtsnehmer

Der TC Zug ist von der Tangente Zug/Baar als Eigentümer direkt betroffen, aber nicht als Grundeigentümer, sondern als Baurechtsnehmer und Eigentümer von Clubhaus und Tennisplätzen bis ins Jahr 2035 - notabene sofern die Grundeigentümerin, die Korporation Zug, nicht 2025 vom vorzeitigen Kündigungsrecht Gebrauch macht. Der Baurechtsvertrag war Ende 2009 verlängert worden.

Gemäss Vertragstext von 1976 verpflichtet sich der Bauberechtigte *„alle Dienstbarkeiten für Wegrechte, Durchleitungsrechte, Näherbau- und Grenzbaurechte usw. auf Verlangen der Grundeigentümerin anzuerkennen, (...), soweit diese Rechte zu Gunsten des umliegenden Korporationslandes anbegehrt werden. Bei den betreffenden Servitutsbegehren ist die Tennisanlage soweit wie möglich zu schonen.“*

Dieser Passus lässt natürlich je nach Standpunkt unterschiedliche Interpretationen zu, die möglichst im gemeinsamen Gespräch in Einklang zu bringen sind.

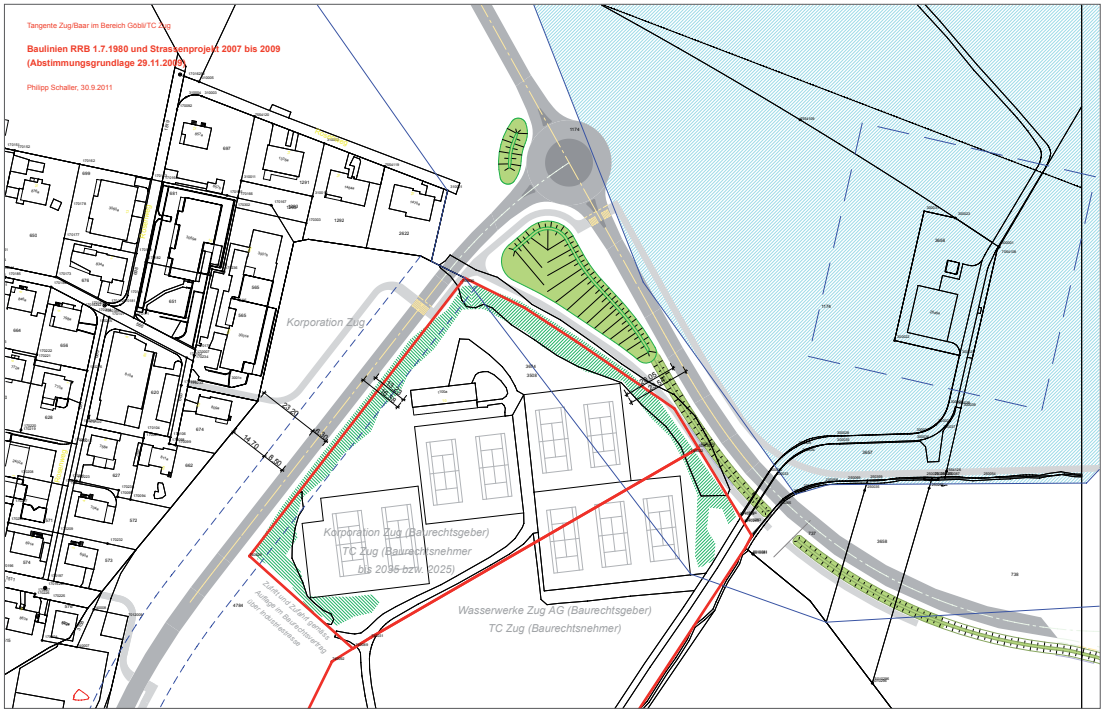
2. Tangente Zug/Baar Volksabstimmung 29.11.2009

Bekanntlich wurde die Tangente Zug/Baar an der kantonalen Volksabstimmung vom 29. November 2009 mit rund 59% Ja-Stimmen vom Volk angenommen. Wie in den damaligen Abstimmungsunterlagen und in der Kantonsratsvorlage anhand von Plänen und Visualisierungen gut ersichtlich ist, wurde damals Rücksicht auf die bestehende Tennisanlage genommen.

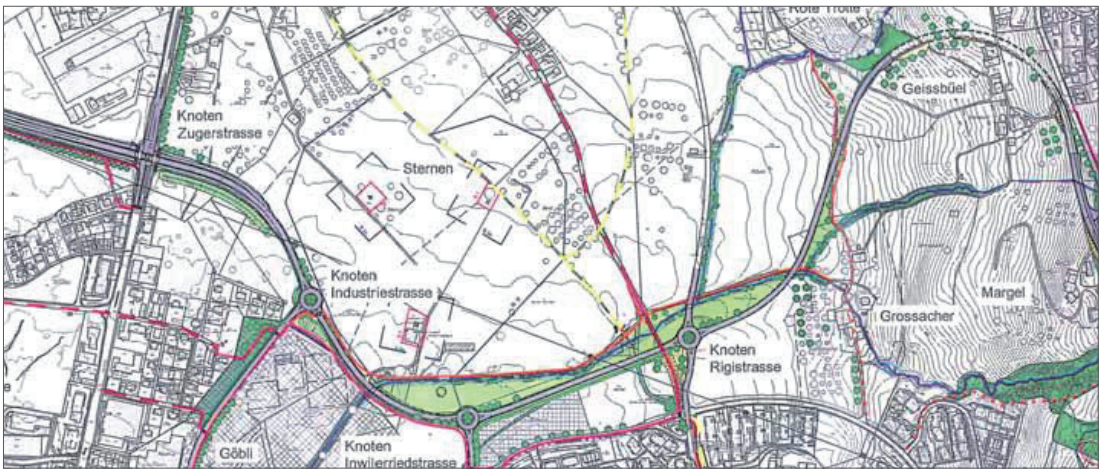
1. Die Verlängerung der Industriestrasse verlief innerhalb der dafür seit 1980 vorgesehenen Baulinien.
2. Der für das Quartier ökologisch wertvolle und landschaftlich markante Grüngürtel um die Anlage blieb erhalten.
3. Es wurden Massnahmen vorgesehen, um Emmissionen Richtung Tennisanlage möglichst weit zu reduzieren, zum Beispiel ein Lärmschutzwall auf der ganzen Nordseite der Tennisareals. Zum Zeitpunkt der Volksabstimmung 2009 also der Wille klar dokumentiert, möglichst schonend mit der bestehenden Nutzung umzugehen.

Mit Kenntnis des damaligen Planungsstands unterstützte der Vorstand des TC Zug die Tangente Zug/Baar im Vorfeld der kantonalen Volksabstimmung vom 29.11.2009 und tat dies seinen Mitgliedern auch kund.

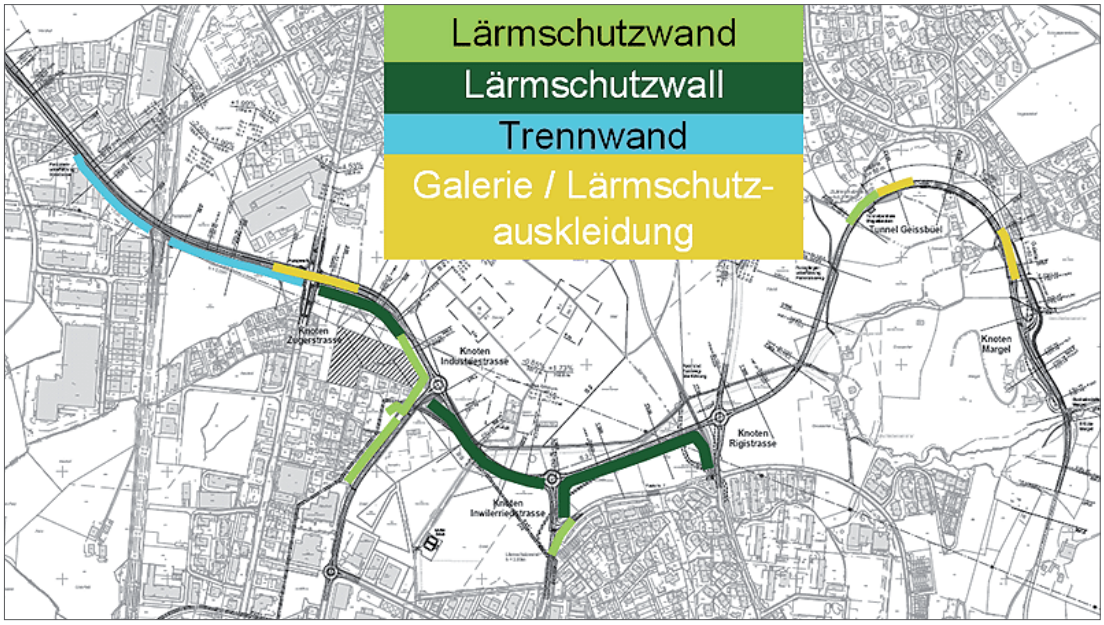
Generelles Projekt, genehmigt vom Kantonsrat am 28.5.2011, Grundlage für die Kantonale Volksabstimmung 29.11.2009 mit den heute noch rechtskräftigen Baulinien RRB 1.7.1980



Übersicht Tangente Projektstand Kantonale Volksabstimmung 29.11.2009 (Beilage Kantonsratsvorlage)



Projektstand Kantonale Volksabstimmung 29.11.2009 (Beilage Kantonsratsvorlage, Dokument auf der Website der kantonalen Baudirektion zu finden unter dem Kapitel Nachhaltigkeit)



Projektstand Kantonale Volksabstimmung 29.11.2009 (Beilage Kantonsratsvorlage, Dokument auf der Website der kantonalen Baudirektion zu finden unter dem Kapitel Nachhaltigkeit)

Fotomontage/ Visualisierung der Industriestrasse direkt neben dem Tennisclub Zug

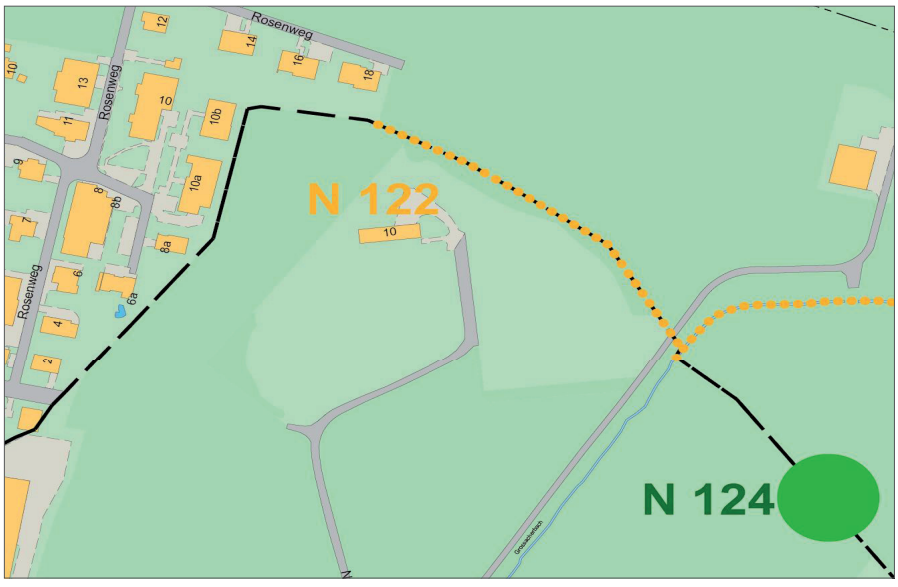
3. Qualitäten des Grüngürtels

Für die zukünftig von Strassen eingefasste Tennisanlage hätte der Grüngürtel die Funktion eines Filters gegen diverse Nutzungsbeeinträchtigungen übernehmen können: Einflüsse wie Wind, hohe Sommertemperaturen, Strassenlärm, Staub oder Blendungen wären positiv beeinflusst worden und hätten zu einem weitaus höheren Nutzwert für die Nutzer der Tennisanlage geführt, die im Sport nicht zuletzt auch Ausgleich und Erholung suchen.

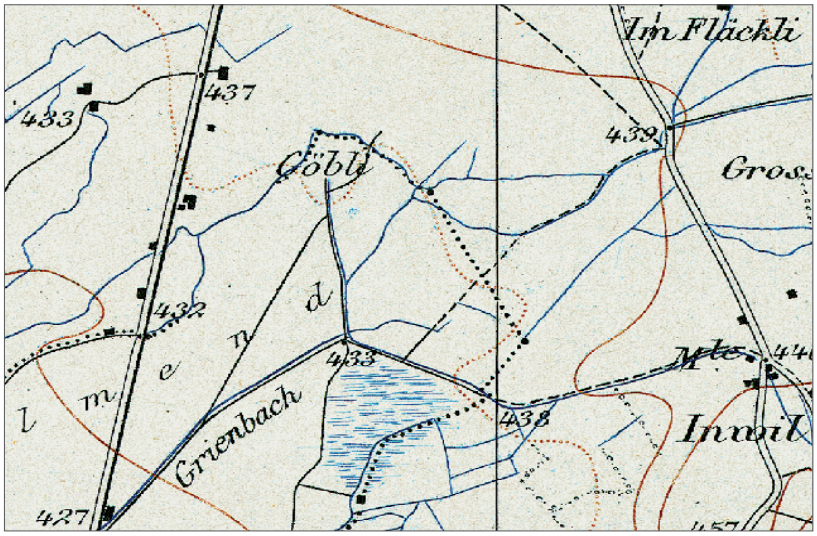
Der prägnante Grüngürtel westlich der Tennisanlage wird gemäss dem Bauprojekt Tangente, Stand 31.8.2011, komplett entfallen. Ersatzmassnahmen für diese nicht nur ökologisch, sondern auch für den Lärmschutz wertvolle Bepflanzung sind momentan keine vorgesehen.

Die Hecke entlang der Nordseite der Tennisanlage ist als schützenswertes Naturobjekt der Gemeinde Baar N 122 eingetragen. Auch dieser landschaftlich prägnante Grüngürtel soll gemäss Planstand der Tangente vom 31.8.2011 ersatzlos entfallen

Ausschnitt aus „www.zugmap.ch“ mit der Hecke entlang der Nordseite des Tennisclubs (schützenswertes Naturobjekt N 122 / orange gepunktet)

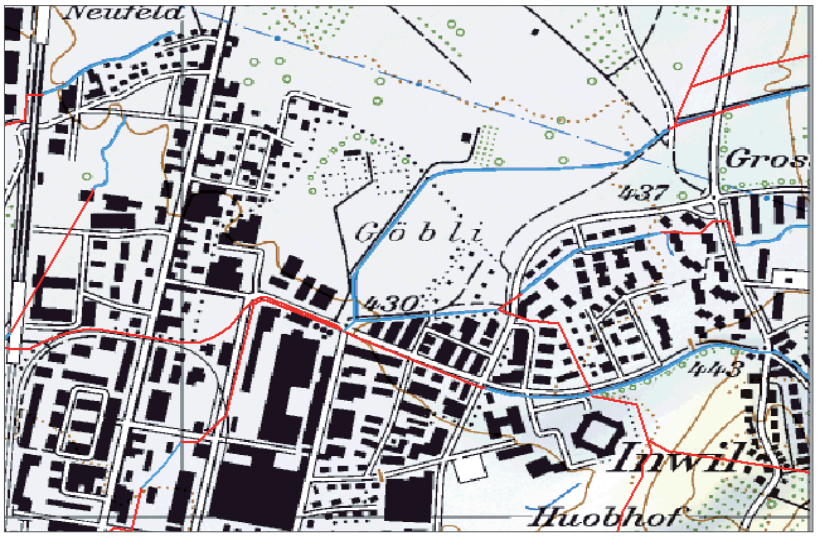


Ein Blick auf die Siegfried-Karte (1882 - 1943) zeigt, dass die prägnante Form des heutigen Grüngürtels schon damals ablesbar war.



Auch auf der Landeskarte 1:25'000 ist der prägnante Grüngürtel sichtbar.

(inklusive Gewässe blau offen, rot, gedeckt)



Das Satellitenbild zeigt ebenfalls gut den landschaftsprägenden Grüngürtel an der Gemeindegrenze.

4. Beiträge für Clubhausprojekt GGR-Beschluss 10.5.2011

Ende 2009 hatte der TC Zug den Baurechtsvertrag mit der Korporation Zug verlängert mit der Absicht, Clubhaus und Tennisplätze zu erneuern und über 25 Jahre bis ins Jahr 2035 abzuschreiben. Die Korporation hat sich ein vorzeitiges Kündigungsrecht im Jahr 2025 vorbehalten, in diesem Fall müsste sie den TC Zug entschädigen (40% der Investitionssumme, maximal CHF 400‘000).

Im Jahr 2010 wurde der Stadt Zug das Beitragsgesuch für die Sanierung der Tennisplätze und die Erneuerung des Clubhauses eingereicht. Am 10. Mai 2011 genehmigte der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug den Investitionsbeitrag an den Tennisclub Zug im Umfang von CHF 1‘133‘896. Das Projekt für die Erneuerung des Clubhauses berücksichtigte alle bekannten Rahmenbedingungen, namentlich die rechtskräftigen Baulinien und das Projekt der Tangente gemäss Volksabstimmung vom 29.11.2009.

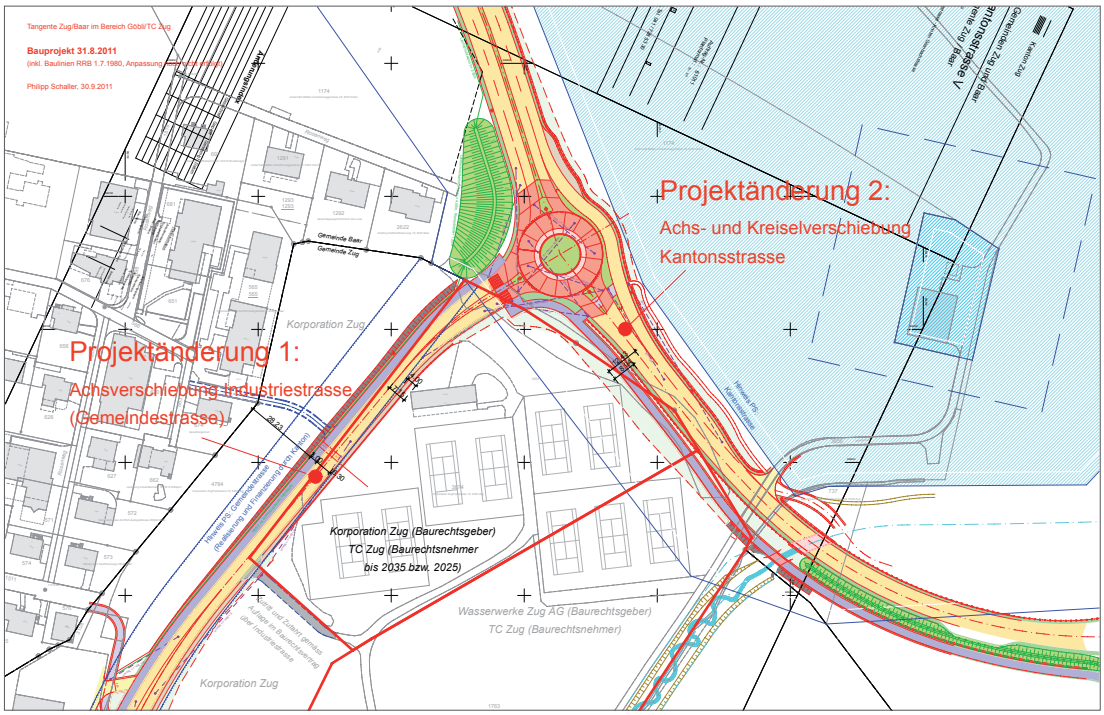
Die Clubhauserweiterung, welche von der Stadt Zug im Mai 2011 einen Investitionsbeitrag zugesprochen erhielt, berücksichtigte alle dem TC Zug bekannten Rahmenbedingungen.

Der TC Zug sah sich auf gutem Weg, die Sanierung von Tennisplätzen und Clubhaus speditiv umsetzen zu können. Im August 2011 musste der TC Zug jedoch erstaunt feststellen, dass die vermeintliche Planungs- und Rechtssicherheit wie ein Kartenhaus abrupt zusammengestürzt war. Das Bauprojekt Tangente Zug/Baar, Stand 31.8.2011, verunmöglicht die bisher vorgesehene Sanierung des Clubhauses.

5. Tangente Zug/Baar
Bauprojekt 31.8.2011

Die Absicht des Kantons, das Projekt Tangente Zug/Baar im Bereich Göbli zu ändern, ist dem TC Zug erst seit dem 19. August 2011 bekannt. Entsprechend heftig war die Überraschung und der Bedarf nach klärenden Gesprächen mit den Baurechtsgebern, der Stadt und dem Kanton. Der aktuelle Projektstand vom 31.8.2011 weicht stark vom Projektstand ab, der an der kantonalen Volksabstimmung vom 29.11.2009 bewilligt wurde. Nun drohen dem TC Zug viel stärkere Beeinträchtigungen als zum Zeitpunkt der Volksabstimmung und noch bis vor kurzem anzunehmen waren, insbesondere sofern keine Ersatzmassnahmen getroffen werden.

Projektstand 31.8.2011: Sämtliche flankierende Massnahmen und der bestehende Grüngürtel um die Tennisanlage sind entfallen. Die Industriestrasse westlich und die Kantonsstrasse nördlich der Tennisanlage sollen ca. 9 bis 10 m Richtung Tennisanlage verschoben werden.



Eigentlich muss man nicht eine, sondern zwei Projektänderungen feststellen:

1. Projektänderung (Industriestrasse):

Verschiebung der Industriestrasse um ca. 9 bis 10 Meter Richtung TC Zug. Die Projektänderung wurde laut Auskunft des Kantons von Stadt und Korporation Zug gewünscht. Der bestehende Grüngürtel westlich der Tennisanlage entfällt dadurch komplett. Die Clubhauserneuerung mit Anbau Richtung Westen, für welche die Stadt Zug noch im Mai 2011 finanzielle Beiträge ausgesprochen hatte, ist in der geplanten Form nicht mehr möglich. Nach Kenntnisstand des TC Zug möchte die Stadt Zug auf den vergrösserten Restflächen westlich der verlängerten Industriestrasse (momentan noch Eigentum der Korporation Zug) offenbar städtische Bauprojekte realisieren.

2. Projektänderung (Kantonsstrasse):

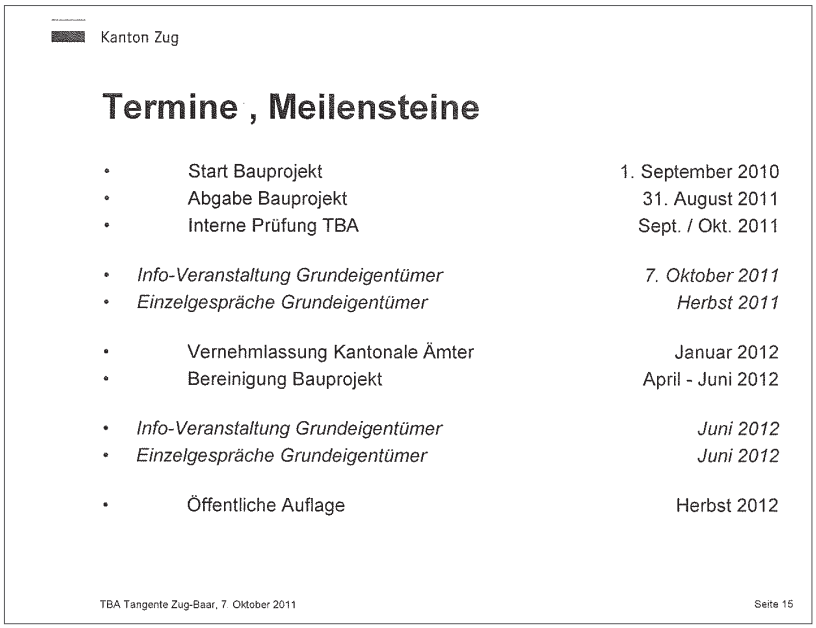
Verschiebung des Kreisels Industriestrasse ca. 30 Meter Richtung TC Zug, Verschiebung der Kantonsstrasse um ca. 9 bis 10 Meter Richtung TC Zug. Die Strasse wird vier- bzw. dreispurig ausgebaut - anstatt zweispurig wie im generellen Projekt noch vorgesehen. Ob inzwischen die Verkehrsprognosen geändert haben oder der Strassenquerschnitt im Generellen Projekt unterdimensioniert war, ist dem TC Zug nicht bekannt und für die weiteren Gespräche unwichtig. Kreisel und Fusswege wurden neu vollständig ausserhalb der Grundwasserschutzzone angelegt. Der bestehende Grüngürtel nördlich der Tennisanlage entfällt, der geplante Lärmschutzwall ebenfalls.

Ersatzmassnahmen für den entfallenen Grüngürtel und die im Generellen Projekt vorgesehenen emmissions-/immissionsreduzierenden Massnahmen sind laut Auskunft des Tiefbauamts an der Orien-

tierungsversammlung vom 7.10.2011 sowohl bei der Industriestrasse als auch bei der Kantonsstrasse (noch) nicht geplant.

Laut Erklärung des kantonalen Tiefbauamts und der Baudirektion handelt es sich nicht um Projektänderungen im Sinne einer Änderung gegenüber dem Generellen Projekt von 2009, sondern um zulässige Projektoptimierungen. Im Übrigen habe das Volk bei der Abstimmung am 29.11.2009 nicht das Generelle Projekt genehmigt, sondern nur den Objektkredit. Der Kantonsrat sei für die Genehmigung des Generellen Projekts zuständig (Genehmigung erfolgte am 28.5.2009). Wie auch immer die Rechtslage sein mag, der TC Zug stellt fest, dass die im Generellen Projekt erkennbare Absicht, mit der Tennisanlage schonend umzugehen, die rechtskräftigen Baulinien einzuhalten und zusätzlich einen Lärmschutzwall nördlich der Tennisanlage zu realisieren, fallengelassen wurde.

Termine und Meilensteine gemäss Orientierungsversammlung der kantonalen Baudirektion für Grundeigentümer vom 7.10.2011



Kanton Zug

Termine , Meilensteine

• Start Bauprojekt	1. September 2010
• Abgabe Bauprojekt	31. August 2011
• Interne Prüfung TBA	Sept. / Okt. 2011
• *Info-Veranstaltung Grundeigentümer*	*7. Oktober 2011*
• *Einzelgespräche Grundeigentümer*	*Herbst 2011*
• Vernehmlassung Kantonale Ämter	Januar 2012
• Bereinigung Bauprojekt	April - Juni 2012
• *Info-Veranstaltung Grundeigentümer*	*Juni 2012*
• *Einzelgespräche Grundeigentümer*	*Juni 2012*
• Öffentliche Auflage	Herbst 2012

TBA Tangente Zug-Baar, 7. Oktober 2011 Seite 15

Ergänzung:
Geplante Termine nach Angaben der Baudirektion:

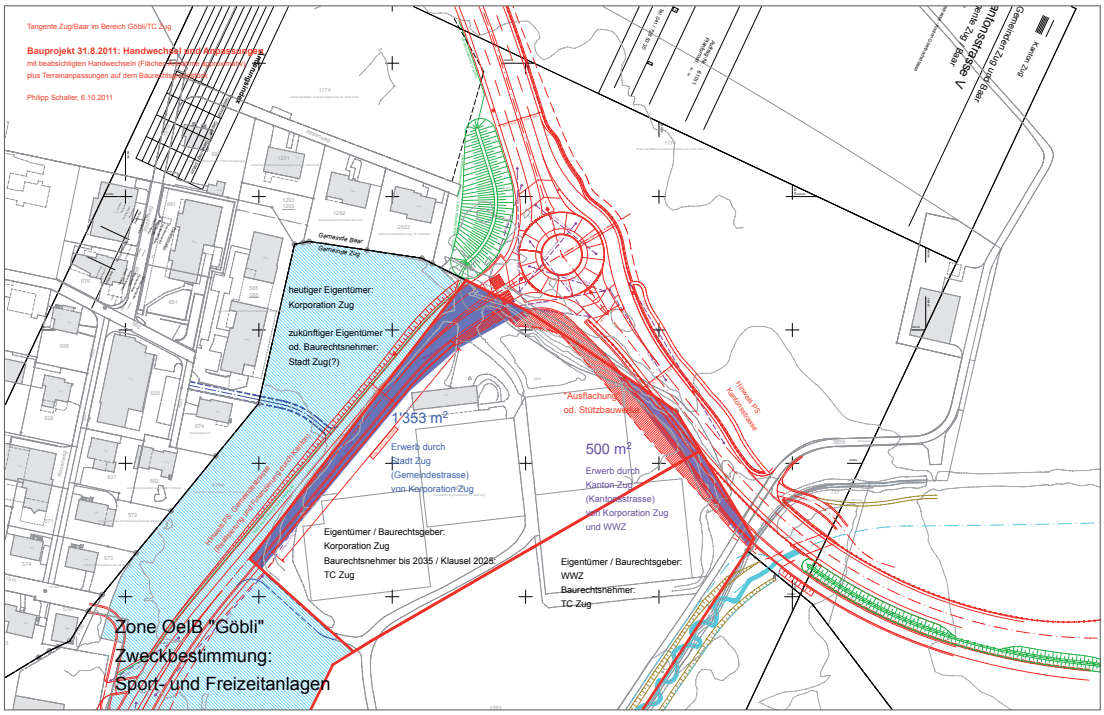
Vorbereitung der Ausführung 2013-2015

Baubeginn 2016
Eröffnung Tangente 2020

Bei optimalem Verlauf sogar
Baubeginn 2015
Eröffung 2018

Übersicht über die beabsichtigten Handwechsel (Annahmen TC Zug)

Vor Abschluss der Landverhandlungen sollten auch die Ersatzmassnahmen und deren Finanzierung geklärt werden.



6. Vier mögliche Strategien

Strategie 1: Sofortige neue Standortsuche

Einschätzung:
Zonenkonforme Ersatzstandorte dürften momentan äusserst schwer zu finden sein.

Strategie 2: Zurück zum Projektstand Tangente 2009

Der TC Zug wehrt sich gegen die Projektänderungen und strebt einen Projektstand an, der möglichst weitgehend demjenigen der Volksabstimmung vom 29.11.2009 entspricht, unter anderem mit der Begründung, dass das Bauprojekt zu stark vom Generellen Projekt zum Zeitpunkt der Volksabstimmung abweicht.

Einschätzung:
Für Strategie 1 müsste wohl der Rechtsweg mit allen seinen zeitlichen und finanziellen Risiken beschritten werden. Der Erfolg wäre ungewiss. Der TC Zug könnte sicher schutzwürdige Interessen geltend machen, ob sie die öffentlichen Interessen von Stadt und Kanton überwiegen, ist eine andere Frage. Eine weitere Konsequenz wäre wohl die vorzeitige Kündigung des Baurechtsvertrags durch die Korporation Zug im Jahr 2025. Zonenkonforme Ersatzstandorte dürften 2025 noch schwieriger zu finden sein als heute.

Strategie 3: Punktuelle Aufwertungen
ausgehend von Bauprojekt Tangente 31.8.2011

Als Ersatz für den bestehenden Grüngürtel längs der Industriestrasse und insbesondere für die als schützenswertes Naturobjekt N122 eingetragene Hecke entlang der Nordseite des Tennisareals sowie als Ersatz für den geplanten Lärmschutzwall, der im generellen Projekt von vorgesehen war, strebt der TC Zug angemessene Ersatzmassnahmen im Rahmen der landschaftsgestalterischen Begleitplanung an. Allenfalls muss auch eine arealintern Neuanordnung einzelner Elemente der Tennisanlage geprüft werden, damit auf die Veränderungen der Grundstückgeometrie und die zu erwartenden Immissionen reagiert werden kann. Im Sinne einer langfristig guten Gesamtlösung sollte auch die zukünftige Parkierung, Velo-, Fussgänger- und evt. sogar ÖV-Erschliessung besprochen und soweit jetzt schon möglich geregelt werden.

Einschätzung:
Korporation und Kanton haben bereits signalisiert, dass sie gern bereit sind, Anliegen des TC Zug in dieser Richtung zu besprechen. Mt der Stadt Zug muss das Gespräch noch gesucht werden. Die Stadt Zug hat bereits mit den Investitionsbeiträgen vom Mai 2011 grosses Wohlwollen gegenüber dem TC Zug bewiesen und wird auch hier sicher gesprächsbereit sein, insbesondere da die Stadt selbst die Verschiebung der Industriestrasse gewünscht hat.

Strategie 4: Flucht nach vorn mit oder ohne Tennishalle

Das Bauprojekt Tangente vom 31.8.2011 wird zum Anlass genommen, den Blickwinkel für die Zukunftsoptionen des TC Zug nochmals zu öffnen. Muss arealintern ein neuer Standort für das Clubhaus gefunden werden? Müsste der Standort Göbli eventuell doch nochmals als Standort für eine Tennis- oder Mehrzweckhalle in Betracht gezogen werden?

Einschätzung:
Bevor diese Strategie clubintern weiter geprüft wird, sollte bei der Stadt und den Baurechtsgebern sondiert werden, ob diese Option grundsätzlich in Frage kommen könnte. Knackpunkte dürften die zeitliche Koordination und der Platzbedarf nebst den anderen städtischen Bauvorhaben (Ökihof, Asylunterkünfte?) sein, des weiteren die Finanzierung und die Nutzungsbedingungen für Verein(e) und Öffentlichkeit.

7. Fazit: Welche Strategie zum Ausweg aus der Zwickmühle?

Die Zwickmühle sieht wie folgt aus:
Setzt sich der TC Zug nicht für die Tennisanlage ein, wird die Tennisanlage in ihrer Qualität stark beeinträchtigt. Setzt sich der TC Zug mit seinen Wünschen zu stark gegen die Interessen der Stadt und der Korporation Zug ein, droht eine vorzeitige Kündigung des Baurechts durch die Korporation im Jahr 2025.
Die Wünsche des TC Zug sollten deshalb den Gesprächspartnern (Baurechtsgeber, Stadt und Kanton) möglichst offen kommuniziert werden, damit anschliessend gemeinsam eruiert werden kann, was realistisch ist und was nicht. Sinnvoll könnte es sein, bei den Wünschen zwischen „Must“ und „Nice to have“ zu unterscheiden.

Aktuell steht deshalb die zuvor erläuterte Strategie 3 im Vordergrund, eventuell auch Strategie 4.

Wenn es dem TC Zug gelingt, mit seinen Gesprächspartnern (Korporation Zug, WWZ, Stadt Zug, Kanton Zug) eine für alle Seiten vorteilhafte Gesamtlösung zu erzielen, könnten die Nachteile durch Vorteile aufgewogen werden (Stichworte: langfristige Sicherung des Standorts, gute Einbettung mit angemessenem Lärm- und Sichtschutz, neue Parkierungslösung).

Ein erstes Gespräch mit der Korporation hat am 29. September 2011 stattgefunden und hat zum positiven Ergebnis geführt, dass man als langjährige Vertragspartner auch für die Zukunft gemeinsam gute Lösungen suchen will. Bis Ende Oktober soll ein weiteres Gespräch stattfinden. Mit dem Kanton wurde für den 7. November 2011 ein nächstes Gespräch vereinbart. Mit der Stadt muss unter anderem besprochen werden, ob die im Mai 2011 zugesagten Investitionsbeiträge auch für ein anderes Clubhausprojekt gültig sind oder ob ein neues Gesuch eingereicht werden muss. Bis zur definitiven Bereinigung des Bauprojekts Tangente Zug/Baar und dem Beginn des öffentlichen Auflageverfahrens im Herbst 2012 steht eigentlich ausreichend Zeit für allenfalls noch notwenidige und sinnvolle Projektoptimierungen oder sogar -anpassungen zur Verfügung. Natürlich muss dieser Zeitraum von rund einem Jahr vom TC Zug und seinen Gesprächspartnern (Kanton, Stadt, Korporation und WWZ) aktiv genutzt werden, damit eine für alle Beteiligten optimale (notabene nicht maximale) Lösung erzielt werden kann.

Mögliche Ziele des TC Zug für die weiteren Gespräche siehe nächste Seite.

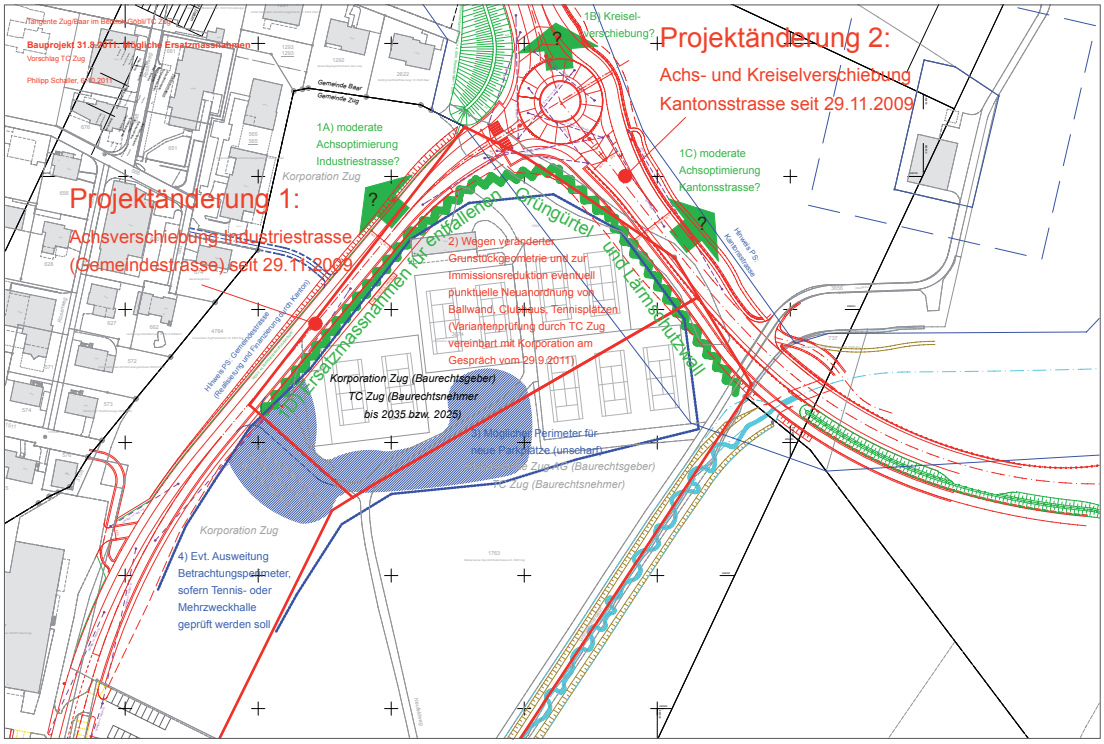
Mögliche Wünsche des TC Zug
für die weiteren Gespräche

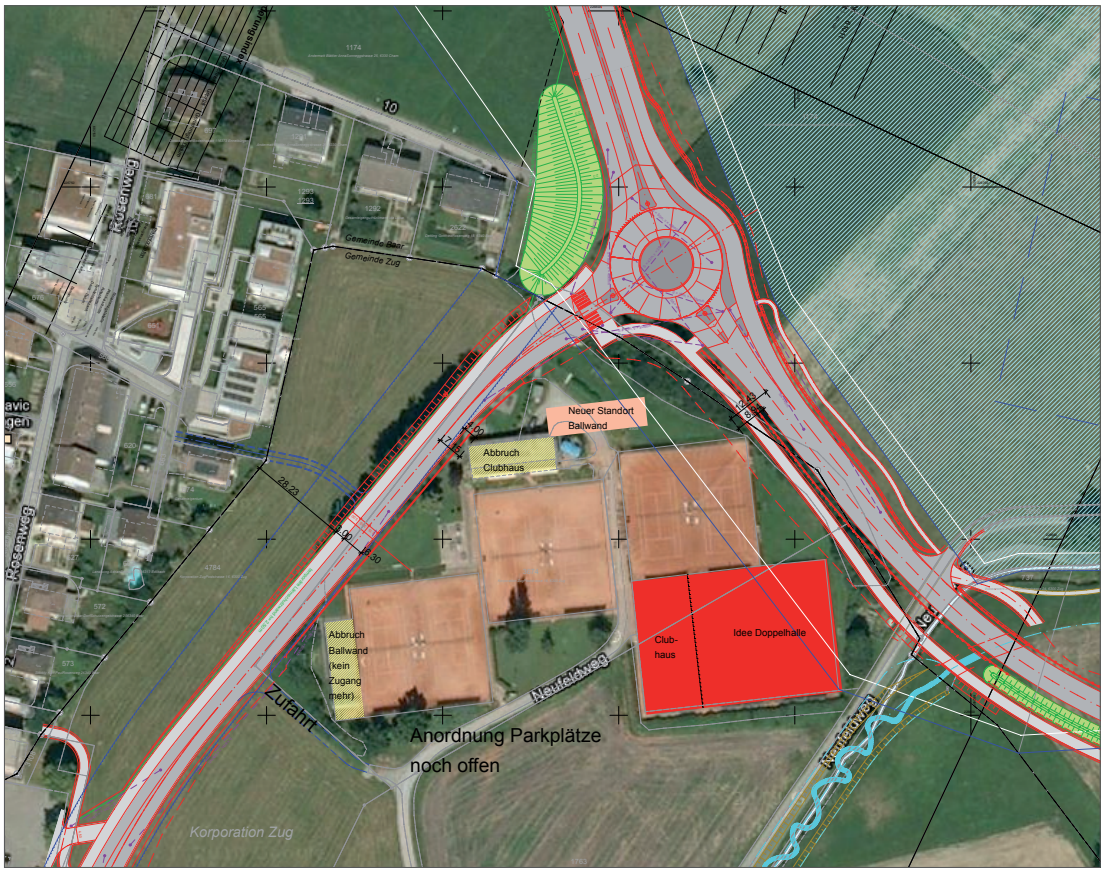
(Stichworte, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, clubintern noch zu besprechen, siehe Planbeilage)

1. Überprüfen des Bauprojekts Tangente Zug/Baar auf folgende Wünsche:
   1A) moderate Achsoptimierung Industriestrasse, und wenn es bloss 2 bis 3 m sind
   1B) moderate Achsoptimierung Kantonsstrasse
   1C) moderate Standortoptimierung Kreisel Industriestrasse
   1D) Ersatzmassnahmen für entfallenen Grüngürtel und Lärmschutzwall, die im generellen Projekt noch eingeplant waren:
   - Städtebauliche/landschaftsgestalterische Qualität, d.h. gute funktionale und gestalterische Einbettung der Tennisanlage ins urbane Umfeld
   - Trotz verkleinertem Baurechtsgrundstück gute Gestaltung des Strassenabstands inklusive Bepflanzung/ökologische Ausgleichsflächen
   - Ausreichender Lärm-/Sicht-/Windschutz für Tennisplätze und Clubhaus, evt. unter Beizug eines auf Lärmschutzmassnahmen spezialisierten Büros oder im Rahmen der landschaftsgestalterischen Begleitplanung
2. Genehmigung und/oder angemessene Unterstützung durch Verursacher der Projektänderungen an der Tangente (Kanton, Stadt, Grundeigentümerin Korporation), sofern aufgrund der geänderten Grundstückgeometrie einzelne Elemente der Tennisanlage, z.B. Plätze, Ballwand oder Clubhaus neu angeordnet werden müssen (Variantenüberprüfung durch TC Zug wie am Gespräch mit der Korporation am 29.9.2011 vereinbart im Gang).
3. Zukünftige Erschliessung über Industriestrasse (wie im Baurechtsvertrag schon vorgesehen) samt neuer Parkplatzlösung
4. Eventuell Ausweitung des Betrachtungsperimeters über die Tennisanlage hinaus soweit nötig, z.B. für Tennishalle, Mehrzweckhalle oder Parkplätze (erst nach weiteren internen Vorabklärungen und Sondierungsgesprächen mit den verschiedenen Gesprächspartnern)
5. Verwendung der am 10.5.2011 von der Stadt Zug gesprochenen Investitionsbeiträge auch für ein abgeändertes Clubhausprojekt (weil Sanierungsprojekt nicht wie vorgesehen realisierbar), eventuell Anpassung der Beiträge falls nötig
6. Die Landerwerbsverhandlungen sollten dazu genutzt werden, gleichzeitig die Zuständigkeit für die Planung und Realisierung der Ersatzmassnahmen festzulegen und einen finanziellen Verteilschlüssel zwischen den heutigen und zukünftigen Landeigentümern und dem Nutzer TC Zug zu definieren. Ansonsten drohen Zuständigkeit und Finanzierung nicht klar zugewiesen zu sein

Ersatzmassnahmen für den bestehenden Grüngürtel und den geplanten Lärmschutzwall sollten nach Ansicht des TC Zug vorgesehen werden.

Eventuell ist es sogar sinnvoll, der Betrachtungsperimeter etwas auszuweiten, um eine stadtplanerisch optimalere Lösung erzielen zu können.



Skizze/Ausgangslage für Strategie 3: Mögliche Minimalvariante (Zukunftsfähigkeit des TC Zug in Frage gestellt?), eventuell mit punktuellen Optimierungen am Projekt Tangente und an der Tennisanlage.

Skizze/Ausgangslage für Strategie 4: Idee einer Tennishalle, Standort und diverse weitere Punkte sind noch näher mit den Gesprächspartnern (Baurechtsgeber, Stadt, Kanton) zu prüfen.