

## Grosser Gemeinderat, Vorlage

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

Zwischenbericht des Stadtrats vom 2. November 2016

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 12. März 2014 hat Willi Vollenweider die Motion mit dem Titel **«Rettet den Oekihof – keine Immobilien Spekulation auf dem Güterbahnhof-Areal der Stadt Zug»** eingereicht. Er fordert, 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 im Anhang ersichtlich.

An seiner Sitzung vom 27. Oktober 2015 hat der Grosse Gemeinderat die Motion erheblich erklärt.

Wir unterbreiten Ihnen hiermit einen Zwischenbericht:

#### **1. Grund des Zwischenberichts**

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 der Erheblicherklärung zu erfüllen. Dem Stadtrat ist es ein Anliegen, den Grossen Gemeinderat schon heute über den aktuellen Stand zu informieren. Die formelle Abschreibung der Motion wird mit einem der weiteren Planungsschritte, voraussichtlich dem Baukredit Ökihof, verknüpft.

#### **2. Ausgangslage**

Mit Beschluss vom 22. Juni 2010 beliess der Regierungsrat das Areal SBB Ost / Ökihof (GS 434 Ost) in der bisherigen Zone gemäss Zonenplan vom 30. August 1994 (südlicher Teil: Wohn- und Arbeitszone 5 und nördlicher Teil: Wohn- und Arbeitszone 4) mit der Auflage, innerhalb von fünf Jahren seit Rechtskraft des Beschwerdeentscheids raumplanerische Abklärungen zu treffen und die Zonenzugehörigkeit erstinstanzlich vom Grossen Gemeinderat beschliessen zu lassen. Die Planungszone, Plan Nr. 7806, wurde im August 2015 um zwei Jahre verlängert und endet am 27. August 2017.

### **3. Massnahmen und Abklärungen**

#### **Erhalt des Güterbahnhof-Areals im bisherigen Umfang**

Seit dem 1. Dezember 1999 befindet sich der Ökihof Zug, provisorisch und ursprünglich zeitlich befristet bis Ende 2014, beim alten Güterbahnhof in Zug. Die Stadt Zug hat das Areal von den Schweizerischen Bundesbahnen (SBB), Abteilung Immobilien, gemietet. Bereits im Dezember 2007 teilten die SBB der Stadt Zug auf Anfrage mit, dass noch keine definitiven Entscheide zur bahnbetrieblichen Zukunft des Areals vorliegen und deshalb keine Verlängerung des Mietvertrags bis 2020 möglich sei.

Der Stadtrat setzte sich daraufhin für einen möglichst langen Verbleib des Ökihofs am heutigen Standort ein. Im Zusammenhang mit der weiteren Planung des Freiverlads und der Entwicklung des Areals gewährten die SBB, Abteilung Immobilien, mit Nachtrag 4 vom 24. August 2015 zu den Mietverträgen eine Vertragsverlängerung bis 31. Dezember 2019. In seiner Sitzung vom 1. September 2015 beschloss der Stadtrat die Unterzeichnung des Mietvertrages. Damit sind die Dienstleistungen von Ökihof und Brockenhaus bis Ende 2019 für die Bevölkerung beim alten Güterbahnhof in Zug gesichert. Mit Vertragsende auf Ende 2019 muss der bisherige Standort definitiv aufgegeben werden.

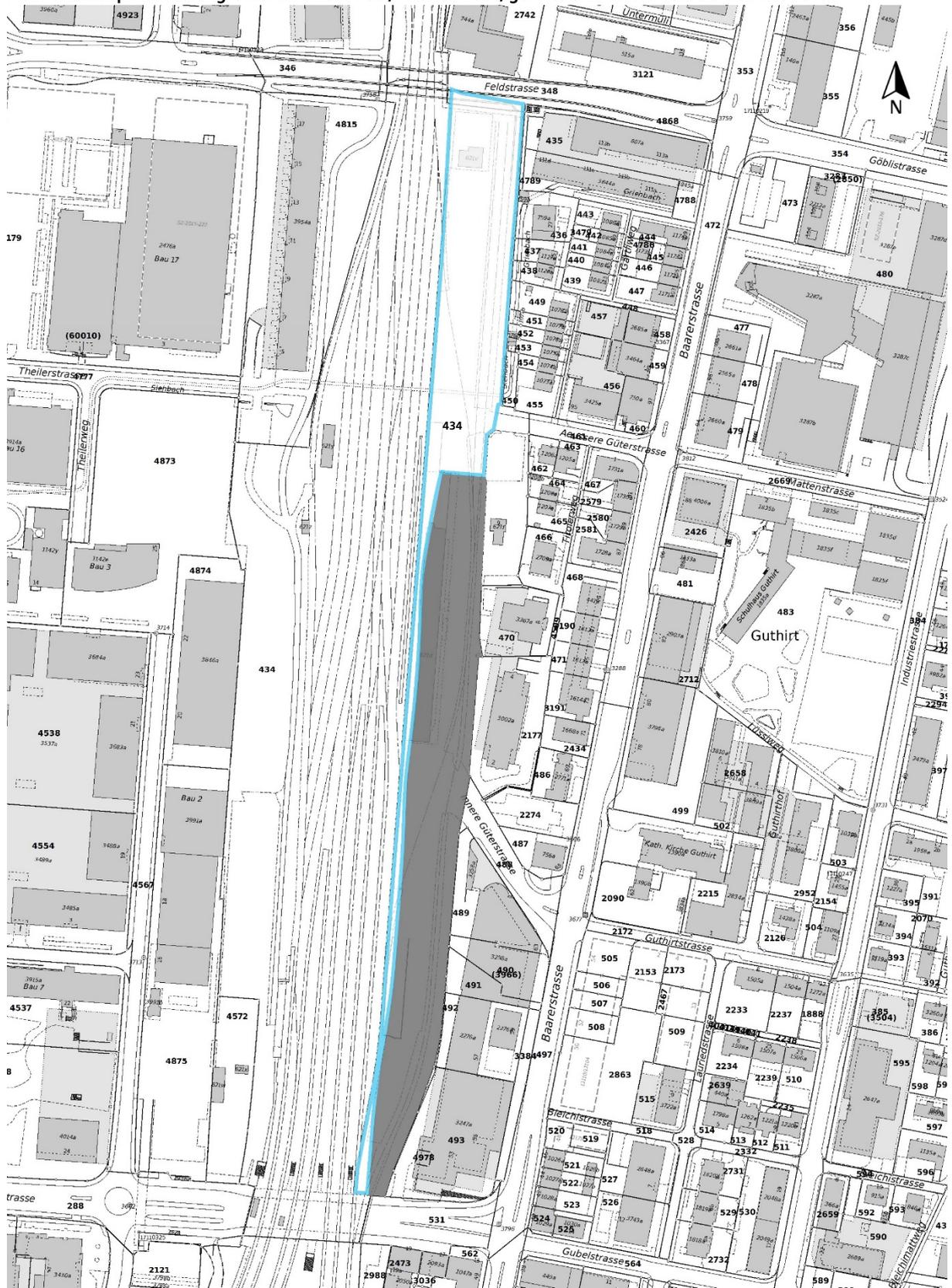
#### **Planungsrechtliches Bauverbot**

Das in der Motion geforderte Bauverbot könnte durch eine Umzonung oder einen Landerwerb sichergestellt werden. Mit Schreiben vom 23. Februar 2016 hat der Stadtrat die Zonenplanänderung Güterbahnhof-Areal (GS 434 Ost), Plan Nr. 7811, bei der Baudirektion zur Vorprüfung eingereicht (siehe Abbildung 1). Die eingereichte Zonierung folgt den von den SBB im Korridorrahmenplan Baar-Zug Areal Zug Ökihof vom 24. November 2014 ausgeschiedenen Interessenlinien. Der nördliche Bereich mit einer Fläche von 9'799 Quadratmeter wurde der Zone Bahnareal (BA) zugeteilt. Damit wird auch den Vorgaben des kantonalen Richtplans Rechnung getragen. Die verbleibende Fläche im Umfang von 10'210 Quadratmeter wurde der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) zugewiesen.

Die Baudirektion kam in der Vorprüfung vom 17. Mai 2016 zum Schluss, dass für eine zusätzliche Zone OeIB der Bedürfnisnachweis, die Verhältnismässigkeit und die Standortgebundenheit an diesem Standort fehlt und keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

Eine Zone des öffentlichen Interesses darf nur ausgeschieden werden, wenn der Bedarf an dieser Zone vorliegt und nachgewiesen werden kann (z.B. für ein Schulhaus, ein Altersheim oder ein anderes öffentliches Interesse wie einen Ökihof). Ist dieser Bedürfnisnachweis erbracht, so ist der Nachweis zu erbringen, dass nur ein bestimmter Standort, vorliegend das SBB-Areal in Frage kommt und die öffentliche Hand über keine anderweitigen Grundstücke in der Zone des öffentlichen Interesses verfügt, in welcher der ausgewiesene Bedarf realisiert werden kann. Schliesslich ist der Nachweis zu erbringen, dass die öffentlichen Interessen höher als die durch die Eigentumsfreiheit geschützten Rechte des Privaten zu gewichten sind und keine andern verhältnismässigeren Lösungen denkbar sind. Im vorliegenden Fall sind alle drei Aspekte nicht erfüllt.

Abb. 1: Zonenplanänderung Güterbahnhof-Areal, Plan Nr. 7811, gemäss SRB 110.16 vom 23. Februar 2016



Zone Bahnareal     Zone Oe1B

## **Haltung der Schweizerischen Bundesbahnen**

Der Beschluss Nr. 110.16 vom 23. Februar 2016 zur Zonenplanänderung Güterbahnhof-Areal (GS 434 Ost), Plan Nr. 7811, wurde den SBB zugestellt und von ihnen zur Kenntnis genommen. Für den Erwerb müsste die Stadt Zug für die Fläche von 10'210 Quadratmeter mit Landkosten von rund CHF 40 bis CHF 60 Mio. rechnen (dieser vorsichtigen Schätzung liegt ein Landpreis von CHF 4000.00 bis 6000.00 pro Quadratmeter zu Grunde). Im Brief vom 31. März 2016 halten die SBB fest, dass man mit der angedachten Zonenplanänderung nicht einverstanden ist und nicht beabsichtigt, das Grundstück zu verkaufen (s. Beilage). Der im Protokoll 10/2015 des Grossen Gemeinderats von Zug angedachte freihändige Verkauf des Areals an die Stadt Zug kommt somit für die SBB nicht in Betracht.

## **Fazit**

Wie beschrieben beinhaltet die Motion «Rettet den Ökihof! – keine Immobilien-Spekulationen auf dem Güterbahnhof-Areal der Stadt Zug» zwei Aufträge:

Auftrag 1: Erhalt des Ökihofs im bisherigen Umfang beim alten Güterbahnhof in Zug. Wie in Ziffer 3 dargelegt, ist die Stadt Mieterin des Standortes. Durch den Einsatz des Stadtrates konnte der Mietvertrag mehrmals verlängert werden. Er läuft auf Ende 2019 definitiv aus. Aufgrund der unveränderbaren Eigentumsverhältnisse kann der Auftrag 1 nicht erfüllt werden.

Auftrag 2: Verhinderung einer Überbauung des Areals durch ein längerfristiges planungsrechtliches Bauverbot. Im August 2010 wurde die Planungszone erstmals für fünf Jahre erlassen. Mit der Planungszone konnte ein befristetes Bauverbot erwirkt werden. Die Geltungsdauer der Planungszone wurde im August 2015 verlängert und ist bis zum 27. August 2017 gültig. Wie ausgeführt wurde die Zonierung als Bahnareal vom Regierungsrat 2009 abgewiesen. Die im Februar 2016 eingereichte Zonierung einer Zone OelB wurde von der Baudirektion im Mai 2016 negativ vorgeprüft. Alternative Zonen, welche ein Bauverbot stipulieren, bestehen nicht. Da die SBB keinerlei Verkaufsabsichten hat, die Festsetzung der Zonierung negativ und auch auf dem Rechtsweg erfolglos sein dürfte, ist auch Auftrag 2 nicht umsetzbar.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass für eine Enteignung keine Rechtsgrundlage geschaffen werden kann und ein freihändiger Erwerb das Einverständnis der SBB voraussetzen würde. Damit sind alle von der Motion geforderten Massnahmen erschöpft.

## **4. Weiteres Vorgehen**

### **Landtauschgeschäft Göbli**

Zur Sicherung strategischer Landreserven hatte der Stadtrat unter anderem mit der Korporation Zug ab 2013 Verhandlungen im Hinblick auf einen Landabtausch aufgenommen. Mit dem vorgesehenen Landabtausch erhielt die Stadt Zug von der Korporation Zug im Gebiet Göbli Flächen von insgesamt rund 20'000 Quadratmeter. Diese liegen vorwiegend in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB). Der Grosse Gemeinderat stimmte an seiner Sitzung vom 25. Februar 2014 mit 27:8 Stimmen dem Landtauschgeschäft Göbli und dem Vorvertrag zum Abschluss eines Tauschvertrags mit der Korporation Zug zu. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen. Die Stimmbürgerinnen und die Stimmbürger stimmten am 30. November 2014 dem Tauschgeschäft Göbli mit 67,52 % zu.

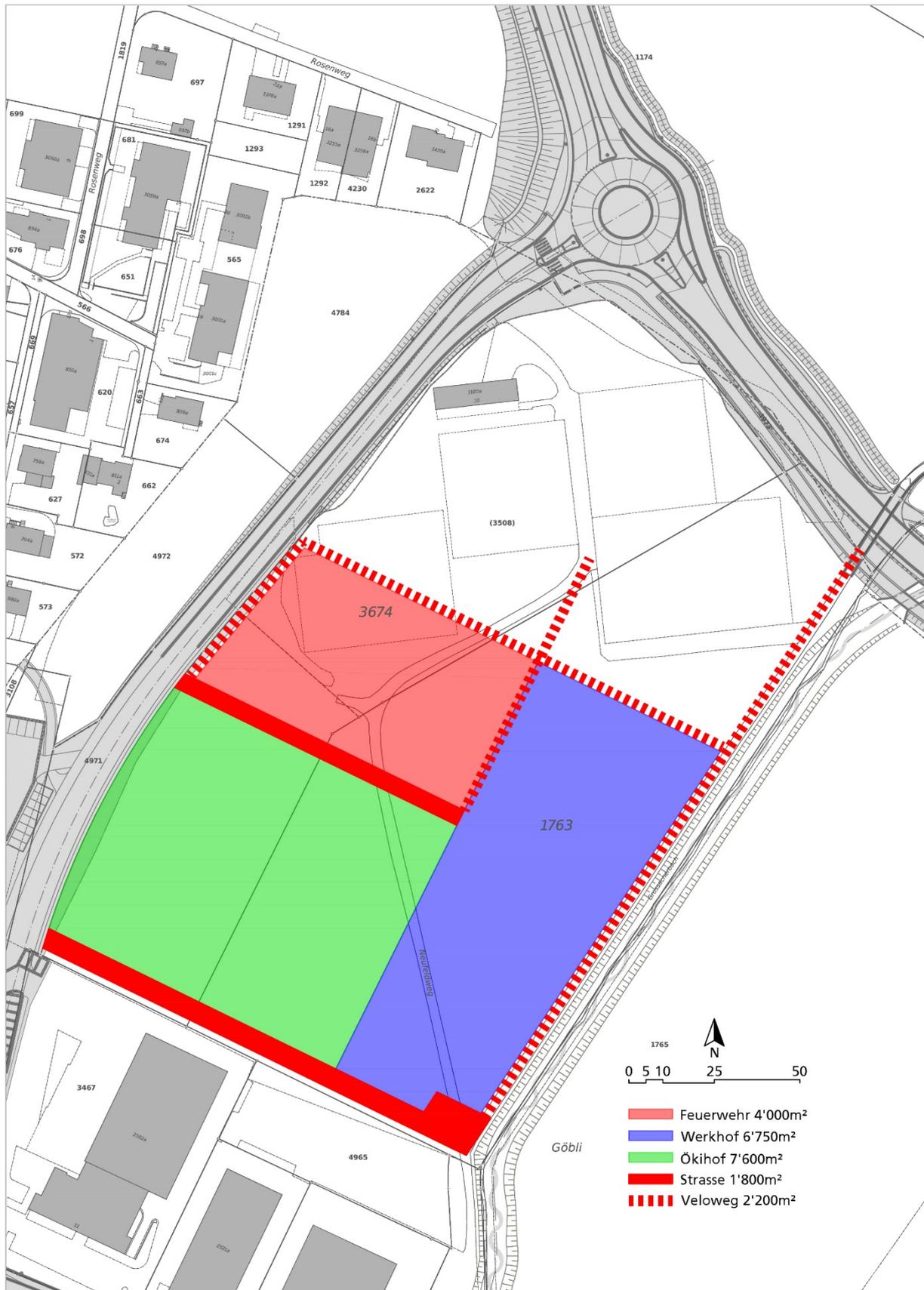
### **Standortabklärungen Ökihof und Brockenhaus**

Der Mietvertrag für den Ökihof wurde von den SBB, Abteilung Immobilien, letztmalig bis Ende 2019 verlängert. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat im Frühling 2014 eine Projektgruppe eingesetzt, um die Planung für einen neuen Ökihof mit Brockenhaus einzuleiten. Im Rahmen der Standortevaluation wurden sieben Standorte näher untersucht. Die Abklärungen zeigten, dass lediglich die Standorte Göbli und Unterfeld (altes Unterwerk Herti der WWZ AG) als Ersatzstandorte geeignet sind. Der Standort Göbli wurde im Januar 2015 noch als strategische Landreserve für zukünftige Aufgaben der Stadt Zug eingestuft. Daher favorisierte die Projektgruppe einstimmig den Standort Unterfeld. Zusammen mit der WWZ AG und der Frauenzentrale wurde der Bau eines Ökihofs und Brockenhauses geplant. Es war vorgesehen, das Vorhaben als Private-Public-Partnership (PPP)-Projekt zu realisieren. Im Verlauf der Planungsarbeiten stellte sich heraus, dass die WWZ AG das Areal selbst benötigt (Energiezentrale im Rahmen des Energieverbundes) und diese deshalb nicht mehr zur Verfügung steht. Damit fokussiert sich die Planung der Stadt auf den Ökihof in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) - im Göbli.

Heute kann die Bevölkerung im Ökihof an sechs Tagen pro Woche rund 30 verschiedene Wertstoffe entsorgen. Ausser Sperrgut und Hauskehricht können heute alle Wertstoffe gratis entsorgt werden. Dies erklärt auch die grosse Beliebtheit dieses Entsorgungsangebotes. Das heutige Entsorgungsangebot (Ökihof mit Brockenstube) ist auch künftig am Standort Göbli anzubieten. Dafür ist die Grösse der Zone OeIB ausreichend und der Standort gut mit dem Individualverkehr und dem öffentlichen Verkehr erreichbar.

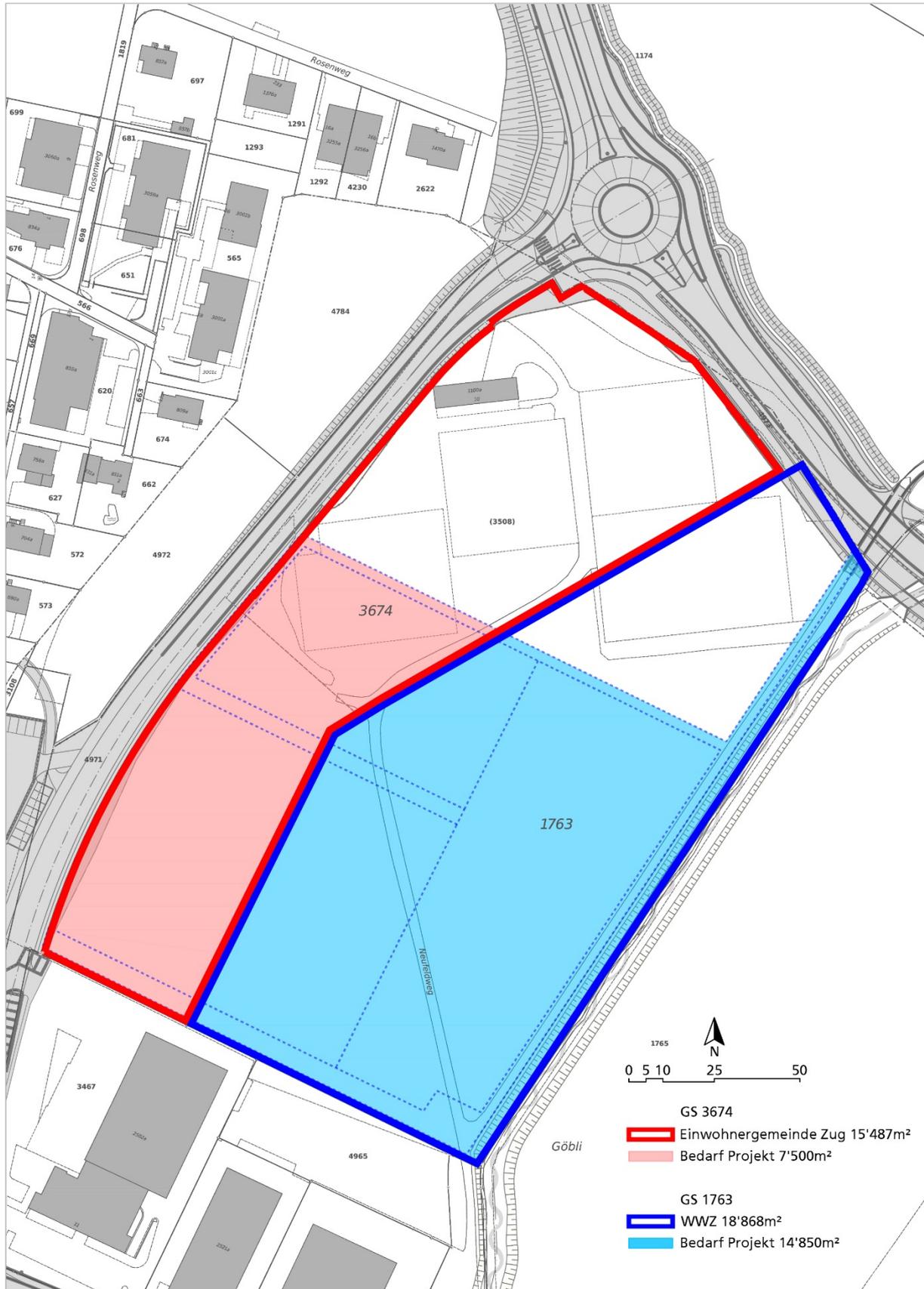
Weil sich mit der Tangente Zug / Baar (Eröffnung im Jahr 2021) die Erschliessungsvoraussetzungen ändern, könnten der Werkhof und die Feuerwehr der Stadt Zug langfristig ebenfalls an den Standort Göbli verlegt werden. Deshalb hat das Baudepartement das Büro Suter, von Känel, Wild AG, Zürich, mit einer Erschliessungsstudie im Bereich des im Göbli liegenden Neufeldweg beauftragt. Die Erschliessungsstudie umfasst die Erschliessung in Varianten sowie verschiedenen Nutzungsüberlegungen, wie die Anordnung und den Flächenbedarf von Ökihof und Brockenhaus und die mögliche Verlegung von Werkhof und Feuerwehr (siehe Abbildung 2).

Abb. 2: Erschliessungsstudie Göbli



Die Erschliessungsstudie zeigt auf, dass mit den verschiedenen Zusatznutzungen einerseits mehr Fläche und andererseits Fläche an anderer Lage als die stadteigene Parzelle beansprucht werden muss. Das stadteigene Land umfasst 15'487 Quadratmeter. Im Besitz der WWZ AG sind weitere 18'868 Quadratmeter.

Abb. 3: Übersicht über die Grundstücksflächen und Eigentumsstruktur



Für die Realisierung von Ökihof samt Brockenhaus, die bis Ende 2019 in Betrieb genommen werden müssen, sowie langfristig für Werkhof und Feuerwehr benötigt die Stadt Zug rund 22'350 Quadratmeter wovon sinnvollerweise rund 14'850 Quadratmeter auf dem Grundstück der WWZ AG liegen. Diese Fläche ist für die Realisierung von allen Nutzungen von den WWZ AG zu sichern.

Aus der Erschliessungsstudie ging als Bestvariante eine Erschliessung der Parzellen mittels zweier Stichstrassen von der für die Tangente Zug / Baar verlängerten Industriestrasse hervor. Aus der Terminplanung der Tangente Zug / Baar ergibt sich auch der Zeitpunkt der Erschliessungsstrassen im Jahr 2018.

Die Konzeption und Planung des Ökihofes mit seinen Zusatznutzungen (z.B. Brockenhaus) erfolgt im Rahmen eines Architekturwettbewerbes. Das Bauprojekt Ökihof wird 2018 als Kreditvorlage zur Volksabstimmung kommen.

Die aktuelle Planung sieht folgenden Terminplan für die **Erschliessungsplanung** vor:

bis Ende 2016	Abschluss der Erschliessungsstudie und Koordination mit dem Projekt der Tangente Baar / Zug
bis 1. Quartal 2017	Erarbeitung Eingabeprojekt mit Stadtratsvorlage
Sommer 2017	Projektauflage
Anfang 2018	Baubeginn
Ende 2018	Fertigstellung

Parallel dazu wird das **Wettbewerbs- und Projektierungsverfahren** für den Ökihof im Göbli vorangetrieben:

ist erfolgt	Start des Wettbewerbsverfahrens
im 1. Quartal 2017	Einholen des Projektierungskredits
im 3. Quartal 2017	Abschluss des Wettbewerbsverfahrens
bis 2. Quartal 2018	Projektierung und Erarbeitung des Baukredits
24. September 2018	Voraussichtlicher Termin für die Volksabstimmung
Anfang 2019	Baubeginn des Ökihofes
Ende 2019	Bezug des neuen Ökihofes

### **Gesamtentwicklung Geviert Güterbahnhof – Baarerstrasse**

Die geplante Zonierung des Grossen Gemeinderats wurde vom Regierungsrat 2009 nicht genehmigt. Es liegt kein abschliessender Beschluss in der neuen Ortsplanrevision über das Areal SBB Ost / Ökihof (GS 343 Ost) vor. Somit muss der Grosse Gemeinderat auf jeden Fall die Ortsplanung 2009 noch vollziehen. Dabei können neue Zonen oder die bisherige Zonierung (WA4 und WA5) festgelegt werden.

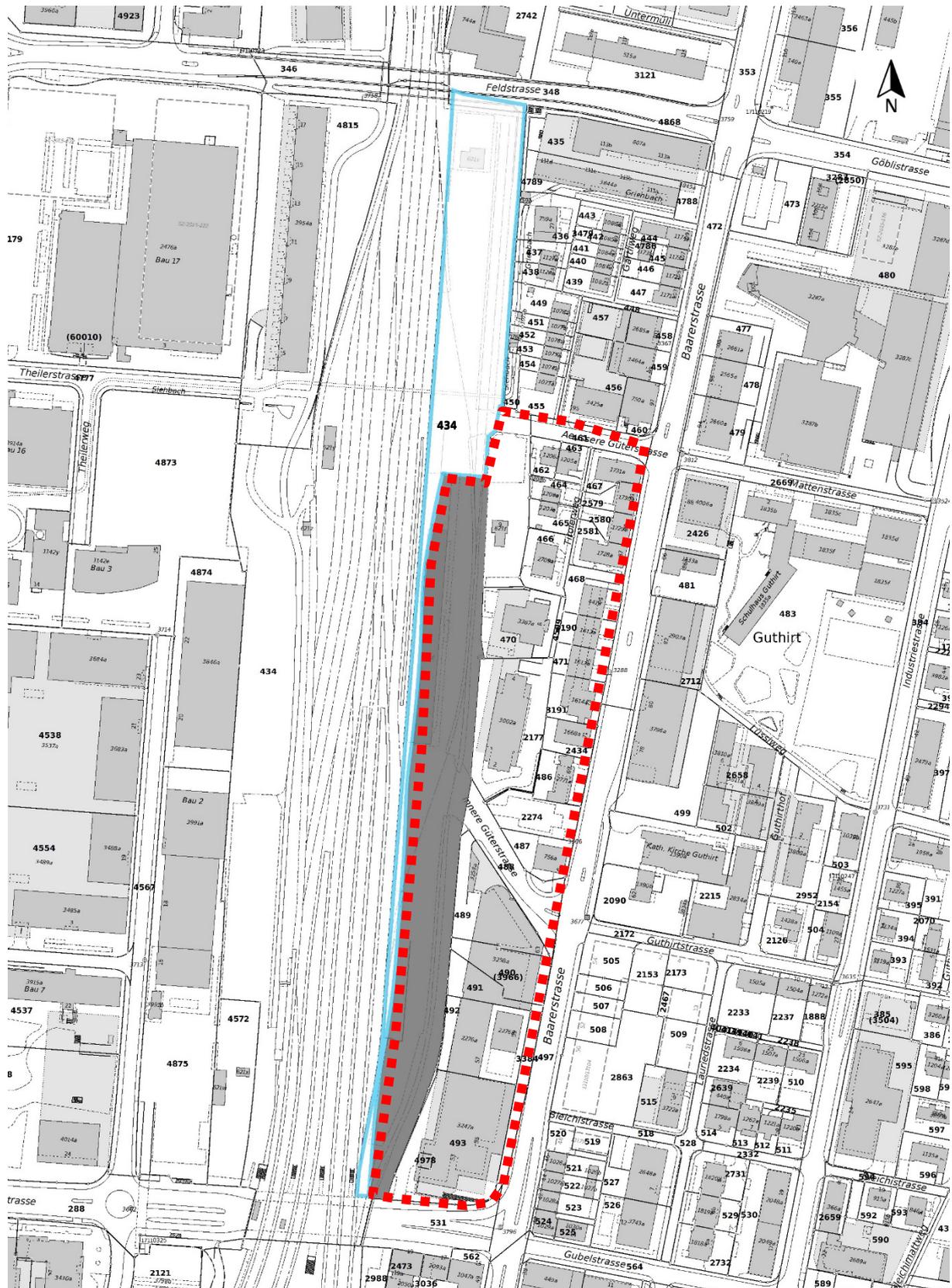
Die inhaltliche Diskussion im Parlament vom 27. Oktober 2015 widersprach dem in der Motion geforderten Bauverbot. Der Grosse Gemeinderat diskutierte und forderte folgendes: Gemäss Protokoll 10/2015 der GGR-Sitzung vom 27. Oktober 2015 (Seite 25) macht die Motion es möglich, «die überbordenden Ansprüche einer anderen Organisation wie hier die SBB in die Schranken zu weisen und den eigenen Interessen gebührend Nachachtung zu erweisen». Auch im Sinne einer vorsorglichen Massnahme war eine Mehrheit des Grossen Gemeinderats für die Erheblicherklärung der Motion, «um weiterhin den Fuss in der Tür zu halten». Damit hat die Stadt Zug

für die Arealentwicklung auf dem alten Güterbahnhof-Areal die Führung zu übernehmen. Gemäss rechtskräftigen Richtplan (Beschluss S 5.3.2) bezeichnet der Kanton das Areal als Verdichtungsgebiet II mit Richtwerten (Ausnützungsziffer) bis 3,5. Die Verdichtung setzt ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium voraus, welches von den Gemeinden vor der Umzonung durchzuführen ist. Damit ist die Einzelbetrachtung des Güterbahnhof-Areals (GS 434 Ost) nicht zulässig.

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) und den kantonalen Richtplananpassungen 2013 steht die zukünftige Siedlungsentwicklung nach innen im Vordergrund. Dies bedeutet, Potenziale, die in den bestehenden Bauzonen gemäss Nutzungsplanung bestehen, auszuschöpfen oder an geeigneten Lagen (beispielsweise an besonders gut erschlossenen Lagen) die Dichten zu erhöhen. Das Geviert Güterbahnhof – Baarerstrasse mit dem Areal SBB Ost bietet das Potenzial für eine qualifizierte Innenentwicklung. Dafür ist folgendes Vorgehen bei der Gesamtentwicklung vorgesehen:

1. Die Stadt Zug erarbeitet in einem Variantenstudium unter Berücksichtigung der Vorgaben der kantonalen Richtplanung ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Gesamtperimeter (siehe Abbildung 4). Dabei werden der Nutzungsmix und die -verteilung (prozentualer Anteil an preisgünstigen Wohnraum, Wohnanteil, Dienstleistungsflächen, publikumsorientierten Nutzungen) die Freiraumgestaltung und die Anordnung der Bauvolumen festgelegt.
2. Die Bestvariante des städtebaulichen Konzepts wird in einen Quartiergestaltungsplan überführt. Der Plan unterliegt der öffentlichen Mitwirkung und Diskussion.
3. Die Erarbeitung von Bebauungsplänen (Bearbeitung einzelner Teilbereiche) erfolgt im Anschluss auf der Grundlage des Quartiergestaltungsplans.

Abb. 4: Gesamtperimeter des städtebaulichen Gesamtkonzeptes



 Perimeter Gesamtkonzept

Die nachfolgende Tabelle gibt einen groben Überblick über die Terminierung der Gesamtentwicklung im Geviert Güterbahnhof - Baarerstrasse:

ab Herbst 2016	Vorbereitung Variantenstudium für Gesamtkonzept
ab Frühling 2017	Durchführung Variantenstudium für Gesamtkonzept
Ende 2017	Vorstellung / Diskussion über Ergebnis des Variantenstudiums
ab 2018	Quartiergestaltungsplan sichert Ergebnis des Variantenstudiums Variantenstudium für Gesamtkonzept inkl. Mitwirkungsverfahren
ab 2019	Wettbewerb Hochhäuser
ab 2020	Entwurf der Bebauungspläne
ab 2021	Beginn Rechtsetzungsverfahren der Bebauungspläne, Zonenplanänderungen, Änderung der Bauordnung, Baulinienpläne

## 5. Antrag

Wir beantragen Ihnen;

- vom Zwischenbericht zur Motion von Willi Vollenweider betreffend Rettet den Oekihof! – keine Immobilien-Spekulationen auf dem Güterbahnhof-Areal der Stadt Zug, Kenntnis zu nehmen.

Zug, 2. November 2016

Dolfi Müller  
Stadtpräsident

Martin Würmli  
Stadtschreiber

Beilagen:

1. Motion Willi Vollenweider: "Rettet den Oekihof! – keine Immobilienspekulation auf dem Güterbahnhof-Areal der Stadt Zug"
2. Korridorrahmenplan Baar-Zug
3. Erschliessungsstudie
4. Vorprüfung Zonenplanänderung Güterbahnhof-Areal, GS Nr. 434 (Ost)
5. Antwortschreiben SBB
6. Medienmitteilung Neuer Ökihof
7. Erschliessungskonzept

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