

# Neugestaltung Bahnhofränder Ost: Vorvertrag zu einem Dienstbarkeitsvertrag, Genehmigung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 19. August 2003

## Das Wichtigste im Überblick

Der neue Bahnhof wird über eine grosszügige Fussgängerpassage erschlossen. Diese mündet im Osten in den Bereich der privaten Grundstücke der Migros-Pensionskasse und der Zuger Kantonalbank. Bereits 1987 wurde mit den seinerzeitigen Grundeigentümern ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen, mit welchem das öffentliche Fusswegrecht und das Baurecht für die Fussgängerunterführung der Baarerstrasse mit Rampe begründet sind.

Die Rampe und die Unterführung sind erstellt, allerdings sind die Platzverhältnisse am westlichen Ende der Rampe, beim Ausgang aus der Bahnhofspassage sehr eng. In Zusammenarbeit mit dem Anstösser an die Fussgängerunterführung der Baarerstrasse wurde eine bessere, grosszügigere Lösung erarbeitet. Der vorliegende Vorvertrag zu einem Dienstbarkeitsvertrag regelt die erforderlichen Fusswegrechte, Baurechte und die Kostentragung der Umgestaltung zwischen der Zuger Kantonalbank und der Stadt Zug.

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

## 1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Zug und die Grundeigentümer der Grundstücke GS 557, Migros-Pensionskasse und GS 558, Mark Rich und Co. AG, haben am 30. Januar 1987 einen Dienstbarkeitsvertrag zur Begründung eines unselbständigen Baurechts und eines öffentlichen Fusswegrechts abgeschlossen. Ziel war die Erstellung einer Fussgängerrampe als Verbindung vom Bahnhof zur Metalli sowie die Ausgestaltung des Fussgängerbereiches zwischen den Gebäuden GS 557, Baarerstrasse 27 und GS 558, Baarerstrasse 37.

Im Rahmen des Neubaus Bahnhof Zug soll der Bereich zwischen den Gebäuden der Migros-Pensionskasse und Zuger Kantonalbank so umgestaltet werden, dass die bestehende Rampe als Verbindung Bahnhof - Unterführung Baarerstrasse - Metalli durch eine Rolltreppe ersetzt und der bestehende Baumtrog entlang der Kantonalbank abgebrochen wird. Zusätzlich soll der Bereich zwischen dem Bahndamm und der Zuger Kantonalbank so umgestaltet werden, dass er für die Fussgänger als eine durchgehende Ebene begehbar wird.

Grundlage für diese Umgestaltungen bildet der Bebauungsplan Baarerstrasse West - Bahnhof, Plan Nr. 7047, der in der 2. Lesung an gleicher Sitzung wie der vorliegende Vorvertrag behandelt wird. Ergänzend zu den im Bebauungsplan festgelegten Nutzungen regelt der vorliegende Vorvertrag mit der Zuger Kantonalbank auch die Kostentragung der Umgestaltung.

Der Vorvertrag zum Erwerb eines Baurechts fällt grundsätzlich in die Kompetenz des Stadtrates (§ 28 Ziff. 9 der Gemeindeordnung). Dieser Vorvertrag regelt aber auch die finanziellen Verpflichtungen der beteiligten Parteien. Angesichts der politischen Tragweite unterbreitet der Stadtrat dieses Vertragswerk dem Parlament zur Genehmigung, weil die daraus resultierenden finanziellen Konsequenzen in einer Kreditvorlage im Spätherbst dem Parlament vorgelegt werden müssen. Vorgängig muss aber noch im Submissionsverfahren die exakte Baukredithöhe eruiert werden.

## **2. Dienstbarkeitsvertrag und Kostenfolge**

Der neue Dienstbarkeitsvertrag löst denjenigen vom 30. Januar 1987 ab und begründet das Baurecht und das öffentliche Fusswegrecht neu. Damit werden allfällige Unklarheiten infolge von Nachträgen vermieden. Zudem werden die beiden weiteren, von der Umgestaltung betroffenen Grundeigentümer, nämlich die Wasserwerke Zug AG und die Schweizerischen Bundesbahnen AG miteinbezogen. Vertragsparteien sind somit:

- Stadt Zug
- Migros-Pensionskasse, Eigentümerin GS 557
- Zuger Kantonalbank, Eigentümerin GS 558
- Schweizerischen Bundesbahnen AG, Eigentümerin GS 434
- Wasserwerke Zug AG, Eigentümerin GS 559

Alle Vertragsparteien sind über den neuen Dienstbarkeitsvertrag und über den Vorvertrag zwischen der Stadt Zug und Zuger Kantonalbank im Hinblick auf die Kostentragung informiert.

Die Umgestaltungsarbeiten umfassen vier Bereiche (vgl. Beilage 2). Deren Kostentragung wird wie folgt geregelt:

Bereich 1 (violett): Abbruch Rampe/Erstellung Rolltreppe zur Unterführung, grundsätzlich 100 % zu Lasten der Einwohnergemeinde Zug, ca. Fr. 760'000.--. Die Zuger Kantonalbank leistet daran einen einmaligen Pauschalbeitrag von Fr. 250'000.--;

Bereich 2 (grün): Abbruch Baumtrog, 100% zu Lasten der Zuger Kantonalbank. ca. Fr. 200'000.--;

- Bereich 3 (blau): Niveauanpassungen beim bestehenden Veloabstellplatz zwischen dem Bahndamm und der Zuger Kantonalbank mit der Verlegung der Wasserleitungen, 100 % zu Lasten der Einwohnergemeinde Zug, ca. Fr. 700'000.--;
- Bereich 4 (gelb): Anpassungen Umgebung/Arkade Gebäude Zuger Kantonalbank, 100% zu Lasten der Zuger Kantonalbank, ca. Fr. 1'760'000.--

Die übrigen Vertragsparteien: die Migros-Pensionskasse, die Schweizerischen Bundesbahnen AG und die Wasserwerke Zug AG leisten keine Beiträge an die Kosten der Umgestaltung. Sie stellen jedoch ihre Grundstücke für die Neubauten-, Umgestaltungs- und Anpassungsarbeiten unentgeltlich zur Verfügung.

Die MZ-Immobilien AG hat sich bereits an der Unterführung Baarerstrasse mit rund Fr. 250'000.-- beteiligt und ist damit von einer weiteren Kostenbeteiligung befreit.

Die Erneuerung der einzelnen Bereiche obliegt den jeweiligen Kostenträgern. Der Unterhalt und die Reinigung der mit einem öffentlichen Fussweg- und/oder Velowegrecht belasteten Fläche obliegt der Stadt Zug.

Für die Realisierung der Umgestaltung bedarf es seitens der Stadt noch der Bewilligung der entsprechenden Objektkredite. Diese werden dem Grossen Gemeinderat (GGR) mit einer separaten Vorlage unterbreitet. Folgender Zeitplan ist für die Umsetzung vorgesehen:

GGR, 30. September 2003: Beschluss des Bebauungsplans und Genehmigung des Vorvertrages

GGR, 16. Dezember 2003: Bewilligung der Objektkredite

Winter 2003 / 2004: Abbruch Baumtrog und Rampe, Bau Rolltreppe

Frühling 2004: Anpassungen Niveau Veloabstellplatz und Umgebung ZKB

### **3. Antrag**

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten und
- den Vorvertrag zu einem Dienstbarkeitsvertrag betreffend der Neugestaltung der Bahnhofränder Ost zwischen der Zuger Kantonalbank und der Stadt Zug mit Kostenfolge zu genehmigen.

Zug, 19. August 2003

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident    Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

Beilage 1: Beschlussesentwurf

Beilage 2: Situation Umgebungsarbeiten (Gestaltungsbereich)

Beilage 3: Vorvertrag zum Dienstbarkeitsvertrag (nur für GGR-Mitglieder)

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Departementssekretär Hans Stricker unter Tel. 041 728 20 66 zur Verfügung.

## **B e s c h l u s s** des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. **betreffend Neugestaltung Bahnhofränder Ost: Vorvertrag zu einem Dienstbarkeits- vertrag, Genehmigung**

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1754 vom 19. August 2003:

1. Der Vorvertrag zu einem Dienstbarkeitsvertrag betreffend die Neugestaltung der Bahnhofränder Ost zwischen der Zuger Kantonalbank und der Stadt Zug wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Werner Golder, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber