

BERICHTIGTES EXEMPLAR

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2317

Interpellation Fraktion Alternative-CSP: Wie weiter mit der Planung des Ökihofs?**Antwort des Stadtrats vom 26. August 2014**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 14. April 2014 hat die Fraktion Alternative-CSP, die Interpellation „Wie weiter mit der Planung des Ökihofs?“ eingereicht. Sie bezieht sich auf die am 8. April 2014 vom Grossen Gemeinderat überwiesene Motion der SVP „Rettet den Ökihof – keine Immobilienspekulation auf dem Güterbahnhof-Areal der Stadt Zug“. Für diese Beantwortung hat der Stadtrat zwölf Monate Zeit. Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit stellt sie dem Stadtrat eine Reihe von Fragen, die kurzfristiger zu beantworten sind. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

Frage 1

Wie schätzt der Stadtrat die Chancen für die langfristige Beibehaltung des Ökihofs am Güterbahnhof ein? Welche Kostenfolgen könnten auf die Stadt Zug zukommen? Hat sich an der Kündigungsfrist des Areals Ökihof am Güterbahnhof in der Zwischenzeit etwas geändert?

Antwort

Die Schweizerische Bundesbahnen (SBB) als Eigentümerin des Ökihofareals wird den Vertrag, der Ende 2015 ausläuft, nicht verlängern. Im Gespräch hat sie jedoch Stadtvertretern eine Fristerstreckung bis Ende 1. Quartal 2016 signalisiert. Schriftlich hat sie dieses Entgegenkommen jedoch nie bestätigt.

Mit der Genehmigung der Ortsplanung Zug hat der Regierungsrat aufgrund einer Beschwerde der SBB entschieden, das Areal im Baugebiet (Wohn- und Arbeitszonen 4 bzw. 5) zu belassen.

Eine Entlassung aus dem Baugebiet und eine Zuweisung zum Bahnareal erachtete der Regierungsrat als unverhältnismässig und nicht im öffentlichen Interesse. Stadt und SBB wurden beauftragt, die entsprechenden Grundlagen auszuarbeiten, aufgrund derer die definitive Zonierung ausgearbeitet und festgesetzt werden kann.

Die SBB ist aktuell an der Erarbeitung eines Rahmenplans, welcher für die Region Zug bzw. Zentralschweiz über die langfristigen bahntechnischen Bedürfnisse Auskunft geben wird. Gestützt darauf können die Interessenlinien der SBB definiert werden und analog der Westseite der Geleise (Siemens Areal) die definitive Zuweisung zu den diversen Bauzonen erfolgen.

Sollte die Stadt Zug beabsichtigen, den Ökihof auf dem Areal der SBB (Güterbahnhof) zu belassen, müsste sie dies gegen den Willen der Grundeigentümerin durchsetzen. Eine Durchsetzung wäre nur auf der Grundlage einer Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen möglich. Als Grundlage dafür müssten die nachstehenden Nachweise erbracht werden:

- **Öffentliches Interesse:** Nachweis, dass ein öffentliches Interesse an einem Ökihof im vorliegenden Umfang besteht und dass keine alternativen Lösungsmöglichkeiten bestehen;
- **Standortgebundenheit:** Nachweis, dass der Ökihof nur an diesem Standort betrieben werden kann und es keine Alternativen gibt;
- **Verhältnismässigkeit:** Nachweis, dass das mit der Eigentumsbeschränkung verfolgte öffentliche Interesse das Interesse der Betroffenen überwiegt.

Sollten alle Nachweise erbracht werden können und die Umzonung durch alle Instanzen (Regierungsrat, Verwaltungsgericht, Bundesgericht) bestätigt werden, müsste das Enteignungsverfahren eingeleitet werden. Dieser Prozess würde Jahre beanspruchen. Bis zum Zeitpunkt des Eigentumsantritts durch die Stadt Zug könnte die Eigentümerin SBB über das Grundstück frei verfügen und wäre berechtigt, den Vertrag mit dem Ökihof auslaufen zu lassen. Bis die Stadt Eigentümerin wäre, müsste der Ökihof bereits während Jahren an einem Alternativstandort betrieben werden, und sei es nur als Provisorium. Die Stadt Zug müsste das erforderliche Land von den SBB zu Preisen des heute zonierten Baulandes erwerben, da die Umzonung einer materiellen Enteignung gleichkommen würde. Der Preis müsste durch die kantonale Schätzungskommission festgelegt werden.

Frage 2

Von welchem Flächenbedarf für den Ökihof geht der Stadtrat im Minimum aus? Wie viel Fläche wird für die Entsorgungsstelle, wie viel als Verkehrsfläche und wie viel für das Brokenhaus der Frauenzentrale benötigt? Kann sich der Stadtrat vorstellen, den Ökihof auf mehreren Etagen zu realisieren?

Antwort

Die bisherigen Abklärungen haben gezeigt, dass für einen reibungslosen Betrieb eines Ökihofs ein Grundstück von ca. 6'000 m² inkl. Verkehrsfläche benötigt wird. Der Flächenanteil für die Entsorgungslogistik und die Verkehrsfläche ist abhängig vom Betriebskonzept und der Standortgegebenheiten. Es werden zurzeit verschiedene Varianten geprüft. Der Ökihofbetrieb kann aus logistischen Gründen und im Interesse einer möglichst kundenfreundlichen Entsorgung nicht auf mehreren Etagen geführt werden.

Ein allfällig integriertes Brockenhaus muss jedoch nicht zwingend ebenerdig geführt werden und kann problemlos platzsparend als Aufbau über dem Ökihof realisiert werden. In diesem Sinne laufen auch die aktuellen Planungen.

Frage 3

Teilt der Stadtrat die Meinung, dass die Betreuung eines Ökihofs eine öffentliche Aufgabe ist und nicht an Private weiter gegeben werden kann? Teilt er ausserdem die Meinung, dass es sehr sinnvoll ist, wenn das Brockenhaus weiterhin im Ökihof untergebracht ist und ist er bereit, an dieser Zusammenarbeit unbedingt festzuhalten?

Antwort

Das Baudepartement wird in der weiteren Planung für den Betrieb des neuen Ökihofs verschiedene Szenarien erarbeiten. In diesem Zusammenhang wird der Betrieb des neuen Ökihofs sowohl durch die öffentliche Hand als auch durch einen privaten Entsorger vertieft geprüft und auch im Rahmen der Projektgruppe „Neuplanung Ökihof“ diskutiert.

Alle Planungsarbeiten zielen darauf ab, das Brockenhaus in den Standort des Ökihofs zu integrieren. Im zurzeit laufenden Planungsprozess für einen neuen Ökihof ist die Frauenzentrale mit ihrem zuständigen Geschäftsleiter Hans Küttel eingebunden.

Frage 4

Im Zugerland Steinhausen gibt es eine Entsorgungsstelle, die sehr rege genutzt wird. Kann sich der Stadtrat vorstellen, einen ähnlichen Art Satellit im Hertizentrum oder im Metalli zu eröffnen? Kann damit der Flächenbedarf des Ökihofs reduziert werden und wenn ja, um wie viel?

Antwort

Die Entsorgungsstelle im Einkaufszentrum Zugerland in Steinhausen war seinerzeit ein integrierender Bestandteil der Baubewilligung. Die Erfahrungen mit der privat organisierten und betriebenen Entsorgungsstelle sind äusserst positiv. Das Zugerland ist inzwischen zu einem wichtigen und bei der Bevölkerung beliebten Partner in der Entsorgungskette geworden. Allerdings deckt das Entsorgungsangebot im Einkaufszentrum Zugerland nicht das gesamte Entsorgungsspektrum ab. So können Sperrgut, Metalle, unverschmutzten Bauschutt in Kleinmengen oder Hauskehricht nicht im Zugerland entsorgt werden. Sollte das Hertizentrum dereinst saniert werden, kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen der Baubewilligung eine Entsorgungsstelle, ähnlich dem Zugerland, erstellt wird. Der MigrosMarkt im Metalli-Einkaufszentrum bietet den Kunden bereits heute eine sogenannte Entsorgungswand für die gängigsten Abfallarten an. Trotz den bereits bestehenden privaten Entsorgungsangeboten laufen die Ökihöfe im Kanton Zug teilweise an ihren Kapazitätsgrenzen, so auch der Ökihof der Stadt Zug. Das Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum sorgt zudem auch in Zukunft dafür, dass die Nachfrage nach Entsorgungsmöglichkeiten zunimmt. Neue, auf privater Basis betriebene Entsorgungsstellen, helfen jedoch mit, dass der Ökihof entlastet wird und nicht noch grösser geplant werden muss.

Frage 5

Teilt der Stadtrat die Meinung, dass der Ökihof im Göbli nicht zentral liegen würde, bzw. dass es gut wäre, wenn ein zentralerer Standort in der Stadt Zug gefunden werden könnte?

Antwort

Ein geeigneter Standort für einen Ökihof muss verschiedenen Ansprüchen genügen. Generell muss ein guter Standort die Anliegen der Bevölkerung und des Betriebs möglichst optimal vereinen. Somit soll ein Ökihof mit dem Auto, dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr gut erreichbar sein. Gleichzeitig muss genügend Raum vorhanden sein, damit der Besucher- und Betriebsverkehr getrennt geführt werden kann und der Abtransport der Wertstoffe mit Bahn oder LKW problemlos möglich ist. Ausserdem muss der Betrieb zonenkonform möglich sein. Eine möglichst zentrale Lage ist ein zusätzliches Plus, garantiert aber allein keinen optimalen Standort. Der aktuelle Standort beim Güterbahnhof ist ebenfalls nicht zentral, sondern an der nördlichen Peripherie der Stadt Zug gelegen. Eine kürzlich durchgeführte Umfrage des ZEBAs hat ergeben, dass 88 % der Ökihofbesucher das Auto benutzen und 12 % zu Fuss oder mit dem Fahrrad zum Ökihof gelangen. Diese Tatsache unterstreicht die Wichtigkeit einer möglichst guten Erreichbarkeit über die Strasse. Der Standort Göbli ist zudem mit einer Haltestelle in den öffentlichen Verkehr eingebunden. Ausserdem steht ein möglichst zentraler Standort dem Anliegen entgegen, das Zentrum vom Verkehr zu entlasten sowie die Bevölkerung vor lästigen Immissionen (Verkehr, Lärm), zu schützen. Nicht zuletzt sprechen auch die hohen Landpreise in Zentrumsnähe gegen einen möglichst zentralen Standort. Aus den erwähnten Überlegungen steht auch in den übrigen Zuger Gemeinden kein Ökihof in Zentrumsnähe.

Frage 6

Teilt der Stadtrat die Meinung, dass am Standort Göbli auch viele Besucher anderer Gemeinden (v.a. von Baar) den Ökihof mitbenutzen würden?

Antwort

Grundsätzlich haben alle Einwohner des Kantons Zug die Freiheit, jeden der 11 Ökihöfe als Entsorgungsstelle aufzusuchen. Gemeindeübergreifende Entsorgungen an den Ökihöfen sind somit legal und entsprechen dem Entsorgungskonzept des ZEBAs. Das Marktforschungsunternehmen GfK Switzerland hat im Oktober 2012 im Auftrag des ZEBAs eine Untersuchung zur Nutzung der Ökihöfe im Kanton Zug durchgeführt. Das Ziel der Untersuchung war u.a. die Herkunft der Besucherinnen und Besucher an den Zuger Ökihöfen zu kennen. Die Auswertung zeigte, dass 95 % der Ökihofbesucherinnen und -besucher aus dem Kanton Zug stammen und nur 5 % einen ausserkantonalen Wohnsitz haben. Die Auswertung durch die GfK zeigte auch, dass ein Drittel der Zugerinnen und Zuger mehrere Ökihöfe benutzen und dass die gute Erreichbarkeit die wichtigste Rolle bei der Wahl des jeweiligen Ökihofs ist. Die Detailresultate für den Ökihof der Stadt Zug zeigen, dass 35 % der Besucherinnen und Besucher aus anderen Zuger Gemeinden stammen, hauptsächlich aus Hünenberg und Baar, und 5.5 % ausserkantonalen Herkunft sind. Fazit ist, dass bereits heute rund 40 % der Besucherinnen und Besucher des Stadtzuger Ökihofs nicht in der Stadt Zug wohnhaft sind.

Aufgrund dieser Datenlage kann man davon ausgehen, dass sich der Besuchermix eines Ökihofs Göbli nicht signifikant ändern würde.

Frage 7

Ist der Stadtrat bereit, nochmals neue Standorte in der Stadt Zug zu klären und diese Abklärungen dem Grossen Gemeinderat vorzulegen? Bis wann könnte der Grosse Gemeinderat über die Standortabklärungen informiert werden?

Antwort

Der Stadtrat hat am 25. März 2014 eine Projektgruppe für die Neuplanung des Ökihofs eingesetzt. Die Projektgruppe soll die Entscheidungsgrundlagen für den Ersatz des bestehenden Ökihofs zuhanden des Stadtrates erarbeiten. In erster Priorität soll sich die Projektgruppe, zusammengesetzt aus einer Begleit- und Kerngruppe, der Standortfrage annehmen. Nachstehend sind die Mitglieder der beiden Arbeitsgruppen aufgeführt:

Zusammensetzung Begleitgruppe

- Philipp C. Brunner, Präsident GPK
- Urs Bertschi, Präsident BPK
- André Wicki, Vorsteher Baudepartement
- H.U. Schwarzenbach, Geschäftsführer ZEBA
- Hans Küttel, Geschäftsführer Brockenhaus
- Karl Linggi, Stadtingenieur
- Bruno Trüssel, Leiter Abfallbewirtschaftung

Zusammensetzung Kerngruppe

- Karl Linggi, Stadtingenieur
- Harald Klein, Stadtplaner (nach Bedarf)
- Paul Knüsel, Leiter Hochbau (nach Bedarf)
- Bruno Trüssel, Leiter Abfallbewirtschaftung
- Benno Zimmermann, Betriebsleiter Ökihof
- Ruedi Zai, Architekt und Planer
- Hans Petermann, Leiter Immobilien (nach Bedarf)
- Dina Mazzoleni, Umwelt und Energie

Bis heute haben die beiden Arbeitsgruppen je zwei Sitzungen abgehalten. Im Zusammenhang mit der Standortfrage wird auch das Ergebnis der Volksabstimmung vom 30. November 2014 über das Landtauschgeschäft mit der Korporation Zug im Göbli eine wichtige Rolle spielen. Nach Vorliegen des Abschlussberichtes der Projektgruppe „Neuplanung Ökihof“ wird der Grosse Gemeinderat über die Standortabklärungen informiert.

Antrag

Wir beantragen Ihnen, die Antwort des Stadtrats zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 26. August 2014

Dolfi Müller
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilage:

- Interpellation Fraktion Alternative-CSP, vom 14. April 2014: Wie weiter mit der Planung des Ökihofs?

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