

Traktandum 5

KREDITBEGEHREN (NACHFOLGE-KREDIT) FÜR DIE AUFWERTUNG DES ARBEITSGEBIETES BÖSCH

Ausgangslage

Die heutige Infrastruktur im Arbeitsgebiet Bösch (Strassen, Plätze, Parkierung) entspricht nicht mehr den Ansprüchen an ein wachsendes Gewerbe- und Dienstleistungsareal. Heute arbeiten im Bösch rund 3'300 Personen, zukünftig sollen es weit mehr (ca. 5'000 Personen) sein. Der Standort verfügt über ausgezeichnete Qualitäten. Damit eine weitere Entwicklung und damit auch mehr Steuereinnahmen möglich werden, sollen die heutigen Schwachstellen wie unattraktive Fusswege, unübersichtliche Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, wildes Parkieren, fehlende Rangierflächen für Lastwagen und nicht fertig gebaute Strassenabschnitte behoben bzw. verbessert werden.

Der Gemeinderat bekennt sich klar zu einem Ausbau der Infrastruktur und der Aufwertung des Arbeitsgebietes Bösch. Er versteht es als primäre Aufgabe der öffentlichen Hand, im Gebiet Bösch die problematische Verkehrssituation und die Aussenraum- sowie Aufenthaltsqualität zu verbessern. Auch die Einwohnergemeindeversammlung hat im Dezember 2020 einem Kreditbegehren für die Aufwertung des Arbeitsgebietes Bösch deutlich zugestimmt. Dieser Kredit diene für verschiedenste Vorabklärungen und Vorarbeiten im Hinblick auf die Umsetzung der Ziele. Damit diese Ziele weiterbearbeitet und schliesslich umgesetzt werden können, braucht es weitere Kredite seitens der Gemeinde aber auch Beiträge der privaten Grundeigentümerschaften.



Arbeitsgebiet Bösch, Sicht Richtung Süden

Der Gemeinderat unterstützt die Vision Zukunft Bösch, die von Grundeigentümerschaften, welche sich im Verein Zukunft Bösch zusammengeschlossen haben, erarbeitet wurde. Im Mittelpunkt stehen Ideen wie mehrere Zentren, ein Campus, ein Boulevard, eine Ringstrasse mit guter Adressierung, ein Mobilitätshub, ein Rundweg in der Kulturlandschaft, Solarenergie etc. Darin wird dem Ausbau der Infrastruktur erste Priorität eingeräumt.

Geplante Massnahmen

Aufwertung des Strassenraums

Der Gemeinderat hat im August 2021 den Auftrag für die Erarbeitung des Betriebs- und Gestaltungskonzepts zur Aufwertung des Strassenraums im Bösch vergeben. So hat die Mittelachse das Potenzial als Boulevard für die Zufussgehenden, Velos etc. mit hoher Aufenthaltsqualität und u.a. Verpflegungsangeboten. Während die Busse ebenfalls über die Mittelachse verkehren, soll die Erschliessung der angrenzenden Liegenschaften durch den motorisierten Individualverkehr möglichst über die Ringstrasse erfolgen. Bei der Aufwertung des Strassenraums werden Themen wie Gestaltung, Begrünung, Plätze, Querungsmöglichkeiten für Fussgängerinnen und Fussgänger, Verkehrsführung, Verkehrsregime, Ortseingänge etc. behandelt. Die Ausarbeitung findet im direkten Dialog mit den betroffenen Grundeigentümerschaften statt. Diesen wird aufgezeigt, wie sie davon betroffen sind und welche Vor- und Nachteile sich für sie ergeben. Das Konzept respektive die Pläne zur Gestaltung und zur technischen Machbarkeit über mehrere Etappen liegen bis Anfang 2022 vor. Im Anschluss soll das Konzept zur Projektdefinition (Vorprojekt) und zum Bauprojekt weiterentwickelt werden. Das Vorliegen eines Bauprojektes ist zwingend, um hierfür die Bundesbeiträge von bis zu 40 % aus dem Agglomerationsprogramm Zug der 3. Generation abzuholen. Um von den Bundesbeiträgen profitieren zu können, besteht eine gewisse Dringlichkeit hinsichtlich der Umsetzung (Baubeginn bis Ende 2025).

Parkierungsanlagen

Ohne eine bessere Lösung für die Parkierung im Bösch wird sich das Gebiet nicht weiter entwickeln können. Für den Ausbau der Ringstrasse und die Realisierung des Boulevards wird mit einer notwendigen Verlagerung von 70 bis 100 Parkplätzen gerechnet. Vorgesehen ist, dass ein Teil davon in einer ersten Etappe des Strassenausbaus als temporäre, öffentliche Parkplätze erstellt werden. Einer solchen Umlagerung stimmt der Verein Zukunft Bösch zu, da sich dadurch deutliche Vorteile für das ganze Gebiet ergeben. Diese Ersatzflächen werden Einnahmen – aber keinen Gewinn – generieren.

Eine definitive Lösung für die Umlagerung der Parkplätze wird erst möglich sein, wenn im Bösch ein öffentlich zugängliches Parkhaus erstellt wird. Dazu hat der Gemeinderat eine Machbarkeitsstudie erstellen lassen, die aufzeigt, dass ein solches Parkhaus wirtschaftlich tragfähig ist und langfristig gesehen Gewinne generiert. Er ist mit mehreren Grundeigentümerschaften für eine mögliche Realisierung im Gespräch. Die Gemeinde kann über die Betriebsbewilligung und/oder Beteiligung grossen Einfluss auf den Betrieb des Parkhauses nehmen oder das Parkhaus auch selbst betreiben. Es soll den motorisierten Individualverkehr nicht noch zusätzlich fördern, sondern es sollen die zukünftig noch erlaubten Parkplätze effizient unter den Eigentümerschaften aufgeteilt werden. Mit einem Parkhaus als Mobilitätshub mit z.B. Sharing-Angeboten, einer angemessenen Preispolitik und neuen Angeboten des öffentlichen Verkehrs soll das Arbeitsgebiet Bösch auch in Zukunft hochwertig erschlossen bleiben. Die Gemeinde möchte im Sinne eines Projektanstosses im Jahr 2022 eine Projektdefinition (Vorprojekt als Vorbereitung für den Bau) ausarbeiten lassen. Ob die Gemeinde das Parkhaus selber betreibt, sich finanziell beteiligt oder nicht, ist zurzeit noch offen.

Aufbau Trägerschaft

Für die vorgesehene Entwicklung des Arbeitsgebiets Bösch ist die Gemeinde auf die Zustimmung der privaten Grundeigentümerschaften angewiesen und viele Veränderungen betreffen direkt private Areale. Für die Gemeinde ist es zudem nicht möglich, mit den rund 140 Grundeigentümerschaften alles einzeln zu verhandeln, weshalb sie auf eine Partnerin bzw. einen Partner im Areal angewiesen ist. Der Verein Zukunft Bösch und die Gemeinde sehen es deshalb als notwendig an, dass eine Trägerschaft gegründet wird. Diese soll Aufgaben übernehmen, die dringend übergeordnet zu lösen sind, jedoch in erster Linie den Privaten nützt. Dazu gehört z.B. die Planung von Zwischennutzungen entlang des Boulevards, um im Bereich der Verpflegung und Co-Working die Vielfalt und Attraktivität des Arbeitsgebietes Bösch kurzfristig zu erhöhen oder die Gründung einer Quartierverbrauchsgemeinschaft für private Solaranlagen. Die Trägerschaft sollte auch Investitionen für das Parkhaus anschieben, das Parkraummanagement übernehmen, darüber wachen, dass allfälliger neuer Wohnraum den ansässigen Firmen dient und nicht als Familienwohnungen genutzt wird sowie den Austausch und Dialog unter den Firmen fördern. Die definitive Rechtsform dieser Trägerschaft ist noch offen.

Die Gemeinde möchte die Gründung einer solchen Trägerschaft fördern, wobei noch zu klären ist, inwiefern sie sich selbst daran beteiligt. Zur Bewältigung der öffentlichen Aufgaben im Zusammenhang mit der Aufwertung des Arbeitsgebiets Bösch soll ein Gesamtmanagement eingesetzt werden.

Standortförderung

Für die Entwicklung des Arbeitsgebiets Bösch hat der Verein Wirtschaftsregion ZUGWEST eine Studie zur möglichen Entwicklung finanziert. Der Verein Zukunft Bösch und die Gemeinde haben anhand der Gesamtvision Bösch das grosse Potenzial des Gebiets möglichen Investoren und interessierten Firmen näherbringen können. Wenn nun von privater Seite in den nächsten Jahren erste sichtbare Projekte umgesetzt werden, soll die Gemeinde fallbezogene Projekte und Massnahmen unterstützen können, welche das Image des Gebiets aufwerten oder die Aufenthaltsqualität für die Angestellten verbessern. Eine solche Standortförderung kann durch Optimierung des medialen Ausenauftrittes des Arbeitsgebiets Bösch, Investorensuche oder Ansiedlung neuer Firmen erreicht werden.

Finanzierungsmodell

Basierend auf der Gesamtvision Bösch wurden erste Kostenabschätzungen (+/-25 %) vorgenommen und es wurde ein Finanzierungsmodell inkl. Kostenteiler zwischen verschiedenen Kostenträgern ausgearbeitet. Die Grundeigentümerschaften und die Gemeinde bekennen sich dazu, die Kosten gerecht zwischen öffentlicher Hand und Privaten aufzuteilen. Vorgesehen ist, dass ein deutlicher Anteil der Kosten für die Infrastrukturprojekte über Erschliessungsgebühren der zukünftigen Bauvorhaben refinanziert wird. Neben den Erschliessungsgebühren wird mit Einnahmen anhand von Beiträgen aus dem Agglomerationsprogramm des Bundes (bis zu 40 %), Mehrwertabschöpfung, Grundstückgewinnsteuer, evtl. Baurecht bei gemeindeeigenen Liegenschaften und schliesslich zusätzlichen Steuereinnahmen gerechnet.

Mit dem vorliegenden Kreditbegehren respektive den vorgesehenen Arbeiten ab nächstem Jahr sollen die Grundlagen geschaffen werden, um den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern Baukreditanträge vorlegen zu können. So werden voraussichtlich ab 2023 Kreditanträge für Bauprojekte im Zusammenhang mit der Aufwertung des Strassenraums beantragt werden. Falls die Gemeinde das Parkhaus selber bauen sollte, ist auch diesbezüglich mit einem Baukreditantrag zu rechnen.

Vorgesehene Leistungen und Kosten

Für die Aufwertung des Arbeitsgebietes Bösch ist mit folgenden Leistungen und Kosten ab 2022 bis und mit voraussichtlich 2023 zu rechnen:

Aufwertung des Strassenraums	CHF	275'000
Projektdefinition (Vorprojekt mit Kosten und Kostenschlüssel)	CHF	115'000
Planung Bauprojekt (inkl. Baugesuch)	CHF	160'000
Parkierungsanlagen	CHF	350'000
Erstellung temporäre Ersatzflächen Parkierung (70 – 100 Plätze)	CHF	250'000
Projektdefinition (Vorprojekt, Standort, Investoren, Betriebsreglement), Parkhaus	CHF	100'000
Aufbau Trägerschaft	CHF	25'000
Standortförderung	CHF	100'000
Gesamtmanagement	CHF	160'000
Total Kredit	CHF	910'000

Für einzelne Positionen (z.B. Standortförderung) ist vor jeder Ausgabe die Freigabe des entsprechenden Betrages beim Gemeinderat zu beantragen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Investitionsplanung sieht vor, dass in den Jahren 2022 bis 2023 Ausgaben für den beantragten Verpflichtungskredit von CHF 910'000 getätigt werden. Für die Ersatzflächen der Parkierung darf in der Zeitspanne bis zur Bauvollendung eines Parkhauses mit jährlichen Einnahmen gerechnet werden.

Die linearen Abschreibungen für obengenannte Teilvorhaben sind gemäss § 14 Abs. 3a Finanzhaushaltgesetz (FHG) von unterschiedlicher Dauer.

Pro Jahr ist von nachstehenden Folgekosten in der Erfolgsrechnung auszugehen:

Abschreibungen*	CHF 182'000
Zinsen**	—

* Annahme eines durchschnittlichen Abschreibungssatzes der verschiedenen Teilvorhaben von linear 20 % pro Jahr, daher bis 2026/27.

** Auf Grund des aktuellen Tief- bzw. Negativzinsumfelds werden keine kalkulatorischen Zinssätze gerechnet.

Ökologische Auswirkungen

Ein übergeordnetes Ziel für das Arbeitsgebiet Bösch ist es, den Verkehr nachhaltig ökologisch abzuwickeln. Mit der Aufwertung des Strassenraums wird beabsichtigt, die heutige Verkehrssituation und die Aussenraum- sowie Aufenthaltsqualität im Gebiet Bösch zu verbessern. So sollen insbesondere attraktive Bedingungen für den Fuss- und Veloverkehr sowie den öffentlichen Verkehr geschaffen werden. Durch eine sehr gute Anbindung des Arbeitsgebietes an das ÖV-Netz soll der Anteil des motorisierten Individualverkehrs möglichst tief gehalten werden. Die Frei- und Strassenräume sollen so gestaltet werden, dass eine hohe Biodiversität und ein angenehmes Siedlungsklima erzielt werden kann. Eine nachhaltige Energiegewinnung sowie deren Verbrauch sollen umgesetzt werden.

Empfehlungen der Kommissionen

Bau- und Planungskommission

Die Bau- und Planungskommission empfiehlt einstimmig, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

Finanzkommission

Auf Grund der langfristig auch finanziell positiven Auswirkungen der Aufwertung durch die Errichtung von attraktiven Rahmenbedingungen empfiehlt die Finanzkommission einstimmig, der Vorlage des Gemeinderates zuzustimmen.

Verkehrskommission

Die Verkehrskommission unterstützt das Kreditbegehren des Gemeinderates mehrheitlich.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Einwohnergemeindeversammlung, Folgendes zu beschliessen:

Für die Aufwertung des Arbeitsgebietes Bösch ist ein Verpflichtungskredit von CHF 910'000 zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Hünenberg, 2. November 2021

Gemeinderat Hünenberg

Renate Huwyler
Präsidentin

Guido Wetli
Schreiber