

Traktandum 5

Standortentwicklung für neuen Werk- und Ökihof





1. In Kürze

Der Ökihof im Sportpark wurde im Jahr 2001 in Betrieb genommen. Dannzumal betrug die Einwohnerzahl der Gemeinde Risch rund 7400. Der Ökihof entspricht nicht mehr den Anforderungen der gewachsenen Gemeinde. Im Rahmen des Projekts «Strategie öffentliche Nutzungen Zentrum Rotkreuz» (SÖNZR) wurde weiter aufgezeigt, dass die heutigen Standorte des Ökihofs und des Werkhofs im Zielkonflikt mit der Weiterentwicklung des Zentrums von Rotkreuz stehen. Zudem hat der heutige Ökihof seine Kapazitätsgrenze erreicht und für den Werkhof würde mittelfristig eine bauliche Gesamterneuerung anstehen. Mit der Evaluation eines neuen, gemeinsamen Standorts für Ökihof und Werkhof sollen Synergien geprüft und gleichzeitig die baulichen und betrieblichen Voraussetzungen für eine langfristige und bedarfsgerechte Nutzung geschaffen werden. Die frei werdenden Flächen im Gebiet des Sportparks bilden einerseits ein Potenzial für eine optimale Infrastrukturentwicklung im Zentrum von Rotkreuz und schaffen andererseits strategische Reserven für die Weiterentwicklung des Areals.

2. Ausgangslage

Die Gemeinde Risch bearbeitet derzeit das Projekt «Strategie öffentliche Nutzungen Zentrum Rotkreuz» (Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2018). Mit dieser strategischen Planung soll die öffentliche Infrastruktur der Gemeinde langfristig auf die Bedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen ausgerichtet und die Potenziale und Synergien zur Entwicklung aufgezeigt werden. Gleichzeitig sollen damit auch Grundlagen für eine fundierte Finanzplanung geschaffen werden. Erste Projektergebnisse zeigen nun, dass insbesondere der heutige Ökihof den Anforderungen nur noch knapp genügt. Die Bevölkerungsentwicklung wie auch die Entwicklung von Arbeitsplätzen resp. die Ansiedelung von Firmen erhöhen die Nachfrage nach den Dienstleistungen des Ökihofs. Mittelfristige Ausbaumöglichkeiten sind am heutigen Standort nicht mehr möglich und aufgrund der verkehrlichen Lage wohl auch nicht sinnvoll. Schon heute entstehen an gewissen Tagen Fahrzeugkolonnen, die teilweise bis zum Kreisel bei der Buonaserstrasse reichen. Ein neuer Standort für den Ökihof könnte auch die Entwicklung im Zentrum positiv beeinflussen. Damit wertvolles Entwicklungspotenzial für die Zukunft geschaffen werden kann, sollen Werk- und Ökihof mittelfristig an geeignetere Standorte verlagert werden.

2.1 Ausgangslage heutiger Ökihof

Für die Abfallbewirtschaftung besteht im Kanton Zug der Zweckverband der Zuger Einwohnergemeinden für die Bewirtschaftung von Abfällen ZEBA (BGS 732.2). In § 6 des Reglements über die Abfallbewirtschaftungen des ZEBA ist festgehalten, dass die Verbandsgemeinde für den Betrieb eines Ökihofs und für das Aufstellen und die regelmässige Leerung von Abfallbehältern auf öffentlichem Grund sorgt. Die Investitionskosten für Land, Gebäude und Erschliessung eines Ökihofs sowie die Lohnkosten des Ökihof-Personals trägt die jeweilige Standortsgemeinde. Der ZEBA trägt die Transportkosten zu den Verwertern und den Kauf resp. die Miete von Gebinden, Mulden, Presscontainern und Glascontainern.

Der Ökihof Rotkreuz befindet sich seit dem Jahr 2001 im Sportparkgebäude, unmittelbar beim Bahnhof. Im Ökihof kann eine Vielzahl von Wertstoffen (Fraktionen) fachgerecht entsorgt werden, wobei die Nachfrage stetig grösser wird. Ein zukunftsorientierter Ausbau verbunden mit einer wesentlichen Kapazitätserweiterung am aktuellen Standort ist nicht mehr möglich.



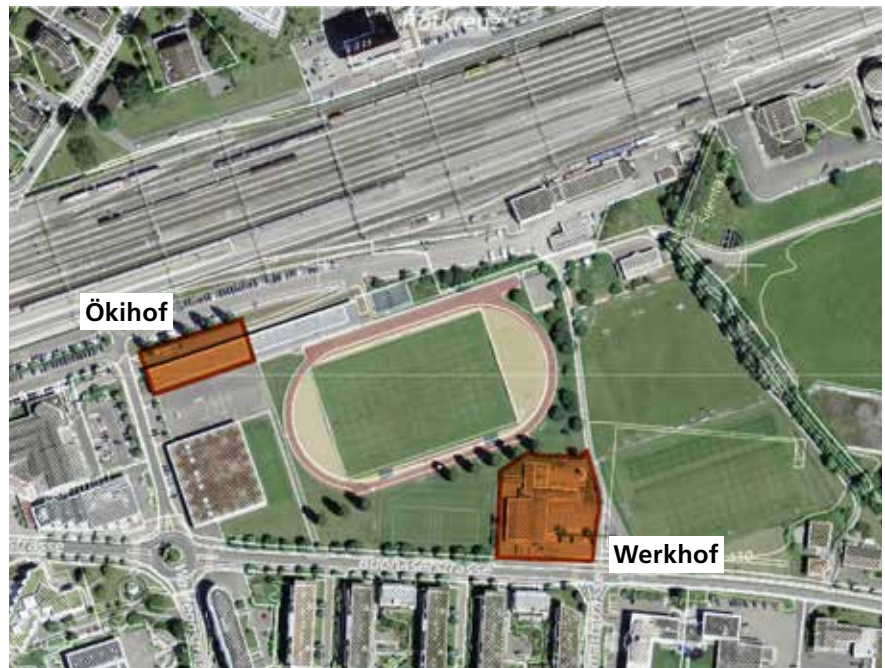
Ökihof in Betrieb

2.2 Ausgangslage Werkhof

Die Gemeinde Risch betreibt in Erfüllung des kantonalen Gesetzes über Strassen und Wege (GSW, BGS 751.14) einen Werkhof. Die Unterhaltsarbeiten des Werkdienstes gewährleisten eine sichere Benutzung der gemeindlichen Strassen und Wege (§ 26 GSW). Im Sinne einer möglichst dauernden Betriebsbereitschaft müssen Leistungen wie Reinigungs-, Kontroll-, Pflege- und kleinere Reparaturarbeiten sowie ein umweltgerechter Winterdienst erbracht werden (§ 27). Nebst diesem gesetzlich definierten Aufgabenbereich werden durch den Werkdienst Unterhaltsarbeiten auf dem Friedhof, bei der Baumpflege und beim Freiraummobiliar durchgeführt. Zudem ist der Werkdienst für die Festmaterialverwaltung und den Schwimmbadbetrieb verantwortlich.

Das vom Werkdienst genutzte Gebäude an der Buonaserstrasse 25 in Rotkreuz wurde im Jahr 1967 erstellt. Im Erdgeschoss befand sich damals das Feuerwehrdepot, das im Jahr 1998 an die Birkenstrasse 41/43 verlegt wurde. Mit dem Umzug der Feuerwehr wechselte der Werkhof seinen Standort vom Bahndienstgebäude der SBB in die nun frei gewordenen Räumlichkeiten der Feuerwehr. Das Gebäude wurde für die neue Verwendung als Werkhof minimal angepasst: Ein Pausenraum mit Kochgelegenheit, Büroräumlichkeiten sowie eine Dusche wurden eingebaut. Zuletzt wurden im Jahr 2017 Instandhaltungsmassnahmen sowie technische Nachrüstungen umgesetzt. Hierzu hat die Gemeindeversammlung vom 29. November 2016 einen Kredit über 850'000 Franken genehmigt. Von

diesen Investitionen können Materialien und Apparate im Wert von rund 200'000 Franken für einen neuen Werkhof verwendet werden. Im Untergeschoss sind Garderoben für die Sportanlagen untergebracht. Der frühere Geräteraum dient dem Werkhof als Holzwerkstatt.



Werkhof und Ökihof heute

3. Handlungsbedarf

3.1 Handlungsbedarf Ökihof

Der heutige Ökihof wurde vor rund 20 Jahren erstellt. Er befindet sich in einem Entwicklungsgebiet, das optimal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist. Wie erwähnt, sind die Kapazitätsgrenzen des Ökihofs erreicht und ein wirkungsvoller Ausbau ist an diesem Standort nicht mehr möglich. Das Areal hat zudem ein wesentliches Potenzial für zukünftige öffentliche Nutzungen. Das Areal befindet sich in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OelB. Die derzeitige Nutzung mit Ökihof und Park-and-Rail-Anlage entspricht nicht der hohen Standortgunst und verhindert die zukünftige Entwicklung des Areals. Die Bevölkerungsentwicklung und die Zunahme an Arbeitsplätzen führen dazu, dass die Verkehrssituation am heutigen Ökihof-Standort an ihre Grenzen stösst. Insbesondere samstags ist die Zufahrt Dorfmatte überlastet, vereinzelt sogar mit Rückstau bis zum Kreisel Buonaserstrasse. Es ist somit sinnvoll und richtig, für den heutigen Ökihof nach alternativen Standorten zu suchen. So soll aufgrund des erhöhten Bedarfs auch geprüft werden, ob allenfalls nördlich der Bahnlinie ein Ökihof realisiert werden könnte resp. ob dort der ideale Standort wäre. Es sprechen viele Gründe dafür, in Rotkreuz zwei Standorte für einen Ökihof zu betreiben.

3.2 Handlungsbedarf Werkhof

Der heutige Werkhof ist an drei Seiten vom Sportpark umgeben. Der Sportpark könnte zukünftig nicht nur als Sportanlage genutzt, sondern aufgrund seiner

unmittelbaren Nähe zum Zentrum Rotkreuz zu einem aufgewerteten Sportpark für die Vereine und die gesamte Gemeindebevölkerung werden. Die heutige Werkhofnutzung stellt angesichts dieser Entwicklungsmöglichkeit einen Fremdkörper innerhalb des Areals dar. Der bauliche Zustand des mehr als 50-jährigen Gebäudes ist längerfristig betrachtet nicht mehr zeitgemäss. Um den Anforderungen an den Brandschutz, den Gewässerschutz und die Arbeitssicherheit zu genügen, wurden, wie schon erwähnt, im Jahr 2017 gewisse Investitionen getätigt. Diese gewährleisten derzeit den Betrieb bis zur Evaluation und Realisierung eines Neubaus.

Die störende Positionierung für die umliegende Nutzung, der schlechte Bauzustand des heutigen Werkhofs und die geänderten Anforderungen an die Funktionalität eines zeitgemässen Werkdienstes führen ausserdem zur Überlegung, den Werkhof an einer geeigneten Lage neu zu realisieren sowie dezentrale Lagerstandorte an einem Ort zu konzentrieren. Eine Werkhofnutzung ist nicht nur in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeB) möglich, sondern könnte auch in der Arbeits- und Dienstleistungszone realisiert werden.

3.3 Synergien

Bei der Entwicklung eines neuen Werkhofstandortes sollen eine gemeinsame Realisierung von Ökihof und Werkhof und die dabei entstehenden Synergien geprüft resp. aufgezeigt werden (z. B. gemeinsame Aufenthaltsräume, Garderoben, Büroräume, Aussennutzflächen etc.). Die Gemeinde Risch ist beispielsweise im Besitz von Landreserven am Erlenring in Rotkreuz. Diese befinden sich in der Arbeits- und Dienstleistungszone und würden sich möglicherweise für eine Werkhofnutzung eignen. Nebst dieser Parzelle sollen im Rahmen einer Standortevaluation auch weitere Grundstücke in die Untersuchung einbezogen werden. Ausserdem werden auf der Südseite der Bahnlinie geeignete Standorte für einen zweiten Ökihof evaluiert.



Parzelle Erlenring

4. Umsetzungsvorschlag

In einem ersten Schritt werden anhand von definierten Zielkriterien die verschiedenen Standortoptionen einander gegenübergestellt und bewertet. Das aus dieser Standortevaluation resultierende Grundstück soll einer planerischen Machbarkeitsstudie unterzogen werden, um die Realisierbarkeit des Raumprogramms und den Kostenrahmen zu prüfen. Nutzungen für einen Werkhof wie auch für einen Ökihof benötigen hauptsächlich Flächen, die im Erdgeschoss liegen müssen. Um die infrage kommenden Grundstücke optimal ausnützen zu können, sollen auch Überlegungen für die Nutzung der Obergeschosse angestellt werden. Auf Basis all dieser Abklärungen wird der Gemeindeversammlung zu einem späteren Zeitpunkt ein Standortvorschlag resp. ein Projektierungskredit beantragt. Im Rahmen des Projektierungskredits wird dannzumal ein Konkurrenzverfahren zur Evaluation eines Projektes und eines Planerteams durchgeführt. Dieses Verfahren dient dazu, die submissionsrechtlichen Rahmenbedingungen zu erfüllen und gleichzeitig eine architektonisch-städtebauliche resp. betriebliche Qualitätssicherung zu gewährleisten. Ebenfalls soll bis zu diesem Zeitpunkt die Frage des Bauträgers geprüft werden. Als Alternative soll der Kauf von Stockwerkeigentum in die Evaluation einbezogen werden.

5. Bezug zu Budget und Finanzplan

Im Finanzplan wurde bisher noch keine Investition für den Werkhof resp. den Ökihof eingestellt. Eine Kostenschätzung der Gesamtinvestition ist im Rahmen der Machbarkeitsprüfung vorgesehen. Für die Standortevaluation, die Machbarkeitsprüfung und die Vorbereitungen eines Konkurrenzverfahrens wird ein Planungskredit von 280'000 Franken (inkl. Mehrwertsteuer) benötigt.

6. Weiteres Vorgehen

Für die Evaluation eines Projektes soll den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern voraussichtlich im Juni 2021 ein Projektierungskredit unterbreitet werden. Ein Konkurrenzverfahren ist ca. ab dem dritten Quartal 2021 möglich. Der Baukredit soll voraussichtlich im November 2022 dem Stimmvolk unterbreitet werden. Die Bauausführung ist ca. ab Ende 2023 bis Anfang 2025 vorgesehen.

7. Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Objektkredit für die Entwicklung der neuen Standorte Ökihof und Werkhof aus folgenden Gründen zuzustimmen:

1. Mit neuen Standorten für den Öki- und den Werkhof kann der Sportpark zusätzlich aufgewertet werden.
2. Der steigenden Nachfrage des Ökihofs kann mit der Prüfung eines zweiten Standorts nördlich der Bahnlinie nachgekommen werden.
3. Der Werkdienst erhält ein zeitgemässes und an die heutigen Anforderungen angepasstes Werkhofgebäude.
4. Durch die Verlagerung des Ökihofs wird das Entwicklungsgebiet Bahnhof Rotkreuz Süd frei für eine neue öffentliche Nutzung.

**Standortentwicklung für neuen Werk- und Ökihof
Antrag**

5. Durch die Zusammenlegung der dezentralen Standorte des Werkhofs können bauliche und betriebliche Synergien geschaffen werden.
6. Das südliche Zentrum von Rotkreuz kann mit einem allfälligen zweiten Ökihof im nördlichen Teil durch ein tieferes Verkehrsaufkommen entlastet werden. Der nördliche Teil von Rotkreuz profitiert von kürzeren Anfahrtswegen.

Antrag

Für die Standortevaluation und die Machbarkeitsprüfungen der neuen Standorte Ökihof und Werkhof wird ein Objektkredit zulasten der Investitionsrechnung von 280'000 Franken (inkl. Mehrwertsteuer, massgebender Index ist der Zentralschweizer Baukostenindex) genehmigt.