

Motion der CVP-Fraktion betreffend Nutzung der Liegenschaft Lüssiweg 17-19 für den städtischen Wohnungsbau

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 20. März 2007

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 4. Mai 2006 hat die CVP-Fraktion mit sieben Mitunterzeichnenden folgende Motion eingereicht:

Der Stadtrat wird beauftragt, auf dem mehr als 4'000 m² umfassenden westlichen und nördlichen Teil der Liegenschaft Lüssiweg 17-19 eine Neuüberbauung mit 40 bis 60 Wohnungen im offenen Architekturwettbewerbsverfahren projektieren zu lassen. Die Bau- und Planungskommission des GGR ist bei jedem geplanten Schritt in die Entscheidungsfindung einzubeziehen.

Die Begründung des Vorstosses ist aus dem vollständigen Motionstext im Anhang ersichtlich. An seiner Sitzung vom 13. Juni 2006 hat der Grosse Gemeinderat die Motion dem Stadtrat zum schriftlichem Bericht und Antrag überwiesen.

Wir erstatten Ihnen dazu folgenden Bericht:

An der Urnenabstimmung vom 10. Juni 2001 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Stadt Zug dem Erwerb des Grundstückes GS 417 mit den Gebäuden Lüssiweg 17 und 19 für CHF 8'730'000.-- zugestimmt. Beim Erwerb der Liegenschaft hat sich die Stadt Zug der Verkäuferschaft gegenüber (Orden der Salvatorianer) verpflichtet, keine gewinnorientierte Nutzungen vorzusehen. Die in der Abstimmungsvorlage erwähnten Nutzungen (Heilpädagogische Sonderschule, Alterswohnheim, Kinderbetreuung, weitere quartierbezogene Nutzungen) sind teilweise bereits im Gebäude Maria Opferung realisiert oder im Neubauprojekt Frauensteinmatt vorgesehen.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von 6'948 m². Die bestehende Geschossfläche der beiden Gebäude beträgt ca. 2'150 m². In der Wohnzone W3 mit Ausnützungsziffer (AZ) 0.8 ist eine anrechenbare Geschossfläche von ca. 5'500 m² inkl. Arealbebauungszuschlag maximal möglich. Grundsätzlich weist das Grundstück ein sehr grosses Ertragspotenzial

auf, das am optimalsten über Neubauten ausgeschöpft werden könnte. Auch durch An- und Ergänzungsbauten wäre eine Verbesserung der bestehenden Ertragswerte möglich.

Der Stadtrat verzichtet jedoch aus folgenden Gründen auf eine Überbauung des Grundstückes:

Am 19. September 2006 hat der Grosse Gemeinderat einen Kredit von CHF 1'185'000.-- für Erneuerungsarbeiten, den Einbau von zwei Wohnungen und einem Atelier in der Liegenschaft Lüssiweg 17, sowie für Erneuerungsarbeiten, die Umnutzung und den Einbau von Kleinwohnungen in der Liegenschaft Lüssiweg 19 zugestimmt.

Es ist ein Anliegen der Ortsplanungsrevision, den jeweiligen Quartiercharakter zu stärken und ausgehend von diesem für die zukünftige Entwicklung die entsprechende Zonierung festzulegen (Strategie 28 des Entwicklungskonzepts). Es werden unterschiedliche, ortsspezifische Wohnquartiere angestrebt. Die Dichten der neuen Überbauungen haben sich daran zu orientieren (Strategie 32 des Entwicklungskonzepts).

Der östliche Teil des Quartiers Guthirt zeichnet sich aus durch eine angenehme Durchmischung von Wohnbauten mit abwechslungsreicher Grösse und Struktur, ohne jedoch abrupte Massstabssprünge aufzuweisen. Dies spiegelt sich auch im Zonenplan wieder, welcher für den ganzen Quartierteil Ost die Wohnzonen W2b und W3 vorsieht. Das Grundstück Lüssiweg 17-19, welches nur teilweise überbaut und der Öffentlichkeit weiterhin zur Verfügung gestellt werden soll, weist genügend Ausnutzungsreserven auf, um einen Neubau von ansprechernder Grösse erstellen zu können. Eine weitere, zusätzliche Verdichtung entspricht nicht dem Quartiercharakter und führt zudem zu einem viel zu kleinteiligen Zonenplan.

Der Forderung der Motionäre, das Grundstück GS 417 im Rahmen der Ortsplanungsrevision von bisher W3 neu in W4 oder W5 aufzuzonen, kann daher nicht entsprochen werden. Es ist in der Wohnzone W3 zu belassen. Die freie Fläche des Grundstücks soll nicht überbaut werden und weiterhin der Stadt Zug als strategische Reserve für Wohnbauprojekte zur Verfügung stehen.

Nachdem die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem Baukredit für das Wohnbauprojekt Roost am 11. März 2007 zugestimmt haben, können nun 56 stadteigene und 57 Genossenschaftswohnungen, total 113 Wohnungen, realisiert werden. Mit den 14 bewilligten Wohnungen am Lüssiweg sowie mit den geplanten 17 bis 25 Alterswohnungen in der Liegenschaft Gotthardstrasse 29/Neustadt 2, und den 13 Familien- und 36 Alterswohnungen in der Überbauung Frauensteinmatt kann der Volksauftrag für die Realisierung von 400 preisgünstigen Wohnungen erfüllt werden. 428 anrechenbare Wohnungen stehen nach der Realisierung der genannten Projekte in der Stadt Zug zur Verfügung (siehe Beilage „Liste bestehende und geplante Wohnungen gemäss Wohnbauinitiative“).

Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- die Motion der CVP-Fraktion betreffend Nutzung der Liegenschaft Lüssiweg 17-19 für den städtischen Wohnungsbau vom 4. Mai 2006 nicht erheblich zu erklären, und
- als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

Zug, 20. März 2007

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

- Motion (Nr. 2) der CVP-Fraktion vom 4. Mai 2006 betreffend Nutzung der Liegenschaft Lüssiweg 17-19 für den städtischen Wohnungsbau
- Liste der bestehenden und geplanten Wohnungen gemäss Wohnbauinitiative
- Umgebungsplan vom 8. Oktober 2003, revidiert am 26. Oktober 2005

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Departementssekretär Andreas Rupp unter Tel. 041 728 21 22 zur Verfügung.

CVP-Fraktion

| |
|--------------------------------|
| Parlamentarischer Vorstoss GGR |
| Eingang : 4.5.2006 |
| Bekanntgabe im GGR : 13.6.2006 |

Zug, 3. Mai 2006

Motion (Nr. 2) betreffend Nutzung der Liegenschaft Lüssiweg 17-19 für den städtischen Wohnungsbau

Der Stadtrat wird beauftragt, auf dem mehr als 4000 m² umfassenden westlichen und nördlichen Teil der Liegenschaft Lüssiweg 17-19

eine Neuüberbauung mit 40 bis 60 Wohnungen

im offenen Architekturwettbewerbsverfahren projektieren zu lassen. Die Bau- und Planungskommission des GGR ist bei jedem geplanten Schritt in die Entscheidungsfindung einzubeziehen.

Begründung:

An der Urnenabstimmung vom 10. Juni 2001 genehmigte der Stadtzuger Souverän den Kauf der insgesamt 6948 m² umfassenden Liegenschaft Lüssiweg 17-19 für Fr. 8'730'000.-. Das ehemalige Verlagshaus des Salvatorianerordens wird seit seiner sanften Renovation als Tagesheim genutzt. Ein Zwischentrakt dient seit kurzem als Quartiertreff. Das ehemalige Personalhaus soll entsprechend der Zielsetzung von Motion 1 zu einem Haus für junge Menschen in Ausbildung umgebaut werden.

Für die definitive Nutzung des noch nicht überbauten Teils der Liegenschaft wurden in der Abstimmungsvorlage des Stadtrates mehrere Alternativen genannt. Mit dem Bezug der neuen Heilpädagogischen Schule in der „Maria Opferung“ und des sich der Vollendung nähernden Schulhauses Guthirt (mit seinem beachtlichen Angebot an zusätzlichen, das Quartier bereichernden Nutzungen) sind die sinnvollsten Varianten hinfällig geworden. Der noch nicht überbaute Teil des Grundstücks am Lüssiweg kann und soll daher - bei Belassung der unteren Spielfläche für das Tagesheim sowie der drei wertvollsten Bäume, jedoch unter Einbezug des Werkstattgebäudes - für den städtischen Wohnungsbau genutzt werden. Der vom Volk 1981 erteilte und 1987 bestätigte Auftrag muss endlich erfüllt und zu einem Abschluss gebracht werden! Vorgängig des Architekturwettbewerbs ist zu klären, ob auch Alterswohnungen in die Überbauung integriert werden sollen.

Die nach unseren Intentionen anzustrebende Zahl von 60 Wohnungen auf der zur Verfügung stehenden Fläche ist architektonisch anspruchsvoll. Gerade das macht die Aufgabe hochinteressant und dürfte - bei einem Wettbewerb im offenen Verfahren - zu einem qualitativ hochstehenden Projekt führen. Im Rahmen der angelaufenen Stadtplanung ist eine Aufzoning von bisher W3 in neu W4 oder WG5 anstatt der ursprünglich ins Auge gefassten Zone „Ö1 Bauten“ vorzunehmen.

CVP-Fraktion



Wohnbauinitiative: Stand anrechenbare Wohnungen Bestehende und geplante Wohnungen

GGR-Vorlage Nr. 1600

| Liegenschaft | Anzahl Wohnungen | Bemerkungen |
|--|------------------|--|
| erstellt: | | |
| Alterszentrum Herti | 40 | 2 Plätze = 1 Wohnung |
| Chamerstrasse 1 | 2 | |
| Alterswohnungen Mülimatt | 33 | |
| Alters- + Fam.-Wohnungen Bergli | 45 | |
| Ägeristrasse 9 | 5 | |
| Widenstrasse 10, Oberwil | 4 | |
| General-Guisan-Strasse 24-30 | 58 | |
| Vorstadt 2 | 1 | |
| Dorfstrasse 12 | 5 | |
| Chamerstrasse 45 | 11 | |
| Alterszentrum Neustadt | 16 | ohne Pflegeplätze |
| Lorzenstrasse | 15 | Baurecht an Genossenschaft |
| Total erstellte Wohnungen Stand Dezember 2006 | 235 | |
| Lüssiweg 17 + 19 | 14 | GGR-Beschluss Nr. 1435 Wohnungsbezug Bezug Juni 2007 |
| Total erstellte Wohnungen per Juni 2007 | 249 | |
| Geplante Wohnungen | | |
| Roost | 56 | Baukredit an Urnenabstimmung vom 11. März 2007 zugestimmt |
| Roost | 57 | Baurecht an Genossenschaften |
| Total Roost: | 113 | |
| Gotthardstrasse 29, Neustadt 2 | 17* | GGR-Beschluss Nr. 1453 Wettbewerbs-Kredit Alterswohnungen für 17 Wohnungen *bei einer Aufstockung 25 Wohnungen |
| Frauensteinmatt | 13 | Familienwohnungen |
| Alterszentrum | 36 | Alterswohnungen GGR 19.9.2006, Projektierungskredit |
| Total bestehende und geplante Wohnungen | 428 | |

| | | |
|--------------|-----------|------------|
| Objektnummer | Grundriss | Datum |
| 19.02.00 | 19.02.00 | 08.03.2001 |
| Prozession | Stufe | Verstärker |
| 5 | 10.44 | 1.000 |

Legende:

- | | |
|-----------------------------|--|
| | Bäume, Sträucher, Hecken, Rabatten |
| | Climbäume / Hochstammblüme und Solitär |
| | Hochstammblüme und Solitär (Rarität) |
| | Zentralbäume, fällig (Mittel- bis Grosskronig) |
| | Schrauthhecke |
| | Pflanzflächen intensiv (Austausch durchdrückliche Pflanzung) |
| | Wachstflor |
| | Gemüsebeete |
| | Schritt Rosen |
| | Schling- und Kletterpflanzen |
| Rasen, Wiesen, Kiese | |
| | Rasen |
| | Wiese |
| | Teich / Brunnen |
| | Belagflächen |
| | Betonplatten |
| | Betonbeläge |
| | Asphalt |
| | Sandunterlage |
| | Holzschindel |

