

Interpellation Vroni Straub-Müller und Ignaz Voser, beide Alternative-CSP, betreffend Zugerbergstrasse 52 und 54 sowie Guggitalring 5

Antwort des Stadtrats vom 15. Juni 2010

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 2. Oktober 2009 haben Vroni Straub-Müller und Ignaz Voser, beide Fraktion Alternative-CSP, die Interpellation betreffend „Zugerbergstrasse 52 und 54 sowie Guggitalring 5“ eingereicht. Sie stellen darin dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

Frage 1

Was hält der Stadtrat davon, dass hier gesunde Bausubstanz einfach zunichte gemacht wird?

Antwort

Wir bedauern, dass Liegenschaften, die über eine gesunde Bausubstanz verfügen, Neubauten weichen müssen und sind besorgt über die angespannte Lage auf dem Zuger Wohnungsmarkt - gerade auch hinsichtlich erschwinglicher Wohnungen. Wir gehen davon aus, dass mit § 37 der neuen Bauordnung – § 37 der Bauordnung schafft die Grundlage für eine Zone für preisgünstigen Wohnungsbau – ein Beitrag zur Lösung des Problems geleistet werden kann. Wir schöpfen auch weitere Möglichkeiten aus. So soll der Verkaufserlös eines städtischen Grundstückes an der Baarerstrasse für den preisgünstigen Wohnungsbau verwendet werden.

Frage 2

Es verschwindet erneut günstiger Wohnraum in der Stadt Zug. Ist der Stadtrat bereit mit den Investoren das Gespräch zu suchen und sie von ihrem Vorhaben abzubringen? Bestehen rechtliche Möglichkeiten, das Baugesuch nach der neuen Bauordnung zu beurteilen.

Antwort

Grundsätzlich besteht keine Möglichkeit vor Inkrafttreten der neuen Bauordnung eingereichte Baugesuche bereits nach der neuen Bauordnung zu beurteilen. Gemäss § 74 Abs. 1 der neuen Bauordnung unterstehen dem neuen Recht lediglich die erstinstanzlich noch nicht entschiedenen, das heisst vom Stadtrat noch nicht bewilligten Projekte. Die Baugesuchsteller haben Anspruch auf eine Baubewilligung, wenn ihr Projekt allen massgeblichen Vorschriften entspricht. Der Stadtrat ist gemäss § 46 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) gehalten, nach Vorliegen der vollständigen Unterlagen innerhalb von drei Monaten über ein Baugesuch zu entscheiden. Der Stadtrat hat das Baugesuch für die Arealbebauung, Abbruch und Neubau der drei Mehrfamilienhäuser an der Zugerbergstrasse 52/54/Guggitalring 5 an seiner Sitzung vom 4. Mai 2010 beurteilt. Er stellte fest, dass eine Baubewilligung wegen Verletzung des Waldabstandes und der Nichterfüllung der erhöhten Anforderungen an eine Arealbebauung nicht erteilt werden kann.

Frage 3

Ist der Stadtrat bereit, den Investoren das Grundstück abzukaufen und die bestehenden Gebäude so zu belassen?

Antwort

Zwischen der Stadt und den Investoren haben Gespräche stattgefunden. Der Vorschlag der Investoren, einen Teil des städtischen Grundstückes „Gimenen“ zu erwerben bzw. mit ihrem Grundstück an der Zugerbergstrasse 52/54 zu tauschen, wurde abgelehnt, nicht zuletzt auch zur Vermeidung eines Präjudizes. Der Stadtrat hat nicht die Absicht, das Grundstück mit den bestehenden Gebäuden zu erwerben. Im Übrigen verweisen wir dazu auf unsere Antwort zum Postulat der CVP-Fraktion betreffend preisgünstige Wohnungen an der Zugerbergstrasse/Guggitalring (GGR-Vorlage Nr. 2108)

Frage 4

Wird der Stadtrat den maximalen Ausnützungsbonus hinterfragen, der nur ausgeschüttet wird, wenn das Projekt ausgewiesene Qualitäten für das Quartier erfüllt?

Antwort

Der Stadtrat misst den Anforderungen an Arealüberbauungen ein grosses Gewicht bei. Die Stadtbildkommission (SBK) beurteilt dabei die Bauprojekte nach fachlichen Kriterien. Erweist sich ein Projekt als ungenügend, erhält die Bauherrschaft von der Baubewilligungsbehörde einen Zwischenbericht. Darin wird der Bauherrschaft begründet mitgeteilt, dass das Projekt die erhöhten Anforderungen an eine Arealbebauung gemäss § 53 Bauordnung (besonders gute städtebauliche und architektonische Lösung etc.) nicht erfüllt und als Arealbebauung (mit Ausnützungsbonus) nicht bewilligt werden kann.

Es kommt immer wieder vor, dass Projekte gestützt auf die Berichte der Stadtbildkommission überarbeitet werden. Eine Bewilligung als Arealbebauung wird nur dann erteilt, wenn die erhöhten Anforderungen gemäss § 53 der Bauordnung erfüllt sind.

Frage 5

Wird bei der (Nicht)-Erteilung des Bonus auch die Zerstörung bestehender Qualitäten berücksichtigt?

Antwort

Die Anforderungen an Arealbebauungen sind in § 53 der Bauordnung geregelt. Gemäss § 53 Abs. 1 lit. a wird eine „besonders gute städtebauliche und architektonische Lösung für eine städtebauliche Einheit mit Rücksicht auf das jeweilige Landschaftsbild und die jeweilige Quartierstruktur gefordert“. Gestützt auf diese Bestimmung kann „die Zerstörung bestehender Qualitäten“ berücksichtigt und die Erteilung der Baubewilligung als Arealbebauung (mit Ausnützungsbonus) verweigert werden. Die Abweisung des Baugesuchs Zugerbergstrasse 52 und 54 / Guggitalring erfolgte unter anderem mit der Begründung, die geplanten Neubauten würden im Verhältnis zur Körnung des Quartiers zu hoch in Erscheinung treten. Wesentlich verstärkt werde dieser Eindruck durch die grosse Ausdehnung der Attikageschosse und weil die tal-seits fünfgeschossig auftretenden Neubauten nicht in die Quartierstruktur passen würden.

Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- die Antwort des Stadtrats zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 15. Juni 2010

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilage:

- Interpellation Vroni Straub-Müller und Ignaz Voser, beide Fraktion Alternative-CSP, vom 2. Oktober 2009 betreffend Zugerbergstrasse 52 und 54 sowie Guggitalring 5

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Marietta Huser, Leiterin Baubewilligungen, Tel. 041 728 21 63 und Teddy Christen, Leiter Immobilien, Tel. 041 728 20 30.