

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Abfallbewirtschaftung: Ökihof im Göbli; Wettbewerbs- und Projektierungskredit

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 23. Mai 2017

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2450 vom 9. Mai 2017.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung vom 23. Mai 2017 in Neuner-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtratsvizepräsident André Wicki, Departementssekretärin Dr. Nicole Nussberger und Stadtingenieur Jascha Hager. Für die Sitzung hatten sich zwei Mitglieder der BPK entschuldigt. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Der Stadtrat und die Verwaltung erläutern und kommentieren die Vorlage. Der Mietvertrag für den aktuellen Ökihof konnte mit der SBB erfreulicherweise bis 2020 verlängert werden. Dies nimmt Druck weg. Der Stadtingenieur (SI) führt durch die Projekt-Präsentation. Diese findet sich als Anhang zum Bericht und ist im Extranet aufgeschaltet.

Weiterhin sollen nebst dem zentralen Ökihof die Quartierssammelstellen und der Ökibus betrieben werden. Zudem soll der Detailhandel verstärkt miteinbezogen werden. Das Ökibus-Angebot lässt sich allenfalls durch halbtägige Aufenthalte in Gebieten mit vielen Wohnungen verbessern. Der Ökibus ersetzt den Ökihof jedoch nicht, da nur gewisse Fraktionen angenommen werden. Evaluiert wurde auch ein PPP-Projekt für den Bau oder gar die Auslagerung des Ökihofs, wie dies in Baar mit der Firma Twerenbold der Fall ist. Für Baar offenbar ein Glücksfall! Ein PPP-Projekt unterstünde ebenfalls dem Submissionsgesetz, weshalb kaum Vorteile (z.B. raschere Abwicklung) auszumachen und höhere Gesamtkosten in Kauf zu nehmen wären. Ähnlich verhielte es sich bei einer Auslagerung der Dienstleistungen des Ökihofs, hätte ein solcher Dienstleister ebenfalls das Ziel, einen Gewinn zu erzielen. Dies, indem er den Verkauf oder die Nutzung der gesammelten Wertstoffe beansprucht, mit Lohn- und Arbeitszeitmassnahmen beim Personal ansetzt oder Synergien beim Stammbetrieb nutzt. Der SI geht davon aus, dass der Ökihof beim Göbli für einen externen Dienstleister kein attraktives Angebot darstellen würde. Das Gespräch werde aber trotzdem mit der Gemeinde Baar und der Firma Twerenbold noch geführt.

Bei der Auslagerung an einen externen Dienstleister würden auch die Synergien mit GGZ und Brocki sowie dem Werkhofpersonal erschwert.

Der Stadtrat ergänzt, dass vier Werkhof- und sechs GGZ-Mitarbeiter im Ökihof arbeiten. Dies soll auch künftig so beibehalten werden. Die Migros hat im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Herti signalisiert, dass sie dort bezüglich Abfallentsorgung etwas planen werde. Der Terminplan gebiete es, nun zu handeln. Den Projektierungskredit brauche es, um mit den Arbeiten beginnen zu können. Der Baukredit folge dann im Juli 2018. Das Stimmvolk würde im November 2018 darüber befinden können.

4. Beratung

Der Kommission fällt es nicht leicht, aufgrund der bescheidenen Faktenlage heute den Projektierungskredit zu sprechen. Denn immerhin wird damit die Weiche für den Ökihof und dessen Standort gestellt. Es wird moniert, dass es nach wie vor an einer ökonomischen und ökologischen Grenznutzen-Betrachtung fehlt. Die Grossfraktionen lassen sich schon heute problemlos dezentral entsorgen. Braucht es für solche Sonderfraktionen, die im Haushalt in geringen und geringsten Mengen anfallen, einen so teuren Ökihof, der letztlich immer in Konkurrenz steht mit Ökibusen und dezentralen Quartierlösungen?

Öki-Lösung Baar

- Inwiefern ist die Baarer-Lösung mit der Firma Twerenbold kompatibel mit den ZEBA-Vorgaben? – Der SI erklärt, dass die Firma Twerenbold gewisse Fraktionen nicht anbiete. Die von ZEBA vorgegebenen Fraktionen könnten aber über Twerenbold entsorgt werden. Diese Regelung sei ZEBA-konform.
- Weiter wollte die BPK wissen, wie sich die Gemeinde Baar generell an den Ökihof-Kosten beteilige, zumal die Stadt Zug für Baar die "Sondermülldeponie" spielt? – Der SI weist darauf hin, dass der Sondermüll entschädigt wird. Bezüglich der übrigen Fraktionen steht eine Antwort aus Baar noch aus, so der SI. Die Stadt Zug erwarte von Baar einen Beitrag. Es sei damit zu rechnen, dass künftig noch mehr Baarer als heute nach Zug zum Entsorgen kommen werden.

Projektintegration und Kostenbeteiligung des Brockenhauses ("Brocki") und der GGZ

- Inwiefern sind auch das Brocki und die GGZ am Projektierungskredit beteiligt? – Der SI sieht die GGZ und das Brockenhaus als Mieter. Die Stockwerkeinheiten würden im "Edelrohbau" übergeben werden. Ob ein Beitrag an die Projektierung erwartet werden könne, sei offen und noch unklar. Die Höhe der Miete sowie die beanspruchten Flächen würden im Rahmen der Projektierung geklärt.
- Ist gesichert, dass, wenn die Stadt die Projektierung unter Berücksichtigung der Standorte für GGZ und Brocki durchführt, diese beiden Institutionen auch tatsächlich mitmachen? – Eine Zusage des Brocki liege vor, so der Stadtrat. Mit der GGZ seien Gespräche geführt worden. Eine schriftliche Zusage liege (noch) nicht vor.
- Mit welchen Zusatzinvestitionen ist zufolge der möglichen Mitbenützer Brocki und GGZ gegenüber einem reinen Entsorgungs-Ökihof zu rechnen? Lassen sich diese Mehrkosten über einen angemessenen oder für die beiden Betreiber zumindest noch erschwinglichen Mietzins decken? Sollte diese Rechnung nicht im Voraus gemacht werden, damit das Brocki oder die GGZ wissen, zu welchem Preis sie sich im Ökihof einmieten müssten. Sind die Fachleute aufgrund einer Baukostenschätzung zu solchen Prognosen in der Lage? Auch wenn diese Fragen allenfalls früh kommen, sind sie zu stellen und auch zu beantworten. Nur so sind alle Beteiligten in der Lage, rechtzeitig die unabdingbaren Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen vorzunehmen. – Um überhaupt rechnen zu können, müsse zuerst der Projektierungskredit gesprochen werden, so der Bauchef. Zielsetzung sei aber, den Ökihof zusammen mit dem Brocki zu planen.

Das entspricht dem Wunsch des GGR und der Zuger Bevölkerung. Der Stadtrat ist sich durchaus bewusst, dass verschiedene Frage noch offen sind und dass die prognostizierten Kosten von CHF 15,6 Mio. ein Diskussionspunkt sind.

Projektierungs- und Baukosten

- Die BPK moniert die fehlenden Informationen zu den prognostizierten Baukosten von CHF 15.6 Mio. Diese Kosten sind nicht nachvollziehbar. Obwohl gewisse Vorstellungen zum Ökihof bestehen dürften, wird der BPK bloss das Erschliessungskonzept präsentiert. Nüchtern betrachtet bestehen die Mindestanforderungen an einen Ökihof aus einem überdachten Areal samt Containern. Wofür sollen denn die restlichen CHF 15 Mio. ausgegeben werden? – Die Abteilung Hochbau hat aufgrund des Raumprogramms mit entsprechenden Flächenanforderungen die Kosten zusammengestellt. Wenn das jetzige System fortgeführt wird, so braucht es gewisse Bodenlasten, Raumhöhen usw., die gewährleistet sein müssen, wenn mehrere Etagen genutzt werden wollen. Von der Arbeitswelt her braucht es weitere Räume wie WC usw. Dabei wurden die Anforderungen des miteinbezogenen Brockis und GGZ berücksichtigt. Aufgrund dieser Parameter wurde die Baukostenberechnung vorgenommen. Detailliertere Angaben sind Teil des abzuwartenden Wettbewerbs.
- Die Kosten des Wettbewerbsverfahrens werden in die Ziffern 4.2. und 4.3. aufgeteilt. Hinsichtlich der allgemeinen Kostensicherheit wird ein Kostenvoranschlag zu erarbeiten sein, und zwar gemäss SIA vor dem Bewilligungsverfahren. Weshalb werden die Kosten für Ausschreibungsunterlagen, -pläne und Ausschreibung und Vergabe von total rund CHF 210'000.00 noch in den Projektierungskredit reingepackt? – Der SI führt dazu aus, dass dadurch mit der Projektierung vorwärts gemacht werden kann und nicht zugewartet werden muss, bis der Baukredit gesprochen ist. Die Ausführungsplanung sei nach der Volksabstimmung geplant. Die Ausschreibung sei bereits während der Volksabstimmung geplant, unter dem entsprechenden Vorbehalt des positiven Abstimmungsausgangs.
- Die BPK verlangt Einsicht in das Wettbewerbsprogramm. Denn mit dem Programm erfolge eine wichtige Weichenstellung. Wenn eine Projektierung für CHF 15 Mio. läuft, wird es eine andere sein, als für CHF 10 Mio. Der Leiter Hochbau soll der BPK das definitive Bauprogramm präsentieren.
- Erneut wird auch im Lichte der Kosten die Frage nach der optimalen Lösung – zentral/dezentral – gestellt? – Für die Projektgruppe seien bewusst auch externe Personen beigezogen. Die Vor- und Nachteile von dezentralen Sammelstellen sind aufgezeigt worden. Heute, morgen und übermorgen sei ein zentraler Ökihof auf allen Ebenen ökologisch die beste Lösung.

Standort und Erweiterung

- Die Lage im Göbli wird moniert. Ein Ökihof im Göbli sei nicht zentral gelegen. – Seit vier Jahren werde an diesem Projekt gearbeitet. Zentral gibt es nicht mehr die grüne Wiese mitten in der Stadt.
- Inhaltlich geht es hier um einen Ökihof und eine Aufstockung für Zusatznutzungen. Ist es vorgesehen, noch eine zusätzliche Aufstockung/Erweiterung in der Aufgabenstellung anzudenken für Dritt- oder Viertnutzer? Hat man bereits weitere Nutzungsszenarien auf dem Areal angedacht (Feuerwehr, Werkhof, etc.)? – Bis dato ist das noch nicht der Fall. Es sind auch die Anforderungen im Wettbewerbsprogramm noch nicht fixiert. Später einmal könnten hier Werkhof und Feuerwehr angesiedelt werden, um Flächensynergien zu nutzen. Diese Planungen sind aber nicht Gegenstand der jetzigen Planung.

Landtauschgeschäft

- Die BPK verlangt, dass sie an der Sitzung vom 20. Juni 2017 vom geplanten Landtauschgeschäft mit der WWZ mindestens Kenntnis nehmen kann. Dies nachdem die GPK das Geschäft behandelt hat.
- Gemäss SI kann der Ökihof im Göbli auch ohne Zustandekommen dieses Tauschgeschäft (mit einem Baurecht) realisiert werden.

5. Fazit

Für die BPK bleiben die Grundlagen für eine Abstimmung über den Projektierungskredit dürftig. Auf der anderen Seite sieht die Kommission bei der Thematik einen gewissen Handlungsbedarf, wenngleich zahlreiche Fragen ungeklärt oder noch offen sind. Insofern fasst die BPK ihre Beschlüsse unter ausdrücklichen Vorbehalten.

6. Beschlüsse

Die BPK beschliesst mit 9:0 Stimmen, dass ihr das definitive Wettbewerbsprogramm nach dessen Ausarbeitung zur Einsichtnahme vorzulegen bzw. vorzustellen ist.

Die BPK stimmt dem beantragten Projektierungskredit mit 6:3 Stimmen zu unter dem ausdrücklichen Vorbehalt, dass damit das Projekt sowie dessen Auslegung und Baukosten nicht präjudiziert werden.

7. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2450 vom 9. Mai 2017 empfiehlt die BPK mit 6:3 Stimmen der Vorlage Abfallbewirtschaftung: Ökihof im Göbli; Wettbewerbs- und Projektierungskredit, unter folgenden Auflagen zuzustimmen:

- Das Wettbewerbsprogramm ist vor dessen Verabschiedung der BPK vorzustellen.
- Die Zustimmung zum Wettbewerbs- und Projektierungskredit erfolgt unter dem ausdrücklichen Vorbehalt, dass das Projekt sowie dessen Auslegung und Baukosten nicht präjudiziert werden.

8. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen, es sei

- die Vorlage Nr. 2450 Abfallbewirtschaftung: Ökihof im Göbli; Wettbewerbs- und Projektierungskredit unter den unter Ziffer 7. Erwähnten Auflagen zu genehmigen.

Zug, 31. Mai 2017

Für die Bau- und Planungskommission
Urs Bertschi, Kommissionspräsident

Beilage

- Präsentation Planungskredit Ökihof