

# Interpellation betreffend Verfügbarkeit von Wohnbauland

Antwort des Stadtrates vom 18. Februar 2003

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

## 1. Einleitung

Am 14. Januar 2003 reichte Gemeinderat Werni Moos und Mitunterzeichnende die Interpellation „Verfügbarkeit von Wohnbauland“ ein. Er stellt darin dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Die Interpellation und deren Begründung finden Sie im Anhang. Die Interpellation beantworten wir wie folgt:

## 2. Antwort auf die Fragen

### Frage 1:

**Wie viele Hektaren Bauland sind für Wohnungsbau eingezont (Stand Ende 2002)?**

Antwort:

Die Stadt Zug verfügt über 48.3 ha unüberbaute Wohnzonen (W1 bis W4) sowie 14.5 ha unüberbaute Wohn- und Gewerbe- bzw. Kernzonen, in welchen teilweise oder ausschliesslich Wohnungsbau realisiert wird. Grosse Teile der bereits überbauten Wohn- und Gewerbe- bzw. Kernzonen weisen ein erhebliches Verdichtungspotential auf. Als Beispiel sei hier das Areal Grafenau Süd genannt.

### Frage 2:

**Auf wie vielen Hektaren Bauland bestehen keine konkrete Bauvorhaben?**

Antwort:

Auf 36.2 ha unüberbauten Wohnzonen (W1 bis W4) sowie 6.3 ha unüberbauten Wohn- und Gewerbe- bzw. Kernzonen bestehen keine konkreten Bauvorhaben.

**Frage 3:**

**Auf wie vielen Hektaren bestehen konkrete Bauvorhaben, z.B. Herti 6, Schleife, Waldhof, Rothuswiese, Fuchsloch, usw.?**

Antwort:

Auf 12.1 ha unüberbauten Wohnzonen (W1 bis W4) sowie 8.2 ha unüberbauten Wohn- und Gewerbe- bzw. Kernzonen bestehen konkrete Bauvorhaben.

**Frage 4:**

**Auf wie vielen Hektaren Bauland ist laut Umfrage des Stadtrates in den nächsten 15 Jahren mit keinen konkreten Bauvorhaben zu rechnen?**

Antwort:

Der Bauchef hat vor ca. drei Jahren einige Gespräche mit grösseren Grundeigentümern geführt. Der Stadtrat hingegen hat keine generelle Umfrage über die Verfügbarkeit des Baulands für die kommenden 15 Jahre durchgeführt. Es ist darauf zu verweisen, dass für die kommenden fünf Jahre zuverlässige Aussagen gemacht werden können (siehe Frage 3). Längerfristige Aussagen hingegen sind mit einer sehr grossen Unsicherheit behaftet.

**Frage 5:**

**Ist der Stadtrat bereit, nicht verfügbares Bauland in die Reservezone umzuzonen oder sogar auszuzonen und verfügbares Bauland einzuzonen?**

Antwort:

Die Zuweisung in die Reservebauzone ist in gewissen Gebieten durchaus zu erwägen. Dadurch kann ein klareres Bild über die Abfolge der Siedlungserweiterung in der Stadt Zug gegeben werden. Auszonungen scheinen weniger realistisch. Dies rührt daher, dass die eingezonten Baugebiete mehrheitlich groberschlossen sind und mit wenigen Ausnahmen (Herti Nord, Waldhof / Rötelberg und Räbmatt) innerhalb des Siedlungsgebietes liegen.

**Frage 6:**

**Werden für den Kantonalen Richtplan die aktuellsten Zahlen als Grundlage für neue Einzonungen verwendet?**

Antwort:

Die von der Baudirektion für die Berechnungen vorgenommen Zahlen wurden mit den Gemeinden bereinigt. Sie geben die aktuelle Situation wieder.

**Frage 7:**

**Mit welchen Massnahmen will der Stadtrat die Verfügbarkeit von rechtskräftigen Bauzonen erreichen?**

Antwort:

Der Stadtrat beantragt dem Regierungsrat in seiner Eingabe zum Kantonalen Richtplan im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens die Einführung der Verkehrswertbesteuerung von Bauland auf kantonaler Ebene zu prüfen. Auf kommunaler Ebene sieht der Stadtrat die Auszonung bzw. die Zuordnung zur Reservebauzone,

Erschliessungsprogramme inkl. Realisierung und Verrechnung der Erschliessungskosten, Baulandumlegungen, Erschliessungsverträge etc. vor.

### **Frage 8:**

**Wie viele Hektaren gedenkt der Stadtrat neu einzuzonen, um in der Gemeinde endlich einen funktionierenden Wohnungsmarkt zu realisieren?**

Antwort:

Der Stadtrat beantragt im Rahmen der Revision des Kantonalen Richtplans eine maximal mögliche Erweiterung des Siedlungsgebiets der Stadt Zug von rund 25 ha. Dabei handelt es sich ausschliesslich um Wohn- oder Wohn- und Gewerbebezonen. Diese Fläche ist mehr als ausreichend, um das angestrebte Wachstum auf ca. 26'800 Einwohner zu erreichen. 20 ha sind erforderlich für das Wachstum, 5 ha stellen Anordnungsspielraum dar.

In dynamischen Regionen, wie im Kanton Zug, führt eine hohe Erwartungshaltung bezüglich künftigen Preissteigerungen des Baulands grundsätzlich zu einer verstärkten Baulandhortung und damit zu einer Dämpfung des effektiven Baulandangebots. Es zeigt sich dabei, dass Einzonungen nicht automatisch zu einem höheren Angebot an Bauland und zu einer Preissenkung desselben führen, sondern einer unerwünschten Zersiedelung der Landschaft Vorschub leisten. Bei zukünftigen Neuzonungen ist es jedoch von Bedeutung, neue Wege und Mittel zu finden, um Bauland einer rascheren Entwicklung zuzuführen.

### **3. Antrag**

Wir beantragen Ihnen,

- von der Antwort des Stadtrates zur Interpellation Werni Moos vom 14. Januar 2003 betreffend Verfügbarkeit von Wohnbauland Kenntnis zu nehmen und
- den Vorstoss als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

Zug, 18. Februar 2003

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilage:

- Interpellation Werni Moos vom 14. Januar 2003 betreffend Verfügbarkeit von Wohnbauland (Beilage A)
- Übersicht seit 1982 eingezonte, unüberbaute Wohnzonen W1 bis W4 (Beilage 1)
- Übersicht unüberbaute Wohnzonen W1 bis W4 (Beilage 2)
- Übersicht unüberbaute Wohn- und Gewerbe- bzw. Kernzonen (Beilage 3)