

Initiative für mehr Wohnungen im Stadtzentrum und  
Gegenvorschlag des Grossen Gemeinderates

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 6. März 1979

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Am 14. Dezember 1978 reichte die Sozialdemokratische Partei der Stadt Zug die Initiative "für mehr Wohnungen im Stadtzentrum" ein. Darin wird verlangt, dass im "Bebauungsplan für das Gebiet innerhalb der Baarerstrasse - Gotthardstrasse - Industriestrasse und Metallstrasse in bezug auf die zukünftige Nutzung folgende Werte festzulegen sind:

- a) Ausnützungsziffer (AZ) max. 1,5
- b) Wohnanteil min. 40 % der Ausnützungsziffer (AZ) min. 0,6".

Die Initiative wurde von 819 Stimmberechtigten unterzeichnet und ist mit einer Rückzugsklausel versehen.

II.

Die Initiative verfolgt zwei wesentliche Ziele. Mit der Reduktion der Ausnützungsziffer auf 1,5 und der Erhöhung des Mindestwohnanteils auf 0,6 soll einerseits das Verhältnis zwischen Arbeitsplätzen und Einwohner zulasten des Arbeitsplatzes verschoben werden. Andererseits soll damit die Anzahl der Wohnungen erhöht werden. Das Initiativbegehren kommt einer Umzonung von der K1- in die K2-Zone gleich.

Die Eigentümerin des von den Initianten betroffenen Areales hat seit längerer Zeit Ueberbauungsstudien (Wettbewerb, Ueberbauungskonzepte) und Verwertungsuntersuchungen durchgeführt. Sie ist dabei von den in der Ersatzbauordnung festgelegten Bestimmungen ausgegangen. Die Untersuchungen haben die Ausarbeitung eines Bebauungsplanes zum Ziel. Gestützt auf diese städtebaulichen Abklärungen wurden im Entwurf zur neuen Bauordnung die bisherigen Bestimmungen der Ersatzbauordnung übernommen.

Eine Gegenüberstellung von Initiative und Bebaungsplanentwurf zeigt folgendes Bild:

Tabelle 1

	Initiative	Bebauungsplan- entwurf 79
Landfläche (ca)	25'000 m2	25'000 m2
Ausnutzungsziffer (AZ) total	1,5	2,0 plus 0,3 Bonus
Mindestwohnanteil (AZ)	0,6	0,46
Mindestwohnanteil in %	40 %	20 %
Bruttogeschossfläche für Wohnen	15'000 m2	11'500 m2
Bruttogeschossfläche für Arbeiten	22'500 m2	44'000 m2
Bruttogeschossfläche total	37'500 m2	57'500 m2
Wohnen / Arbeiten in %	0,66	0,26
Anzahl der Bewohner	375	285

Im Zonenplan-Entwurf der neuen Stadtplanung, wie er von der Planungskommission und vom Stadtrat im letzten Jahr zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet wurde, ist das Metalliareal der Kernzone Kl zugewiesen. Dessen Ueberbauung hat nach einem Bebauungsplan zu erfolgen, wobei die für die Kernzone Kl geltenden Werte bezüglich Ausnutzung und Nutzungsdurchmischung als Richtwerte gelten.

Tabelle 1 veranschaulicht deutlich, wie sehr sich die Initiative in Gegensatz zu den bisherigen Vorstellungen über die zukünftige Ueberbauung des Metalliareals stellt. Die Bemühungen der Grundeigentümerin und von Stadt und Kanton Zug, eine optimale städtebauliche Lösung zu erarbeiten, würden in Frage gestellt. Das mit der Kernzone Kl angestrebte Ziel, entlang der Bahnhofstrasse und Baarerstrasse bis zur Gubelstrasse eine Verdichtung zu erreichen, damit dort Zentrumsnutzungen angesiedelt werden können, würde stark erschwert.

Planungsausschuss und Planungskommission sind deshalb der Ueberzeugung, dass an der bisherigen Grundaussnutzung festgehalten werden sollte. In bezug auf den Wohnanteil wird jedoch eine flexiblere Haltung eingenommen. Eine Erhöhung des Wohnanteiles bis auf 0,6 ist aufgrund der Erfahrungen denkbar. Für die zukünftigen Bewohner können trotz der hohen Dichte attraktive Wohnungen in städtischen Verhältnissen erstellt werden.

Aus zeitlichen Gründen ist es nicht möglich, innert der im Initiativrecht vorgeschriebenen gesetzlichen Frist den Bebauungsplan in seiner Ganzheit als Gegenvorschlag vorzulegen. Mit dem Vorentscheid über die beiden Kriterien "Ausnutzung und Wohnfläche" wird der kommende Bebauungsplan jedoch in wesentlichen Teilen beeinflusst. Der Stadtrat schlägt deshalb vor, der Initiative folgenden Gegenvorschlag gegenüberzustellen:

"Im Bebauungsplan für das Gebiet innerhalb der Baarerstrasse - Gotthardstrasse - Industriestrasse - Metallstrasse sind in bezug auf die Nutzungen folgende Werte festzulegen:

- a) Ausnutzungsziffer (AZ), 2,0 plus AZ-Bonus 0,3
- b) Wohnanteil mindestens 0,6 (ca 26%)"

Dieser Gegenvorschlag erlaubt, auf den bisherigen städtebaulichen Konzepten aufzubauen und ermöglicht gleichviel Wohnungen wie die Initiative. Zudem verbessert er das Verhältnis zwischen Arbeitsplätzen und Einwohnerzahl.

Mit dem Gegenvorschlag wird eine abrupte und unbegründete Kehrtwendung gegenüber den bisherigen Planungszielen vermieden. Der eigentlichen Zielsetzung der Initiative wird aber in wesentlichen Teilen Rechnung getragen.

Die folgende Gegenüberstellung verdeutlicht dies:

Tabelle 2

	Initiative	Bebauungs- planentwurf 79	Gegenvorschlag
Landfläche (ca)	25'000 m2	25'000 m2	25'000 m2
Ausnutzungsziffer (AZ) total	1,5	2,3	2,3
Mindestwohnanteil (AZ)	0,6	0,46	0,6
Mindestwohnanteil in %	40 %	20 %	26 %
Bruttogeschossfläche für Wohnen	15'000	11'500	15'000
Bruttogeschossfläche für Arbeiten	22'500	44'000	42'500
Bruttogeschossfläche total	37'500	57'500	57'500
Wohnen / Arbeiten in %	0,66	0,26	0,35
Anzahl der Bewohner	375	285	375

### III.

Zusammenfassend stellt der Stadtrat fest, dass die Initiative unerwünschte Auswirkungen auf die Kontinuität der Stadtentwicklung hätte und sie deshalb abgelehnt werden sollte. Der Gegenvorschlag erlaubt, den Zielsetzungen der Initiative entgegenzukommen, ohne die bisherigen stadtplanerischen Bestrebungen aufzugeben. Die Zustimmung zum Gegenvorschlag würde es ermöglichen, den Bebauungsplan sinnvoll weiterzuarbeiten.

#### Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten, die Initiative abzulehnen und den Gegenvorschlag gutzuheissen.

Zug, 6. März 1979

DER STADTRAT VON ZUG  
Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:  
W.A. Hegglin A. Grünenfelder

Beilage: Beschlussesentwurf

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.  
BETREFFEND INITIATIVE FUER MEHR WOHNUNGEN IM STADTZENTRUM  
UND GEGENVORSCHLAG DES GROSSEN GEMEINDERATES

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnissnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr.503  
vom 6. März 1979

b e s c h l i e s s t :

1. Die Initiative für mehr Wohnungen im Stadtzentrum wird abgelehnt.
2. Dem Gegenvorschlag in der nachstehenden Fassung wird zugestimmt;  
"Im Bebauungsplan für das Gebiet innerhalb der Baarerstrasse - Gotthardstrasse - Industriestrasse - Metallstrasse sind in bezug auf die Nutzungen folgende Werte festzulegen:  
a) Ausnützungsziffer (AZ), 2,0 plus AZ-Bonus 0,3  
b) Wohnanteil mindestens 0,6 (ca 26%)"
3. Diese beiden Beschlüsse unterliegen gemäss § 5 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung.  
Sie sind im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.  
Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

ZUG,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.  
BETREFFEND INITIATIVE FÜR MEHR WOHNUNGEN IM STADTZENTRUM  
UND GEGENVORSCHLAG DES GROSSEN GEMEINDERATES

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr.  
503 vom 6. März 1979

b e s c h l i e s s t :

1. Die Initiative für mehr Wohnungen im Stadtzentrum wird abgelehnt.
2. Dem Gegenvorschlag in der nachstehenden Fassung wird zugestimmt:  
"Im Bebauungsplan für das Gebiet innerhalb der Baarerstrasse - Gotthardstrasse - Industriestrasse - Metallstrasse sind in bezug auf die Nutzungen folgende Werte festzulegen:  
a) Ausnützungsziffer (AZ), 2,0 plus AZ-Bonus 0,3  
b) Wohnanteil mindestens 0,6 (ca 26%)."
3. Initiative und Gegenvorschlag werden der Urnenabstimmung unterbreitet.

ZUG,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Ersetzt den bereits zugestellten Beschlussesentwurf!

Initiative für mehr Wohnungen im Stadtzentrum und  
Gegenvorschlag des Grossen Gemeinderates

---

Bericht und Antrag der Baukommission vom 27.3.79

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Die Bau- und Planungskommission liess sich an ihrer Sitzung vom 27.3.79 von Vertretern der SP-Fraktion über die Beweggründe der Initiative für mehr Wohnungen im Stadtzentrum orientieren. Dabei zeigte sich, dass es den Initianten vor allem um eine Aenderung des Verhältnisses Wohnen / Arbeiten geht, um damit das Pendlerproblem zu lösen. Die Vertreter der SP glauben auch, dass bei tieferer Ausnutzungsziffer der Bodenpreis geringer sei und damit preisgünstigere Wohnungen im Stadtzentrum geschaffen werden können.

Planungspräsident Dr. M. Frigo erläuterte den Gegenvorschlag des Stadtrates, der die Ausnutzungsziffer beibehält und die Anzahl m<sup>2</sup> Wohnen auf diejenigen des SP-Begehrens anhebt.

Betreffend Ausnutzung des Areals schälte sich in der Diskussion heraus, dass das fragliche Gebiet mit seiner näheren Umgebung die noch einzige City-Erweiterungszone darstellt. Das Stadtzuger Zentrum hat heute seine wirtschaftliche Bedeutung innerhalb der Region zu wahren. Die vorgesehene Ausnutzung von 2,0 (+Bonus) wurde bereits vielerorts im innerstädtischen Kontext dargestellt und hat sich bewährt. Das Pendlerproblem kann auch über die Schaffung oder Nicht-Schaffung von Parkplätzen (Benutzung des öffentlichen Verkehrsmittels) zum Teil gelöst werden. Mit einer Reduktion der AZ auf dem Metall-Areal würde eine Parzelle innerhalb der City-Erweiterungszone - vom Bundesplatz bis zur Gubelstrasse reichend - ungleich behandelt. Soll eine Zentrums-Erweiterung überhaupt möglich sein und sollen damit auch mehr Arbeitsplätze geschaffen werden, ist eine Ausnutzungsdichte von 2,0 auch aufgrund planerischer Ueberlegungen notwendig.

Ausserdem ist anzufügen, dass ohneweiteres in der Zuger-City der Anteil Arbeiten einiges höher sein darf, da der Wohnwert in einer Stadt (mit Ausnahme der Altstadt) sich doch nicht vergleichen lässt mit den Stadtzugerquartieren oder den Agglomerations- resp. Landgemeinden.

Aufgrund dieser Ueberlegungen verwarf die Bau- und Planungskommission die SP-Initiative mit 8 : 2.

Der Wohnanteil wurde ausführlich bei der Behandlung des Gegenvorschlages des Stadtrates diskutiert. Bekanntlich schlägt der Stadtrat eine Anhebung der Bruttogeschossfläche Wohnen von 11'500 m<sup>2</sup> gemäss Bebauungsplanentwurf auf die Höhe der SP-Initiative von 15'000 m<sup>2</sup> vor. Dies entspricht einem Mehr-Wohnraum für 50 Personen, was die Mehrheit der Bau- und Planungskommission nicht frappant findet (375 statt 285 Personen). Die Vertreter der SP anerkennen, dass mit dem Gegenvorschlag doch mehr Wohnungen im Stadtzentrum geschaffen werden. Eine Mehrheit der Kommission ist sich bewusst, dass eine absolut richtige Anzahl Bewohner in diesem Areal nicht real erfasst werden kann. In den Argumentationen war man deshalb sofort versucht ins abstimmungstaktische abzugleiten. Eine starke Minderheit der Kommission gab aber auch der Meinung Ausdruck, dass die vorliegende Stadtplanung Hand und Fuss habe, aus einem Guss bestehe und eine Einheit darstelle. Punktuelle Eingriffe, wie eine nur sehr geringe Erhöhung der Anzahl Bewohner auf dem Metalli-Areal komme einem Durchlöcherungsbeginn gleich.

Die Abstimmung über den Gegenvorschlag ergab bei 4 Ja, 4 Nein und einer Enthaltung mit dem Stichentscheid des Präsidenten Zustimmung zum Gegenvorschlag des Stadtrates.

## II. Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten, die Initiative abzulehnen und den Gegenvorschlag des Stadtrates gutzuheissen.

Für die Baukommission:

P. Rupper, Präsident

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 388  
BETREFFEND INITIATIVE FUER MEHR WOHNUNGEN IM STADTZENTRUM  
UND GEGENVORSCHLAG DES GROSSEN GEMEINDERATES

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates  
Nr. 503 vom 6. März 1979

b e s c h l i e s s t :

1. Die Initiative für mehr Wohnungen im Stadtzentrum wird abgelehnt.
2. Dem Gegenvorschlag in der nachstehenden Fassung wird zugestimmt:  
"Im Bebauungsplan für das Gebiet innerhalb der Baarerstrasse - Gotthardstrasse - Industriestrasse - Metallstrasse sind in bezug auf die Nutzungen folgende Werte festzulegen:  
a) Ausnützungsziffer (AZ), 2,0 plus AZ-Bonus 0,3  
b) Wohnanteil mindestens 0,6 (ca 26%)."
3. Initiative und Gegenvorschlag werden der Urnenabstimmung unterbreitet.

ZUG, 3. April 1979

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident: Dr. P. Spillmann

Der Stadtschreiber: A. Grünenfelder