

Bahnhof Zug:  
Zusatzkredit für die Vorbereitung der Bauträgerschaft und  
die Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern im  
Bahnhofgebiet

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 11. Oktober 1994

---

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Sie haben sich schon mehrmals mit dem Bahnhofprojekt befasst. Ueber das Vorprojekt und die für die Stadt zu erwartenden Kosten haben wir Sie mit der Vorlage Nr. 1243 vom 9. November 1993 und der zugehörigen Broschüre der Behördendelegation orientiert. Am 5. Juli 1994 haben Sie die Vorlage Nr. 1263 über die baurechtlichen Grundlagen, bestehend aus dem Bebauungsplan Bahnhofgebiet und 3 Zusatzplänen in 1. Lesung behandelt. Inzwischen fand die öffentliche Auflage statt und mit den Einwendern wurden deren Anliegen besprochen. Gleichzeitig finden auch schon seit längerer Zeit die Verhandlungen mit den vom Bauvorhaben direkt betroffenen Grundeigentümern statt. Die dritte Verhandlungsgruppe ist die Behördendelegation, bestehend aus SBB, Kanton und Stadt Zug, mit den privaten Investoren für die Bildung der Bauträgerschaft.

Entgegen unserer Ankündigung in der Vorlage Nr. 1263 hat es sich in den Verhandlungen gezeigt, dass es für die Bildung der Trägerschaften von Vorteil ist, vorerst die baurechtlichen Grundlagen bereitzustellen und erst anschliessend die Kreditvorlagen zu behandeln. Sie erhalten daher gleichzeitig mit dieser Vorlage den Bebauungsplan Bahnhofgebiet mit Zusatzplänen zur 2. Lesung im Grossen Gemeinderat.

II.

Für die Projekte im Bahnhofgebiet besteht von Seiten der grossen Anleger in Immobilien ein reges Interesse, sich an einer gemeinsamen Bauträgerschaft mit der Öffentlichkeit zu beteiligen. Der Standort und das Konzept werden als attraktiv beurteilt. Die Mehrzahl der Interessenten möchten bindende Verträge erst dann eingehen und diese bekanntgeben, wenn die baurechtlichen Voraussetzungen mit

dem Bebauungsplan Bahnhofgebiet und den Zusatzplänen gegeben sind.

Eine weitere Risikoverringerung in zeitlicher und finanzieller Hinsicht kann auch mit den Vereinbarungen mit den von den Projekten direkt betroffenen Grundeigentümern erreicht werden. Es handelt sich hier um Landerwerb, Baurechte, Dienstbarkeiten, Entschädigungen, Realersatz und dergleichen; alles in allem cirka 20 Verträge. Die Verhandlungen hiezu sind von der Behördendelegation schon seit längerer Zeit eingeleitet; dabei sind wiederum die Bebauungspläne als rechtliche Voraussetzung von Bedeutung.

Die Behördendelegation für das Gemeinschaftswerk Bahnhofgebiet benötigt für die Gründung der Bauträgerschaften und die Vereinbarungen mit den Grundeigentümern einen Zusatzkredit von Fr. 400'000.--, damit diese Verhandlungen und Vertragsarbeiten schon vor der Erteilung der weiteren Projektierungs- und Baukredite bearbeitet werden können. Damit die laufenden Arbeiten nicht unterbrochen werden mussten, hat der Stadtrat 1993 im Rahmen seiner Kompetenz schon Fr. 50'000.-- freigegeben. Es wird erwartet, dass mit diesen Mitteln und nach dem Stand der Verhandlungen bis März 1995 die entsprechenden Ergebnisse vorliegen.

### III.

Die Kosten der Vorbereitung der Bahnhofprojekte werden von den beteiligten Behörden ab Vorprojekt wie bisher nach dem Schlüssel 25 % Stadt Zug, 25 % Kanton Zug und 50 % SBB getragen. Nach Gründung der Trägerschaften fliessen diese Vorleistungen in die Gesamtkosten ein und werden nach Interessenlage neu verteilt.

Die bisherigen Aufwendungen der sehr komplexen Vorbereitungen der Bahnhofprojekte setzen sich wie folgt zusammen und betragen cirka 2,2 % der Gesamtkosten:

Vorleistungen in Fr. Tausend	Stadt	Kanton	SBB	Total
Wettbewerbskredit 1987	280		100	380
Wettbewerbsweiterbearbeitung 1988	90		30	120
Nachträglicher Beitrag		125		125
Vorprojekt 1989	500	500	1'000	2'000
Zusatz Vorprojekt 1991	400	400	800	1'600
Aufbau Trägerschaft 1993	50	50	100	200
Total bisherige Vorleistungen	1'320	1'075	2'030	4'425

Die Kosten für den Wettbewerb und die Weiterbearbeitung wurden zwischen Stadt und SBB nach einem damals ausgehandeltem Verteiler aufgeteilt; der Kanton leistete nachträglich einen Beitrag.

IV.

Die Gesamtkosten für den Aufbau der Trägerschaften betragen Fr. 600'000.--. Die erste Tranche von Fr. 200'000.-- (Anteil Stadt mit Fr. 50'000.--) wurde vom Stadtrat sowie vom Regierungsrat und von der SBB im Jahre 1993 bewilligt.

Die zusätzlich notwendigen Kosten von Fr. 400'000.-- werden für folgende Leistungen benötigt:

- Juristische Beratung und Erarbeitung der Verträge	Fr. 200'000.--
- Aufbau der Trägerschaften	Fr. 90'000.--
- Technische Abklärungen durch Architekt und Ingenieure	Fr. 50'000.--
- Öffentlichkeitsarbeit, Vorlagen	Fr. 20'000.--
- Nebenkosten und Reserve	<u>Fr. 40'000.--</u>

Total Zusatzkredit Fr. 400'000.--  
=====

Zusammen mit dem 1993 schon vom Stadtrat erteilten Kredit von Fr. 50'000.-- und dem Bedarf von Fr. 100'000.-- (25% von Fr. 400'000.--) bis März 1995 beantragt der Stadtrat nun einen Kredit von Fr. 150'000.-- für die weitere Vorbereitung der Bauträgerschaften und die Ausarbeitung der Vereinbarungen mit den direkt betroffenen Grundeigentümern.

**Antrag:**

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und für die Bauvorhaben im Bahnhofgebiet Zug einen Zusatzkredit von Fr. 150'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 11. Oktober 1994

DER STADTRAT VON ZUG  
Der Stadtpräsident:      Der Stadtschreiber:  
  
Othmar Kamer                      Albert Müller

**Beilage:**  
**Beschlussesentwurf**

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND BAHNHOF ZUG: ZUSATZKREDIT FUER DIE VORBEREITUNG DER BAUTRAEGERSCHAFT UND DIE VEREINBARUNGEN MIT DEN BETROFFENEN GRUNDEIGENTUEMERN IM BAHNHOFGEBIET

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1283 vom 11. Oktober 1994

b e s c h l i e s s t :

1. Für die Vorbereitung der Bauträgerschaft und die Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern im Bahnhofgebiet wird zu Lasten der Investitionsrechnung ein Zusatzkredit von Fr. 150'000.-- bewilligt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG  
Die Präsidentin: Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist:

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND BAHNHOF ZUG: ZUSATZKREDIT FUER DEN AUFBAU DER  
BAUTRAEGERSCHAFT UND DIE VEREINBARUNGEN MIT DEN BETROFFENEN  
GRUNDEIGENTUEMERN IM BAHNHOFGEBIET

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates  
Nr. 1283 vom 11. Oktober 1994

b e s c h l i e s s t :

1. Für den Aufbau der Bauträgerschaft und die Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern im Bahnhofgebiet wird zu Lasten der Investitionsrechnung ein Zusatzkredit von Fr. 150'000.-- bewilligt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG  
Die Präsidentin: Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist:

