

Stadtplanung  
Bauordnung, Zonenplan + Teilrichtpläne TRP

**Bericht und Antrag der Minderheit der Bau- und Planungskommission  
vom 1. September 1992**

Inhaltsverzeichnis:

<b>1.</b>	<b>Einleitung und Hauptprobleme</b>	<b>2</b>
1.1	Grundziele	3
1.2	Unnötiger und schädlicher Zeitdruck	3
1.3	Verdichten ohne flankierende Massnahmen	4
1.4	Teilung der Planungsmehrwerte	5
1.5	Arbeitsplatz-"Ghettos" ohne Mitsprache der Bevölkerung ?	7
1.6	Schutz der Grünflächen / Entschädigungsfragen	8
1.7	Kapazitäten für Arbeitsplätze und Wohnraum	10
1.8	"Schnellschüsse" der BPK-Mehrheit	11
<b>2.</b>	<b>Detailberatung</b>	
2.1	Teilrichtpläne	12
2.2	Zonenplan und Bauordnung	13
2.2.1	Zonenplan	14
2.2.2	Bauordnung	19
<b>3.</b>	<b>Zum Klima in der BPK</b>	<b>24</b>
<b>4.</b>	<b>Gesamtwürdigung und Ausblick</b>	<b>25</b>

- Beilagen: 1. Verdichtung pro Zone / Auswirkungen  
2. Wohnanteil- und Grünflächen-Initiativen  
3. Berechnungsgrundlage Planungsgewinne  
4. Bundesgerichtsentscheide zu Nichteinzonungen  
5. Kapazitäten Verdichtung / Neubau gemäss FWS  
6. Vergleichszahlen zu den Mindestwohnanteilen  
7. Kapazitätsveränderung durch Senkung Wohnanteile  
8. Ansichten des Röteli/Waldhof-Gebiets

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Minderheit der Bau- und Planungskommission (BPK), bestehend aus den vier Mitgliedern der SP/SGA-Fraktion (Henry Bachmann, Andrew Bos, Daniel Brunner und Armin Oswald), hat sich aufgrund des unbefriedigenden Resultats der Verhandlungen in der Kommission entschlossen, einen Minderheitsbericht zu verfassen. Er soll einerseits die kontroverse Diskussion transparenter machen und andererseits den Minderheits-Standpunkt umfassender darstellen.

Wir beantragen Ihnen, auf die Stadtplanungsrevision einzutreten, lehnen aber das "Gesamtpaket" gemäss Anträgen des Stadtrats und der BPK-Mehrheit ab (GGR-Vorlagen Nr. 1171.0 und 1171.1).

## 1. Einleitung und Hauptprobleme

Für unseren ablehnenden Standpunkt sind insbesondere die folgenden Themenkreise entscheidend:

- Die **Mindestwohnanteile** sollen gegenüber dem Volksentscheid vom Juni 1990 in verschiedenen Zonen gesenkt werden (Zonen K 4, O, WG 3 und WG 4: entspricht einer Kapazität von - 1'200 Einwohnern / + 1'200 Arbeitsplätzen). Die BPK schlägt weitere Änderungen vor, welche die Wohnanteilsvorschriften weitgehend aushöhlen (Nicht-Anrechnung von Nutzungen im UG, Reduktion des Wohnanteils zugunsten von "Kleinbetrieben" im Erdgeschoss).
- Die Ziele der Initiative zum **Schutz unserer Grünflächen** werden praktisch nur im Gime-nengebiet realisiert; ein Grossteil der Flächenbilanz wird kosmetisch durch Umwidmung Öl- und Sonderzonen (sowie das unbestrittene Gebiet Gutschrank/Lüssli) erreicht. Die empfindliche Landschaft Röteli/Waldhof soll voll eingezont bleiben. Auch die W 1 im schützenswerten Gebiet entlang des alten Lorzelaufls am Chamer Fussweg soll (mit Stichentscheid BPK-Präsidenten) dem GGR nicht zur Einteilung in eine Freihaltezone vorgeschlagen werden. In den Gebieten Herti Nord und Äussere Lorzenallmend bleiben gemäss Mehrheits-trag keine langfristigen Reserven übrig. Dies ist ein zweifacher Widerspruch ist: Erstens der TRP Siedlung (mit einem Planungshorizont von 20 - 25 Jahren) gegenüber dem Zon-plan (mit circa 15 Jahren Laufzeit) keine Vergrösserung des Siedlungsgebiets vor; aber selbst das Stadtbauamt geht davon aus, dass die beiden letzterwähnten Gebiete in 30 Jahren erst zu etwa 30 Prozent überbaut sind, was zumindest die Einteilung in eine Reservezone nahelegen würde.
- Die **Ausnützungsziffern** auch im überbauten Siedlungsgebiet sollen generell und zum Teil massiv erhöht werden. Obwohl durch diese "Verdichtung" die Gefahr von Häuserabbrüchen erhöht und die Infrastrukturkosten des Gemeinwesens vergrössert werden, will die Mehrheit der Kommission keine Kompensation zum Beispiel in der Form einer Mehrwertteilung (Abgeltung durch Land, Wohnfläche oder Zahlungen) zwischen Privaten und Gemeinde. Auch der Vorschlag, solch massive Ausnützungserhöhungen nur via Bebauungspläne - demokratische Mitwirkung - zu gewähren, wurde abgelehnt.
- Die **Teilrichtpläne** (TRP: Ortsgestaltungsplan, TRP Verkehr, TRP schützenswerte Natur- und Kulturobjekte) sollen vom **Grossen Gemeinderat (GGR) nicht beschlossen**, sondern ihm nur "zur Kenntnis" gebracht werden. Die Kommission wollte nicht einmal auf den Antrag wenigstens den Verkehrsrichtplan vom Parlament beschliessen zu lassen - wie dies auf kantonaler Ebene der Fall und dort über die Parteigrenzen hinweg unbestritten ist - eintreten.
- In den Industrie- und Gewerbe-zonen wird der Büronutzung zu viel Platz eingeräumt. Insbesondere die **Öffnung der I 25 für bis zu 25 % Dienstleistungen** (gemäss gültiger Bauordnung: null Prozent) würde es etwa auf dem Landis & Gyr-Areal erlauben, **ohne Mitsprache der Öffentlichkeit fast die doppelte Geschossfläche der gesamten Metall-Überbauung mit Büros** - und dies ohne eine einzige Wohnung! - zu füllen. Auch die **I 10 und die G 20** sollen für Büros weitgehend (bis 60 % bzw. 100 %) "geöffnet" werden.
- Westlich der Bahnlinie, mit einem 600 m langen Streifen zwischen Gubel- und Feldstrasse und im Gebiet der SBB-Schleife/Feldstrasse soll mit einer Gewerbezone G 20 ein **riesiges Arbeitsplatzgebiet** entstehen. Beide Teilgebiete sind etwa 25'00 m<sup>2</sup> gross und würden zwei Drittel eines ganzen Metall-Centers (aber ohne Wohnanteil, dafür gemäss Stadtrat erwähnt mit bis zu 100 Prozent Büros) aufnehmen!

Schliesslich  
wohnfein  
(vgl. Abs

Die vorliegende  
nössische  
besondere  
zentrum von  
Schaffung  
und die Gr  
'89 setzen  
Frage Stad

Die generelle  
und die def  
träge nicht  
Stadtrat un  
Franken -  
nicht teilen  
tin Claudia  
Fraktion -  
ten sich mi  
diesem Be

### 1.1 Grund

Die anvisiert  
mulierte, ka  
vom Volk  
Wohnante  
flächen-Ini  
nungswert

Grundziele

1. **Bauzon**

2. **Verbes**  
bezw. n

3. **Verdicht**  
Schutz

Obwohl in  
vergierter  
Kommissi  
den. Mit r  
Aspekte c

### 1.2 Unnd

Die BPK

Schliesslich hat die BPK-Mehrheit während der letzten Sitzungen eine ganze Reihe von wohnfeindlichen Massnahmen und unüberlegten Verdichtungsmassnahmen beschlossen (vgl. Abschnitt 1.8).

Die vorliegende Planung verfehlt denn auch in wichtigen Punkten sowohl die Ziele des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG), als auch der eigenen Stadtzuger Vorgaben, insbesondere des städtischen Leitbilds '89 und des Konzepts für ein freundlicheres Stadtzentrum von 1986: Das RPG nennt als oberste Ziele den Schutz der Landschaft und die Schaffung wohnlicher Siedlungen. Das Leitbild '89 will die AutopendlerInnen-Zahlen reduzieren und die Grünräume rund um die Stadt schützen. Der Zentrumsbericht von 1986 und das Leitbild '89 setzen eine wohnlichere Stadt insbesondere auch im Zentrum (und "unabhängig von der Frage Stadttunnel") als Ziel.

Die generellen Ausnützungserhöhungen, die angestrebte Reduktion von Mindestwohnanteilen und die definitive Einzonung empfindlicher Gebiete lassen - weil auf unsere korrigierenden Anträge nicht eingegangen wurde - nur den Schluss zu, dass mit dem Planungswerk gemäss Stadtrat und BPK-Mehrheit **sehr einseitig Geschenke - von fast einer halben Milliarde Franken - verteilt werden sollen** (vgl. unten). Diese Stossrichtung kann die BPK-Minderheit nicht teilen. Bei den Abstimmungen in der Kommission gehörte übrigens oft auch Gemeinderätin Claudia Hess von der Bunten Liste zu dieser Minderheit. Sie hat - im Gegensatz zur SP/SGA Fraktion - dem Planungswerk in der Schlussabstimmung zugestimmt. Viele ihrer Anträge deckten sich mit den unsrigen; abweichende konnten wir meistens ebenfalls unterstützen. Sie sind in diesem Bericht aber nicht aufgeführt.

### 1.1 Grundziele

Die anvisierten Grundziele der Vorlage, wie sie der Stadtrat auf Seite 4 und 5 des Berichts formuliert, kann auch die Minderheit unterstützen. Dies umso mehr, als sie stark von den beiden vom Volk am 24. Juni 1990 angenommenen Initiativen bestimmt sind. Die Forderungen der Wohnanteil-Initiative sind - mit gewissen Einschränkungen - bereits in Kraft. Die Ziele der Grünflächen-Initiative bezogen sich auf die neue Stadtplanung. Sie müssen im vorliegenden Planungswerk umgesetzt werden.

Grundziele der neuen Stadtplanung gemäss Stadtrat:

1. **Bauzonen massvoll reduzieren** (Reduktion von 581 Hektaren (ha) auf ca. 526 ha)
2. **Verbesserung Verhältnis Arbeitsplätze / EinwohnerInnen** durch höhere Wohnanteile bzw. mehr reine Wohnzonen statt Wohn- und Gewerbebezonen.
3. **Verdichten durch Erhöhung der Ausnützungsziffern** v.a. bei Arealbebauungen; Schutz der Quartiere mit besonderem Charakter durch "Strukturerhaltungsgebiete".

Obwohl in der Kommission hinsichtlich der Grundziele weitgehend Einigkeit herrschte, divergierten ab Beginn der Diskussion über Zonenplan und Bauordnung die Meinungen stark. Die Kommissionminderheit ist der Ansicht, dass die Grundziele nicht konsequent umgesetzt wurden. Mit mehr als drei Dutzend Einzelanträgen (vgl. Kapitel 2) haben wir versucht, positive Aspekte der Grundziele zu unterstützen und negative auszumerzen.

### 1.2 Unnötiger und schädlicher Zeldruck

Die BPK setzte sich an 21 Sitzungen, einer zweitägigen Klausur, einem Vertiefungsseminar

sowie einer Begehung mit der Stadtplanungsvorlage des Stadtrates auseinander. Dieser Zeitaufwand mag enorm erscheinen; doch die vorliegende Planung ist nicht - wie angekündigt - eine "kleine Revision". Die Kommission setzte sich unnötigerweise unter einem enormen Zeitdruck: Die durch den Volksentscheid vom 1990 beschlossenen Wohnanteile sind in Kraft; in Gimenen ist eine Planungszone (befristetes Bauverbot) gültig. Diese Randbedingungen haben es erlaubt, die neuen Elemente der Stadtplanung seriös zu diskutieren. Während dies bei den Diskussionen zu den Teilrichtplänen noch möglich schien, herrschte seit dem Frühling 1991 ein erwähnte, selbst- oder durch BauinteressentInnen auferlegte Zeitdruck.

Deshalb konnten oder durften diverse, für uns wichtige Themen nicht seriös diskutiert werden. Ein symptomatisches Beispiel: Eine Kunsthistorikerin erarbeitete im Auftrag des Stadtrates ein Gutachten mit einer Liste über schützenswerte Kulturobjekte. Ein erheblicher Teil der Vorschläge fand beim Stadtrat keine Gnade. Wir haben deshalb vorgeschlagen, zur Meinungsbildung in der Kommission die fraglichen Objekte zu besichtigen und die Erstellerin des Gutachtens zu einem Hearing einzuladen. Die Kommissionsmehrheit fand das überflüssig. Diese Entscheidung zeugt nicht gerade von Sorgfalt im Umgang mit historisch oder kulturell bedeutender Substanz.

Ähnlich wurde auch bei anderen Themen vorgegangen, wie die folgenden Abschnitte zeigen.

### 1.3 "Verdichten" ohne wirksame flankierende Massnahmen

Gemäss Bauordnungs-Entwurf wird die zulässige Ausnützung vor allem bei Arealbebauungen - im Sinne einer Verdichtung - generell heraufgesetzt. Dagegen ist unter dem Aspekt der haushälterischen Bodennutzung grundsätzlich wenig einzuwenden. Problematisch können allerdings die konkreten Folgen sein. Es gibt Gebiete, in denen die Erhöhung gegenüber der bisherigen Ausnützung massiv ist und 40 % bzw. 50 % beträgt (Zonen W 2b und W 2a: Beilage 2). Das kann zur Folge haben, dass ganze Quartiere abgerissen und der höheren Ausnützung wegen, neu überbaut werden (bereits gibt es entsprechende Verkaufsinserate im "Amtsblatt"). Die Zerstörung preisgünstiger, bestehenden Wohnraums kann und darf nicht das Ziel einer baulichen Verdichtung sein. Auch der Stadtrat schreibt in seinem Bericht zu Nachverdichtungen in bereits überbauten Gebieten (S. 14): "Nachverdichtungsmöglichkeiten sind bei allen positiven Auswirkungen nicht unproblematisch, da sie Anreiz zu sozial unerwünschten Hausabbrüchen bieten können." Die jedem Kommissionsmitglied abgegebene Broschüre der Vereinigung für Stadtplanung VLP warnt ebenfalls: "Eine generelle Erhöhung des Nutzungsmasses über das ganze Gemeindegebiet ist in der Regel falsch: Es sind massgeschneiderte, quartiergerechte Regelungen zu treffen." Und: "Eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer führt nur zu günstigeren Mietzinsen, wenn die damit erzielten Mehrwerte an die Mieter weitergegeben werden. Dies ist in der Regel nicht der Fall." Problem erkannt - Medizin abgelehnt?!

Immer wieder, doch fälschlicherweise behauptete die BPK-Mehrheit, die vorgesehene Verdichtung sei eine "logische Folge" der Grünflächen-Initiative. Schon der Gutachter Dr. Stüdel musste den Stadtrat darauf aufmerksam machen, dass die InitiantInnen sowohl im verbindlichen Initiativtext (Beilage 2) als auch mit ihren sonstigen Äusserungen eine Verdichtung wegen der Gefahr von Hausabbrüchen - nur im nicht-überbauten Gebiet (auf mindestens AZ 0,5 in Arealbebauung) anstrebten. Doch im BPK-Bericht wird wieder ausgeführt: "Die möglichst werdende Verdichtung innerhalb des Baugebiets sind direkte Auswirkungen der bestehenden Initiativen (Wohnanteil, Schutz der Grünflächen)." (S. 9).

Die BPK-Minderheit beantragte insbesondere, die Ausnutzung in den Zonen W 2a und W 2b gegenüber heute nur mässig zu erhöhen (statt um 50 bzw. 40 %). Wir sind auch der Meinung

dass sinnvolle einfachen Baupläne bedürftig praktiziert).

Zwar gelten für alle Grundstücke dem Abbau der Verwaltung nicht dem eine Bauverzichtet und kürzlich genehmigung" einfluss zwar nicht über anlage architektur (bauung).

Dazu kommt, Möglich wäre Regelausnutzung im Herbst 1991 zialen Wohn

Die vom Stad Quartiere sind Gebiet Garten sprechende Weise.

Bezeichnend Wirtschafts-Grundlagen inen im Ausnahm stellte (wenig übersicht ge Die Kommiss unterlagen n

Wir verlangt Zweckmässige Gebiete bei Bebauung a sieren lässt. "Vorstellung

### 1.4 Teilung

Das eidgenet Gesetzes über (Mehrwertab nommen; u

dass sinnvolle und für die heutigen BewohnerInnen nicht nachteilige Verdichtungen statt des einfachen Baubewilligungsverfahrens via Arealbebauung eher des Instruments des Bebauungsplans bedürfen (mit demokratischen Mitbestimmungsmöglichkeiten, wie etwa in Illnau-Effretikon praktiziert).

Zwar gelten für Arealbauungen nach Bauordnung theoretisch hohe gestalterische Anforderungen. Doch kann davon ausgegangen werden, dass die Ausnützung für Arealbauungen (für alle Grundstücke über 2'000 m<sup>2</sup>) zur *Regelausnützung* wird, was längerfristig ganze Stadtteile dem Abbruch weihet. Auch auf mehrmaliges Nachfragen der BPK-Minderheit hin war die Verwaltung nicht in der Lage, ein einziges Beispiel aus den letzten zehn Jahren zu nennen, bei dem eine Bauherrschaft wegen der "erhöhten Anforderungen" schliesslich auf den Arealbonus verzichtet und in Einzelbauweise gebaut hätte. Apropos Gestaltungsaufgaben in Arealbebauung: Kürzlich genehmigte der Stadtrat bei einem Arealbauungsgesuch "mit zukünftiger Ausnützung" einfach das "Areal minus eines der vorgesehenen Gebäude". So wird die heutige AZ zwar nicht überschritten, aber diese amputierte Überbauung ist sicher nicht "in ihrer Gesamtanlage architektonisch und städtebaulich gut gestaltet" (heutige Bauordnung § 60 zur Arealbebauung).

Dazu kommt, dass in Arealbauungen keinerlei soziale Auflagen verlangt werden können. Möglich wäre es immerhin gewesen, bei Arealbauungen und Bebauungsplänen die über die Regelausnützung der Einzelbauweise hinausgehende AZ dem Wohnen zuzuweisen - wie dies im Herbst 1991 in einem Brief an die BPK auch die GGR-Kommission zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus grossmehrheitlich gewünscht hatte; dies lehnte die BPK-Mehrheit ab.

Die vom Stadtrat vorgeschlagenen "Strukturerhaltungsgebiete" für einen Teil der betroffenen Quartiere sind in ihrer Wirkung sehr unsicher. Gegenwärtig läuft zum Beispiel ein Baugesuch im Gebiet Gartenstadt. Es bleibt abzuwarten, ob der "Strukturschutz" hier zu wirken mag. Die entsprechende Diskussion mit Vertretern des Baufachausschuss BFA ergab keine präziseren Hinweise.

Bezeichnend ist in diesem Zusammenhang, dass die Studie des FWS (Forschungsinstitut für Wirtschafts- und Sozialpolitik) ein viel zu grosses Nachverdichtungspotential ausweist. In den Grundlagen der stadträtlichen Kapazitätsberechnungen wird von unbebauten, geplanten Bauzonen im Ausmass von nur rund 500'000 m<sup>2</sup> ausgegangen, während die im letzten November erstellte (weniger gebiets-, sondern realistischerweise parzellenbezogene) Erschliessungsübersicht gemäss Raumplanungsverordnung RPV eine Million m<sup>2</sup> unbebauter Fläche ausweist. Die Kommission wollte die erwähnte Erschliessungsübersicht jedoch nicht zu ihren Arbeitsunterlagen nehmen.

Wir verlangten aus den dargelegten Gründen und unserer eigenen Unsicherheit über die Zweckmässigkeit der AZ-Erhöhungen, dass mit einer Studie über ein oder zwei beschränkte Gebiete beispielhaft aufgezeigt wird, wie sich die geplante Verdichtung auf die bestehende Bebauung auswirkt und ob sie sich im neu zugelassenen Ausmass überhaupt sinnvoll realisieren lässt. Der Vorschlag wurde als unnötig abgelehnt; dabei wurde auf das ausgeprägte "Vorstellungsvermögen" der Kommissionsmitglieder verwiesen!

#### 1.4 Teilung der Planungsmehrwerte

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz delegiert in Art. 5 den Kantonen die Schaffung eines Gesetzes über einen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile durch Planungen. (Mehrwertabschöpfung). Leider haben bis heute nur wenige Kantone diesen Auftrag ernst genommen; unter den säumigen befindet sich auch der Kanton Zug. Wie verschiedene Gemein-

# Dank AZ-Erhöhung zusätzliche mögliche Bruttogeschossfläche / Planungsgewinn in Franken

ZONE:	max. AZ bei Arealbebauung 1992	Erhöhung?	max. AZ in Arealbebauung?	max. AZ neu Grundstücke nicht bebaut in m2	Mehrausnutzung durch AZ neu in m2 BGF	Grundstücke (teil) bebaut in m2	Mehrausnutzung durch AZ neu in m2 BGF	PLANUNGS-GEWINNE (Mio. Franken)	Bauzonen TOTAL in m2	Franken pro m2 BGF	Franken pro m2 Land	Anteil Landkosten an Anlagekosten
W 1	0,25	60%	0,40	66.200	8.441	97.800	5.868	24,32	164.000	1700	544	36% W 1
W 2a	0,40	50%	0,60	46.800	7.956	395.200	31.616	47,49	442.000	1200	576	29% W 2a
W 2b	0,50	40%	0,70	214.900	36.533	749.100	59.928	106,11	964.000	1100	616	27% W 2b
W 3	0,70	14%	0,80	127.000	10.795	400.000	9.600	16,32	527.000	800	512	21% W 3
W 4	0,80	13%	0,90	65.200	5.542	292.800	7.027	8,80	358.000	700	504	19% W 4
W 2b Res.	0,50	40%	0,70	75.400	12.818	0	0	7,69	75.400	600	336	17% W 2b Res.
W 3 Res.	0,70	14%	0,80	32.400	2.754	0	0	1,10	32.400	400	256	12% W 3 Res.
W 4 Res.	0,80	13%	0,90	75.400	6.409	0	0	2,56	75.400	400	288	12% W 4 Res.
WG 2	0,50	40%	0,70	9.000	1.530	23.000	1.472	2,70	32.000	900	504	23% WG 2
WG 3	0,80	13%	0,90	9.700	824	106.300	3.402	3,59	116.000	850	612	22% WG 3
WG 4	1,10	9%	1,20	4.900	416	125.100	4.003	4,20	130.000	950	912	24% WG 4
WG 5	1,50	13%	1,70	35.000	5.950	153.000	7.344	12,63	188.000	950	1292	24% WG 5
O Oberwil	0,60	33%	0,80	5.100	867	39.900	638	1,35	45.000	900	576	23% O Oberwil
K 4	1,15	13%	1,30	30.000	3.825	97.000	2.328	6,46	127.000	1050	1092	26% K 4
K 5	2,00	15%	2,30	0	0	211.000	5.064	6,33	211.000	1250	2300	29% K 5
A Altstadt		keine AZ		0	0	126.000	0	0	126.000	?	?	? A Altstadt
G 12	0,90	33%	1,20	135.500	34.553	116.500	11.184	22,87	252.000	500	480	14% G 12
G 20	1,20	25%	1,50	65.300	16.652	52.100	2.501	11,49	117.400	600	720	17% G 20
I 25	2,00	15%	2,30	10.900	2.779	196.100	14.119	9,29	207.000	550	1012	15% I 25
<b>TOTAL</b>				<b>1.008.700</b>	<b>159.644</b>	<b>3.180.900</b>	<b>166.094</b>	<b>295,31</b>	<b>4.189.600</b>			

\* Abzug 15 % für Strassenfläche \*\* Abzug 20 % für Strassenfläche; Realisationsgrad nur 10 - 50 % \*\*\* bereinigt aus Angaben FWS und Erschliessungsübersicht (unüberbaute Flächen gemäss Erschl.übersicht)  
 # bei Baukosten von Fr. 3'000,-/m2 BGF

(Fortsetzung von  
 den in der Schw  
 von Mehrwertab  
 Rechtsdienstes  
 gleichen Schlus  
 Trotzdem besch  
 kussion abzukop  
 liegen dann jedo  
 zu wagen, fehlte  
 gen geschaffene  
 erfolgten Aufzo  
 Die Minderheit is  
 werte in irgendei  
 blick auf die Eint  
 Vorbereitungen  
 Die BPK-Mehrhe  
 fenen Mehrwerte  
 Um sich eine Vo  
 den eine Übersic  
 tung. Es ist uns  
 Landeigentümer  
 ren sicher auch,

## 1.5 Neue Arbeit

Viel zu wenig Ge  
 wicklung eminen  
 Die Umwandlung  
 Städte; sie lancie  
 lung/Umwandlung  
 triebsfremde Bi  
 geschlossen. Ge  
 Dienstleistungen  
 L & G - Areals vo  
 Kommission auc  
 entlang der Gub  
 Wohnanteil 50%  
 Dienstleistungen  
 tig. Die Landis &  
 für dieses Gebie  
 spricht der ganze  
 und Baukommis  
 Stadtteils verzic  
 striepolitischer S  
 sellschaften Räu  
 halb die Rentabi  
 lig Arbeitsplätze.

(Fortsetzung von S. 5)

den in der Schweiz beweisen, gibt es auf Gemeindeebene durchaus Möglichkeiten, ein System von Mehrwertabschöpfung / Mehrwertteilung einzuführen. Abklärungen des städtischen Rechtsdienstes und dessen Ausführungen vor der Bau- und Planungskommission kommen zum gleichen Schluss.

Trotzdem beschloss die Kommission, die Diskussion über dieses Thema von der Planungsdiskussion abzukoppeln und "separat weiterzuverfolgen". Aus zeitlichen Gründen wäre dieses Anliegen dann jedoch kaum mehr realisierbar. Der politische Wille, hier auch einmal etwas Neues zu wagen, fehlte. Dabei drängt es sich auf, angesichts der durch die z.T. massiven Aufzonungen geschaffenen Mehrwerte (vgl. Tabelle S. 6), das Problem jetzt anzugehen. Erst nach den erfolgten Aufzonungen zu reagieren, ist auch den Grundeigentümern/-innen gegenüber unfair. Die Minderheit ist ganz klar der Meinung, dass die durch die Aufzonungen geschaffenen Mehrwerte in irgendeiner Form abgeschöpft bzw. geteilt werden sollen. Wir reichen deshalb im Hinblick auf die Eintretensdebatte zum Stadtplanungs-"Paket" eine entsprechende Motion ein; die Vorbereitungen sind sofort (vor der 1. Lesung im Januar 1993) an die Hand zu nehmen.

Die BPK-Mehrheit hat es ebenfalls abgelehnt, die durch die höheren Ausnützungen geschaffenen Mehrwerte/Planungsgewinne durch einen unabhängigen Experten schätzen zu lassen. Um sich eine Vorstellung von den involvierten Geldbeträgen zu machen, geben wir im folgenden eine Übersicht über die maximalen Kapazitäten (BGF) und den durch geplante Verdichtung. Es ist uns klar, dass dies nur eine ungefähre Schätzung sein kann. Aber die für die Landeigentümer/-innen auf dem Spiel stehenden Beträge sollen offen auf den Tisch! Sie erklären sicher auch, warum mit der Stadtplanung so pressiert werden soll.

### 1.5 Neue Arbeitsplatz-"Ghettos" ohne Mitsprache der Bevölkerung ?

Viel zu wenig Gewicht hat die Kommission auch den folgenden, für die künftige Stadtentwicklung eminent wichtigen Aspekten zugemessen:

Die Umwandlung grosser Areale, die nicht mehr industriell genutzt werden, beschäftigt viele Städte; sie lancieren in der Regel zusammen mit den Eigentümern Studien, die eine Entwicklung/Umwandlung im Interesse der Stadt und der Bevölkerung fördern sollen. Bisher sind **betriebsfremde Büros in der Zuger Industriezone I 25** (V-Zug und Landis & Gyr) generell ausgeschlossen. Gemäss Antrag des Stadtrates soll nun die I 25 neu für bis zu 25 % Büro bzw. Dienstleistungen geöffnet werden; dies spürt auf kaltem Weg eine Umwandlung vor allem des L & G - Areals vor, ohne dass die Öffentlichkeit etwas dazu zu sagen hätte. Leider hat die Kommission auch hier nicht auf unseren Vorschlag reagiert: Wir wollten das L&G-Areal direkt entlang der Gubelstrasse in eine Kernzone K 5 umzonen (Öffnung für 50 % Büros und Läden, Wohnanteil 50%). Dagegen sollte der Rest des Fabrikareals für betriebsfremde Büros bzw. Dienstleistungen weiterhin geschlossen bleiben; für die Öffnung wäre eine Gesamtplanung nötig. Die Landis & Gyr Immobilien konnte oder wollte der Kommission keine genaueren Absichten für dieses Gebiet bekanntgeben (es ist gut fünfmal grösser als das ganze Metall-Areal und entspricht der ganzen Altstadtzone (äussere Altstadt). Mit der Nutzungsvorschrift gemäss Stadtrat und Baukommission würde das Gemeinwesen auf die Mitgestaltung eines entscheidenden Stadtteils verzichten. Eine Öffnung der I 25 für Büros ist zum jetzigen Zeitpunkt auch aus industriepolitischen Sicht falsch: Die Landis & Gyr Immobilien AG vermietet den L & G-Betriebsgesellschaften Räume zu "Marktpreisen"; preissteigernde planerische Massnahmen erhöhen deshalb die Rentabilitätsschwelle der Fabrikations- und Engineering-Betriebe und zerstören mutwillig Arbeitsplätze.

\*\*\* bereinigt aus Angaben FWS und Erschliessungsübersicht (unüberbaute Flächen gemäss Erschl.übersicht)

\*\* Abzug 20 % für Strassennfläche; Realisationsgrad nur 10 - 50 %

# bei Baukosten von Fr. 3'000.-/m2 BGF

4. 189.000

295.31

166.094

3.180.900

158.644

1.008.700

TOTAL

Im südlichsten Teil des V-Zug-Areals (jetzt: Altbauten) schlugen wir eine Wohn- und Gewerzone WG 4 vor, was abgelehnt wurde. Wegen der Grösse des ganzen I 25-Areals würden hier ohne zwingende Gründe reine Bürobauten möglich.

Kaum der Rede wert fand die Kommission eine eingehende Beurteilung der neugeschaffenen Zone G 20 zwischen Gubel- und Feldstrasse westlich der Bahnlinie. Heute ist dieses Gebiet SBB-Areal und weist keine Ausnützungsziffer auf. Neu soll eine AZ von bis zu 1,5 gelten was in diesem Gebiet ein Bauvolumen von fast einem Metall-Center westlich der Bahnlinie spricht! Ähnliches gilt für die fast gleich grosse G 20-Zone in der SBB-Schleife. Immerhin antragt die Kommission hier, die mögliche Büronutzung auf vierzig Prozent zu beschränken (Stadtrat bis zu 100 %); allerdings besteht in dieser Zone ein Wohnverbot. Es ist unverantwortlich, solch grosse Gebiete mit einem Schlag freizugeben. Obwohl zur Zeit aufgrund der Krise beim gewerblichen Bau kaum mit einer raschen Realisierung zu rechnen wäre, sollten für die Zukunft - um die es mit der vorliegenden Stadtplanung schliesslich geht - im Stadtgebiet keine reinen "Arbeitsplatzghettos" mehr vorgesehen werden. Gegenwärtig liegt ein entsprechender SBB-Bebauungsplan bei der Stadt zur Vorprüfung. Die schon erwähnte Erschliessungsübersicht zeigt, dass beide erwähnten Gebiete *innert fünf Jahren baureif* gemacht werden können/sollen. Der im Gang befindliche Neubau "Auto Sudan" mit einem sogar gegenüber der 50%-Vorgabe der Wohnanteil-Initiative höheren Wohnanteil zeigt andererseits, dass auch in der Nähe der Bahnlinie sehr wohl hohe Wohnanteile möglich sind.

### 1.6 Schutz der Grünflächen / Entschädigungsfragen

Mangelnder Wille, sich auf die raumplanerischen Erfordernisse und die Rechtsprechung des Bundesgerichts betreffend materieller Enteignung einzulassen, muss der Kommission insbesondere auch bei der Frage der Auszonungen/Nicht-Einzonungen vorgeworfen werden. Es wird denn auch ohne seriöse Prüfung und trotz der Einsicht in das sehr differenzierte, von der Stadt in Auftrag gegebene Gutachten von Dr. Stüdeli behauptet, dass gewisse Auszonungen (bzw. Nicht-Einzonungen) zu einer Entschädigungspflicht führen würden. Deshalb verzichtete die Kommissionsmehrheit nur schon darauf, bei den Auszonungen ernsthaft auf die lokalen Gegebenheiten einzugehen.

Heute ist zum Beispiel das ganze Röteli/Waldhof-Gebiet (das der Stadtrat entgegen dem ausdrücklichen Willen der InitiantInnen der Grünflächen-Initiative von Dr. Stüdeli übrigens gar nicht prüfen liess!) als Bauzone ausgewiesen. Wenn hier die Bauzone nicht verkleinert wird, wird andererseits der Siedlungsrand mit dem Übergang zum Wald ökologisch stark abgewertet. Zudem verliert auch der Spazierweg von St. Verena zum Gebiet Waldheimstrasse seine Qualitäten, wenn der Regetenweg direkt hinter Wohnhäusern vorbeiführen würde. Die Kommission wollte nicht einmal eine Teilauszonung prüfen.

Ebenso wurde der von uns unterstützte Antrag Hess, einen Teil der W 1 entlang des alten Lorzelaufls in eine Freihaltezone einzuteilen, abgelehnt. Die Freihaltung der Bachläufe gehört zu einer der deklarierten Hauptmassnahmen der neuen Stadtplanung (und wird vom Stadtrat etwa entlang des Friedbachs bis zum See vorgeschlagen). Gemäss den Fachleuten wäre eine Freihaltezone/Öffnung für die Allgemeinheit hier sehr wünschbar, aber eine "reine Frage des Wollens".

Keine Rücksicht auf Grünflächen und kommende Generationen soll gemäss Stadtrat und Kommissionsmehrheit im Gewerbegebiet Äussere Lorzenallmend / Kollermühle genommen werden. Es würde mit einer definitiven Gewerbezone (heute SPV, also keine Bauzone) Kapazität für fast 2500 Arbeitsplätze geschaffen. Das sollte mit dem effektiv zu erwartenden Bedarf verglichen

werden: Das FV  
mal 2'000 bis in  
SBB-Schleife w  
sind, stellen die  
G 12- bzw. G 20  
geforderte Bes  
durch das Gut  
Guhl, Lechner t  
mit einer 30pro  
Teile des Gebie  
rungsvorschlag  
baureif" (gemäss  
Auch das Gebie  
Jahre nur teilwe  
schlagen im Be  
Für die Frage e  
dass die 1991 v  
sicht" gemäss f  
dass sie nicht k  
noch jene einer  
Kommission die

Das Bundesge  
kanalisations- t  
80er Jahre und  
nen Gemeinde  
den Zonenplan  
pflicht besteht.  
feststellte) sch  
Bauzonen erst  
lungsgebiet nic  
Planung vorbe  
Zonenpläne ge  
selbstredend n  
Zusätzlich hält  
nenplanung in  
das weitgehe  
Minderheit unc  
wünscht, gilt: V  
Äussere Lorze  
steht auch bei  
feld der erstm  
petenz, entspr  
Aussicht zu st  
Die neuere Bu  
(vgl. Beilage 4  
werden müsste  
gebiets und di  
hat mit dem S  
Gegebenheiten

werden: Das FWS rechnet mit einer Zunahme der Arbeitsplätze in der ganzen Stadt um maximal 2'000 bis ins Jahr 2010. Da in den G 20 - Zonen westlich der Eisenbahnlinie und in der SBB-Schleife weitere massive Kapazitäten von ebenfalls rund 2'000 Arbeitsplätzen geplant sind, stellen die vorliegenden Anträge des Stadtrats und der BPK-Mehrheit allein in diesen drei G 12- bzw. G 20-Gebieten viel höhere Kapazitäten in Aussicht als die vom RPG zwingend geforderte Beschränkung auf den Bedarf für die nächsten 15 Jahre. Diese Aussage wird auch durch das Gutachten von Dr. Stüdeli und durch das von der Stadt beigezogene Planungsbüro Guhl, Lechner und Suter bestätigt. Wenn das Stadtbauamt für die nächsten 30 Jahre selber nur mit einer 30prozentigen Überbauung der Äusseren Lorzenallmend rechnet (!), müssten grosse Teile des Gebiets zumindest in eine Reservezone eingeteilt werden: Mit dem jetzigen Zonierungsvorschlag wäre dieses Gebiet nach Erstellung der Kollierstrasse jedoch "innert fünf Jahren baureif" (gemäss Erschliessungsübersicht RPV).

Auch das Gebiet Herti Nord dürfte nach Schätzung des Bauamts während der nächsten 30 Jahre nur teilweise bebaut sein. Deshalb wäre es sinnvoll, die Zonengrenze wie von uns vorgeschlagen im Bereich der jetzigen Hochstämmerkultur festzulegen.

Für die Frage einer allfälligen Entschädigungspflicht ist unter anderem auch interessant, dass die 1991 von der Stadt in Zusammenarbeit mit dem Kanton erstellte "Erschliessungsübersicht" gemäss Raumplanungsverordnung zum RPG für alle erwähnten Grundstücke feststellt, dass sie nicht baureif sind. Somit erfüllen sie weder die Kriterien für eine definitive Bauzone noch jene einer allfälligen Entschädigungspflicht bei Nicht-Einzonung. (Wie erwähnt wollte die Kommission die Übersicht nicht zu den Arbeitsunterlagen nehmen.)

Das Bundesgericht hat in seiner früheren Rechtsprechung während Jahren auf die Frage der kanalisations- und strassenmässigen Erschliessung abgestellt. Die Entscheide seit Mitte der 80er Jahre und mit besonderer Schärfe jene von 1991 und von 1992 legen aber klar, dass in jenen Gemeinden, welche noch keinen dem eidgenössischen RPG vom 1.1.1980 entsprechenden Zonenplan haben, für Grundstücke am Siedlungsrand praktisch nie eine Entschädigungspflicht besteht. Mit der Stadtplanung 1981 verfügte Zug (wie auch der Gutachter Dr. Stüdeli feststellte) schon deshalb über keinen RPG-konformen Zonenplan, weil die Stadt 1981 ihre Bauzonen erstens nicht auf einen Bedarfshorizont von 10 - 15 beschränkte und weil das Siedlungsgebiet nicht klar von der Landwirtschaftszone getrennt war (vgl. SPV-Zonen: "späterer Planung vorbehalten"). Zusätzlich muss die regierungsrätliche Genehmigung gemeindlicher Zonenpläne gemäss Art. 35 Abs. 3 RPG dem kantonalen Richtplan entsprechen (was 1982 selbstredend nicht der Fall sein konnte, weil der kantonale Richtplan erst 1987 erlassen wurde). Zusätzlich hält Art. 36 Abs. 3 RPG fest, dass in Gemeinden, die mit einer RPG-konformen Zonenplanung in Verzug sind bzw. diese nicht bis zum 1. Januar 1988 erlassen haben, nur noch **das weitgehend überbaute Gebiet als vorläufige Bauzone** gilt. Für alle Gebiete, in denen die Minderheit und meist auch die Vertreterin der Bunten Liste eine Verkleinerung der Bauzone wünscht, gilt: Weder die Gimenen, noch die Gebiete Rötel/Waldhof, Herti Nord, Lorzenlauf oder Äussere Lorzenallmend liegen im weitgehend überbauten Gebiet. Eine kleine Unsicherheit besteht auch bei Nichteinzonungen in Bezug auf den Vertrauensschutz; der Stadtrat hat im Vorfeld der erstmaligen Verabschiedung einer RPG-konformen Zonenordnung jedoch keine Kompetenz, entsprechende Einzonungen - zumal sie schon länger umstritten sind - "realistisch" in Aussicht zu stellen.

Die neuere Bundesgerichtspraxis hätte in dieser Hinsicht, auch wieder im aktuellsten Entscheid (vgl. Bellage 4), von den bürgerlichen Mitgliedern der Kommission zur Kenntnis genommen werden müssen. So wäre es möglich gewesen, über eine sinnvolle Begrenzung des Siedlungsgebiets und den Schutz von Landschaften vernünftig zu diskutieren. Die Kommissionsmehrheit hat mit dem Schreckgespenst "Entschädigungspflicht" das Eingehen auf die jeweiligen lokalen Gegebenheiten verweigert.

**1.7 Nicht-ausgeglichene Kapazitäten für Arbeitsplätze und Wohnraum**

Die maximalen (theoretischen) Kapazitäten der neuen Stadtplanung weisen gemäss FWS (Beilage zum stadträtlichen Planungsbericht) für Arbeiten 11'900 neue Arbeitsplätze oder 60% der zusätzlichen BewohnerInnen-Kapazität von 19'900 EinwohnerInnen aus. Dabei werden allem für das Stadtzentrum unrealistische Annahmen getroffen, in dem einfach der seit 1990 vorgeschriebene Wohnanteil hochgerechnet wird. Dabei sind die zukünftigen Zonen K 5 und K 4 (heute K1-K3) und WG 5 weitgehend überbaut; der heute sehr tiefe Wohnanteil ist meist durch Bebauungspläne langfristig gesichert. Dennoch wird etwa für die K 5 eine totale BewohnerInnen- und Arbeitsplatzkapazität von je 4428 ausgewiesen (heute maximal 1'500 EinwohnerInnen)! Auch die Einwohnerkapazitäten der K 4, der WG 5 und der Altstadt werden aufgrund der wenigen noch erwarteten Bauvorhaben und des geltenden Rechts unrealistisch hoch angesetzt. Dazu kommt, dass die bereits heute mehr als 1'500 Arbeitsplätze (und weit mehr EinwohnerInnen) in allen ÖI-Zonen für Schulen, Spitäler und die Verwaltung in diesen Kapazitätsberechnungen *gar nicht* berücksichtigt sind! Dies lässt nur einen Schluss zu: Die Stadtplanung ist weit weniger wohlfreundlich als es die stadträtliche Vorlage (vgl. Beilage 5) glaubt zu machen.

Bei den "wahrscheinlich realisierbaren" Kapazitäten gemäss Szenario B wurde ein Teil der kritisierten Punkte ausgemerzt. 8'700 zusätzliche Arbeitsplätze stellen ebenfalls 60 Prozent der zusätzlich möglichen 14'500 BewohnerInnen dar. Wenn sich das Verhältnis zwischen Arbeitsplätzen und erwerbstätigen EinwohnerInnen gemäss Leitbild '89 jedoch tatsächlich verbessern soll, müsste - da nur rund 45 Prozent der Bevölkerung erwerbstätig ist - die Bewohnerzahl als doppelt so schnell wachsen wie die Zahl der Arbeitsplätze. Unter dem Aspekt des AutopendlerInnen-Problems gilt es zu berücksichtigen, dass ein "Arbeitsplatz" von mehreren Arbeitskräften (gemäss Vokszählung rund 1,2 Personen pro Arbeitsplatz) eingenommen wird, was den Handlungsbedarf noch erhöht.

Zusatzkapazitäten gemäss "realistischem Szenario B":

	Verdichtung	Neubebauung	TOTAL
<b>BEWOHNER</b>	9'963	4'483	14'446
<b>ARBEITSPLÄTZE</b>	5'912	2'777	8'689
Arb.pl./BewohnerInnen	59,3 %	61,9 %	61,4 %

Schon auf dieser Ebene erfüllt also die Stadtplanung eines ihrer wichtigsten deklarierten **Grundziele und das Leitbild '89 - ein besseres Verhältnis zwischen Arbeitsplätzen und EinwohnerInnen zwecks Reduktion des Pendlerverkehrs - nicht!**

Sehen wir uns die Arbeitsplatz- und Einwohnerkapazitäten etwas genauer an, wird das Verhältnis vollends schief: Zwei Drittel der zusätzlichen EinwohnerInnen-Kapazität gemäss Szenario B würden nicht durch Neubebauung, sondern durch Verdichtung erreicht; dabei wird bei den "Verdichtungsmöglichkeiten" im bebauten Gebiet eine sehr hohe Realisationsrate unterstellt. Die Quartiere Herti, Riedmatt und Oberwil weisen theoretisch noch grössere Neubaureserven fürs Wohnen auf; allerdings wird hier der Bauwille schwächer eingeschätzt (grosse Zone Herti Nord wie erwähnt weniger als 50 % in den nächsten 30 Jahren). Kurzfristige Bauabsichten stehen vor allem im Gebiet Lüssirain, wo mehrere Bauherren auf die höhere Ausnützung warten.

Grosse neue Arbeitsplatzgebiete (G 20 in der SBB-Schleife und entlang der Bahnlinie, Aussenquartier Lorzenallmend) sind bei einer definitiven Einzonung in einem viel leichter zu bebauenden Zustand (gemäss Erschliessungsübersicht 1991 "innert fünf Jahren baureif"). Es wäre sehr ge-

lich, aufgrund c  
"schon nicht üt  
dass ein Boom  
die SP/SGA-Fr  
allmend verklei  
sehen werden  
Nur so kann de  
verkehrs erreic  
Verschärft wird  
und Arbeiten d  
Beilagen 6 und  
Arbeitsplatzkap  
Durch die Red  
sehr erklecklich

**Mehrwert w**  
(auf gesamt)

max. AZ neu  
In Arealbe-  
bauung?

NE:	
12	0,70
13	0,90
14	1,20
Oberwil	0,80
	1,30
12	1,20
20	1,50
	2,30

**TOTAL Mehrw**  
(inkl. AZ-Erhö)

**1.8 Schnellisc**

Mit einer hands  
den Lagerboni  
mitten in der St

lich, aufgrund der jetzigen Rezession zu denken, dass die Kapazität dieser Arbeitsplatzgebiete "schon nicht übereilt ausgenützt wird". Die Zuger Erfahrung hat zu wiederholten Malen gezeigt, dass ein Boom ebenso wie eine Rezession selbstverstärkende Mechanismen hat. Deshalb hat die SP/SGA-Fraktion in der BPK vorgeschlagen, dass das Arbeitsplatzgebiet Äussere Lorzen allmählich verkleinert und zum Teil auch (das heisst nicht nur rein freiwillig) fürs Wohnen vorgesehen werden sollte und dass verschiedene Umzonungen zugunsten des Wohnens nötig sind. Nur so kann das verbal von allen politischen Kräften verfolgte Ziel der Reduktion des Pendlerverkehrs erreicht werden.

Verschärft wird das mit der neuen Zonierung bestehende Ungleichgewicht zwischen Wohnen und Arbeiten durch diverse Verstösse gegen die in Kraft stehende Wohnanteil-Initiative (vgl. Beilagen 6 und 7). Die vermehrte Öffnung der Industrie- und Gewerbezonen für Büros wird die Arbeitsplatzkapazitäten (bezogen auf die m2 BGF) ebenfalls erhöhen.

Durch die Reduktion der Wohnanteile und die Öffnung der Gewerbezonen für mehr Büros fallen sehr erkleckliche, durch keine Leistung begründete Liegenschaften-Mehrwerte an:

**Mehrwert wg. höherer Büroanteile als gemäss gültiger Bauordnung**

(auf gesamte, auch schon verwirklichte BGF):

max. AZ neu in Arealbe- bauung?	Zonen- grösse in m2	BGF max. in m2	Büroanteil: von % auf % ?	Mehrwert in Fr. pro m2 BGF	Mehrwert in Fr. pro m2 Land	PLANUNGS- GEWINNE Mio. Franken	
0,2	32.000	16.184	10	50	120	237	7,59
0,3	116.000	75.429	25	40	120	185	21,41
0,4	130.000	112.710	25	40	150	173	22,49
<b>Oberwil</b>	45.000	26.010	25	40	50	87	3,89
4	127.000	119.285	25	40	230	245	31,10
12	252.000	218.484	40	60	90	104	26,16
20	117.400	127.232	40	100	280	258	30,33
25	207.000	343.982	0	25	220	132	27,40
<b>TOTAL</b>	<b>1.026.400</b>						<b>159,35 Mio.</b>

**TOTAL Mehrwert durch Anträge Stadtrat (inkl. AZ-Erhöhung)**

ca. 465,7 Mio.

Hinweis: Berechnungsgrundlagen siehe Beilage 3

**1.8 Schnellschüsse der BPK-Mehrheit**

Mit einer handstreichartigen, nicht voll durchgedachten Regelung will die Kommission zudem den **Lagerbonus** massiv erhöhen (z.B. Arbeitsplätze in den Untergeschossen; Lagerhäuser mitten in der Stadt?). Heute wird für Lagernutzung im Untergeschoss ein AZ-Bonus von 10%

gewährt. Der Stadtrat will diesen auf 20% erhöhen. Die Kommission gab noch eins drauf und will einen Bonus von 30%! Ebenso soll im Bereich der **Bestandesgarantie** ermöglicht werden, dass Häuser, welche die nach neuer Bauordnung mögliche (erhöhte!) Ausnützung bereits konsumiert haben, nicht nur wie in Zug schon seit 1982 üblich im bestehenden Volumen ausgebaut und neu (wie von uns akzeptiert) auch Lukarnen vorgebaut werden dürfen; nein, das Dach zusätzlich um 50 cm angehoben werden können. Ähnlich schnell hat die Kommission entschieden, dass die **Gebäudeabstände** reduziert werden "können" (ohne in Zahlen gefasste Beschränkung nach unten), sofern dem keine wohnhygienischen oder feurpolizeilichen Gründe entgegenstehen. Wie weit eine solche Bestimmung nicht den Behörden einen viel zu grossen Ermessensspielraum gibt und in der Praxis zu komplizierten Rechtsfällen führen könnte, wurde nicht seriös ausdiskutiert. Die Doktrin der letzten Kommissionssitzungen lautete auf Seiten der Mehrheitsfraktionen ganz einfach "Deregulieren coûte que coûte".

Bei den meisten angesprochenen Fragen wollte die BPK-Mehrheit mit dem Argument "Die Meinungen sind gemacht" schnell zu Beschlüssen kommen, was die Diskussionskultur nicht eben verbesserte. Symptomatisch für den unheimlichen Zeitdruck und die damit einhergehende Belastung der politischen Kultur ist nun auch, dass eine mit drei Mitgliedern in der BPK vertretene und dort mit fast keinen Anträgen präsenzte Fraktion dem GGR im nachhinein noch "vierzig oder mehr" Anträge stellen will.

## 2. Detailberatung

### 2.1. Teilrichtpläne TRP

Die Teilrichtpläne (TRP Siedlung und Landschaft, Natur- und Kulturobjekte, Verkehr) werden gemäss Antrag vom Stadtrat festgesetzt und dem Grossen Gemeinderat lediglich zur Kenntnis gebracht. Die Kommission minderheit beantragte, die Kompetenzregelung ähnlich wie im kantonalen Baugesetz festzulegen, indem die Teilrichtpläne Siedlung und Landschaft, Verkehr, Kultur- und Naturobjekte, Versorgung sowie der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom GGR auf Antrag des Stadtrates erlassen werden sollen. Der Antrag wurde mit 7:2 Stimmen abgelehnt.

Ein Antrag, das Gebiet Waldhof, bergseitig der Blasenbergstrasse, aus dem Siedlungsgebiet herauszunehmen, wurde ebenfalls abgelehnt. Das Guthirt-Quartier ist ein potentielles Nachverdichtungsgebiet, womit ein Verlust an Grünflächen verbunden sein wird. Zusätzlich geht durch den Bau der Berufsschule eine Spielplatz verloren. Die Kommissionmehrheit war nicht bereit einen Antrag auf Schaffung einer Ersatzfläche nördlich des Lüssiwegs einzutreten.

Weitere abgelehnte Anträge:

Aufnahme- u

Ausd

zusätz  
zwisch

Mass  
Verw

Nur unter  
Kamm be

ratungen

ben des  
schränku

Generell  
Der TRP

Siedlung  
die Zeit v

Zudem si  
Sicht nur

Die Kom  
stimmt. N

tischen W

### 2.2. Zon

Bei der B  
leiten:

1. Konsek

2. Verstär  
Gewer

3. Schutz

4. Vernün

Daraus re

ins drauf  
möglichst we  
zung bereits  
olumen ausge  
ein, das Dach  
mission entsc  
gefasste Be  
ilichen Gründ  
viel zu gross  
en könnte, wa  
ste auf Seiten

- Aufnahme verschiener Gebäude(ensembles) in das Inventar der schützenswerten Natur- und Kulturobjekte,
- Ausdehnung des Strukturierungsgebiets östlich der Industriestrasse,
- zusätzliche Querverbindung als Fuss- und Veloweg unter der Chamerstrasse / SBB zwischen Rankquartier und Chamer Fussweg,
- Massnahmen zur Sperrung der "grauen Gutschrank-Abfahrt" unabhängig von einer Verwirklichung der sogenannten Stadtumfahrungen.

rgument "Die  
skultur nicht eb  
hergehende  
er BPK vertre  
noch "vierzig

Nur unter der (damals plausiblen) Voraussetzung, dass der Bericht des Stadtrats zur Motion Kamm betr. "Vor- und Nachteilen eines Parkhauses Guggi" vor Abschluss der Kommissionsberatungen vorliegt, stimmten wir dem Antrag zu, dass das Parkhaus Guggi entgegen den Vorgaben des Stadtrats wieder in den Verkehrsrichtplan aufgenommen werden solle. (Diese Einschränkung zur "einstimmigen" Annahme des Antrags fehlt im Bericht der BKP-Mehrheit.)

Generell schien uns bei den Teilrichtplänen der Mangel an Voraussicht und Gestaltungswillen: Der TRP Siedlung und Landschaft weist trotz des weit längeren Zeithorizonts das genau gleiche Siedlungsgebiet aus wie der Zonenplan. Und aus dem TRP Verkehr sind keine Szenarien für die Zeit vor oder ohne den - heute in der Stadt nicht mehr akzeptierten - Stadttunnel ersichtlich. Zudem sollen von den zahlreichen ausgewiesenen "verkehrsberuhigten Gebieten" auf längere Sicht nur Oberwil und das Guthirt-Quartier in den Genuss einer Tempo 30-Zone kommen.

Die Kommissionsminderheit hat in der Schlussabstimmung den Teilrichtplänen trotzdem zugestimmt. Mit dieser Haltung dokumentierten wir unsere Kompromissbereitschaft und unsern politischen Willen, das Planungswerk nicht fahrlässig zu gefährden.

## 2.2. Zonenplan und Bauordnung

(verkehr) werde  
glichen zur Kenn  
nlich wie im  
chaft, Verkehr  
plan vom GGR  
imen abgeleh  
Siedlungsgeb  
entielles Nach  
ätzlich geht d  
it war nicht be  
reten.

Bei der Behandlung von Bauordnung und Zonenplan liessen wir uns von folgenden Grundideen leiten:

1. Konsequente Umsetzung der Anliegen der beiden Volksinitiativen.
2. Verstärkung der Wohnnutzung durch Reduktion der Wohn-/Gewerbebezonen und der Gewerbebezonen.
3. Schutz der Siedlungsränder vor zu intensiver Nutzung.
4. Vernünftige AZ-Erhöhungen im Interesse einer baulichen Verdichtung.

Daraus resultierten von unserer Seite u.a. folgende Anträge:

### 2.2.1 Zonenplan

- Antrag 1:            **Zone Oel nördl. Kantonsschule (östl. Lauriedhof)** (Teil Gebiet-Nr. 60)    Entsche  
*Gebiet-Nr.: siehe Plan in Vorlage 1170.0*  
*"Änderungen zum bestehenden Zonenplan"*  
 Ein Teil der bisherigen Zone Öl soll als Zone ÖIF ausgeschieden werden.    Antrag 1
- Begründung:        Als zukünftiges Nachverdichtungsgebiet verliert das Quartier Grünchen. Die beantragte Zone ÖIF soll Ersatz bieten.    Begründ
- Entscheid BPK:    Ablehnung mit 4 : 7 Stimmen    Entsche
- 
- Antrag 2:            **Gebiet südl. Göblistrasse (nördlich Lauriedhof)** (Gebiet-Nr. 61):    Antrag 6  
 Belassen in Wohnzone W3, anstelle Landwirtschaftszone.
- Begründung:        Als einziges nicht überbautes Gebiet im Quartier Guthirt soll das Gebiet eingezont bleiben; es ist erschlossen. Der Konflikt mit der Gemeinde Baar (Beschwerde des Stadtrats gegen Ortsplanung Baar) ist zugunsten Baars abgeschlossen; Baarer Bauzone bis knapp an Göblistrasse.    Begründ
- Entscheid BPK:    Ablehnung mit 4 : 7 Stimmen    Entsche
- 
- Antrag 3:            **Siedlungsbegrenzung östl. Loreto/unterhalb Gutschrank** (Gebiet-Nr. 62)    Antrag 7  
 Definitive Zuordnung zur Landwirtschaftszone.
- Begründung:        Die bestehende Siedlungsbegrenzung ist planerisch sinnvoll. Die Einzonung ist lediglich "politisch" begründet (Eigentum eines Kantons-Korporationsrates).    Begründ
- Entscheid BPK:    Ablehnung mit 2 : 7 Stimmen    Entsche
- 
- Antrag 4:            **Rötelberg / Waldhof** (Gebiet-Nrn. 81 und 82):    Antrag 8  
 Sämtliche Grundstücke bergseits der Blasenbergstrasse auszonieren und der Landwirtschaftszone zuschlagen.
- Begründung:        Landschaftsschutz und Naherholung. Ausgeprägter Qualitätsverlust durch Regeten-Wegs. Offensichtlich nicht sehr aktive Bauabsichten, da seit über 15 Jahren eingezont. Kaum fachliche Begründung für Einzonung.    Begründ

Gemäss Übersicht über den "Stand der Erschliessung" ist das Gebiet "nicht vor fünf Jahren baureif" zu machen.

- Teil Gebiet-Nr. 8  
entschieden  
Quartier Grün  
Gebiet-Nr. 61):  
zone.  
nirt soll das G  
: der Gemein  
Baar) ist zug  
Göblistrasse.  
hrank (Gebiet  
sinnvoll. Die E  
nes Kantons  
se auszone  
ualitätsverlus  
sichten, da s  
ig für Einzon
- Entscheid BPK:** Ablehnung mit 5 : 6 Stimmen. Abgelehnt wurden auch sämtliche Kompromissvorschläge.
- Antrag 5:** Gebiet "Hof" bzw. Zurlaubenhof (Teil von Gebiet-Nr. 92):  
Teilweise Auszonung bzw. Zuordnung zur Zone ÖIF
- Begründung:** Diese grossartige Anlage sollte grossräumig freigehalten werden.
- Entscheid BPK:** Mit 8 : 2 Stimmen wird ein Teil des Areals der Zone ÖIF zugeordnet.
- Antrag 6 :** Spielhof Oberwil (Gebiet-Nr. 109):  
Definitiv einzonen in Wohnzone W3 (statt Reserve W3).
- Begründung:** Auch wenn der Landeigentümer zurzeit keine Bauabsichten hat, soll das Gebiet - weil es planerisch sinnvoll ist - eingezont werden. Die definitive Einzonung erzeugt auch einen gewissen Druck.
- Entscheid BPK:** Einstimmige Zustimmung, wobei das Areal in eine WG 3- und eine W 3-Zone aufgeteilt wird.
- Antrag 7 :** Rebmatt (Teil von Gebiet-Nr. 112):  
Unüberbautes Gebiet auszonen, bzw. der Landwirtschaftszone zuzuordnen.
- Begründung:** Landschaftsschutz. Eine Erhöhung der AZ für dieses Gebiet von 0,25 (E 1 1/2) auf 0,6 (W 2a) bei Arealbebauung ist problematisch und sprengt die bestehende Bebauungsstruktur.
- Entscheid BPK:** Ablehnung mit 4 : 6 Stimmen. Ein Kompromissantrag von unserer Seite, den Waldabstand zu erhöhen, wurde ebenfalls abgelehnt.
- Antrag 8:** Zone G20 in der Schleife (Gebiet-Nrn. 39, 43, 45, 46):  
Ganzes Gebiet nördl. Feldstrasse einer WG 4 zuordnen.
- Begründung:** Gemäss Bauordnung sind in der Zone G20 auch reine Dienstleistungsnutzungen möglich, was nicht erwünscht ist. WG 4 hat heute Wohnanteil

von 75 % (Stadtratsantrag 60 %). L & G verfügt auch ohne dieses über genügend Entwicklungsmöglichkeiten für Dienstleistungsflächen

Entscheid BPK: Ablehnung mit 5 : 6 Stimmen. Ein Antrag von unserer Seite auf Zunahme des Gebiets in eine reine Wohnzone wurde aufgrund dieses Resultats zurückgezogen.

Antrag 9 : Gebiet alte Kläranlage (Gebiet-Nrn. 19, 24):  
Wohnzone W 4 statt WG 5

Begründung: Die Schaffung zusätzlicher grosser Flächen für Dienstleistungsbetriebe ist nicht wünschbar. Gaswerkareal wird voraussichtlich für die kaufmännische Berufsschule in Zone ÖIB umgezont, womit eine grosse Fläche für den Wohnungsbau (50 %) verloren geht. Mit diesem Antrag dafür Ersatz geschaffen werden.

Entscheid BPK: Ablehnung mit 4 : 5 Stimmen. *(Ein kleines Symptom für das Funktionieren der Kommission: Der genau gleiche Antrag wurde gegen den Schluss der Beratung vom BPK-Präsidenten gestellt. Und siehe da: Alle stimmen ihm zu .... !!)*

Antrag 10: Areal Gaswerk (Gebiet-Nr. 37):  
Ganzes Areal der Zone ÖIB zuordnen.

Begründung: Mit grosser Sicherheit wird der Kanton das Areal von den WWZ und anderem für die kaufmännische Berufsschule erwerben. (In der Zwischenzeit praktisch definitiv.) Deshalb ist eine öffentliche Nutzung zu erwarten.

Entscheid BPK: Zustimmung mit 7 : 3 Stimmen.

Antrag 11: Gebiet Riedmatt Süd / westlich "Rankhof" (Gebiet- Nr. 5):  
Wohnzone W 2a statt W 2b

Begründung: Bisher ist das Gebiet in der Zone E 2 1/2 (AZ 0,4 inkl. Bonus). Die vorgeschlagene Zonierung bedeutet eine Erhöhung um 75%. Sie unterläuft der ursprünglichen Idee einer Staffelung der Dichte und Höhe vom Seeufer zum Riedmatt.

Entscheid BPK: Ablehnung mit 4 : 5 Stimmen (A.Oswald im Ausstand).

ohne diese  
Leistungsfläch

Antrag 12:

Vom Lorzenlauf bis Strandbad Chamer Fussweg (Teil Gebiet Nr. 17):

Entlang Seeufer vom neuen Lorzenlauf bis zum Strandbad einen Streifen W 1 In Freihaltezone ÖIF zuweisen (Antrag C. Hess).

Seite auf Z  
rund dieses

Begründung:

Wichtige Grünzüge entlang Bächen/Flüssen sowie das Seeufer sollen gemäss Grundzielen der Stadplanung und Leitbild '89 freigehalten werden. Direkt am Lorzenlauf soll dies geschehen (Gebiet Nr. 16), aber nicht hier. Es geht um vorwiegend "politische" Rücksichten, da das Anliegen gemäss den Sachbearbeitern "grundsätzlich erwünscht und sinnvoll" ist.

Entscheid BPK:

Ablehnung mit 5 : 5 Stimmen, durch Stichentscheid des Präsidenten.

leistungsbet  
für die kauf  
it eine gross  
iesem Antrag

Antrag 13:

Wohnzone östl. neue Lorze, nördl. Schule Herti (Gebiet-Nrn. 32):

Wohnzone W 2a statt W 2b

ür das Funkt  
gegen den S  
ie da: Alle st

Begründung:

Harmonischerer Übergang von der Lorze zum Wohngebiet.

Entscheid BPK:

Mit 3 : 8 Stimmen abgelehnt.

Antrag 14:

Gebiet Hertiallmend Nord (Gebiet-Nrn. 33, 34):

Die als Reserven W 2b und W 4 vorgesehenen Gebiete sind der Landwirtschaftszone zuzuteilen.

den WWZ un  
(In der Zwi  
che Nutzung:

Begründung:

Die Hochstämmer-Kultur soll als Siedlungsgrenze gelten. Es ist falsch, derart grosse Reservegebiete anzulegen und keine Reserve für die späteren Generationen zu lassen.

Entscheid BPK:

Ablehnung mit 3 : 8 Stimmen.

Nr. 5):

Antrag 15:

Familiengärten Allmendstrasse (Teil von Gebiet-Nr. 35):

Ganzel Areal der Zone für Familiengärten zuordnen.

, Bonus). Die  
%. Sie unterl  
öhe vom See

Begründung:

Es ist nicht einzusehen, weshalb "plötzlich" ein Teil der Familiengärten der Zone W 4 zugeordnet werden soll.

Entscheid BPK:

Zustimmung mit 10 : 1 Stimmen

l).

- Antrag 16:** Äussere Lorzenallmend (Gebiet ohne Nr.):  
Reduktion der IG- bzw. GW 12-Zonen.
- Begründung:** Mit der vorgesehenen Einzonung werden zuviele Flächen für Arbeitsplätze geschaffen. Keine Reserve mehr für die Zeit nach 2005.
- Entscheid BPK:** Ablehnung mit 3 : 8 bzw. 5 : 6 Stimmen. Auch Kompromissvorschläge und die Zonierung eines Teils der IG 12 als WG-Zone wurde abgelehnt. Rein kosmetisch wird allerdings die IG 12 gemäss Antrag der BPK eine Gewerbe- und Wohnzone GW 12 umbenannt; das Stadtbauamt erwartet hier einen Wohnanteil von nur 3-5 % (rein freiwillig wären 30 % erlaubt).
- Antrag 17:** WG 2 an der Ägeristrasse (Gebiet-Nr. 74):  
Heutige W 21/2 neu W 2b nicht WG 2.
- Begründung:** Heutige Nutzung vornehmlich Wohnen. Es soll in diesem Gebiet kein Anreiz für Umnutzungen geschaffen werden.
- Entscheid BPK:** Zustimmung mit 8 : 1 Stimmen.
- Antrag 18:** Ecke Göbli-/Industriestrasse (südlich V-Zug) (Gebiet ohne Nr.)  
In Verlängerung Reihenhausezeile Göblistrasse (in "Strukturerhaltungszone) WG 4 statt I 25 .
- Begründung:** Eine I 25 passt von den Dimensionen her nicht in dieses Gebiet. WG 4 hat hohen Wohnanteil (I 25 würde hier bei Öffnung für 25 % Dienstleistungen gemäss Stadtrat einen reinen Büroblock ermöglichen).
- Entscheid BPK:** Ablehnung mit 5 : 5 Stimmen (Stichentscheid des Präsidenten).
- Antrag 19:** Streifen L&G entlang Gubelstrasse (ohne Gebiet-Nr.):  
K5 anstelle von I 25.
- Begründung:** Damit soll eine zukunftsorientierte Nutzung ermöglicht werden (nicht nur Büros, sondern auch Läden und 50 % Wohnen). Das Wettbe

Entsche

Antrag

Begrün

Entsche

2.2.2 B

Antrag

Begrün

Entsche

werbsprojekt Kollhof über dieses Gebiet sieht ausdrücklich auch eine Wohnnutzung vor. In der I 25 wäre dies nicht möglich.

Entscheid BPK: Ablehnung mit 5 : 6 Stimmen.

Antrag 20: Zwischen Oberwil und Trubikon (ohne Gebiet-Nr.):

Gewässerschutzzone wieder festlegen (wie gemäss öffentlicher Mitwirkung vom Sommer 1991).

Begründung: Langfristige Sicherung von Grundwasserreserven; kein Interesse an Seewasserwerk.

Entscheid BPK: Der Antrag wurde zuerst, weil der Kanton die Schutzverordnungen noch nicht erlassen habe, nicht entgegengenommen. An der vorletzten Sitzung dann auf Wunsch der WWZ *einstimmig* beschlossen.

### 2.2.2 Bauordnung

Antrag 1 : § 14a, Bebauungspläne und Wohnanteil:

" Ermöglicht ein BBP in einer Wohn- oder Kernzone einen gegenüber der Regelbauweise höhere Ausnützung, so ist der Ausnützungszuschlag in der Regel für Wohnnutzung zu reservieren."

Begründung: Bei der Mehrnutzung soll die "schwächste" Nutzung bevorzugt werden. Hat auch eine Verbesserung des Verhältnisses Arbeitsplätze / Bewohner zur Folge. Bei BBP kann durch besonders gute Planung auch an exponierten Lagen ein höherer Wohnanteil "untergebracht" werden.

Entscheid BPK: Ablehnung mit 5 : 6 Stimmen.

Antrag 2:            § 14 a, neuer Absatz: Bebauungspläne statt Arealbebauungen:  
 "Bei grösseren Überbauungen und bei Nachverdichtungsprojekten überbauten Gebieten sind Bebauungspläne auszuarbeiten."

Begründung:        Der BBP soll vermehrt auch ausserhalb der Kernzonen zur Anwendung kommen. Zudem können die öffentlichen Interessen besser wahrgenommen werden als mit der Arealbebauung, vor allem bei Nachverdichtungsprojekten. BBP ermöglichen die Mitbestimmung des GGR und das fakultative Referendum. (Wegen des bisherigen Wunsches der öffentlichen Hand nach Bebauungsplänen für die K1 (heute K1) gab es bisher in dieser Zone keinen Arealbonus; jetzt sind die AZ in Arealbebauung neu 2,3 statt 2,0 betragen...)

Entscheid BPK:    Ablehnung mit 4 : 7 Stimmen.

Antrag 3:            § 25, neuer Absatz 4, Wohnanteil:  
 (wie gültiges Recht und Stadtrat im Sommer 1991!):  
 "An geeigneten Wohnlagen kann der Stadtrat den Wohnanteil erhöhen."

Begründung:        Im Stadtrats-Entwurf vom Sommer '91 war diese Formulierung - die durchaus Sinn macht - noch enthalten.

Entscheid BPK:    Ablehnung mit 5 : 6 Stimmen.

Antrag 4:            § 34, Abs. 2: Grösse der Spielplätze und Pflanzgärten  
 "Die Grösse der Spielplätze und der Pflanzgärten hat in den Wohnzonen mindestens 15 % der Bruttogeschossfläche für Wohnen zu betragen."

Begründung:        Gemäss heutiger Bauordnung sind 15 % der BGF Kinderspielplätze auszuweisen. Aufgrund der vorgesehenen Verdichtung soll dieser Satz auf 10 % reduziert werden, wobei auch noch private Pflanzgärten darin enthalten sein sollen. Dies würde eine starke Einschränkung der Flächen für Kinderspielplätze zur Folge haben.

Entscheid BPK:    Zustimmung mit 7 : 2 Stimmen

Antrag 5:

Begründet

Entscheid

Antrag 6:

Begründet

Entscheid

Antrag 7:

Begründet

Entscheid

neubauungen,  
 ngsprojekten  
 eiten."

Antrag 5:

§ 45, Absatz 2: Gewerbeanteil IG 12

"Der Gewerbeanteil muss mindestens 50 % der anrechenbaren Geschossfläche betragen." (heute mindestens 60 %, Antrag Stadtrat 40 %)

n zur Anwen  
 isen besser  
 or allem bei  
 bestimmung  
 des bisherige  
 nen für die K  
 onus; jetzt s  
 .)

Begründung:

Bevorzugung Gewerbe.

Entscheid BPK:

Zustimmung mit 8 : 2 Stimmen (vgl. aber Antrag 6 unten: ohne diesen abgelehnten Antrag ist es nicht sinnvoll, die G 12 gegenüber heutigem Recht vermehrt für Nicht-Gewerbe-Nutzungen zu öffnen).

Antrag 6:

§ 45, Absatz 3: Mindestwohnanteil in IG 12 (bzw. GW 12-) Zone

"Der Wohnanteil muss mindestens 2/3 der anrechenbaren Nicht-Gewerbefläche betragen."

hnanteil er-

Begründung:

Bevorzugung der Wohnnutzung nach dem Gewerbe (gemäss Wohnanteil-Initiative). Weil die Wohnnutzung rentabler als produktives Gewerbe, aber weniger rentabel als Büros ist, gäbe es an guten Wohnlagen im Gewerbegebiet relativ viele Wohnungen (und Büros), an lärmigen Lagen deutlich mehr als 40 oder 50 % Gewerbe gemäss Mindestanteil.

ulierung - d:

Entscheid BPK:

Ablehnung mit 4 : 6 Stimmen.

en

in den Wohn  
 Wohnen zu

Antrag 7:

§ 46, Abs. 1 betr. I 25 Areal der L & G und der V-Zug:

"Die I 25 ist für die Nutzung der L & G-Gruppe und der Metall Zug-Gruppe bestimmt."

iderspielplätz  
 g soll diese  
 rate Pflanz-  
 arke Ein-  
 je haben.

Begründung:

Mit dieser Zonierung würde die Mitwirkung der Öffentlichkeit sichergestellt, dann nämlich, wenn die Areale für betriebsfremde Büronutzungen geöffnet werden sollen. Mit der von Stadtrat und BPK-Mehrheit vorgesehenen Zonierung ist ein Anteil an betriebsfremder Büronutzung von 25 % zulässig. Die negativen Auswirkungen bei diesem riesigen Areal sind leicht vorstellbar (doppeltes Volumen der Metall-Überbauung nur für Büros).

Entscheid BPK:

Ablehnung mit 4 : 7 Stimmen.

- Antrag 8:      § 46, Abs 3: Betriebsfremde Dienstleistungen in G 20 und I 25  
 "Die betriebsfremde Dienstleistungsnutzung ist in der I 25 ausgeschlossen und darf in der G 20 höchstens 25 % der anrechenbaren Geschossfläche beanspruchen."
- Begründung:      Wichtig ist, dass produzierende Betriebe erhalten bleiben. Es soll nicht mit den Nutzungsvorschriften einer Umnutzung Vorschub geleistet werden.
- Entscheid BPK:    Ablehnung 5 : 5, mit Stichentscheid Präsident.
- Entsche  
Antrag 1  
Begrünc
- Antrag 9:      § 46, Abs 4: Betriebsfremde Dienstleistung in G 20  
 "In der Gewerbezone G 20 darf die betriebsfremde Dienstleistungsnutzung höchstens 40 % betragen."
- Begründung:      Der Stadtrat hat die beantragte Öffnung für bis zu 100 % Büros in seinem Bericht nicht erwähnt. Es soll aber nicht eine neue Bürozone in der Schiefe und westlich der Bahnlinie entstehen. Auch die G 20 im Göbli würde durch eine solche Vorschrift völlig umgestaltet. 40 % Büros entsprechen der heutigen Bauordnung.
- Entscheid BPK:    Zustimmung mit 9 : 1.
- Entsche  
Antrag 1  
Begrünc
- Antrag 10:      § 48: Mindestwohnanteil Wohnzonen, Einzelbauweise  
 WG 4 70 %      WG 5 60 %
- Begründung:      Verbesserung des Verhältnisses zwischen Wohnen und Arbeiten.
- Entscheid BPK:    Ablehnung mit 2 : 8 Stimmen
- Entsche  
Antrag 1  
Begrünc
- Antrag 11:      § 49: Mindestwohnanteil Kernzonen, Einzelbauweise  
 K 4 75 %      K 5 55 %      O 75 %
- Begründung:      K 4 und O (Oberwil): Vorgabe der Initiative (heutiges Recht). K 5: Wohnfreundliche Bestimmung als Ausgleich der zu gewerbelastigten Zonierung. "PendlerInnen-Bilanz" wird erst bei einem Wohnanteil von zwei Dritteln ausgeglichen.
- Entsche

0 und I 25  
25 ausge-  
rechenbare

Entscheid BPK: K 4 : Zustimmung mit 6 : 4 Stimmen  
K 5 : Ablehnung mit 4 : 6 Stimmen  
O : Ablehnung 5 : 5 , mit Stichentscheid des Präsidenten

en. Es soll  
'orschub gel

Antrag 12: § 51 und § 58: AZ-Zuschlag für Lagernutzung UG:  
" Für Lagernutzung in Untergeschossen kann ein Ausnützungszuschlag von bis zu 10 % (= heutige BO; statt 20 % gemäss Stadtrat) des Grundmasses gewährt werden."

Begründung: Die Auswirkungen dieser Erhöhung sind kaum abschätzbar.

entleistung

Entscheid BPK: Ablehnung mit 2 : 8 Stimmen. ( Die Mehrheit erhöhte im Anschluss diesen Lagerbonus sogar noch auf 30 %, ohne sich über die Konsequenzen im klaren zu sein.)

% Büros in  
eue Büroze  
uch die G 2  
estaltet. 40%

Antrag 13: § 54 und § 55: Mindestwohnanteil, Arealbebauung  
WG 2: 60 % WG 3: 75 % WG 4: 75 % WG 5: 60 %  
K 4: 75 % K 5: 55 % O: 75 %

Begründung: Wohnanteilinitiative. Zumindest in Arealbebauungen sollte es "technisch" möglich sein, das Wohnen vermehrt zu fördern. (Offenbar geht es aber nicht um das Können, sondern um das Wollen.)

Entscheid BPK: Ablehnung mit 4 : 7 Stimmen.

nd Arbeiten

Antrag 14: § 54: AZ für W 2 a und W 2b:  
Reduktion der AZ: W 2 a von 0,6 auf 0,5 (heute: 0,4); W 2b von 0,7 auf 0,6 (heute 0,5).

Begründung: Vernünftige AZ-Sprünge gegenüber der heutigen Nutzung. Generelle AZ-Erhöhung wird von praktisch allen ExpertInnen, explizit auch von der VLP (Schweiz. Vereinigung für Landesplanung) abgelehnt: Häuserabbrüche drohen!

Entscheid BPK: Ablehnung mit 5 : 6 Stimmen.

Recht). K 5:  
werbelastige  
Wohnanteil

**Antrag 15: §§ 48/49 und §§ 54/55: Neues Modell der Wohnanteilsberechnung**

In den WG und K-Zonen, mit entsprechend geänderten Wohnanteilen  
 "Der Wohnanteil wird erst ab dem 1. Obergeschoss gerechnet.  
 WG 2 90 %, WG 3 90 %, WG 4 80 %, WG 5 75 %, K 4 80 %  
 K 5 75 %, O 80 %"

**Begründung:** Die Berechnungsmethode ist einfacher, und transparenter. Vorschlag bedeutet auch eine Bevorzugung des Gewerbes. Die Regel kann gefährlich werden, nämlich dann, wenn nur noch "ausladende Erdgeschoss" verwirklicht werden (schlechte Architektur zwecks maxim. Büro-/Ladenfläche).

**Entscheid BPK:** Annahme mit 6 : 5 Stimmen.

**3. Zum Klima in der BPK**

Vorab sei an dieser Stelle dem Präsidenten der BPK, Hans Abicht, für sein Bemühen, die Diskussion sachlich zu gestalten, gedankt. Dass sich nach der Schlussabstimmung, welche mit 7 : 5 endete, Bedauern auf Seiten des Präsidenten einschlich, ist nicht seinem Ungenügen zuzuschreiben, sondern widerspiegelt einen Prozess, der die derzeitigen Meinungen in der Kommission zum Ausdruck bringt. Es ist unvermeidlich, dass die Positionen hart aufeinander prallen und sich schließlich in einem separaten Bericht äussern, wenn eine Minderheit ihre Anliegen fast nicht berücksichtigt sieht.

Bei der Diskussion um die Teilrichtpläne war es noch möglich, auf einer konstruktiven Ebene zu diskutieren. Auch die konkrete Utopie einer "Stadt Zug in der Zukunft" blieb noch Gegenstand der Beratungen. Wünsche etwa nach einer "vermehrten Durchmischung" entpuppten sich später als knallhartes Wohnanteil-Reduzieren. Trotzdem: Etwas vom Geist, etwas Neues auf die Beine zu stellen, das Mut erforderte und das Wagnis, sich zu exponieren, einzugehen, war noch spürbar. Das Abstimmungsergebnis zu den Teilrichtplänen von 9 : 1 (die einzige Gegenstimme kam von linker Seite) zeigt dies wohl deutlich.

In der Detailberatung über Zonenplan und Bauordnung sah wohl jedes Mitglied auf irgendeiner Ebene seine "Felle davonschwimmen". Bei der linken Seite häuften sich die abgelehnten Vorschläge an. Unmut und Unverständnis machten sich breit. Hatte man Kompromissbereitschaft signalisiert, war Zugeständnisse eingegangen, musste man nun feststellen, dass dies bei der Mehrheit kein entsprechendes Echo stiess. Die Ausgewogenheit von Geben und Nehmen war erschöpft. Viele Verbesserungsvorschläge wurden abgelehnt.

Schwierig war generell die unterschiedliche Gewichtung der Themen. Was für eine Minderheit noch lange nicht zu Ende diskutiert war, konnte mit Hilfe von Abstimmungen abgeblockt werden, da andere die Meinung längst gemacht hatten oder sich nicht länger mit der Materie auseinandersetzen wollten. Dieser Umstand ist umso unverständlicher, als wir es hier mit einem Planungsprozess zu tun haben, welches für die nächsten 10 - 25 Jahre Gültigkeit haben sollte. In diesem Sinne schliessen wir uns einem gewissen Pessimismus des Präsidenten an, der nach der

Schlussabstimmung  
 cheres E  
 Bedauern  
 Erhöhung  
 dende V  
 bürgerlic  
 nen Antr  
 dern teilv  
 Fraktion  
 Meinungs  
 ein Mitgl  
 Parteime  
 Kommis  
 Beispiel  
 gen "Erf  
 tige Rec  
 Wohnan  
 werbeflä  
 dende P  
 mehr als

**4. Gesa**

Die Bau  
 zukunfts  
 Stadtrat  
 schenke  
 Mehrheit  
 Die Kon  
 bewuss  
 neue Be  
 welche  
 aber gle  
 ben aus  
 Kauf ge  
 Die Kon  
 "einfach  
 lanträge  
 ständlic  
 Mehrhe  
 Mit der  
 wir nich  
 plan in  
 schränl

Wohnanteilsberechnung

1 Wohnanteilsberechnung rechnet.

K 4 80 %

unter. Vorschrift Regel kann an der Erde recks maxim

Schlussabstimmung seinem Bedauern Ausdruck gab, dass trotz der langen Arbeit kein deutliches Ergebnis erzielt werden konnte.

Bedauerlich ist besonders, dass mit der Ausgangslage (Verdichtung, Reduktion des Baugebiets, Erhöhung der Wohnanteile), die die Stadtplanung auf neue Pfeiler stellt, eigentlich einschneidende Veränderungen möglich gewesen wären, wie sie zu Beginn der Beratungen gerade von bürgerlicher Seite gewünscht wurden. Ueberblickt man die Abstimmungsergebnisse zu den einzelnen Anträgen, fällt auf, dass der sogenannte linke Block keineswegs einheitlich abstimmte, sondern teilweise zu erheblichen Kompromissen bereit war. Die einzelnen Mitglieder der SP/SGA-Fraktion fühlten sich nicht einer vorgefassten Doktrin verpflichtet, sondern versuchten, ihre eigene Meinung einzubringen. Unverständlich - und dies mag hart tönen - ist, dass in einigen Fällen, wo ein Mitglied der Mehrheit eine andere Meinung vertrat, dieses "zurückgepfiffen" wurde und sich der Parteimeinung unterzuordnen hatte. Eine Kompromissbereitschaft war von der Mehrheit der Kommission nicht zu spüren. Sicher hätte hier der Präsident ausgleichend wirken können, zum Beispiel auch durch "vorausschauende" Informationsangebote an die Kommission. Unsere einzigen "Erfolge" in der Kommission mit Anträgen zur Bauordnung sichern nichts als das *gegenwärtige Recht*: Anteil von Spielplätzen 15 % der Wohnfläche (statt 10 % gemäss Stadtrat) bzw. Wohnanteil in der K 4 75 % (statt 60 %). Der ebenfalls angenommene Antrag, die Mindestgewerbefläche in der G 12 auf 50 % festzusetzen (*heute 60 %*, Stadtrat: 40 %) ist ohne das entscheidende Pendant, für die restlichen 50 % zwingend einen Wohnanteil vorzuschreiben, ist schon ein mehr als fragwürdiger Erfolg.

nützen, die Disziplin welche mit 7 : 1 gegen zuzuschreiben Kommission zum und sich schickst nicht berücksichtigen

#### 4. Gesamtwürdigung und Ausblick

Die Bau- und Planungskommission hat es unterlassen, im neuen Planungswerk neue, zukunftsgerichtete Akzente zu setzen. Sie hat einerseits mehr oder weniger die Fassung des Stadtrates übernommen, sah sich aber andererseits dazu verleitet, noch zusätzlich einseitige Geschenke zu verteilen. Auf Akzentsetzungen, wie sie die Minderheit vorgeschlagen hat, ist die Mehrheit kaum eingetreten.

Die Kommissionsminderheit ist sich der Bedeutung dieser Planung für die kommenden Jahre bewusst und hat versucht, konstruktive Beiträge zu leisten. Erwähnt sei hier die oben erwähnte neue Berechnungsmethode des Wohnanteils in den WG- und Kernzonen. Diese Neuerung, welche den Wohnanteil erst ab dem 1. Obergeschoss festsetzt, bringt eine Vereinfachung, hätte aber gleichzeitig zur Folge, dass der Gesamtwohnanteil in diesen Zonen eher unter den Vorgaben aus der Initiative liegen würde. Im Interesse einer einfacheren Lösung haben wir das in Kauf genommen.

Die Kommissionsminderheit hat nicht erwartet, dass sämtliche Detailanträge von der Mehrheit "einfach so" akzeptiert würden. Betrachtet man aber unvoreingenommen die Liste unserer Detailanträge, dann ist leicht festzustellen, dass die meisten lediglich Retouches sind. Umso unverständlicher war für uns die sture, knallhart parteipolitische Betrachtungsweise der Kommissions-Mehrheit.

Mit der jetzt von der Mehrheit vorgesehenen Ausgestaltung von Zonenplan und Bauordnung sind wir nicht einverstanden. Bei der Schlussabstimmung lehnten wir deshalb Bauordnung und Zonenplan in der vorliegenden Form ab. Die gültigen Wohnanteilsbestimmungen und die heutigen Beschränkungen für Büronutzung in den Industrie- und Gewerbebezonen sind sachgerecht. In den um

strittenen Grüngebieten kann derzeit aus rechtlichen und/oder Erschliessungsgründen nicht werden. Die jetzigen Ausnutzungsziffern provozieren, nachdem das Stadtzentrum weitgehend überbaut ist, keine Häuserabbrüche mehr. Eine neue Stadtplanung (mit über hundert Umzonen gemäss Stadtrat) ist aus dieser Warte deshalb nicht dringlich. Die für öffentliche Bauten (KV ZVB im Gaswerk) und den städtischen Wohnungsbau (Roostmatte, alte Kläranlage) nötigen Zonen können, wie das bei Bedarf auch in den letzten drei Jahren geschah (Waldheim, Birsy), über separate Vorlagen beschlossen werden.

Der Zonenplanentwurf und die Bauordnung enthalten unbestrittenermassen eine ganze Reihe sinnvoller Änderungen. Die Stadt Zug kommt auch nicht darum herum, in nächster Zeit eine konforme Ortsplanung zu verabschieden. Wir beantragen Ihnen deshalb, auf die Vorlage 11 einzutreten. Sind während der Beratung keine Verbesserungen auszumachen, behalten wir Rückweisung oder Ablehnung der Vorlage vor.

Die Mitglieder der SP/SGA-Fraktion haben ihre Kommissionsvertreter in der Zwischenzeit energig in dieser Haltung unterstützt. Wir werden auf die 1. Lesung hin unsere weiter aufrechten Anträge schriftlich stellen.

**Die Minderheit der Bau- und Planungskommission:**

Henry Bachmann  
Andrew Bos  
Daniel Brunner  
Armin Oswald

Zug, 16. Oktober 1992

V E

Vora

a. V

In Zug, 11  
unser

**3-Fami**

teilernevi

Parkettbö

gengebra

vorhande

Chiffre M

b. V

Gemein  
see und

**Baula**

Voll ers

parzelle

(Ausnüt

Telefon

V E R D I C H T E N

Erhöhung der Ausnutzungsziffern (AZ)

Zonenplan 20.4.1982			Zonenplanentwurf 14.4.1992		
Zonenart	Einzelbauweise	Arealbebauung	Zonenart	Einzelbauweise	Arealbebauung
E1 1/2	0.25	0.25	W1	0.30 + 20 %	0.40 + 60 %
E2 1/2	0.35	0.40	W2a	0.40 + 14 %	0.60 + 50 %
W2 1/2	0.45	0.50	W2b	0.50 + 11 %	0.70 + 40 %
W3 1/2	0.60	0.70	W3	0.65 + 8 %	0.80 + 14 %
W4 1/2	0.70	0.80	W4	0.75 + 7 %	0.90 + 12.5 %
-	-	-	WG2	0.60 -	0.70 -
WG3 1/2	0.70	0.80	WG3	0.80 + 14 %	0.90 + 12.5 %
WG4 1/2	1.00	1.10	WG4	1.00 + 0 %	1.20 + 9 %
WG5 1/2	1.50	1.65	WG5	1.50 + 0 %	1.70 + 3 %
K1	2.00	2.00	K5	2.10 + 5 %	2.30 + 15 %
K2	1.50	1.70	-	-	-
K3	1.00	1.15	K4	1.10 10 %	1.30 + 13 %
O	0.60	0.60	O	0.70 16 %	0.80 + 33 %
A	Altstadtdreglement		A	Altstadtdreglement	
IG 12	0.90	0.90	G12	1.00 + 11 %	1.20 + 33 %
IG 18	1.20	1.20	G20	1.30 + 8 %	1.50 + 25 %
IG 25	2.00	2.00	I25	2.10 + 5 %	2.30 + 15 %

Vorausschauende Landeigentümer:

a. Verdichten = Häuser abbrechen ?

In Zug, Löbernquartier, an ruhiger Lage, Blick ins Grüne, teilweise Seesicht, verkaufen wir unser

**3-Familienhaus**

teilrenoviert, wird als Einfamilienhaus genutzt. Wohnzimmer 60 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer 40 m<sup>2</sup>, Parkettböden, Küche Granitabdeckung, Glaskeramik, Geschirrspüler Microbraun. Zum Eigengebrauch oder zur Realisierung eines Neubaus mit 3 bis 4 grossen Wohnungen. Pläne vorhanden.

Chiffre MO 3963, Amtsblatt-Expedition, 6301 Zug

39 2 05 90

b. Verdichten = Schutz gegen (sonst) fallende Landpreise ?

Gemeinde Zug, Zu verkaufen an wunderschöner, unverbaubarer Lage mit Blick auf Zugersee und Berge:

**Bauland (Gesamtfläche ca. 2700 m<sup>2</sup>)**

Voll erschlossen mit Zufahrten entlang des Grundstückes, ohne Servitute, Verkauf auch parzellenweise. Möglichkeit für Überbauung mit Einzelhäusern oder Eigentumswohnungen (Ausnutzungsziffer 0,3, bzw. 0,5). Preis pro m<sup>2</sup>: Fr. 1400.-. Auskunft:

Telefon 042 21 76 30 oder 21 68 21

77 2 05 90 4\*

aus:  
Amtsblatt Nr. 39,  
25. September 1992

aus:  
Amtsblatt Nr. 22 etc.,  
10. Juli 1992

Die Entwicklung der Stadt Zug läuft in die falsche Richtung:  
seit Jahren herrscht Wohnungs- und Mietzinsnot!  
Und die Zersiedelung zerstört die letzten Grünflächen der Stadt.  
Mit den beiden Volksinitiativen  
**«für höhere Wohnanteile in der Stadt Zug»** und  
**«für den Schutz unserer Grünflächen vor Zersiedelung»**  
wollen wir diese Situation verändern.



Einfamilienhauszonen (zum Beispiel: Gimenen, Oberwil) werden für nur dreissig bis sechzig Personen 10'000 Quadratmeter Grünfläche verbaut.  
Foto: Danny Gubi

## WOHNUNGEN STATT PROFIT

Die Stadt als Büroghetto und Einkaufsmekka drängt die BewohnerInnen. Zug hat jetzt 10'000 Arbeitsplätze und nur 21'000 EinwohnerInnen. Um dieses Missverhältnis zwischen Einwohnerzahl und Arbeitsplätzen zu korrigieren, wollen wir die Mindestwohnanteile wirksam erhöhen. Hier setzt die Initiative **«für höhere Wohnanteile»** an: In der Kernzone K1 zum Beispiel mit fünfzig statt wie heute mit zwanzig Prozent Mindestwohnanteil. Dank der Erhöhung der Wohnanteile können endlich mehr Leute in der Nähe ihres Arbeitsplatzes wohnen. In Neubaugebietern und bei grösseren Umbauten wird die Wohnfläche beschränkt. In den Wohnzonen und in den City-Randgebieten, wo der Wohnanteil heute weit über den Mindestwerten der Bauordnung liegt, bremsst die Initiative wirksam die Zweckfremdung von Wohnraum. Restaurants und Läden sollen wieder "bei den Leuten" sein (zum Beispiel in den Aussengemeinden). Die Zahl der Pendler würde abnehmen, das Verkehrsproblem entschärft. Weil hohe Büroanteile im Zentrum die Bodenspekulation anheizen und den knappen Wohnraum verteuern, kann die **«Wohnanteil-Initiative»** auch den Wohnungs- und Immobilienmarkt beruhigen.

## GRÜN STATT GRAU

Freistehende Einfamilienhäuser fressen bekanntlich sehr viel Land. Mit der Initiative **«für den Schutz unserer Grünflächen»** wollen wir die ökologisch und sozial schädliche Zersiedelung bremsen. Sechzig Prozent der unüberbauten und nicht erschlossenen Einfamilienhauszonen und der Grossteil der "späterer Planung vorbehaltenen" SPV-Gebiete werden Landwirtschaftszonen. Noch nicht überbaute Einfamilienhausgebiete werden in Mehrfamilienhausgebiete (W 2 1/2, W 3 1/2) umgewandelt: Der Traum vom freistehenden Einfamilienhaus ist für die grosse Mehrheit der Bevölkerung ohnehin ausgeträumt. Für preistreibende Spitzenverdiener, die sich unbedingt ein Einfamilienhaus im Grünen leisten möchten, verliert Zug als Wohn- und Steuersitz an Attraktivität. Weil die Auszonungen auf unerschlossenes Gebiet beschränkt werden, müssen wir keine Angst vor Entschädigungsforderungen haben. Die SPV-Gebiete zählen gemäss eidgenössischem und kantonalem Recht sowieso nicht zum Baugebiet und sind oft Fruchtfolgeflecken. In den schon überbauten Stadtquartieren verzichten wir bewusst auf eine Verdichtung; denn damit würden nur Häuserabbrüche vorgespurt.

Die Hälfte der in Zug Arbeitenden muss zupendeln. Ein Wohnanteil unter 60 P...  
 verschärft diese Entwicklung. Darum: Wirksam hohe Wohnanteile in allen Neub...  
 in Einfam...  
 tausend C...  
 schonen u

## Volksinitiative für höhere Wohnanteile in der Stadt Zu

Gestützt auf § 9 und 10 GO reichen die unterzeichneten Stimmberechtigten folgendes Volksbegehren  
**Paragraph 51 (Mindestwohnanteile) der städtischen Bauordnung vom 30.6.1981 lautet neu wie**

- 1 In den Wohn- und Kernzonen sowie in der Altstadtzone ist der Mindestwohnanteil wie folgt festgelegt (bezogen auf die anrechenbare Bruttogeschossfläche):
 

a) Wohnzonen:	90 %
b) Kernzone K2 und K3, Wohn- und Gewerbezone WG 3 1/2 und WG 4 1/2 sowie Ortskernzone Oberwil:	75 %
c) Altstadtzone:	60 %
d) Kernzone K1, Wohn- und Gewerbezone WG 5 1/2:	50 %
- 2 Werden in bestehenden Bauten die Mindestwohnanteile unterschritten, müssen zusätzliche Flächen bis zum Erreichen des zonenkonformen Mindestanteils Wohnzwecken dienen.
- 3 Der Stadtrat kann den Wohnanteil entsprechend reduzieren,
  - wenn die Wohnqualität wegen der Lage der Räume schlecht ist und nicht verbessert werden kann
  - wenn Gewerbeerweiterungen für den Eigenbedarf das quartierübliche Mass nicht überschreiten
  - oder wenn Einrichtungen quartierbezogenen Aktivitäten und Dienstleistungen dienen.
- 4 An geeigneten Wohnlagen kann der Stadtrat den Wohnanteil entsprechend erhöhen.
- 5 (*Bisheriger Absatz 3:* In den Kernzonen sind zur Erhöhung der Attraktivität im Erdgeschoss publikumsintensive Nutzungen, wie Läden, Restaurants und dergleichen vorzusehen und für den Passanten freundlich zu gestalten.)
- 6 (*Bisheriger Absatz 4:* In den Wohn- und Gewerbebezonen sind auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig, die in den übrigen Wohnzonen ausgeschlossen sind, jedoch herkömmlicherweise mit Wohnstätten vereinigt sind.)

**Paragraph 53 (Altstadtzone), Absatz 2 lautet neu wie folgt:**

- 2 Die Einzelheiten mit Ausnahme des Mindestwohnanteils regelt das Altstadtreglement.

**Paragraph 54 (Industrie- und Gewerbebezonen) lautet neu wie folgt:**

- 3 Ausser in der Industrie- und Gewerbezone IG 25 sind betriebsfremde Büros und Wohnungen bis zu höchstens 50 % der zulässigen Bruttogeschossfläche zugelassen. Mindestens zwei Drittel der betriebsfremden Wohn- und Bürofläche müssen Wohnzwecken dienen.

### Übergangsbestimmungen:

- Die neuen Vorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.
- Die Mindestwohnanteile gelten auch für nicht überbaute Gebiete bestehender Bebauungspläne.
- Mit dem Inkrafttreten der neuen Bestimmungen werden § 51, Abs. 5 (maximale Wohnnutzung in Wohn-/Gewerbebezonen) und § 54, Abs. 2 (Wohnungsverbot in Industrie-/Gewerbebezonen) der städtischen Bauordnung vom 30.6.1981 sowie § 20, Abs. 2 (Mindestwohnanteil) des Altstadt-Reglements vom 11.1.1983 aufgehoben.

Name, Vorname	Jahrg.	Genauere Adresse

Das Initiativkomitee besteht aus folgenden Mitgliedern: Andreas Bossard, Artherstrasse 118, Oberwil; Daniel Brunner, Dammstrasse 38; Viktor Dittli, Alte Baarerstrasse 8; Felix Gysi, Neugasse 19; Beat Holdener, Chamerstrasse 117; Reto Jäger, Dammstrasse 10; Armin Jans, Agerstrasse 60; Elisabeth Morosoli, Lauriedstrasse 11; Sybille Omlin, Zeughausgasse 11; Richner-Willi, Unter-Altstadt 29; Werner Riniker, Grundweg 12; Werner Iten, Neuweg 3; Andy Thürig, Agerstrasse 2.

Beginn der Unterschriftensammlung: 27. Mai 1989. Wer das Ergebnis einer Unterschriftensammlung fälscht, macht sich strafbar.  
 Rückzugsklausel: Die unterzeichneten Mitglieder des Initiativkomitees können die Initiative mit 2/3-Mehrheit zurückziehen.

Sc  
 Gestützt auf §  
 berechtigten  
 begehren in d  
**Grundsatz**  
 Gegenüber  
 Landwirtsch  
 • 80 P  
 gehö  
 • 60 P  
 mit t  
**Grundsatz**  
 Die nicht-ü  
 Zonenplans  
 nützungziff  
 der Gruppe  
**Grundsatz**  
 Flächen aus  
 wirtschafts  
 zielen verre  
**Grundsatz**  
 Flächen aus  
 geteilt werd  
 werden.  
 Unterschrift  
 ame, Vorne  
 Initiativkomitee  
 38; Margrit  
 g 3; Madelein  
 er, Unter-Altsta  
 der Unterschr  
 ngsklausel: Die

iter 60 Pro  
en Neubau  
adt Zug  
csbegehren e  
t neu wie fo  
folgt

In Einfamilienhauszonen leben nur dreissig bis sechzig Personen auf zehn-  
tausend Quadratmetern Land. Heute ist doch klar: Wir wollen Grünflächen  
schonen und dafür gleichzeitig dem verdichteten Bauen eine Chance geben!

## Volksinitiative zum Schutz unserer Grünflächen vor Zersiedelung

Gestützt auf § 9 und 10 der Gemeindeordnung (GO) der Stadt Zug reichen die unterzeichneten Stimm-  
berechtigten der Stadtgemeinde Zug bezüglich der anstehenden Zonenplanrevision folgendes Volks-  
begehren in der Form der allgemeinen Anregung ein:

### Grundsatz 1:

Gegenüber dem im Juni 1989 gültigen Zonenplan der Stadtgemeinde Zug werden definitiv der  
Landwirtschaftszone gemäss kantonalem Baugesetz zugewiesen:

- 80 Prozent der gemäss eidg. Raumplanungsgesetz und kt. Baugesetz nicht zum Baugebiet  
gehörenden SPV-Zonen (SPV = "späterer Planung vorbehalten");
- 60 Prozent der unüberbauten und nicht als Bauland erschlossenen heutigen Wohnzonen  
mit tiefer Ausnützungsziffer (E 1 1/2, E 2 1/2, W 2 1/2).

### Grundsatz 2:

Die nicht-überbauten, weiterhin dem Baugebiet zugeteilten Wohnzonen des im Juni 1989 gültigen  
Zonenplans mit tiefer Ausnützung (E 1 1/2, E 2 1/2, W 2 1/2) werden Wohnzonen mit einer Aus-  
nützungsziffer von mindestens AZ 0.5 gemäss Bauordnung vom 30. Juni 1981 zugewiesen. Dem Gebot  
der Gruppenbauweise (verdichtetes Bauen) ist durch die Bauordnung Nachachtung zu verschaffen.

### Grundsatz 3:

Flächen aus anderen als den obenerwähnten Wohnzonen mit tiefer Ausnützung, welche der Land-  
wirtschaftszone zugewiesen werden, können mit den in Grundsatz 1 erwähnten Landverbrauchs-  
zielen verrechnet werden.

### Grundsatz 4:

Flächen aus der Landwirtschaftszone (heute: UeG), welche neu einer Bau- oder Reservezone zu-  
geteilt werden sollen, müssen mit den in Grundsatz 1 erwähnten Landverbrauchszielen verrechnet  
werden.

*Unterschriftenbögen bitte baldmöglichst an: Initiativkomitee Wohnen!, Postfach, 6301 Zug.*

Name, Vorname	Jahrg.	Genauere Adresse

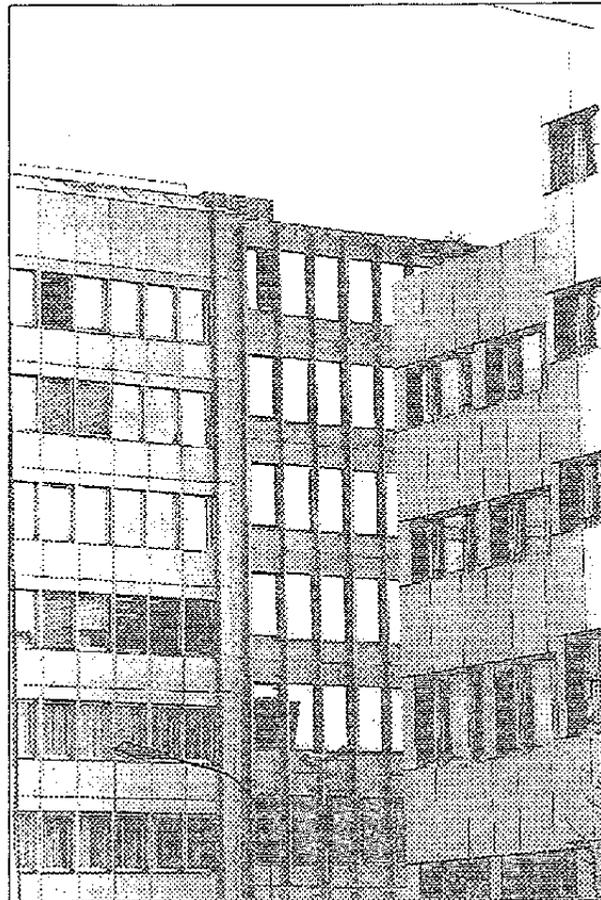
Initiativkomitee besteht aus folgenden Mitgliedern: Andreas Bossard, Artherstrassé 118, Oberwil; Daniel Brunner, Graben-  
117; Reto H... 38; Margrit Burri, Dorfstrasse 15; Viktor Dittli, Alte Baarerstrasse 8; Felix Gysi, Neugasse 19; Esther Huber,  
ausgasse 19; Weg 3; Madeleine Landolt, Dorfstrasse 15; Elisabeth Morosoli, Lauriedstrasse 11; Dolfi Müller, Bellevueweg 8; Benno  
eristrasse 20; Unter-Altstadt 29; Werner Riniker, Grundweg 3; Simone Schilling, Im Rank 187.

In der Unterschriftensammlung: 27. Mai 1989. Wer das Ergebnis einer Unterschriftensammlung fälscht, macht sich strafbar.  
zurückziehen. Die unterzeichneten Mitglieder des Initiativkomitees können die Initiative mit 2/3-Mehrheit zurückziehen.

# Grünflächen schonen und mehr Wohnungen:

## Wie geht das?

Dank unseren zwei Initiativen können in Zug insgesamt mehr Menschen wohnen, und mit weniger Büros wird der Siedlungsdruck kleiner. Die «Grünflächen-Initiative» verkleinert zwar die theoretische Einwohnerkapazität des Baugebiets; dafür sind freistehende Einfamilienhäuser "passé". Mit der Erhöhung der Mindestwohnanteile ermöglichen wir auf dem noch nicht überbauten Stadtboden dank der «Wohnanteil-Initiative» mehrere hundert zusätzliche Wohnungen: Zum Bei-



Der Stadthof (rechts) beim Neustadt-Center ist ein Beispiel für die wohnfeindliche «City-Erweiterung» in der Kernzone K1. Büro- und Ladenfläche vor dem Abbruch 1295 m<sup>2</sup>; neu: 3575 m<sup>2</sup>. Wohnfläche im Altbau: 2373 m<sup>2</sup>; neu: 1925 m<sup>2</sup>. Mit einem Drittel statt wie früher zwei Dritteln Wohnanteil raft der Stadthof werktags nach über siebzig Arbeitspendlerinnen und Pendlern.

### Im Zentrum die Wohnanteile erhöhen und am Stadtrand Grünflächen schonen

spiel beim heutigen Parkplatz "Eichstätte" am Gubelloch oder auf der "Gräfenau"-Wiese gegenüber der Landis & Gyr, wo nach heutiger Bauordnung praktisch keine Wohnungen gebaut werden müssten.

In den überbauten Gebieten wird die Zweckfremdung von Wohnraum gebremst, zum Beispiel in der Altstadt und in den Wohnzonen. Günstige Wohnungen in Wohn- und Gewerbebezonen WG 5 wie am Gärtliweg (hoher Mindestwohnanteil null) oder am Bleichmattweg (Kernzone 2: nur 10 Prozent Wohnen) sind besser gegen die «City-Erweiterung» geschützt. Die von den Büros angeheizte Bodenspekulation wird gedämpft. Und es werden weniger neuen Büro-

### Mehr Wohnungen statt noch mehr Büros!

Arbeitsplätzen und Läden der Stadt verhelfen wir den Aussengemeinden zu einer besseren Siedlungsstruktur mit mehr Arbeitsplätzen statt Wohnungen und Pendlern.

### Welche Wohnanteile sind sinnvoll und machbar?

	nach heutiger Bauordnung	Empfehlung Verdichtungsstudie	machbar:
Mindest-Wohnanteil			
Wohnzone K1	75%	80 od. 90%	90%*
Wohnzone K2	70%	40%	50%
Wohnzone K3	nul	40%	50%
Wohnzone K4	50%	75%	75%
Wohnzone K5	35%	(k. Empf.)	60%

\* Büros in der eigenen Wohnung gelten als Wohnanteil; für quartierbezogene Dienste kann der Wohnanteil gesenkt werden.

Mit schlecht ausgenützten Einfamilienhauszonen und Wohnanteilen von weniger als 60 Prozent gibt es in Zug nur noch mehr zubetonierte Grünflächen, Pendlern und Autoverkehr. In den Aussengemeinden werden wegen der vielen Zuger Büros Grünflächen für Wohnungen und Strassen zerstört.

Das wissen alle. Deshalb hat die Stadt vor zwei Jahren das Zürcher Planungsbüro mit Abklärungen beauftragt. Leider will die Stadt den Empfehlungen der Planer nicht folgen. Mit unserer Initiative für höhere Wohnanteile ziehen wir die Konsequenzen!

MÖCHTEN SIE UNS UNTERSTÜTZEN ODER ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN ERHALTEN?

Bitte sendet mir:  ... Initiativbögen  ... Argumentenkatalog(e)  ... Einzahlungsschein(e)

Name: ..... Adresse: .....

Initiativkomitee **WOHNEN!** Postfach, 6301 Zug

am 24. J...



en:

# Wohnungen statt Büros

berbauten Ge-  
die Zwecke  
von Wohn-  
zum Beispi  
adt und in a  
nen. Günst  
en in Wohn-  
zonen WG 5  
Gärtliweg (he  
destwohnant  
r am Bleichim  
nzone 2: nur  
Wohnen)  
gen die «Civ  
3» geschützt  
den Büros an  
odenspekulat  
lämpft. Und  
neuen Büro

Mehr  
hnungen  
noch mehr  
Büros!

en und Läden  
verhelfen wir  
neinden zu e  
Siedlungsstr  
mehr Arbeitsp  
Wohnungen

alle. Deshalb  
r zwei Jahren  
unungsbüro mit  
en beauftragt.  
die Stadt den  
gen der Planer  
i. Mit unserer  
ir höhere  
le ziehen wir die  
zen!

lungsschein(e)



Bitte nachsenden (einmaliger Versand!)  
Pro-Komitee Wohnen, Postfach, 6301 Zug

P.P.	★
6300 Zug 1	

(Versand 1990 der InitiantInnen)

am 24. Juni

# XJA

⟨für höhere Wohnanteile in der Stadt Zug⟩  
⟨für den Schutz unserer Grünflächen⟩

# Die Zuger Siedlungsentwicklung braucht eine Wende: Mehr Wohnungen *und* mehr Grün!

Die Entwicklung der Stadt Zug läuft in die falsche Richtung: Seit Jahren herrscht Wohnungs- und Mietzinsnot! Und die Zersiedelung zerstört den Grüngürtel rund um die Stadt. Mit den beiden Volksinitiativen «für höhere Wohnanteile in der Stadt Zug» und «für den Schutz unserer Grünflächen» können wir diese Situation endlich verbessern. Denn höhere Wohnanteile bringen mehr Wohnraum, aber weniger Pendler und weniger Siedlungsdruck. Mit dem Auszonieren von langfristigen Siedlungsreserven retten wir die wichtigsten Naherholungsgebiete am Stadtrand: Die Gebiete Gimenen, Waldhof-Röteli (unterhalb der St. Verena), die Äussere Lorzenallmend (bei der Kollermühle) und einen Teil der Hertiallmen.

Mit schlecht ausgenützten Einfamilienhauszonen und *Pflicht-Wohnanteilen* unter 60% gibt es in Zug nur noch mehr zubetonierte Grünflächen, Pendler und Autoverkehr. Das wissen alle. Aber die Lösungswege sind verschieden: Der Stadtrat möchte die Baunutzung fast nicht einschränken, dafür überall mehr Ausnutzung, also auch viele Häuserabbrüche, zulassen; so sollen bis zu 18000 (!) zusätzliche Einwohner möglich sein. Wir wählen den vernünftigeren Weg, geben der *Wohnnutzung endlich den Vorrang* und schützen gleichzeitig den *Grüngürtel rund um Zug*.

Schon seit einigen Jahren fliessen in der Stadt *zwei Drittel* aller Bau-Investitionen für Gewerbe- und Bürogebäude, *nur ein Drittel* in den Wohnungsbau. Denn die heutige Baunutzung erlaubt zuviele Büros und zu wenige Wohnungen: Mit unserer Initiative sorgen wir mit Ausnahme der City-Zone «K1» in allen Stadtgebieten für einen Ausgleich der Pendlerbilanz. Auch die Berechnungen des Stadtrats zeigen, dass wir mit der Wohnanteilsinitiative gegenüber heute deutlich mehr Wohnungen, dafür aber weniger Büros zulassen. Damit kann der fatale Trend zu immer mehr Büros gemildert werden, ohne vernünftige Arbeitsplätze zu verhindern. Denn heute hat Zug 22000 Einwohner, aber über 20000 Arbeitsplätze, was täglich 10000 Pendler und viel Autoverkehr in die Stadt bringt.

Weil es bei der Erhöhung der Mindestwohnanteile um viel Geld geht, möchte der Stadtrat nächstes Jahr - wenn die Stadtplanung revidiert wird - bei der Ausnutzung die Schleusen öffnen: Wenn diese Vorgaben verwirklicht werden, müssten viele Häuser in der Stadt *gebrochen werden*, denn sie sind dem Stadtrat zu wenig «verdichtet». Sogar die freisinnige Partei hat letzten Sommer vor einer unbedachten «Verdichtung» im bereits überbauten Gebiet gewarnt; von Abbrüchen würden nämlich vor allem Quartiere mit älteren noch günstigen Wohnungen betroffen. Also besser: Die Wohnanteile wirksam erhöhen!

Erst bei 60 bis 75 % Wohnanteil gibt es *nicht noch mehr* Pendler!

Wir haben nicht so viel Geld wie die Baulobby. Unterstützen Sie unsere Kampagne!

Postcheck-Konto 80 - 267 - 5, Pro-Komitee Wohnen, 6301 Zug.

Unterstützt durch WWF, VCS, Bunte Liste, SGA, SP. Doppelt erhaltenes Flugblatt: Bitte weitergeben!

am 24. Ju



# Schützt die letzten Grünflächen

at eine  
rün!

tung:  
die  
t. Mit  
der Stad  
n wir  
nteile  
eniger  
edlungs  
e am  
halb  
ller-

unter 60 P  
Autoverkeh  
chte die Bitt  
viele Häuse  
lich sein. W  
ung und sch

tionen für G  
utige Bauor  
ve sorgen w  
ich der Pen  
ohnanteils-I  
iros zulasse  
e vernünft  
er 20000 A  
gt.

e der Stad  
die Schleuse  
der Stadt  
ogar die fr  
bereits üb  
e mit älter  
n erhöhen!

r Pendle  
ampagne!

ergeben!

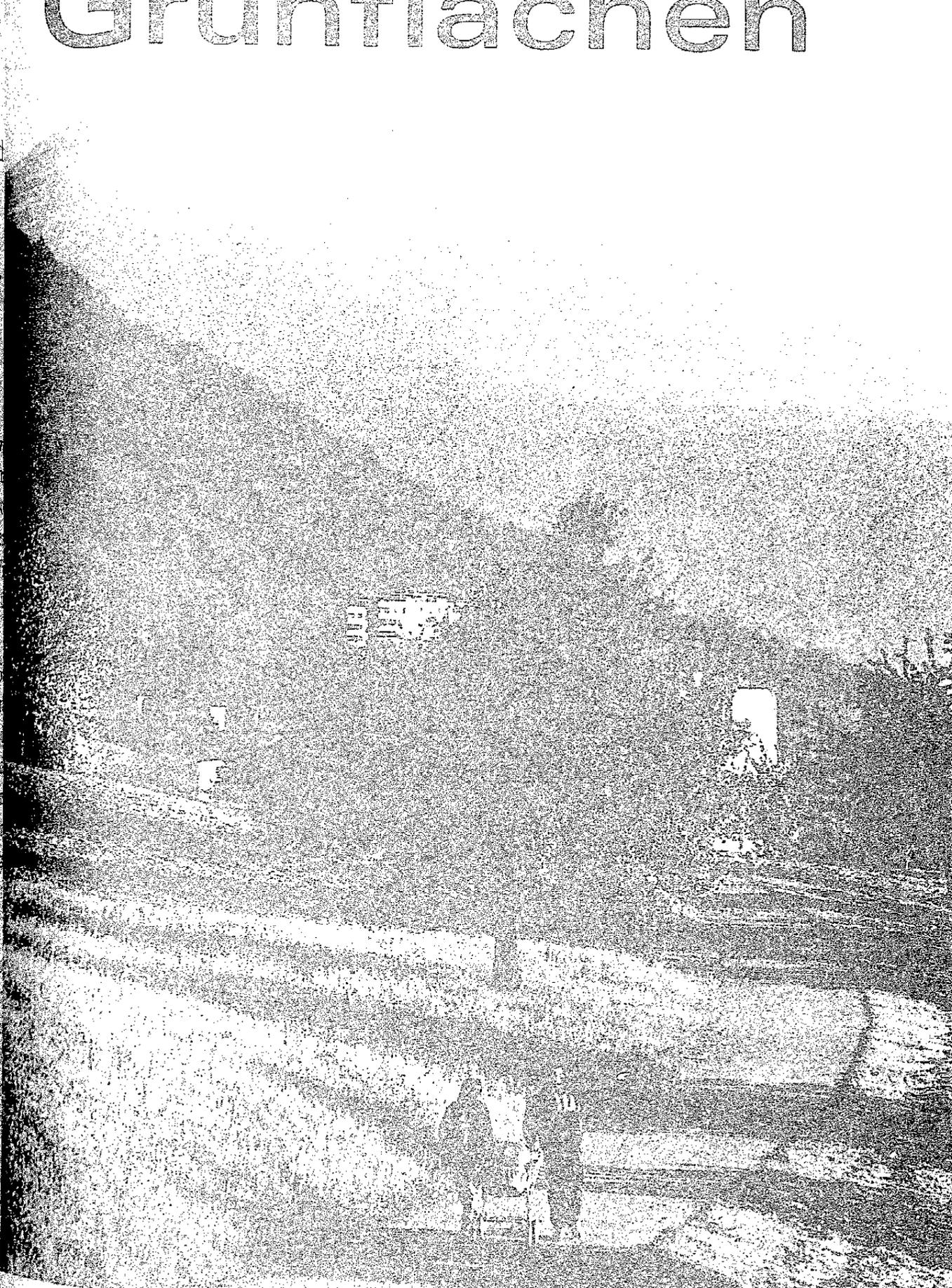
am 24. Juni

# XJA

Foto: Gemenen, Überwil. Die Initiative schützt auch Grünflächen in den Gebieten Waldhof-Rotet, Herti-Allmend, Aussere Lorzenallmend.

(für den Schutz unserer Grünflächen)

(für höhere Wohnanteile in der Stadt Zug)



# Im Zentrum die Wohnanteile erhöhen und am Stadtrand den Grüngürtel retten!

Unsere Initiative ist keine «Bauverhinderung» und kein «extremes Anliegen» - auch es der Stadtrat und die Baulobby noch so gern in diese Richtung drehen möchten, immer wären in den Kernzonen nämlich *mehr als genug* Büros möglich. Die Initiative wird darum auch von *Sympathisanten aller Stadtzuger Parteien* unterstützt. Wir erreichen mit der Wohnanteil-Initiative nicht nur deutlich mehr Wohnungen in der Stadt, sondern können auch den Bodenpreis-Steigerungen entgegenwirken: Weil die rentablen Büros im Stadtzentrum die Bodenspekulation anheizen und den knappen Wohnraum verknappen, wird die «Wohnanteil-Initiative» den Wohnungs- und Bodenmarkt beruhigen, weil auch *das produzierende Gewerbe* in der Stadt von den rentableren Dienstleistungen immer mehr verdrängt wird, sehen wir auch hier einen Schutz vor: In den Industrie- und Gewerbebezonen erhält das eigentliche Gewerbe *Vorrang vor betriebsfremden Büros*. Weil wir in den stadtnahen Gebieten genug Wohnraum ermöglichen, können wir mit der «Initiative für den Schutz unserer Grünflächen» akut bedrohte Grünflächen retten. In den Gebieten Waldhof (beim Röteli), Gimmen oder in der Herti entlang der Lorze würden vorwiegend *landfressende Einfamilienhäuser* gebaut. In solchen Zonen können 30 bis 60 neue Bewohner bis zu 10'000 Quadratmeter bestes Landschaftsland. Das ist verantwortungslos gegenüber den nachfolgenden Generationen! Wer kann sich heute in Zug noch eine so privilegierte Wohnform leisten? Die Initiative für den Schutz unserer Grünflächen weist auch hier den verantwortungsvollen Weg: Der Grüngürtel um Zug, die Naherholungsgebiete der Quartiere werden grossteils geschützt. Auf dem noch immer überbaubaren Land soll die Regel gelten: Eine Mindestausnutzung, die der heutigen *Reihenhauszone W 2 1/2* (Ausnutzungsziffer AZ 0.5) entspricht.

Statt zu jammern: Grünflächen schonen, Wohnanteile erhöhen

## Mindestwohnanteile in der Stadt: Was ist nötig

Weil nur die Hälfte der Bevölkerung erwerbstätig ist, braucht es einen Wohnanteil von 60 bis 75 Prozent, bis die «Pendlerbilanz» ausgeglichen ist: Ein Büroarbeitsplatz beansprucht rund 30 Quadratmeter, jeder neue BewohnerIn braucht etwa 40 Quadratmeter Fläche. Auch die «Verdichtungsstudie» im Auftrag des Stadtrats hat deshalb eine starke Erhöhung der Mindest-Wohnanteile empfohlen. Ziehen Sie mit uns die Konsequenzen!

	heutige Bauordnung	Empfehlung Studie	Volks-Initiative	Entwurf Stadtrat
Kernzone K1	20 %	40 %	50 %	25 %
Wohn- und Gewerbezone WG 5 1/2	null	40 %	50 %	40 %
WG 3 1/2; WG 4 1/2; Kernzone K2;	50 %	75 %	75 %	50 %
Kernzone K3; Ortskern Oberwil O	50 %	75 %	75 %	60 %
Altstadtzone	33 %	(keine Empl.)	60 %	33 %
Gewerbebezonen IG 12, IG 18	Wohnverbot; bis 40 % «betriebsfremde» Büros	(keine Empl.)	65 % der betriebsfremden Nutzung (= max. 33,3 %)	Wohnverbot; 40 % «betriebsfremde» Büros
Industriezone I 25	Wohnverbot; keine «betriebsfremden» Büros	(keine Empl.)	Wohnverbot; keine «betriebsfremden» Büros	Wohnverbot; 20 % «betriebsfremde» Büros
Wohnzonen E 1 1/2, E 2 1/2, W 2 1/2, W 3 1/2	75 %	80 - 90 %	90 %	80 %
Wohnzone W 4 1/2	75 %	80 - 90 %	90 %	90 %

**SPORT**

**Una**

**Merzhauber**  
**Stadt Zug**

Mein Glück von sei...  
...die Freiwillige F...  
...am Samstag ihr W...  
...auszuführen. Zum...  
...der Verkehrst...  
...ein hübsches Fer...  
...die Zuschauer aus...  
SERF

**Polimiten für**  
**reine Luft**

Der Strassenverkehr...  
...langsamere Rolle...  
...1995 so sauber sei...  
...Anfahrtsverordnu...  
...Die Regierung l...  
...dem Bundesrat, l...  
...Tempo 100 zu v...  
...mit der Tempo...  
...und in den V...  
...berührt die Boudred...  
...Lösungen des Luft...  
...Zugriff die Be...  
...mit Kohlenmono...  
...die Immissio...  
...Erhöht die Grenz...  
...Stückzahl und...  
...und zwar praktisch...  
...Kontrollen. Die h...  
...Beziehung wird vor...  
...Tabelle zugeschrieb...  
...zwischen 1981...  
...Mai so rasch e...  
...wie der gesamtwei...  
...erhöhen.

Die Zei...  
mit...  
mehr Z...  
042 21...  
042 21...

# Zuger Nachrichten

Unabhängige, grösste Zeitung von Stadt und Kanton Zug - Amtliches Publikationsorgan

25. Juni 1990

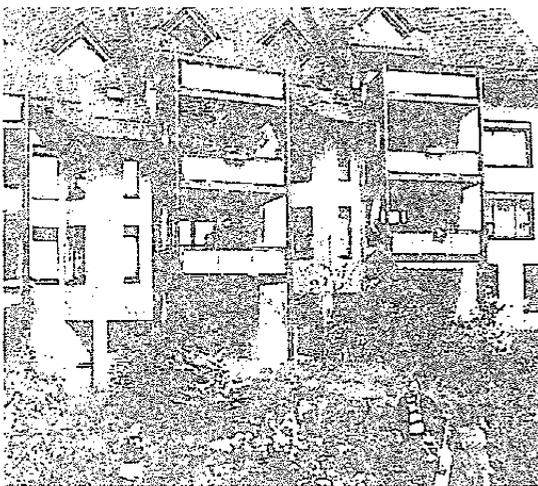
## Das Volk revidiert die Stadtplanungs-Revision

**Zug. Überraschend deutlich hat der Souverän am Wochenende zwei Volksinitiativen angenommen, welche in die laufende Stadtplanung eingreifen. Die Initiative für höhere Wohnanteile wurde mit 64,4 Prozent, jene für die Erhaltung von Grünflächen mit 69,8 Prozent Ja-Stimmen angenommen. Die Stimmbeteiligung betrug 39 Prozent.**

Überrascht waren sie am Schluss alle, die Befürworter der beiden Volksinitiativen ebenso wie ihre Gegner. Denn ein damit deutliches Resultat für die Annahme einer «alternativen Stadtplanung» hatte nicht erwartet werden können. Mit 3699 gegen 2042 Stimmen votierten die Stimmberechtigten für höhere Wohnanteile, und auch der umstrittenere Vorstoss zum Schutz der Grünflächen vor Zersiedelung wurde deutlich angenommen, indem 3469 Einwohner für und 2241 gegen diesen zweiten Teil der «Zwillingenitsinitiativen» stimmten.

«Genugtuung und Freude» prägte natürlich die Stimmung gestern im Lager der Initianten. «Es ist uns gelungen, die Bevölkerung unserer Stadt zu überzeugen, dass endlich eine planerische Wendung eingeschlagen werden muss», jubelten sie nach dem Bekanntwerden der Ergebnisse und forderten: Die gesamte Zonenplanungsrevision muss nun an neuen Kriterien überarbeitet werden. Wohnen und Grünflächenerhaltung müssen nun an oberster Stelle stehen - gaben sie sich selbstbewusst.

«Unbehagen im Wohnbereich» Ohne Wenn und Aber hat gestern auch der Stadtrat den Abstimmungsantrag zur Kenntnis genommen. Er interpretierte die Volksentscheid als «Ausdruck von Unbehagen im städtischen Wohnsektor». Mithin, so der Stadtrat weiter, habe aber auch eine gewisse Angst vor dem Verlust von Grünflächen. Den unmissverständlich deutlichen Volkentscheid erklärte sich Stadtpräsident Othmar Ka-



Mehr Wohnen und Grünflächen erhalten, dafür hat sich das Volk der Stadt am Wochenende deutlich ausgesprochen. (Bild: Christof Barner)

mar letztlich mit der Stimmbeteiligung von 39 Prozent. «Die Umsetzung von 39 Prozent der Grünflächen-Initiative noch viel zu realisieren gehen. Die Abstimmungssieger erwarten jedenfalls, dass 40 Prozent des verbleibenden Baulandes «zum grossen Teil für den sozialen Wohnungsbau» eingesetzt und nicht für Einfamilienhäuser reserviert werden sollen. Keine konkreten Vorstellungen nannten hingegen die Initiativgegner. Für sie stellt die Umsetzung des Abstimmungsergebnisses allerdings eine «schwierige Hürde» dar, wie sie gestern betonten. Konkret heisst das: Wenn die Umsetzung des Volkentscheides im Grosse Gemeinderat in eine für das Gegen-Komitee unakzeptable Richtung läuft, ist mit dem Referendum zu rechnen. Offen ist schliesslich, inwiefern mit Entschädigungsforderungen zu rechnen ist, wenn da und dort Land ausgezont wird. Dazu konnte und wollte sich der Stadtrat noch nicht äussern. Denn zunächst gilt es abzuwarten, was jetzt geschieht. Rob Hartmann

Parlament tritt, wird die Umsetzung von 39 Prozent der Grünflächen-Initiative noch viel zu realisieren gehen. Die Abstimmungssieger erwarten jedenfalls, dass 40 Prozent des verbleibenden Baulandes «zum grossen Teil für den sozialen Wohnungsbau» eingesetzt und nicht für Einfamilienhäuser reserviert werden sollen. Keine konkreten Vorstellungen nannten hingegen die Initiativgegner. Für sie stellt die Umsetzung des Abstimmungsergebnisses allerdings eine «schwierige Hürde» dar, wie sie gestern betonten. Konkret heisst das: Wenn die Umsetzung des Volkentscheides im Grosse Gemeinderat in eine für das Gegen-Komitee unakzeptable Richtung läuft, ist mit dem Referendum zu rechnen. Offen ist schliesslich, inwiefern mit Entschädigungsforderungen zu rechnen ist, wenn da und dort Land ausgezont wird. Dazu konnte und wollte sich der Stadtrat noch nicht äussern. Denn zunächst gilt es abzuwarten, was jetzt geschieht. Rob Hartmann

### ZN-HEUTE

Vor dem Strafgericht hatte sich ein Zuger Frauenarzt zu verantworten. SEITE 1

Zwei liberale Politiker aus Risch-Rotkreuz haben ihre Demission auf die Gesamterneuerungswahlen vom Herbst bekanntgegeben. SEITE 1

Steinhausen will keine neuen Strassen in den Verkehrsrichtplan aufnehmen. SEITE 1

Zum 25-Jahr-Jubiläum der Groth AG weilte am Freitag Prinz Bernhard der Niederlande in Unterägeri. SEITE 1

Einblick in das Leben auf dem Bauernhof gab der «Tag der offenen Tür» auf dem «Chollerhof» in Zug. SEITE 1



Einen Überraschungssieg galt es beim Schwingen auf der Seebodenalp. Urs Suter bezwang die Konkurrenz. SEITE 1

### KOMMENTAR

#### Erkennen sie die Zeichen auch?

Am Verdikt gibt es nichts zu rütteln. Die Planungspolitik von Stadt und Stadtparlament landet in der Bevölkerung keine Mehrheit. Erneut - und das nicht zum ersten Mal - ist das Vorgehen bürgerlicher kommunaler Behörden gescheitert. Und das in einem Ausmass, das zum Nachdenken anregt: Die Annahme der beiden Volksinitiativen, mit welcher rot-grüne Politiker ihre Vorstellungen von Stadtplanung durchgesetzt haben, ist kein Zufallsentscheid. Wer im Verhältnis 6:4 sagt, der darf zweifellos laut jubeln. Und wenn zuvor das unterliegende Parlament in selber Verhältnis gegen die Volksinitiativen votierte, so bleibt eigentlich nur eine Schlussfolgerung: Der Abstimmungsantrag vom Wochenende ist ein Misstrauensvotum gegen bürgerliche Politik.

So sehr sich das Misstrauen in diesem Fall auf die rechte Seite be-

schränken muss, so sehr sollten sich die Meinungsmacher bürgerlicher Provenienz aber auch über diese Ebene hinaus Gedanken machen. Es darf nicht einfach genügt werden, wenn darauf aufmerksam gemacht wird, dass man im Grunde genommen ja auch für die Erhöhung der Wohnanteile gewesen sei - wenn auch nicht so stark und in dieser Form. Etwas ändern zu wollen, nachdem «oppositionelle» Kreise entsprechend Druck erzeugen, ist zu einfach, ja geradezu billig. Wendehälse nennt man jene, die jahrelang eine Politik verfolgen, um sie dann kurz vor einer Abstimmung auf akzeptablere Bahnen zu lenken.

Dieser Befund wird zusätzlich unterstrützt, durch die Annahme der Grünflächen-Initiative, deren Erfolg geradezu sensationell ausgefallen ist. Denn das Ergebnis der gesamten Abstimmung zeigt eines klar: Mit teilweise Einlenken resp. Umkleiten ist Problemen nicht beizukommen, für die ein Umdenken gefordert ist. Genau hier liegt das Dilemma klassischer bürgerlicher Politik. Es fehlt an der

Phantasie oder sogar am Willen, aktuelle Probleme mit der notwendigen Originalität zu lösen.

Allzu oft bedarf es eines unkonventionellen Vorstosses, um etwas Bewegung in den statischen Politalltag zu bringen. Anstatt lautstark darüber zu lamentieren, dass schon wieder ein unbehaglicher Vorstoss konservativer Problemlösungszenarien über den Hausen zu werfen droht, sollten jene, die jeweils am lauesten schreien, endlich dazu übergehen zu agieren anstatt ständig zu reagieren. In Sachen Stadtplanung hat nun der Souverän das Heft selber in die Hand genommen und den Behörden diktiert, was sie nicht hören machen.

Es ist dies keine Abrechnung mit bürgerlicher Politik, aber mindestens ein klarer Hinweis darauf, was das Volk von jenen wünscht, die es repräsentieren sollten. Im Herbst sind Wahlen. Wer von den Bürgerlichen in der Stadt gestern nicht definitus nervus geworden ist, nimmt seine Aufgabe zu leicht. Rob Hartmann

#### Brasilien und Holland gescheitert

si. Kamerun, die Tschechoslowakei, Argentinien und die BRD qualifizierten sich an der Fussball-Weltmeisterschaft in Italien als erste Mannschaften für die Viertelfinals. fi. Kolumbien, Costa Rica, Brasilien und Holland ist die WM vorbei. Die Auseinandersetzung zwischen dem Erzrivalen BRD und Holland (2:1) bildete das Glanzlicht im Wochenendprogramm der Weltmeisterschaft. Treffer von Klinsmann (51) und Brehme (85.) bedeuteten das At für den Europameister; Koemans Penaltytor (89.) kam zu spät.

Das emotionsgeladene deutsch-holländische Derby in Mailand avancierte dank seiner Intensität, aber auch seinem spielerischen Gehalt zum vorläufigen Höhepunkt des Turniers. Das Spiel entwickelte sich nach dem deutschen Führungstross zu einem packenden Schlagabtausch. SEITE 1

und  
n!  
» - auch  
möchten. N  
Die Initi  
t. Wir erm  
der Stadt,  
rentablen  
raum ver  
eruhigen.  
ienstleist  
Industrie-  
n Büros.  
en wir mit  
n retten. I  
ti entlang  
hen Zonen  
stes Land  
erationen!  
e Initiative  
len Weg:  
eils gesch  
stausnützi  
richt.  
erhöhen  
st nötig



Feuerzauber in der Stadt Zug

Mit viel Glück von Seiten der Freiwilligen Feuerwehr Zug am Samstag ihr traditionelles Feuerfest durchführen. Zum Jubiläum der Verkehrsverein Zug ein feierliches Feuerfest der Zuschauer aus naher Ferne. SEITE 7

#### Polimiten für saubere Luft

Der Strassenverkehr im Zug muss langsamer rollen. Luft bis 1995 so sauber sein. Luftreinhalteverordnung verlangt die Regierung beim Bundesrat, für welchen Tempo 100 zu verordnen - mit 20 Temp. 70 und immerhin den Verkehrsregeln und beruhen. SEITE 7

Der Strassenverkehr im Zug muss langsamer rollen. Luft bis 1995 so sauber sein. Luftreinhalteverordnung verlangt die Regierung beim Bundesrat, für welchen Tempo 100 zu verordnen - mit 20 Temp. 70 und immerhin den Verkehrsregeln und beruhen. SEITE 7

Entwurf Stadt  
25%  
40%  
50%  
60%  
(Auszug reglement)

Die Zeitung mit mehr Zug  
042 21 16 26  
042 21 28 31

# GGR: Wohninitiative ablehnen

**Zug. Der Grosse Gemeinderat hat an seiner gestrigen Sitzung mit 17 gegen 15 Stimmen beschlossen, der Initiative für höhere Wohnanteile in der Stadt keinen Gegenvorschlag entgegenzustellen und sie, mit 20 gegen 13 Stimmen, dem Volk zur Ablehnung zu empfehlen. Über die Initiative wird am 24. Juni abgestimmt.**

bat. Mit der Volksinitiative für höhere Wohnanteile in der Stadt will das Initiativkomitee Wohnen eine Wende in Zugs Planungspolitik bringen. Ziel ist es, den Pendlerüberschuss durch höhere Wohnanteile abzubauen. Für die künftige Stadtentwicklung solle mehr Raum für Wohnen als für Arbeiten bereitgehalten werden. Stadtrat und Bau- und Planungskommission empfahlen die Initiative zur Ablehnung. Letztere ist der Meinung, dass mit einer entsprechenden Steuergesetzänderung wesentlich besser Einfluss auf das Verhältnis zwischen Einwohner und Arbeitsplätzen genommen werden könnte. Der Stadtrat zeigte sich zwar mit der Stossrichtung der Initiative einverstanden, meinte aber, die Forderungen gingen zu weit. Ausserdem würden sie einen Teilaspekt aus der Gesamtrevision der Stadtplanung herausgreifen.

## FDP für Gegenvorschlag

Hansruedi Kühn stellte im Namen der FDP-Fraktion den Antrag, der Stadtrat solle zur Initiative einen Gegenvorschlag formulieren. Es handle sich beim Wohnanteilproblem um den wahrscheinlich wichtigsten Themenbe-

reich in der Stadtplanung. Stadtrat und Initianten hätten den richtigen Weg eingeschlagen. Es gehe dabei aber nicht ums Prinzip, sondern um das richtige Mass. Die Initiative trüge einen verführerischen Titel, sei aber zu rigoros und lasse zu wenig Spielraum. Kühn zeigte sich überzeugt, dass die Revision der Stadtplanung Besseres und im richtigen Mass bringen werde.

Albert Iten warf der Initiative im Namen der CVP-Fraktion vor, sie greife der laufenden Stadtplanung vor. Die Initiative wolle den Eindruck erwecken, dass schon bald viel mehr Wohnraum zur Verfügung stünde. Eher das Gegenteil sei aber der Fall, da sie in der Innenstadt am heutigen Zustand nichts oder wenig zu ändern vermöge, sagte Iten.

Ganz anders sehen die Situation die Träger der Initiative. Armin Oswald (SP) rief an der gestrigen Sitzung den Gemeinderat dazu auf, der Initiative zuzustimmen, weil damit vor allem längerfristig deren Auswirkungen spürbar werden würden. Für Christof Buri (Bunte) ist die Initiative ein Schritt zur Verwirklichung der Grundsätze des Leitbildes.

Daniel Brunner (SGA) wies auf Zahlen des Bundesamtes für Raumplanung hin, die besagten, dass erst bei einem Wohnanteil von 75 Prozent die Pendlerbilanz ausgeglichen sei. Die geforderten Mindestwohnanteile wurden auch der weiteren Umwandlung von Wohnungen in Büros in den bestehenden Bauten entgegenwirken. Und, als Seitenhieb auf die Argumentation der Bau- und Planungskommission, fragte Brunner «wo war der Widerstand als die Steuerfussreduktion zur Debatte stand?». Parteikollege Josef Lang war enttäuscht ob des Vorwurfs der Bau- und Planungskommission, die den Initianten wahltaktische Gründe unterstelle. Der Zeitpunkt der Initiative sei abgestimmt auf die Revision der Bauordnung und des Zonenplans. Unfair sei es zudem, die Initiative, die auf der geltenden Bauordnung basiere, bestieren müsse, mit der vom Stadtrat vorgeschlagenen neuen Bauordnung zu vergleichen und diese gegeneinander auszuspielen. Bei der Initiative gehe es um die Erhöhung der Wohnanteile, bei der Bauordnung um diejenige der Ausnutzung. Wenn schon, solle die neue Bauordnung ohne der neuen Bauordnung mit Initiative gegenübergestellt werden.

Gemäss stadträtlichen Zahlen erlaube die geltende Bauordnung 11'000 zusätzliche Bewohnerinnen und Bewohner und 13'000 zusätzliche Arbeitsplätze. Bei der Initiative seien es 14'000 zusätzliche Bewohner und 11'000 Arbeitsplätze, zog Lang den Vergleich.

Stadtrat Hansjörg Werder der Initiative zwar, dass sie gutem Willen enthalte, lediglich zwei Aspekte der Planungspakete berücksichtigen. Die Initianten vorschlugen, den Worten des Bauchschneiders «Batterie-Haltung» entgegenzuwirken. Der Stadtrat habe die Stadtplanungspakete der kantonalen Vorprüfung übergeben, sodass der Grosse Gemeinderat die gesamte Stadtplanung Wohnanteile, in einigen Zonen handeln könne. In der Bauordnung habe der Stadtrat die Ausnutzungsfläche und im Zonenplan Wohnanteile tiefen Ausnutzungsflächen mit einer höheren Zonenzone stelle es dem Rat in der Stadtrat in seinem Bericht veröffentlichten minimalen Teile, wie sie im Entwurf der Bauordnung vorgesehen. Dem Antrag der FDP-Fraktion Initiative als Gegenvorschlag zutieren.

Dieser FDP-Antrag wird knapp mit 17 gegen 15 Stimmen knapp, mit 20 gegen 13 Stimmen, beschlossen. Die Gemeinderäte, die Volkshöhere Wohnanteile in der Stadt zur Ablehnung zu empfehlen wird das Volk am 24. Juni zu entscheiden haben.

# Auch Grünflächen-Initiative fand kein Gehör

**Zug. Kein Gehör fand im Grossen Gemeinderat auch die zweite Volksinitiative, die Initiative zum Schutz der Grünflächen vor der Zersiedelung. Sie wird dem Volk mit 21 gegen 13 Stimmen zur Ablehnung empfohlen. Die Debatte artete schliesslich in eine «Abrechnung» mit Langredner Daniel Brunner aus.**

bat. Die Volksinitiative «für den Schutz unserer Grünflächen» soll die «ökologisch und sozial schädliche Zersiedelung» bremsen, 60 Prozent der unüberbauten und nicht erschlossenen Einfamilienhauszonen und der Grossteil der «späteren Planung vorbehaltenen» SPV-Gebiete würden Landwirtschaftszonen

Das Ziel der «Grünflächen-Initiative» umriss Initiant Josef Lang in der gestrigen Debatte so: «Möglichst viele Wohnungen ermöglichen und möglichst viele Grünflächen erhalten». Der Erhalt der Grünflächen bedeute erstens Lebensqualität und zweitens würden sie auch zukünftigen Generationen die Chance bieten, selber zu planen.

Dolfi Müller (SP) bezeichnete die Initiative als eigentliche «Gimmenen-Initiative». Die entscheidende Frage sei nämlich, ob mit einer Auszöhung die

Überbauung der Gimmenen verhindert werden soll. Wenn nicht, «opfern wir diese Grünfläche für die Privat-Interessen von ganz wenigen Leuten aus der obersten Einkommensschicht», sagte Müller. Und er wurde noch deutlicher: «Wenn das Gebiet Gimmenen nicht ausgezöhnt wird, gehen wir es frei für die Selbstdarstellung einer Familie, der Selbstdarstellung von Landis & Gyr Epigonen».

Stadtrat Hansjörg Werder verwies darauf, dass in der Gimmenen seit zwei Jahren geplant werde. Der Rat müsse sich bewusst sein, dass es um Land gehe, das rechtskonform eingezöhnt sei. Es könne doch nicht die Absicht sein, dort wo der Bauwillen vorhanden sei nun diese Aktivitäten zu stoppen. Die Stadt werde bei der Erschliessung, der Etappierung und der Gestaltung ganz wesentlich mitreden. Die drei Landis- & Gyr-Familienstämme wüssten ganz

genau, «dass sie ohne Einverständnis der Stadt nichts machen können». Die Idee der Initiative sei nicht ausgegoren.

Armin Oswald (SP) sah als beste Lösung für die Gimmenen einen Ideenwettbewerb über das ganze Gebiet, bei dem die Rahmenbedingungen von der Stadt festgelegt würden. Nur so habe man die Gewähr, dass die Gimmenen optimal genutzt werde. Ausserdem gab Oswald zu bedenken, dass mit Annahme der Initiative die Gimmenen nicht absolut unüberbaut bleiben müsste.

Daniel Brunner (SGA) zeigte anhand von Folien auf dem Hellraumprojektor, dass von der Initiative fast durchweg Gebiete am Stadtrand getroffen seien. «Es ist nicht einfach eine grün-rote Spinnerlei, die Ausdehnung des Siedlungsgebiets zu bremsen», sagte Brunner. Der definitiv verabschiedete Richtplan des Kantons Zug stimme in vier wichtigen Gebieten mit den Zielen der Initianten überein. Anhand des Ortsgestaltungsplan zeigte Brunner den Gemeinderätinnen und Gemeinderäten, dass für die nachfolgenden Generationen nur noch sehr wenig Spielraum bestehen würde, «wenn wir in der vom Stadtrat vorgegebenen Richtung und vor allem mit seinen Quantitäten

vorwärts gehen würden. Wir wünschen aber mit einem Teil der Bevölkerung ein «halt», erklärte Brunner.

## Ausgartet

Die sehr detaillierten Ausführungen von Daniel Brunner dauerten eine Stunde. Eine Zeitlang bestritten manchen Köpfen der Stadtpresident Othmar Buri den Funken mit seinem berechtigten Hinweis, dass der kommunikativen Betrieb für sich die Redner würden. Diesen Angriff führten Brunner und Buri (Bunte) zurück: «Es ist die Aufgabe des Gemeinderates, die Rechte zu wahren. Die Kommission widmete ganze vier Zeilen». Die Rollen. Nicht an der Person Daniel Brunner ein Kritik-Gewitter.

Der Grosse Gemeinderat schliesslich mit 21 gegen 13 Stimmen dem Antrag des Stadtrates kommt auch diese Initiative Empfehlung zur Ablehnung vor dem Volk.

Berech

Planu

Die der baute Fl vember Abgrenz "Nachv

a. Plan

Die Tab schossf schätzt

Bei den bebaut die Rea 20), 30 gerade auch di

Unsere nach St veransc nung ve dies ein Schätzu nen wir den 198 ergibt in "Verkel

b. Plan

Der zus Bauord chen/ve

Der Me flusst: I vorgese nes klei Neuübe Ortsker sätzlich schosse gesamt gewinn

Eine ein bringen liegend Minder das oh

LICHTEN

Mittwoch, 9.10.

Innen

rat Hansjörg Werdli  
tiative zwar, dass  
Willen enthalte,  
h zwei Aspekte  
gspakets berücksichtigen  
vorschlägen  
orten des Baubereichs  
te-Haltung» von  
Der Stadtrat habe  
Stadtplanungspartei  
tonalen Vorprüfung  
dass der Grosse Rat  
samte Stadtplanung  
anteile, in einigen  
n könne. In der  
abe der Stadtrat  
isnutzungsmasse  
Zoneplan Wohn-  
fen Ausnutzung  
einer höheren zug  
illte es dem Rat  
st in seinem Bericht  
inlichten minimieren  
wie sie im Entwurf  
dnung vorgesehen  
antrag der FDP-Fraktion  
als Gegenvorschlag

ser FDP-Antrag  
mit 17 gegen 15 Stimmen  
app, mit 20 gegen 15  
ossen die Gemeinderäte,  
inderäte, die Volkswirtschaft  
e Wohnanteile in den  
bürgerinnen und  
ziehung zu empfehlen  
las Volk am 24. Juni  
scheiden haben.

Gehör

rts gehen würden  
ünschen aber mit  
fer Bevölkerung  
erklärte Brunner.

cartet

sehr detaillierten  
Daniel Brunner  
unde. Eine Zeit  
nen Köpfen der  
präsident Othmar  
Funken mit seinen  
gen) Hinweis, dass  
rischen Betrieb  
sich die Redner  
en. Diesen Angriff  
ngen Brunners  
te) zurück: «Es ist  
abe des Gemeinderats  
e zu wahren. Die  
mission widmete  
vier Zeilen». Der  
n. Nicht an der  
erson Daniel Brunner  
ritik-Gewitter.  
r Grosse Gemeinderat  
sslich mit 21 gegen  
Antrag des Stadtrats  
nt auch diese Initiative  
fehlung zur Ablehnung  
rs Volk.

Berechnungsgrundlagen:

### Planungsmehrwert durch höhere Ausnutzung und Erhöhung der Büroanteile

Die der Berechnung auf S. 6 des Minderheitsberichts zugrunde gelegte Zonengrösse für nicht-bebaute Flächen entspricht der von der Stadt erstellten Erschliessungsübersicht gemäss RPV vom November 1991; ihre Methode ist präziser als jene der FWS-Studie, welche eine nicht realistische Abgrenzung zwischen bebauten und unbebauten Flächen vornimmt (und damit ein viel zu grosses "Nachverdichtungs"-Potential errechnet):

#### a. Planungsgewinne durch AZ-Erhöhung:

Die Tabelle (S. 6) zeigt, dass der Wert eines zusätzlich möglichen Quadratmeters (m<sup>2</sup>) Bruttogeschossfläche BGF durch die geplante Verdichtung je nach Zonenart variiert und vorsichtig geschätzt wurde.

Bei den nicht-überbauten Flächen wird für Verkehrsflächen sodann ein Abzug von 15%, bei (teil-) bebauten von 20 % der maximal möglichen AZ gemacht. Bei den überbauten Parzellen wird zudem die Realisierungsquote für maximales Verdichten tief angesetzt: 10 % (K5, O Oberwil), 20% (K 4, G 20), 30 % (W 4, W 5, WG 5, I 25), 40 % WG 2, WG 3, WG 4, G 12), 50 % W 1, W 2a, W 2b). Da gerade die geplante markante Erhöhung der AZ Neubauten/Verdichtungen interessant macht, sind auch diese Annahmen eher vorsichtig.

Unsere Gewinn-Schätzungen können insbesondere mit der Lageklassenmethode von Nägeli, der je nach Standortgunst und Nutzung den Landwert auf einen Viertel bis zu 100 Prozent der Baukosten veranschlagt (= 20 bis 50 Prozent der Anlagekosten), überprüft werden: Bei den für die Modellrechnung veranschlagten Baukosten von 3'000 Franken pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche ergäbe dies einen Landkostenanteil von 750 bis 3000 Franken pro m<sup>2</sup> BGF. Wie ersichtlich, beruht unsere Schätzung für die meisten Zonen auf vergleichsweise sehr tiefen Werten. In den wohnzonen errechnen wir Landpreise zwischen 504 und 616 Franken/m<sup>2</sup>. Gemäss städtischem Finanzamt wurden zwischen 1989 bis 1990 in Wohnzonen durchschnittlich Fr. 1'116.- pro Quadratmeter Land bezahlt. Das ergibt in den meisten Einzelfällen Preise weit unter den bis vor kurzem gehandelten "Verkehrswerten" von über 1'500 Franken/m<sup>2</sup> (nämlich von 280.- bis 2174.-/m<sup>2</sup>).

#### b. Planungsgewinne durch höhere Büroanteile:

Der zusätzlicher Mehrwert durch die geplante Erhöhung der Büroanteile gegenüber heutiger Bauordnung (bzw. Wohnanteil-Initiative) wurde auf der gesamten (auch der bisher möglichen/verwirklichten) Bruttogeschossfläche berechnet.

Der Mehrwert durch höhere Büroanteile wird durch die Lage und die vorhandene Nutzung beeinflusst: In den IG 12-Zonen ist der Büromietzins wegen der Lage am Stadtrand tiefer als etwa in den vorgesehenen G 20 entlang der Bahnlinie. Bei der I 25 kommen für Büronutzung mit Ausnahme eines kleineren südlichen Teilstücks der V-Zug vor allem die L & G-Flächen in Frage. In den nicht für Neuüberbauungen vorgesehenen Gebieten der Wohn- und Gewerbezone WG 3 und WG 4 sowie Ortskern Oberwil wird eine entsprechend geringere Landwertzunahme in Rechnung gestellt. Die zusätzlichen wohnfeindlichen Anträge der BPK (z.B. wonach Nicht-Wohn-Nutzungen in den Untergeschossen nicht in die Wohnanteilsberechnung eingehen) wurden überhaupt nicht berücksichtigt. Insgesamt steht diese Schätzung jedoch auf weniger sicheren Füßen als die Berechnung der Planungsgewinne durch die AZ-Erhöhung.

Eine eingehendere Studie würde sicher einige Korrekturen an den errechneten Geldbeträgen erbringen (z.B. Szenarien weitere Rezession / Europa-Integration / neuer Büroboom). Die vorliegenden Zahlen zeigen jedoch mit aller Deutlichkeit die Grössenordnungen des im Bericht der Minderheit angesprochenen Stichworts "Geschenke-Verteilung an LandeigentümerInnen - und das ohne Gegenleistung".

db, 15.10.92

Dank AZ-Erhöhung zusätzliche mögliche Bruttogeschossfläche / Planungsgewinn in Franken

ZONE:	max. AZ bei Arealbebauung 1992	AZ-Erhöhung?	max. AZ neu in Arealbebauung?	Grundstücke nicht bebaut in m2	Mehrausnutzung durch AZ neu in m2 BGF	Grundstücke (teil) bebaut in m2	Mehrausnutzung durch AZ neu in m2 BGF **	PLANUNGS-GEWINNE Bsp. Franken	Bauzonen TOTAL in m2 ***	Franken pro m2 BGF	Franken pro m2 Land	Anteil Kosten Anlage
W 1	0,25	60%	0,40	66.200	8.441	97.800	5.868	24,32	164.000	1700	544	26%
W 2a	0,40	50%	0,60	46.800	7.956	395.200	31.616	47,49	442.000	1200	576	29%
W 2b	0,50	40%	0,70	214.900	36.533	749.100	59.928	105,11	964.000	1100	616	27%
W 3	0,70	14%	0,80	127.000	10.795	400.000	9.600	16,32	527.000	800	512	21%
W 4	0,80	13%	0,90	65.200	5.542	292.800	7.027	8,50	358.000	700	504	19%
W 2b Res.	0,50	40%	0,70	75.400	12.818	0	0	7,60	75.400	600	336	17%
W 3 Res.	0,70	14%	0,80	32.400	2.754	0	0	1,10	32.400	400	256	12%
W 4 Res.	0,80	13%	0,90	75.400	6.409	0	0	2,55	75.400	400	288	12%
WG 2	0,50	40%	0,70	9.000	1.530	23.000	1.472	2,70	32.000	900	504	23%
WG 3	0,80	13%	0,90	9.700	824	108.300	3.402	3,69	118.000	850	612	22%
WG 4	1,10	9%	1,20	4.900	416	125.100	4.003	4,20	130.000	950	912	24%
WG 5	1,50	13%	1,70	35.000	5.950	153.000	7.344	12,63	188.000	950	1292	24%
O Oberwil	0,60	33%	0,80	5.100	867	39.900	638	1,35	45.000	900	576	23%
K 4	1,15	13%	1,30	30.000	3.825	97.000	2.328	6,46	127.000	1050	1092	26%
K 5	2,00	15%	2,30	0	0	211.000	5.064	5,33	211.000	1250	2300	29%
A Altstadt		keine AZ		0	0	126.000	0	0	126.000	?	?	?
G 12	0,90	33%	1,20	135.500	34.553	116.500	11.184	22,97	252.000	500	480	14%
G 20	1,20	25%	1,50	65.300	16.652	52.100	2.501	11,49	117.400	600	720	17%
I 25	2,00	15%	2,30	10.900	2.779	196.100	14.119	9,29	207.000	550	1012	15%
TOTAL				1.008.700	158.644	3.180.900	166.084	225,31 Bsp.	4.189.600			

\* Abzug 15 % für Strassenfläche \*\* Abzug 20 % für Strassenfläche; Realisationsgrad nur 10 - 50 % \*\*\* bereinigt aus Angaben # bei Baukosten von Fr. 3'000.-/m2 BGF

Quellen: Bericht FWS, Erschliessungsübersicht RPV; eigene Berechnungen

Planungsgewinne durch Erhöhung der Büroanteile

ZONE:	max. AZ neu in Arealbebauung?	Zonen-grösse in m2	BGF max. in m2	Büroanteil: von % auf % ?	Mehrwert in Fr. pro m2 BGF	Mehrwert in Fr. pro m2 Land	PLANUNGS-GEWINNE Bsp. Franken
WG 2	0,70	32.000	16.184	10 50	120	237	7,59
WG 3	0,90	116.000	75.429	25 40	120	185	21,41
WG 4	1,20	130.000	112.710	25 40	150	173	22,49
O Oberwil	0,80	45.000	26.010	25 40	50	87	8,59
K 4	1,30	127.000	119.285	25 40	230	245	31,10
G 12	1,20	252.000	218.484	40 60	90	104	25,19
G 20	1,50	117.400	127.232	40 100	280	258	23,33
I 25	2,30	207.000	343.982	0 25	220	132	27,45
TOTAL		1.026.400					170,35 Bsp.

Fragen

a. Ausz Gen

= Z

"Vom I des Tat chen w Enteigr rechtig 3a; 112 rechts t zungsp von der ung eig erschlo gesetz

Wird b welche Liegen Rechts minolc hende sprech E.3b, j

d) Wie Bauzo lb 303 kann d wenn t schutz die Er gewen mulat weiter stück BGE sein, v 15 lit.

en Franken Anteil  
pro 3F m2 Land Anteil

)	544	25%
)	576	25%
)	616	27%
)	512	21%
)	504	19%
)	336	17%
)	256	12%
)	288	12%
)	504	22%
)	612	22%
)	912	21%
)	1292	24%
)	576	23%
)	1092	26%
)	2300	28%
)	?	?
)	480	14%
)	720	17%
)	1012	15%

einigt aus Angabe

## Fragen der materiellen Enteignung: Entschädigung bei Nichteinzonung?

a. Auszug aus dem Bundesgerichtsurteil vom 4. März 1992 i.S. Geschwister R. gegen Gemeinde Flims und Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden.

= Zusammenfassung der konstanten Rechtsprechung

"Vom Entzug einer wesentlichen aus dem Eigentum fliessenden Befugnis im Sinne des Tatbestands der materiellen Enteignung kann zum vornehmsten nur dann gesprochen werden, wenn im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planungsmassnahme, die einer Enteignung gleichkommt, eine raumplanerische Grundordnung galt, welche die Berechtigung zum Bauen auf dem fraglichen Grundstück einschloss (BGE 114 Ib 303 E. 3a; 112 Ib 398 E. 5a). Eine solche, der verfassungsrechtlichen Ordnung des Bodenrechts entsprechende Grundordnung liegt vor, wenn die Gemeinde über einen Nutzungsplan verfügt, der u.a. die Bauzonen in zweckmässiger Weise rechtsverbindlich von den Nichtbauzonen trennt. Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 benötigt und erschlossen wird (Art. 15 und 19 RPG; Art. 5 Wohnbau- und eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 [WEG; SR 843]; BGE 114 Ib 303 3a mit Hinweisen).

Wird bei der erstmaligen Schaffung einer raumplanerischen Grundordnung, welche den verfassungsrechtlichen und gesetzlichen Anforderungen entspricht, eine Liegenschaft keiner Bauzone zugewiesen, so liegt gemäss der von der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichts zur Klarstellung der Rechtslage befolgten Terminologie eine Nichteinzonung vor, und zwar auch dann, wenn die in Frage stehenden Flächen nach dem früheren, der Revision des Bodenrechts nicht entsprechenden Recht überbaut werden konnten (BGE 117 Ib 6 E.3; 114 Ib 303 E.3b, je mit Hinweisen).

d) Wie das Bundesgericht wiederholt ausgeführt hat, löst die Nichteinzonung in eine Bauzone grundsätzlich keine Entschädigungspflicht aus (BGE 116 Ib 384 E. 6a; 114 Ib 303 3c; 107 Ia 89; in BGE 117 Ib 4 nicht publizierte E. 4). Nur ausnahmsweise kann die Nichteinzonung den Eigentümer enteignungsähnlich treffen, etwa dann, wenn er baureifes oder groberschlossenes Land besitzt, das von einem gewässerschutzkonformen Generellen Kanalisationsprojekt erfasst wird, und wenn er für die Erschliessung und Überbauung seines Landes schon erhebliche Kosten aufgewendet hat (so schon BGE 105 Ia 338 E. 3d), wobei diese Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein müssen (ENRICO RIVA, a.a.O., S. 180 FN 99). Sodann können weitere Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes so gewichtig sein, dass ein Grundstück unter Umständen hätte eingezont werden müssen (BGE 112 Ib 403 E. 6d; in BGE 117 Ib 4 nicht publizierte E. 4). Ein Einzonungsgebot kann ferner zu bejahen sein, wenn sich das fragliche Grundstück im weitgehend überbauten Gebiet (Art. 15 lit. a RPG) befindet (BGE 116 Ib 384 E. 6a). Solche Umstände hätten möglicher-

weise eine Einzonung gebieten können, so dass der Eigentümer am massgebenden Stichtag mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einer aus eigener Kraft realisierbaren Überbauung seines Landes rechnen durfte. Trifft all dies jedoch nicht zu, so kann nicht von einer enteignungsähnlichen Wirkung der Nichteinzonung gesprochen werden. Der Eigentümer besitzt grundsätzlich keinen Rechtsanspruch auf Einweisung seines Landes in eine Bauzone, auch nicht, wenn er erschlossenes oder erschliessbares Land besitzt (BGE 116 Ia 195 E. 3c; 114 Ia 33 E. 6 mit Hinweisen). Dies ergibt sich aus dem Vorrang der rechtlichen Gegebenheiten, auf die in erster Linie abzustellen ist. Erste Voraussetzung der Überbaubarkeit einer Parzelle und damit deren Baulandqualität bildet die Zugehörigkeit des entsprechenden Landes zu einer Bauzone, welche den aus der Neuordnung des Bodenrechts fliessenden verfassungs- und gesetzmässigen Anforderungen entspricht und welche die Berechtigung zum Bauen einschliesst (BGE 114 Ib 304 E. 3d und e mit Hinweisen). [...]

Die Kantone bzw. die nach kantonalem Recht zuständigen Gemeinden ([vorliegend:] Art. 4 Abs. 1 KRG) waren gemäss Art. 35 Abs. 1 lit. b RPG verpflichtet, spätestens innert acht Jahren nach Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes, somit bis zum 1. Januar 1988, einen den verfassungsrechtlichen und gesetzlichen Grundsätzen des Raumplanungsrechts entsprechenden Nutzungsplan festzusetzen. [...] Eine Fristverlängerung für die Erstellung der Nutzungspläne sieht das Raumplanungsgesetz - anders als für die Richtplanung der Kantone (Art. 35 Abs. 2 RPG) - nicht vor. [...] Das Bundesgericht hat deshalb bereits im Jahre 1985 festgehalten, die Reduktion zu gross bemessener und somit den Grundsätzen des Raumplanungsrechts widersprechender Bauzonen müsse innert der Frist von Art. 35 Abs. 1 lit. b RPG vorgenommen werden. [...] Das Verstreichen der Frist [...] hat zur Folge, dass der altrechtliche [...] Plan aus dem Jahre 1968 mit seitherigen Änderungen jedenfalls nach dem 1. Januar 1988 mit Bezug auf die Umschreibung des Baugebeits infolge der derogatorischen Kraft des Bundesrechts seine Gültigkeit verloren hat. [...] Fehlen infolge des Verstreichens der in Art. 35 Abs. lit. b RPG vorgesehenen Frist rechtskräftig ausgeschiedene Bauzonen, greift Art. 36 Abs. 3 RPG Platz. Diese Bestimmung reduziert den Umfang der Bauzone von Bundesrechts wegen ab dem 1. Januar 1988 so lange auf das weitgehend überbaute Gebiet, als eine ordentliche, den Grundsätzen des Raumplanungsrechts entsprechende Nutzungsplanung fehlt. (...) Der Begriff des weitgehend überbauten Gebiets ist eng zu verstehen; er umfasst im wesentlichen nur den geschlossenen Siedlungsbereich." (BGE 118 Ib 13 vom 4. März 1992)

[Unsere Hervorhebungen]

b. Auszt  
sel. g  
schaf

= insl  
de

"A.- Die  
Nr. 203  
8'000 m  
Pflanzgä

Nach de  
schaftsg  
[...] In d  
gung, w  
der Gem  
welcher

der Volk  
stellte di  
Nr. 203,  
Bausper  
der [...] (

zuzuteile  
tons Bas  
nehmigt

B.- Am 1  
Landsch  
schädigt  
venienze

Klageein  
die Klag  
Fr. 16'27  
die unnü

|Gericht  
gen, der  
felden st  
dum erg  
tigten de  
und zog  
1989 ver  
des Eint  
Zeitpunk  
die CMS  
Kanalisa  
nicht dau  
überbau

- b. Auszug aus dem Bundesgerichtsurteil vom 14. Januar 1992 i.S. Christoph Merian Stiftung, Basel, gegen Einwohnergemeinde Birsfelden und Verwaltungsgericht des Kantons Basel-Landschaft

= insbesondere Auszüge betreffend Vertrauensschutz, Nichteinzonung aufgrund des Volkswillens (entgegen ursprünglicher Meinung der Exekutive)

"A.- Die Christoph Merian Stiftung (CMS) ist seit 1914 Eigentümerin der Parzelle Nr. 203 [...]. Das Areal von 44'324 m<sup>2</sup> ist aufgeteilt in eine Steilböschung von gut 8'000 m<sup>2</sup>, welche ungenutzt ist, und ebenes Land von rund 36'000 m<sup>2</sup>, wo sich Pflanzgärten befinden.

Nach dem Zonenplan vom 29. November gehörte die Parzelle Nr. 203 zum Landwirtschaftsgebiet. Im Jahre 1955 wurde sie der "allgemeinen Wohnzone" W3 zugewiesen. [...] In den späten siebziger Jahren formierte sich in Birsfelden eine politische Bewegung, welche für die Erhaltung der Familiengärten in der "Hagnau" eintrat. Ein von der Gemeinde ausgearbeiteter Quartierplan für die Überbauung des "Hagnau"-Areals, welcher vom Einwohnerrat am 25. Oktober 1978 gutgeheissen worden war, wurde in der Volksabstimmung vom 23. September 1979 abgelehnt. Am 26. September 1980 stellte die CMS ein Gesuch für den Bau eines Mehrfamilienhauses auf der Parzelle Nr. 203, worauf der Gemeinderat am 4. November 1980 über das Grundstück eine Bausperre verhängte. Am 10. Dezember beschloss der Einwohnerrat, den ebenen Teil der [...] der Spezialzone "Familiengärten" und die Steilböschung der Grünzone [...] zuzuteilen. Mit Entscheid vom 1. Dezember 1981 wies der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft eine dagegen eingereichte Beschwerde der CMS ab und genehmigte diese Umzonung. Dieser Entscheid erwuchs in Rechtskraft.

B.- Am 19. Mai 1982 erhob die CMS beim Enteignungsgericht des Kantons Basel-Landschaft Klage gegen die Einwohnergemeinde Birsfelden. Sie verlangte eine Entschädigung von 17'286'360.- wegen materieller Enteignung und eine Inkonvenienzentschädigung (Planungskosten) von Fr. 490'812.60, beides nebst Zins seit Klageeinreichung. Mit Urteil vom 13. November 1986 hiess das Enteignungsgericht die Klage teilweise gut und verpflichtete die Gemeinde Birsfelden zur Zahlung von Fr. 16'276'640.- für die Folgen der Zonenplanänderung sowie von Fr. 32'616.70 für die unnütz gewordenen Planungskosten [...]. Durch Vermittlung des [Verwaltungs-]Gerichtspräsidenten konnten sich die Vertreter der Parteien auf einen Vergleich einigen, der aber die Genehmigung durch die Parteien vorbehielt. Der Einwohnerrat Birsfelden stimmte dem Vergleich zu, doch wurde gegen diesen Beschluss das Referendum ergriffen. In der Urnanabstimmung vom 4. Juni 1989 lehnten die Stimmberechtigten den Vergleich ab. Darauf nahm das Verwaltungsgericht einen Augenschein vor und zog einen Experten für Erschliessungsfragen bei. Mit Urteil vom 13. September 1989 verneinte es das Vorliegen einer materiellen Enteignung und hob den Entscheid des Enteignungsgerichts auf. Im wesentlichen erwog es, die Parzelle Nr. 203 sei im Zeitpunkt, als die Umzonung rechtskräftig geworden ist, nicht baureif gewesen, da die CMS nicht in der Lage gewesen wäre, aus eigener Kraft die Verkehrs- und Kanalisationserschliessung des Grundstückes herbeizuführen; die CMS habe deshalb nicht damit rechnen dürfen, das Areal mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft überbauen zu können.

C.- Mit Eingabe vom 14. Februar 1990 erhob die CMS beim Bundesgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Sie beantragt, das Urteil des Verwaltungsgerichts sei aufzuheben und die Einwohnergemeinde Birsfelden gemäss Urteil des Enteignungsgerichts zur Zahlung [...] zu verpflichten. [...]

D.- Mit Verfügung vom 26. März 1990 wies der Präsident der I. öffentlichrechtlichen Abteilung des Bundesgerichts das Gesuch der Einwohnergemeinde Birsfelden um Sistierung des Verfahrens zwecks Führen von Vergleichsverhandlungen ab.

Das Bundesgericht zieht im Verfahren nach Art. 109 Abs. 1 OG in Erwägung:

[...] c) Die Beschwerdeführerin geht davon aus, dass es sich bei der Zuweisung der Parzelle Nr. 203 zur Spezialzone "Familiengärten" bzw. der Grün- und Aussichtszone um eine klassische Auszonung gehandelt habe. Die Gemeinde ist demgegenüber der Meinung, man habe es hier mit einer Nichteinzonung zu tun. Das Verwaltungsgericht hat sich zu dieser Frage nicht ausdrücklich geäußert, ist der Sache nach jedoch davon ausgegangen, es handle sich um eine Auszonung.

3.- Eine Nichteinzonung liegt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung vor, wenn bei der erstmaligen Schaffung einer raumplanerischen Grundordnung, welche inhaltlich und verfahrensmässig den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes entspricht, eine Liegenschaft nicht einer Bauzone zugewiesen wird. [...]

bb) [...] Bauzonen dürfen demnach höchstens das Land umfassen, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird (Art. 15 RPG). Die Zonenordnung der Gemeinde Birsfelden widersprach diesen Anforderungen klar. Sie wies insbesondere in der allgemeinen Wohnzone W3 Baulandreserven auf, die ungefähr gleich gross waren wie das bereits überbaute Gebiet. Zwar dürfte die Gemeinde schon damals wegen ihrer Nähe zur Stadt einem erheblichen Siedlungsdruck ausgesetzt gewesen sein. Indessen zeigen sogar die Verhältnisse Ende der siebziger Jahre, dass die 1949/1955 ausgeschiedenen Wohnzonen erheblich überdimensioniert waren und somit den Anforderungen von Art. 15 RPG nicht entsprachen. [...]

cc) [...] Weshalb die "Hagnau" 1955 in die Wohnzone eingewiesen wurde, geht aus den Akten nicht mit Klarheit hervor. [...] An der Gemeindeversammlung wurde verlangt, das Gebiet sei der Grünzone zuzuweisen bzw. mit dem Erlass von Zonenvorschriften sei zuzuwarten. Diese Begehren unterlagen indessen, obwohl offenbar kein konkreter Bedarf an neuen Wohnungen bestand, im Gegenteil die Einzonung lediglich als vorsorglich dargestellt wurde. [...]

4.- [...] Der Eigentümer hat Nichteinzonungen in der Regel entschädigungslos hinzunehmen. [...] Der Umstand, dass das Grundstück innerhalb des GKP [Generellen Kanalisationsprojekts] von 1963 lag, bedeutet für sich allein noch nicht, dass es 1980 in die Bauzone hätte aufgenommen werden müssen. [...] [Die Beschwerdeführerin vermöchte] im vorliegenden Fall daraus nur etwas für sich abzuleiten, wenn sie veranlasst durch diese Sachlage erhebliche Kosten für die Erschliessung und Überbauung der Parzelle aufgewendet hätte. [...] Dass die Kanalisation sowie Strassen bis nahe an die Arealgrenzen heranführen, ist in diesem Zusammenhang nicht von Bedeutung [...].

c) Die I  
[Ende d  
keit der  
die Bes  
gewend  
diglich  
setzt, w  
die Bes  
Quartie  
so dass  
tierpla  
wurder  
worder  
Überb  
abstim  
den - s  
sen um  
Zonen]  
auf be  
Vermö  
5.- [...]  
lässig,  
in nah  
eines C  
weise  
nung,  
legung  
keit Pa  
die Üf  
sen). [  
6.- [...]  
Steilb  
zende  
unter  
sprich  
wendl  
zunge  
den, [  
8.- Di  
zelle |  
Tatbe  
Sonde  
und Ü  
naher

Verwal-  
sei aufzu-  
gerichts  
  
htlichen  
en um Si-  
  
g:  
ng der  
ichtszone  
über der  
gsge-  
jedoch  
  
vor,  
welche  
zes ent-  
  
ir die  
15 Jahren  
nde Birs-  
allge-  
n wie das  
er Nähe  
en zeigen  
hiedenen  
n von  
  
eht aus  
urde ver-  
tenvor-  
bar kein  
; ledig-  
  
s hinzu-  
llen Ka-  
1980 in  
n ver-  
veran-  
bauung  
; nahe an  
itung

c) Die Beschwerdeführerin behauptet nicht, dass die zuständigen Gemeindeorgane [Ende der siebziger Jahre] irgendwelche Zusicherungen über die zukünftige Nutzbarkeit der Parzelle Nr. 203 abgegeben haben. Nicht entscheidend ist die Tatsache, dass die Beschwerdeführerin für die Planung der Arealüberbauung erhebliche Kosten aufgewendet hat, da die Inkonvenienzentschädigung im Rahmen vor Art. 22 ter BV lediglich Folge einer materiellen Enteignung sein kann, eine solche also gerade voraussetzt, was hier nicht der Fall ist (BGE 108 Ib 357 E. 4b/aa). Das gilt umso mehr, als die Beschwerdeführerin das Vorprojekt von 1970/71 nicht weiterverfolgte und der Quartierplan in der Volksabstimmung vom 23. September 1979 verworfen wurde, so dass die Aufwendungen für das Vorprojekt und die Ausarbeitung des Quartierplans nicht als Folge der entscheidenden Zonenänderung von 1980/81 nutzlos wurden. Das Projekt, für welches am 26. September 1980 ein Baugesuch eingereicht worden ist, war in Kenntnis des zustandegekommenen Referendums gegen die Überbauung des "Hagnau"-Areal und nach dem negativen Ausgang der Volksabstimmung vom 23. September 1979 über den Quartierplan ausgearbeitet worden - somit unter Inkaufnahme des Risikos, dass dem Baugesuch Widerstand erwachsen und der Gemeinderat genötigt sein könnte, eine Bausperre zu verhängen und eine Zonenplanänderung einzuleiten. [...] Die Beschwerdeführerin darf sich deshalb nicht auf berechtigtes Vertrauen in die Bauerwartung berufen, das sie zu nutzloser Vermögensdisposition veranlasst hätte. [...]

5.- [...] a) Eine materielle Enteignung liegt einzig vor, wenn das Bauen rechtlich zulässig, tatsächlich möglich sowie nach den Umständen mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft zu erwarten gewesen wäre. Als Gründe, die gegen die Überbauung eines Grundstücks in naher Zukunft sprechen, nannte das Bundesgericht beispielsweise das Erfordernis einer Ausnahmebewilligung, einer Änderung in der Zonenplanung, eines Erschliessungs-, Überbauungs- oder Gestaltungsplans, einer Baulandumlegung oder weitgehender Erschliessungsarbeiten. Auch genügen die Erschliessbarkeit Parzelle und unter Umständen selbst deren Erschliessung nicht ohne weiteres, um die Überbaubarkeit in naher Zukunft zu bejahen (BGE 112 Ia 390 E. 3 mit Hinweisen). [...]

6.- [...] Die Beschwerdeführerin macht geltend, zumindest für eine Überbauung der Steilböschung wäre technisch auch ein Strassenanschluss an die im Osten angrenzende Muttenzerstrasse möglich gewesen [...]. Der Feststellung, dass dies lediglich unter Inanspruchnahme der südlichen Nachbarparzelle Nr. 1620 möglich wäre, widerspricht sie indessen nicht. Mit Recht hat aber das Verwaltungsgericht aus der Notwendigkeit der Mitwirkung Dritter den Schluss gezogen, unter solchen Voraussetzungen könne nicht von einer Überbaubarkeit in naher Zukunft gesprochen werden. [...]

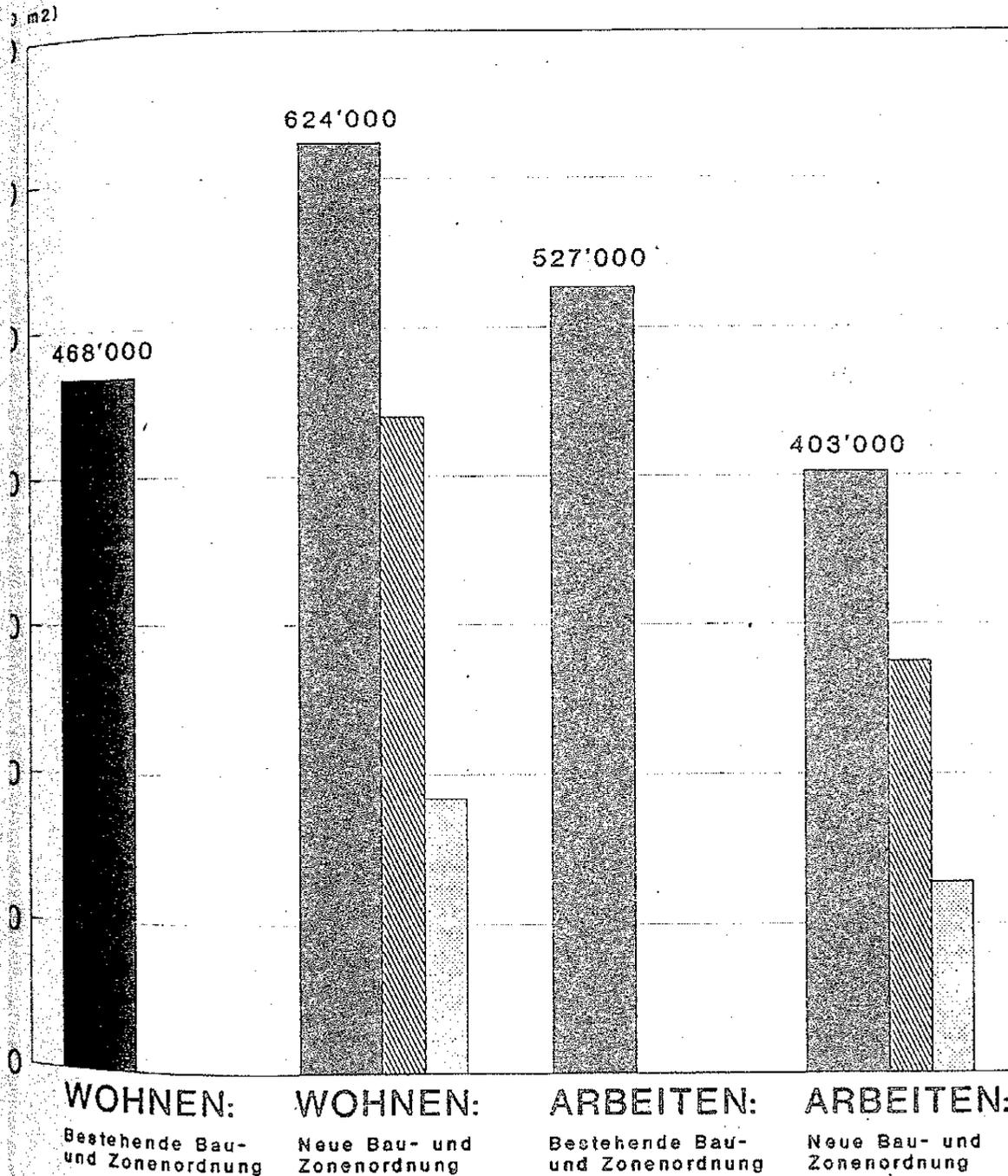
8.- Die Beschwerdeführerin macht schliesslich geltend, die Nichteinzonung der Parzelle Nr. 203 führe zu einem entschädigungspflichtigen Sonderopfer im Sinne des Tatbestandes der materiellen Enteignung. Davon kann aber keine Rede sein, da ein Sonderopfer ebenfalls voraussetzt, dass die Beschwerdeführerin die Erschliessung und Überbauung ihres Grundstücks im massgeblichen Zeitpunkt aus eigener Kraft in naher Zukunft hätte realisieren können. (BGE 112 Ib 492 E. 8).

[Unsere Hervorhebungen]

# Vohnförderung durch Stadtplanung ?

theoretische Siedlungsreserven: Bruttogeschossflächen (BGF), die in den Bauzonen für Wohnen und Arbeiten maximal noch geschaffen werden könnten.

Total
  Verdichtung
  Neubebauung



Vergleichszahlen zu den Mindestwohnanteilen

ZONENBEZEICHNUNG alt	Bauordnung 1981	Empfehlung Studie 1989	Wohnanteil- Initiative 1990	Antrag Stadttrat 1992	ZONENBEZEICHNUNG neu
Wohnzonen E 1 1/2, E 2 1/2 W 3 1/2, W 4 1/2, W 3, W 4 Kernzone K1	75 %	80 - 90 %	90 %	90 %	W 1, W 2a + W 2b W 3, W 4
Wohn- und Gewerbezone WG 3 1/2, WG 4 1/2; Kernzonen K 2 + K 3; Ortskern Oberwil 0	20 % 0,0 %	40 % 40 %	50 % 50 %	50 % 50 %	K 5 WG 5
Altstadtzone	50 %	75 %	75 %	60 %	K 4, WG 3, WG 4, 0 Oberwil
Gewerbezone G 12	33 %	(keine Empf.)	60 %	- - *	G 12
Gewerbezone IG 18	Wohnverbot, max. 40 % «betriebsfremde» Büros	(keine Empf.)	Mind. 50 % Gewerbe; Wohnen 66 % der «betriebsfremden» Nutzung (= max. 33,3 %)	mindest. 40 % Gewerbe; Wohnen fakultativ (max. 30 %; bis 60 % Büros)	G 20
Industriezone I 25	Wohnverbot, bis 40 % «betriebsfremde» Büros	(keine Empf.)	Mind. 50 % Gewerbe; Wohnen 66 % der «betriebsfremden» Nutzung (= max. 33,3 %)	Wohnverbot; kein Mindest- Gewerbeanteil; bis 100 % Büros	I 25

\* Wohnanteil für die Altstadt ging ganz einfach „vergessen“!?; die neugeschaffene Zone WG 2 hat 50 % Mindestwohnanteil.

Anmerkung: Heute gültig sind (mit Ausnahme der Vorschriften für die IG 12 und die IG 18) die Bestimmungen der Wohnanteils-Initiative.

Revision Stadtplanung Zug : Vertiefungsseminar der BPK vom 28. Febr. 1992

### *Fragen quantitativer Natur*

*Alle angegebenen Zahlen sind grobe Schätzwerte. Die Angaben über m<sup>2</sup> BGF und Einwohner (PEW) sowie Arbeitsplätze (PAP) sind theoretische Maximalwerte gemäss Methodik von Modellrechnung (A)*

#### 1. Veränderung der Wohnanteile

- a) Wohnzonen: 80% statt 90%  
ca. minus 140'000m<sup>2</sup> Planungs-BGF für Wohnen  
ca. - 3'000 "Phantom-Einwohner(innen)" (PEW)  
ca. + 2'500 "Phantom-Arbeitsplätze" (PAP)
- b) WG3: 60% statt 75%  
ca. minus 12'000m<sup>2</sup> Planungs-BGF für Wohnen  
ca. - 300 PEW  
ca. + 300 "Phantom-Arbeitsplätze" (PAP)
- c) WG4: 60% statt 75%  
ca. minus 17'000m<sup>2</sup> Planungs-BGF für Wohnen  
ca. - 425 PEW  
ca. + 400 PAP
- d) WG5: 50% statt 60%  
ca. minus 24'000m<sup>2</sup> Planungs-BGF für Wohnen  
ca. - 600 PEW  
ca. + 550 PAP
- e) K4: 60% statt 75%  
ca. minus 18'000m<sup>2</sup> Planungs-BGF für Wohnen  
ca. - 450 PEW  
ca. + 425 PAP
- f) O: 60% statt 75%  
ca. minus 4'200m<sup>2</sup> Planungs-BGF für Wohnen  
ca. - 100 PEW  
ca. + 100 PAP
- g) G12, G20: 0% statt 15%  
ca. minus 51'000m<sup>2</sup> Planungs-BGF für Wohnen  
ca. - 1'250 PEW  
ca. + 1'200 PAP  
15% statt 30%  
ca. minus 51'000m<sup>2</sup> Planungs-BGF für Wohnen  
ca. - 1'250 PEW  
ca. + 1'200 PAP

## 2. Wohn- und Gewerbefläche ausgezoner Gebiete (exkl. Gimenen)

Einzonung in:	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> BGF	Raum für:			
			Wohnen		Arbeiten	
W2b	38'000	19'000	350	PEW	40	PAP
W3	10'000	6'000	120	PEW	10	PAP
G12	40'000	37'000	0-240	PEW	550-800	PAP
(OeIB)	18'000	?		?		?
Total	88'000	62'000	470-710 PEW		600-850 PAP	

## 3. Einzonung Stolzengraben

Einzonung in Zone W2b:	ca.	28'000 m <sup>2</sup>
	ca.	14'000 m <sup>2</sup> BGF
	ca.	250 PEW
	ca.	25 PAP

R O E T E L / W A L D H O F

enen)

iten

PAP

PAP

30 PAP

? )

50 PAP



Das Rötetel/Waldhof-Gebiet (Ansicht von Süden); am Hang unter dem Restaurant Rötetel kann bereits gebaut werden.



Auch diesen Teil mit dem Regetenweg wollte die BPK-Mehrheit nicht grün lassen...