

## Grosser Gemeinderat, Vorlage

### **Motion Willi Vollenweider: "Rettet den Oekihof! – keine Immobilien-Spekulation auf dem Güterbahnhof-Areal der Stadt Zug"**

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 19. Dezember 2017

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 12. März 2014 hat Willi Vollenweider die Motion betreffend «**Rettet den Oekihof! – keine Immobilien-Spekulation auf dem Güterbahnhof-Areal der Stadt Zug**» eingereicht. Er verlangt den Erhalt des Güterbahnhof-Areals im bisherigen Umfang mit allen finanziell tragbaren Mitteln und Massnahmen sicherzustellen sowie auf dem Areal vorsorglich ein längerfristiges planungsrechtliches Bauverbot zu erlassen und durchzusetzen.

Die Begründung des Vorstosses ist aus dem vollständigen Motionstext in der Beilage ersichtlich.

An der GGR-Sitzung vom 8. April 2014 wurde die Motion an den Stadtrat zum Bericht und Antrag überwiesen. Mit GGR-Vorlage Nr. 2339 vom 17. März 2015 wurde ein Zwischenbericht erstattet und an der GGR-Sitzung vom 7. April 2015 zur Kenntnis genommen. Mit der GGR-Vorlage Nr. 2339.1 vom 15. September 2015 wurde die Motion beantwortet. An seiner Sitzung vom 27. Oktober 2015 hat der Grosse Gemeinderat den Vorstoss erheblich erklärt. Am 2. November 2016 unterbreitete der Stadtrat mit GGR-Vorlage Nr. 2339.2 einen weiteren Zwischenbericht, in dem er aufzeigte, welche Massnahmen und Abklärungen bis anhin getroffen worden waren. Er verwies darin auf die ablehnende Haltung der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) zu einem allfälligen Verkauf des Güterbahnhof-Areals an die Stadt Zug, auf die Standortabklärungen für einen neuen Standort und den Terminplan für das weitere Vorgehen für den Neubau.

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zur Abschreibung der Motion «Rettet den Oekihof! – keine Immobilien-Spekulation auf dem Güterbahnhof-Areal der Stadt Zug».

#### **1. Grund der Abschreibung**

Nach § 42a der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug vom 7. November 1997 (Geschäftsordnung, GSO; SRZ 152.1) ist ein Motionsbegehren innert zwei Jahren nach Erheblicherklärung zu erfüllen oder die Frist aufgrund eines Zwischenberichts zu erstrecken. Wie bereits im Zwischenbericht, GGR-Vorlage Nr. 2339.2, aufgezeigt, kann die Motion nicht umgesetzt werden, weil die Forderungen (zum einen der Erhalt des Güterbahnhof-Areals im bisherigen Umfang mit allen finanziell tragbaren Mitteln und zum anderen der Erlass eines längerfristigen planungsrechtlichen Bauverbotes) nicht umsetzbar sind.

Bereits an seiner Sitzung vom 27. Oktober 2015 erkannte der Grosse Gemeinderat diesen Zusammenhang, schrieb die Motion dennoch nicht ab «um den Druck seitens des Grossen Gemeinderates aufrecht zu halten» und um dem Stadtrat in seinem Handeln den Rücken zu stärken. Zitat aus der Diskussion im Grossen Gemeinderat: «Mit der Abschreibung der Motion gibt der GGR alle Optionen aus der Hand, auch mit der Diskussion mit der SBB» (siehe Protokoll Nr. 10 der GGR-Sitzung vom 27. Oktober 2015, Seite 24).

Nachstehend wird dargelegt, dass unter der Federführung der Stadt Zug für die Entwicklung des Güterbahnhof-Areal verschiedene Abklärungen erfolgten und Planungen in Arbeit sind.

## **2. Erfolgte Abklärungen**

Bereits ab 2010 signalisierten die SBB, dass sie dieses Areal langfristig für eigene Zwecke nutzen wollen. Aufgrund des Ende 2019 auslaufenden Mietvertrages des Standortes Ökihof auf dem Güterbahnhof-Areal und der unveränderbaren Eigentumsverhältnisse ist der Erhalt des Güterbahnhof-Areals im bisherigen Umfang nicht erfüllbar.

Weil die SBB keine Verkaufsabsichten haben, eine Festsetzung der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) von der Baudirektion des Kantons Zug im Mai 2016 negativ vorgeprüft wurde, sowie keine alternativen Zonen bestehen, welche ein Bauverbot zu begründen vermögen, ist auch der Auftrag, ein planungsrechtliches Bauverbot zu erlassen, nicht umsetzbar.

## **3. Wettbewerbs- und Projektierungskredit für das Recyclingzentrum im Göbli**

Zusammen mit der WWZ AG plante die Stadt Zug eine Realisierung des Ökihofs auf dem Areal des WWZ-Unterwerks im Unterfeld. Anfang 2016 gab die WWZ AG bekannt, dass sie den Platz für den Bau ihrer Energiezentrale brauche und so das gemeinsame Projekt nicht weiterverfolgt werden könne. In der Folge wurde die Planung im Bereich Göbli wiederaufgenommen. Das Vorhaben wird im Rahmen eines anonymen Projektwettbewerbs im selektiven Verfahren entwickelt.

Bereits an seiner Sitzung am 27. Juni 2017 beschloss der Grosse Gemeinderat den Wettbewerbs- und Projektierungskredit Ökihof (Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2450 vom 9. Mai 2017) für die Durchführung eines Projektierungswettbewerbs und die anschliessende Projektierung des Ökihofs im Göbli. Der Wettbewerbs- und Projektierungskredit umfasst sämtliche Planungen bis zur Submission der Arbeiten für den Ökihof.

Für den Neubau «Ökihof/Recyclingzentrum der Stadt Zug» wird ein anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren gemäss der SIA Ordnung 142 Art. 7 durchgeführt, um qualifizierte Planerteams für die Planung und Realisierung des Recyclingzentrums zu bestimmen. An der Präqualifikation am 6. Oktober 2017 wurden zwölf Planerteams für die Bearbeitung des Projektwettbewerbs «Neubau Ökihof/Recyclingzentrum der Stadt Zug» selektioniert. Am 23. Oktober 2017 wurde der Projektwettbewerb gestartet. Die für den Bau des Ökihofes notwendigen Teilgebiete wurden von der Korporation Zug und mittlerweile auch von der WWZ AG erworben.

Im Hinblick auf die geplante Eröffnung des Recyclingzentrums im Jahr 2020 erfolgt die Jurierung des Projektwettbewerbs im März 2018. Nach Vorlage der Kostenberechnungen für den «Neubau Ökihof/Recyclingzentrum der Stadt Zug» kann voraussichtlich am 25. November 2018 oder am 10. Februar 2019 über den Baukredit an der Urne abgestimmt werden.

#### **4. Projektentwicklung Quartier am Güterbahnhof (ehemals Güterbahnhof-Areal)**

Gemäss rechtskräftigem Richtplan 2013 (in Kraft seit 1. Mai 2014) ist das Güterbahnhof-Areal als Verdichtungsgebiet II ausgewiesen. Die Verdichtung setzt ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium voraus. Dieses hat eine zusammenhängende städtebauliche Einheit zu umfassen. Eine Einzelbetrachtung des Güterbahnhof-Areals (GS 434 Ost) ist nicht zulässig. Zur Projektentwicklung des Quartiers am Güterbahnhof übernahm die Stadt Zug Ende 2016 die Federführung für die Ausarbeitung eines Gesamtkonzeptes.

Im Jahr 2017 wurden im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Städtebaulichen Entwicklungsstrategie Grundlagen für die weiteren Schritte geschaffen.

Unter Federführung der Stadt Zug wird ab 2018 ein qualifizierter Prozess mit direktem Einbezug der Eigentümer und Interessenvertretungen angestrebt. Ziel des Prozesses ist es mit allen beteiligten Parteien, breit abgestützte Entwicklungs- und Gestaltungsrichtlinien für das Areal aufzuzeigen und festzulegen. Die Ergebnisse dieses Prozesses dienen als Grundlage für den Quartiergestaltungsplan.

Die Erkenntnisse werden ab 2019 in einen Quartiergestaltungsplan überführt. Für dessen Erarbeitung, Festsetzung, Öffentliche Auflage mit Orientierungsversammlung und Information der Bau- und Planungskommission sind rund acht Monate vorgesehen. Anschliessend kann das Bebauungsplanverfahren von den Grundeigentümern eingeleitet werden. Dieses beansprucht voraussichtlich 23 Monate und ist vom Kanton Zug zu genehmigen.

Die Stadt Zug leitet für alle drei Phasen (Durchführung des Konkurrenzverfahrens, Erstellung des Quartiergestaltungsplans und Erarbeitung des Bebauungsplans) die Projektentwicklung für das Quartier am Güterbahnhof und bindet die Bevölkerung aktiv in die künftigen Prozesse ein.

## 5. Terminplan

Für den Prozess zur Projektentwicklung «Quartier am Güterbahnhof» sind nachfolgende Termine realistisch:

### Phase 1; Durchführen des qualifizierten Prozesses ab 2018

<i>Vorbereitung des Verfahrens</i>	<b>4 Monate</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- SR Beschluss für Prozessabklärungen;</li> <li>- Entwurf des Programms;</li> <li>- 1. Workshop mit Diskussion Programm und Information der Eigentümer und Interessenvertretungen.</li> </ul>	
<i>Durchführung des Verfahrens mit Präqualifikation oder auf Einladung</i>	<b>9 Monate</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- zwei Zwischenbesprechungen;</li> <li>- Abendveranstaltung mit Infos und Einbezug der Rückmeldungen von Eigentümern und Interessensvertretungen;</li> <li>- Schlusspräsentation mit Eigentümern und Interessenvertretungen.</li> </ul>	

**Phase 1 etwa 13 Monate**

### Phase 2; Erstellung des Quartiergestaltungsplans ab 2019

<i>Erarbeitung des Quartiergestaltungsplans</i>	<b>4 Monate</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- bei Vorlage eines Richtprojektes mit quantitativen und qualitativen Aussagen sowie</li> <li>- Entwurf des Stadtrats-Beschlusses</li> </ul>	
<i>Festsetzung QGP durch Stadtrat und Verabschiedung z.H. öffentliche Auflage</i>	
<i>Mitwirkung mit zeitgleicher</i>	<b>1 Monat</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Orientierungsversammlung sowie</li> <li>- Information der BPK</li> </ul>	
<i>Bereinigung der Unterlagen und Erarbeitung Stadtrats-Beschluss</i>	<b>3 Monate</b>

**Phase 2 etwa 8 Monate**

### Phase 3; Erstellung des Bebauungsplans ab 2020

<i>Vorentscheid Einleitungsbeschluss</i>	<b>4-5 Monate</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorlage Richtprojekt;</li> <li>- Bereinigung nach Vernehmlassung Grundeigentümer</li> </ul>	
<i>Beschluss Bebauungsplanverfahren durch Stadtrat</i>	
<i>Entwurf der Vorlagen inkl. Vorstellung in Stadtbildkommission und Bereinigung der Unterlagen</i>	<b>3-6 Monate</b>
<i>Kantonale Vorprüfung durch Baudirektion und Überarbeitung der Vorlage</i>	<b>5-7 Monate</b>
<i>1. Lesung im Grosse Gemeinderat</i>	<b>3 Monate</b>
<i>1. Öffentliche Auflage (Bereinigung Einwendungen)</i>	<b>30 Tage (2 Monate)</b>
<i>2. Lesung im Grosse Gemeinderat und Referendumsfrist</i>	<b>4 Monate</b>
<i>2. Öffentliche Auflage</i>	<b>20 - 30 Tage</b>
<i>Genehmigung durch Baudirektion oder Regierungsrat</i>	<b>2 Monate</b>

**Phase 3 etwa 23-31 Monate**

## 6. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- vom Bericht des Stadtrats zur Motion Willi Vollenweider betreffend «Rettet den Oekihof! – keine Immobilien-Spekulation auf dem Güterbahnhof-Areal der Stadt Zug», Kenntnis zu nehmen
- und die Motion mangels Durchführbarkeit als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

Zug, 19. Dezember 2017

Dolfi Müller  
Stadtpräsident

Martin Würmli  
Stadtschreiber

Beilagen:

1. Motion "Rettet den Oekihof! – keine Immobilien Spekulation auf dem Güterbahnhof-Areal der Stadt Zug "
2. Bericht und Antrag des Stadtrats vom 15. September 2015; GGR-Vorlage Nr. 2339.1 (im Internet abgelegt)
3. Zwischenbericht des Stadtrats vom 2. November 2016, GGR-Vorlage Nr. 2339.2 (im Internet abgelegt)

Die Vorlage wurde vom Baudepartment verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtratsvizepräsident André Wicki, Departementsvorsteher, Tel. 041 728 21 51.