

Abschreibung von parlamentarischen Vorstössen

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 23. Juli 1991

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und die folgenden parlamentarischen Vorstösse aufgrund der Begründungen und Erfüllung abzuschreiben.

I. Motionen

Motion Alois Schöb betr. Kontrolle und Ueberwachung von Gebäudenutzungen

(Vgl. S. 570 im Protokoll Nr. 36 vom 30.6.1981)

Der damalige Gemeinderat Alois Schöb hatte mit Datum vom 30. Juni 1981 folgende Motion eingereicht:

"Der Stadtrat wird beauftragt, zu Händen des Grossen Gemeinderates Bericht darüber zu erstatten, wie er die in der Bauordnung verlangte Kontrolle und Ueberwachung der Gebäudenutzung, insbesondere der verlangten Wohnanteile ausübt. Ist der Stadtrat bereit, darüber ein Reglement zu erlassen und dieses dem GGR bekanntzugeben?"

Diese Motion wurde in der Sitzung des GGR vom 8. September 1981 erheblich erklärt und an den Stadtrat überwiesen.

Rechtsgrundlage für die Kontrolle von Gebäudenutzungen bilden ab 1. Juli 1975 die Ersatzbauordnung der Stadt Zug, ab 21. April 1982 die Bauordnung der Stadt Zug und ab 20. August 1990 die wesentlich erhöhten Wohnanteile gemäss Volksinitiative und Beschluss der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger vom 23. Juni 1990. Die unterschiedlichen Rechtsgrundlagen werden sich bis dann auf 4 verschiedene Zeitabschnitte beziehen, die allenfalls alle zu berücksichtigen sind.

In der Ersatzbauordnung waren diese Vorschriften relativ kompliziert und in mehreren Paragraphen geregelt. Es waren nebst Wohnanteilen auch noch Büroanteile, Läden und Gewerbeanteil mit Maximalmassen oder Minimalmassen geregelt. In der Bauordnung vom 30. Juni 1981 sind die Nutzungsvorschriften wesentlich vereinfacht worden, indem in § 51 nur noch die Wohnanteile quantitativ geregelt werden. Er lautet wie folgt:

"§ 51 Besondere Nutzungsvorschriften

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

- a) Wohnzone: 3/4
- b) Wohn- und Gewerbezone WG 3 ½ und WG 4 ¾, Kernzone K2 und Kernzone K 3 sowie Ortskernzone Oberwil: 1/2
- c) Kernzone K1: 1/5

2 An ungeeigneten Wohnlagen kann der Stadtrat den Wohnanteil entsprechend reduzieren oder aufheben.

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.

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.

5 In den Wohn- und Gewerbebezonen darf die Wohnnutzung den AZ-Anteil von 0,7 nicht überschreiten."

In der Volksabstimmung vom 23. Juni 1990 wurde der § 51 der Bauordnung zur Erhöhung der Wohnanteile abgeändert. Diese nachfolgenden Bestimmungen sind seit dem 20. August 1990 in Kraft:

"§ 51 (Mindestwohnanteile) der städtischen Bauordnung

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 ½ und WG 4 ½ sowie Ortskernzone Oberwil: 75 %
- c) Altstadtzone: 60 %
- d) Kernzone K1, Wohn- und Gewerbezone WG 5 ½ 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."

Bis 1982 wurden die Nutzungsvorschriften durch die Baupolizei des Stadtbauamtes im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bis zum Bezug des Gebäudes kontrolliert. Bei älteren Bauten fanden Nutzungskontrollen nur bei Reklamationen durch Dritte oder bei mehr zufällig entdeckten Nutzungsänderungen durch die Baupolizei statt. Gemäss § 72 der Bauordnung sind Nutzungsänderungen, welche zu einer Reduktion des Wohnanteiles führen, sofern gemäss Zonenvorschriften eine Ausnahme notwendig wird, bewilligungspflichtig und alle übrigen Nutzungsänderungen sind meldepflichtig. Zur Kontrolle dieser Vorschriften müssen von der Verwaltung besondere Massnahmen getroffen werden, die im wesentlichen den Begehren der Motion A. Schöb entsprechen.

Für die Kontrolle der Nutzungsbestimmungen ist das Stadtbauamt zuständig, da es generell für die Belange der Bauordnung die Federführung innehat und die hiezu nötige Organisation bereitstellt, insbesondere auch über die nötigen Akten, wie Baubewilligungen und zugehörige Korrespondenzen verfügt. Das Bauamt wird bei der Durchsetzung der Nutzungsbestimmungen vom städtischen Rechtsdienst unterstützt.

Es werden folgende Vorkehren angewendet:

1. Wie bisher wird die primäre und wichtigste Wohnanteilkontrolle im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Baupolizei gleichzeitig mit einer Serie anderer Kontrollen vorgenommen.
2. Nutzungsänderungen werden ebenfalls von der Baupolizei bearbeitet. Gemeldete Nutzungsänderungen werden geprüft und, wenn sie den gesetzlichen Rahmen nicht sprengen, lediglich registriert, ohne dass ein Bewilligungsverfahren durchgeführt wird.
3. Nutzungsänderungen, die zur Unterschreitung der Mindestwohnanteile führen, müssen vom Stadtrat abgelehnt oder in Ausnahmefällen, gestützt auf § 4 oder § 45 Abs. 3 der Bauordnung, mit den nötigen Auflagen genehmigt werden.

4. Nicht gemeldete Nutzungsänderungen bereiten administrativ die grössten Probleme. In solchen Fällen muss das Melde- bzw. Bewilligungsverfahren nachträglich eingeleitet und durchgeführt werden. Das Nichtbefolgen der Meldepflicht wird mit einer Busse geahndet.
5. Für Bauten, die vor dem 1. Juli 1975 einen zu geringen Wohnanteil aufwiesen, kann mit den bestehenden Rechtsgrundlagen keine Vermehrung des Wohnanteiles erzwungen werden. Die Besitzstandsgarantie schützt die bestehende Nutzungsaufteilung.
6. Bei Bauten, bei denen nach dem 1. Juli 1975, bzw. nach dem 21. April 1982, bzw. nach dem 20. August 1990 ungemeldet Nutzungsänderungen vorgenommen worden sind, die zu einer Unterschreitung des Mindestwohnanteiles führten, verstossen deren Eigentümer gegen § 31 der Ersatzbauordnung bzw. § 71 der Bauordnung (Melde- und Bewilligungspflicht) und gegen die seit 1. Juli 1975 rechtsverbindlichen Nutzungsvorschriften. Das administrative Problem ist dabei die rückwirkende Ermittlung solcher Nutzungsänderungen. Bei diesen Nutzungsänderungen kann die Wiederherstellung des gesetzeskonformen Zustandes innert nützlicher Frist (1-2 Jahre) verlangt und der Eigentümer gebüsst werden.

Für die praktische Durchführung der Nutzungskontrolle mussten noch zusätzliche technische und personelle Voraussetzungen geschaffen werden. Leider waren aufgrund der vorhandenen Baubewilligungsakten nur für einen kleineren Teil der Bauten in Zug die genauen Wohnanteile bekannt, da die Gesamtausnützung in Quadratmeter-Bruttogeschossfläche erst bei Neubauten ab 1975 ermittelt wurde. Dementsprechend sind auch die Wohnanteile, die in Prozent der Bruttogeschossfläche erhoben werden, erst seit diesem Zeitpunkt dann festgestellt worden. Andere Statistiken, wie die Volkszählung oder die Wohnungszählung enthalten nur ungenaue oder gar keine Flächenangaben. Es müssen daher Erhebungen durchgeführt werden, um die bewilligten bzw. bestehenden Nutzungen mengenmässig zu kennen. Diese Daten sind die Grundlage, auf der überhaupt die Nutzungsänderungen beurteilt werden können. Erste Daten wurden 1988 mittels einer Umfrage bei allen Wohnliegenschaften erhoben. Die Eigentümer von 2'500 Gebäuden haben selbst ihren vorhandenen Wohnanteil deklariert. Ab 1989 begann die Baupolizei, zum Teil mit Aushilfskräften, anhand der Baubewilligungen die Bruttogeschossflächen und Wohnanteile zu berechnen und das umfangreiche Datenmaterial in einem speziell eingerichteten EDV-Programm zu speichern. Bis heute sind 1'300 Baugesuche detailliert erhoben worden. Dies betrifft jedoch nur 800 Gebäude, da oft dasselbe Gebäude mehrmals verändert wurde.

Das heisst, ca. 1/4 der Gebäude sind bis jetzt erfasst. Damit ist jedoch erst der Wohnanteil, wie er zur Zeit der Baubewilligung oder Bauabnahme bestand, erhoben, nicht jedoch allfällige seitherige Veränderungen. Diese können nur durch Besichtigungen am Bau selbst festgestellt werden.

Mit dem Budget 1991 die Stelle für Wohnanteilkontrolle bei der Baupolizei bewilligt. Seit 1. Juni 1991 hat eine Mitarbeiterin diese Aufgabe übernommen; diese befasst sich ausschliesslich mit der Wohnanteilkontrolle. Bei der Datenerhebung wird sie von weiteren Mitarbeitern der Baupolizei und des Rechtsdienstes unterstützt.

Vorerst gilt es, die rund 20 vorhandenen und die laufend anfallenden Wohnanteilfehle zu behandeln. In einem zweiten Schritt sollen die durch die Erhebungen ermittelten kritischen Bauten überprüft werden. Eine systematische Ueberprüfung aller Wohnbauten setzt die Kenntnisse aller Daten voraus, was erst in einer dritten Phase möglich ist und noch cirka 5 Jahre dauern wird. Der Stadtrat ist bereit, im Rahmen des Verwaltungsberichtes über den jeweiligen Stand zu orientieren.

Die wirksamste Ahndung bei Unterschreitung der Wohnanteilsvorschriften ist die Wiederherstellung der ungenutzten Wohnungen. Darüber hinaus können die Verantwortlichen mit einer Busse belegt werden.

Ausnahmebewilligungen wurden bisher nur sehr selten gewährt, cirka 2 - 3 Wohnungen pro Jahr. Sie bedürfen einer mit den Zielen der Bauordnung übereinstimmenden besonderen Begründung, wie z.B. völlig unzumutbare Wohnlage, Beschaffung von Ersatz in unmittelbarer Nähe, vorübergehende betriebliche Umdispositionen. Je nach Problemstellung werden die Ausnahmen im Grundbuch gesichert oder auf 2-5 Jahre befristet.

Abschliessend stellt der Stadtrat fest, dass die organisatorischen und personellen Voraussetzungen für eine effiziente Kontrolle und Ueberwachung von Gebäudenutzungen realisiert sind.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, die Motion A. Schöb betreffend Kontrolle und Ueberwachung von Gebäudenutzungen von der Geschäftsliste als erledigt abzuschreiben.

Motion Felix Horber/Peter Hofmann betr. Angaben zu den Grundstücken und Gebäuden der Einwohnergemeinde Zug

(Vgl. S. 1952 im Protokoll Nr. 63 vom 8. Mai 1990)

An der Sitzung vom 26. Juni 1990 wurde die Motion F. Horber/P. Hofmann überwiesen, welche den Stadtrat beauftragt, dem Grossen Gemeinderat jeweils mit dem Verwaltungsbericht, spätestens mit dem Bericht 1990, eine Uebersicht abzugeben, aus welcher der Erstellungswert/Anschaffungswert, Verwendungszweck (Nutzung) der Grundstücke und Gebäude ersichtlich sind, die sich im Eigentum der Stadt Zug befinden.

Dieses Verzeichnis wurde erstellt und dem Grossen Gemeinderat zusammen mit der Jahresrechnung 1990 abgegeben. Die Liste wird jährlich überprüft und ergänzt.

Da die jährlichen Mutationen relativ gering sind und das Verzeichnis recht umfangreich ist, soll es jeweils zu Beginn einer Legislaturperiode jedem Mitglied des Grossen Gemeinderates abgegeben werden. Daneben kann das jährlich nachgeführte Verzeichnis jeweils ab Ende März bei der Finanzabteilung (Stadthaus, 1. Stock) bezogen werden.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, die Motion F. Horber/P. Hofmann betreffend Angaben zu den Grundstücken und Gebäuden der Einwohnergemeinde Zug von der Geschäftsliste als erledigt abzuschreiben.

Motion Rainer Hager (namens der FDP-Fraktion) betr. vorläufige Einstellung von weiteren Zahlungen an die "Stiftung Freunde des Zuger Kunsthauses"

(Vgl. S. 1858 im Protokoll Nr. 60 vom 6. März 1990)

An der Sitzung vom 6. März 1990 wurde die dringliche Motion R. Hager überwiesen, die den Stadtrat beauftragte, "unverzüglich jede weitere Zahlung von Teilbeträgen des Baukredites an die "Stiftung Freunde des Zuger Kunsthauses" einzustellen, bis die Giebeldächer der Annexbauten gemäss den Auflagen in der Baubewilligung mit Biberschwanzziegeln bedeckt sind. Dem Grossen Gemeinderat ist über das Vorgehen des Stadtrates in dieser Angelegenheit Bericht zu erstatten."

Aufgrund dieser Motion hat der Stadtrat die Verwaltung angewiesen, mit der Restzahlung von Fr. 250'000.--, zuzüglich Teuerung, solange zuzuwarten, bis die Auflagen gemäss Baubewilligung erfüllt sind.

Nach der Ueberweisung dieser Motion hat die Stiftung ihr Gesuch für eine Ausnahmegenehmigung in Sachen Dachgestaltung zurückgezogen. Mit Schreiben vom 29. Januar 1991 hat die Stiftung der Stadt mitgeteilt, dass die Dächer nun voll dem Altstadtdreglement entsprechen. Da eine Nachkontrolle dies bestätigte, wurde anfangs Februar 1991 der restliche Beitrag von Fr. 250'000.-- an die Stiftung überwiesen. Der Anteil an der Teuerung wird erst nach Vorliegen der Bauabrechnung ausbezahlt.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, die Motion R. Hager (namens der FDP-Fraktion) betreffend vorläufige Einstellung von weiteren Zahlungen an die "Stiftung Freunde des Zuger Kunsthauses" von der Geschäftsliste als erledigt abzuschreiben.

II. Postulate

Postulat Beat Aklin betr. Anschaffung von Liegestellen für alle Zivilschutzräume

(Vgl. S. 1287 f. im Protokoll Nr. 51 vom 30. September 1986)

Mit Datum vom 25.9.1986 hat der damalige Gemeinderat Beat Aklin folgende Motion eingereicht:

"Ich ersuche den Stadtrat zu prüfen, ob die gemäss Bundesratsbeschluss vom 30. September 1985 bis 1995 anzuschaffenden Liegestellen für alle Zivilschutzräume ganz oder teilweise von der Stadt angeschafft werden könnten."

In der Sitzung des Grossen Gemeinderates vom 21. Oktober 1986 wurde dieser Vorstoss aufgrund des stadträtlichen Antrages als Postulat erheblich erklärt und an den Stadtrat überwiesen.

Das Postulat hat zum Ziel, dass die Beschaffungskosten für die Schutzraumausrüstungen ganz oder teilweise von der öffentlichen Hand übernommen werden, nachdem der Bund am 30. September 1985 die Schutzbautenverordnung geändert hat. Neu

müssen nunmehr die Schutzräume bis spätestens 1995 mit Liegestellen und WC's ausgerüstet sind. An die Beschaffungskosten werden seitens des Bundes keine Subventionen ausgerichtet.

Inzwischen hat der Kantonsrat an der Sitzung vom 27. April 1989 das kantonale Einführungsgesetz zu den Bundesgesetzen über den Zivilschutz und über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz geändert. Gemäss § 5 Abs. 1 des erwähnten Gesetzes werden die Anschaffungskosten nunmehr je zur Hälfte vom Kanton und den Gemeinden bezahlt.

In der Stadt Zug ist bereits mit der Auslieferung der Ausrüstungen begonnen worden. Im Jahre 1991 dürften ca. 19'000 Schutzplätze ausgerüstet sein. Mit der Kostenaufteilung zwischen Kanton und Gemeinden ist das Postulat Beat Aklin erfüllt und kann abgeschrieben werden.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, das Postulat B. Aklin betr. Anschaffung von Liegestellen für alle Zivilschutzräume von der Geschäftsliste als erledigt abzuschreiben.

Zug, 23. Juli 1991

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Othmar Kamer

Albert Müller