

GROSSER GEMEINDERAT VORLAGE NR. 1533

Motion Daniel Staffelbach namens der SVP-Fraktion betreffend „keine unsinnigen Wohnquoten“

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 22. Februar 2000

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Namens der Fraktion hat der SVP Gemeinderat Daniel Staffelbach am 7. September 1999 folgende Motion eingereicht:

"Die Fraktion SVP beantragt:

1. Der Stadtrat wird beauftragt, bis zum 31. März 2000 dem Gemeinderat eine Vorlage zu unterbreiten, welche die Bau- und Planungsordnung der Stadt Zug dahingehend abändert, dass uneingeschränkt auf dem ganzen Stadtgebiet entlang Verkehrsachsen und -knotenpunkten mit Emissionen die Wohnungsanteilsquote ersatzlos aufgehoben und in den betroffenen Liegenschaften 100 % Büro- und Gewerbefläche zugelassen wird.
2. Die Vorlage hat zudem eine Ausnahmeregelung vorzusehen, die in begründeten Fällen auch 100 % Büro- und Gewerbefläche ohne den Nachweis der Emissionen zulässt, beispielsweise wenn sich keine Mieter für die Wohnung zu Marktpreisen finden lassen oder wenn mit Wohnungen keine genügende Rendite erwirtschaftet werden kann."

Die Begründung ergibt sich aus dem Protokoll der Sitzung vom 28. September 1999, Seiten 317 und 318.

II.

Die Thematik Wohnen und Lärmimmissionen ist eine heikle, individuell sehr differenziert wahrgenommene Angelegenheit. Vom rechtlichen Standpunkt aus ist dieses Thema jedoch über das Umweltschutzgesetz und die Lärmschutzverordnung verknüpft mit der Nutzungsplanung des Raumplanungsgesetzes klar geregelt.

Jede Parzelle ist entsprechend ihrer Nutzungszuordnung einer Empfindlichkeitsstufe zugeteilt. Werden die entsprechenden Grenzwerte (Planungs-, Immissions- und Alarmwert) überschritten, so sind die Emissionen zuerst an der Quelle zu bekämpfen bzw. zu reduzieren (Art. 2 und 11 USG). Dementsprechend haben Stadt und Kanton Zug für die lärmbelasteten Strassenzüge in der Stadt Zug je ein Stras-

sensanierungsprogramm erarbeitet, welche differenzierte Lösungen pro lärmbelastetem Strassenabschnitt vorsehen. Gemäss Art.17 Abs.3 der Lärmschutzverordnung des Bundes sind die Sanierungsprogramme bis im Jahr 2002 zu vollziehen. Diese Massnahmen dienen dem Schutz von Arbeitsplätzen, Wohnungen, Spitälern, Schulen, Erholungs- und Freizeitanlagen etc. vor übermässigem Lärm.

Das Raumplanungsgesetz sieht in Art.3 Abs.3 vor, die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten, namentlich Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zuzuordnen. Es wäre nun verfehlt, mittels der Durchlöcherung der Wohnanteilspläne im grossen Rahmen städtischen Wohnraum aufzuheben. Dieser Wohnraum, der zudem oft zur günstigeren Kategorie gehört, könnte nicht innert nützlicher Frist ersetzt werden. Da der Wohnungsmarkt in der Stadt und der Region Zug nach wie vor nicht im Gleichgewicht ist, bzw. die Nachfrage nicht abgedeckt werden kann, ist eine grossflächige Aufhebung des Wohnanteils bzw. bestehender Wohnnutzung nicht vertretbar. Der Leerwohnungsbestand im Kanton Zug lag am 1.6.1999 bei 0.47% (Durchschnitt CH 1.66%). Von einem funktionierenden Wohnungsmarkt kann ab einem Leerwohnungsbestand von ca. 1.5% gesprochen werden. Die Verdrängungslösung der Motionäre widerspricht somit nicht nur der Umweltschutzgesetzgebung, sie liegt weder im Interesse der Entwicklung der Stadt Zug noch der Raumplanung insgesamt.

Da sich der Verkehr in der Stadt und der Region Zug aber nicht einfach wegzaubern lässt, ist eine differenzierte Lösung je nach der lokalen Situation zu suchen. Die Grösse und Überschaubarkeit der Stadt Zug lässt dies ohne weiteres zu.

III.

Der Stadtrat schlägt Ihnen daher folgenden Lösungsansatz vor:

Im Stadtzentrum, namentlich der Kernzone K5, welche am stärksten von Lärmmissionen betroffen ist, ist der Wohnanteil zu reduzieren. Diese Zone ist mit wenigen Ausnahmen praktisch vollständig mit Bebauungsplänen überlagert. Die Bebauungspläne sehen zum Teil tiefere Wohnanteile vor als in der Zone K5 vorgeschrieben. Andererseits geniesst die Nutzung vieler Bürobauten, welche vor Erlass der ersten Wohnanteilsbestimmungen erbaut wurden, Bestandesgarantie. Eine Reduktion des Wohnanteils in dieser Zone kommt nicht nur dem Anliegen der Motionäre entgegen, sie entspricht auch einer Legalisierung des faktisch Vorhandenen.

Entlang der Hauptverkehrsstrassen im dicht bebauten Zentrumsgebiet, jedoch ausserhalb der Kernzone K5 (Grabenstrasse, Aegeristrasse, Neugasse, Vorstadt, Baarerstrasse, Chamerstrasse) ist eine Reduktion des Wohnanteils für eine Bautiefe unter Berücksichtigung der Strassensanierungsprogramme von Stadt und Kanton Zug, welche gemäss Frist des Bundes bis im Jahr 2002 vollzogen werden müssen, zu prüfen.

Von einer ersatzlosen Aufhebung des Wohnanteils in Zentrumslage kann jedoch nicht die Rede sein. Es ist ein raumplanerisches und sozialpolitisch wichtiges Anliegen, der Entleerung der Stadtkerne von der Wohnbevölkerung entgegenzuwirken, die Durchmischung von Arbeits- und Wohnplätzen sicherzustellen und dadurch den Verkehrsstrom der Pendler zu reduzieren. Die Festsetzung minimaler Wohnanteile in den Zentren entspricht der seit langem anerkannten städtebaulichen Forderung, die Stadtkerne auch ausserhalb der Arbeitszeit belebt zu erhalten; diese sollen nicht erstarren, deshalb wurden Kernzonen seit jeher als gemischte Zonen ausgestaltet. Es ist auch darauf hinzuweisen, dass in Zentrumslagen wohl kaum je mit einem sich völlig selbst regulierendem und funktionierendem Wohnungsmarkt gerechnet werden kann.

In reinen Wohnquartieren (Riedmatt, auf der Lorzen, Letzistrasse, Herti, Industriestrasse (zw. Gubel- und Göblistrasse), Löberenstrasse, Aegeristrasse, Artherstrasse, Oberwil und Rämatt) hat der Schutz der Wohnungen vor den Immissionen, wie es das eidgenössische Umweltgesetz vorsieht, eindeutigen Vorrang. Von einer Symptombekämpfung mittels Wohnanteilsreduktion ist Abstand zu nehmen.

Die Industrie- und Gewerbebezonen in der Stadt Zug sind so angeordnet, dass eine Staffelung von den Zonen mit hoher Lärmempfindlichkeitsstufe bis zu den Zonen mit tiefer Lärmempfindlichkeitsstufe erfolgt. Die Festlegung des Wohnanteils verläuft analog gestaffelt von 0 bis 80%. Die Nutzungsplanung und mit ihr die Wohnanteilsfestlegung in bzw. entlang der Industrie- und Gewerbebezonen ist in der Stadt Zug vorbildlich gelöst. Der Stadtrat erachtet eine Überprüfung des Wohnanteils als nicht erforderlich. Es gilt zudem zu beachten, dass Lärm kein konstanter Faktor ist. Betriebe verändern sich, werden aufgegeben, neue gegründet. Eine zu differenzierte Betrachtungsweise führt dazu, dass die Zuordnung der Wohnanteile nicht mehr nach Zonen erfolgen kann, sondern eine neuer Plan, der Wohnanteilsplan (WAP), geschaffen werden müsste. Dieses neue, zusätzliche Planungsinstrument dürfte im Dschungel der baurechtlichen Bestimmungen wohl kaum einen Beitrag zur Übersichtlichkeit leisten.

Die Anpassung der Bau- und Zonenordnung und allenfalls des Lärmempfindlichkeitsstufenplans ist dem Grossen Gemeinderat entsprechend den obigen Ausführungen in einer separaten Vorlage bis spätestens Sommer 2001 vorzulegen.

IV.

Die bisherigen Ausführungen machen es offensichtlich, dass dem 2. Punkt der Motion in keiner Weise entsprochen werden kann, da er faktisch der Abschaffung des Wohnanteils gleichkommt. Das eidgenössische Raumplanungsgesetz sieht in Art.1 explizit die Förderung der Wirtschaft vor, dies heisst jedoch nicht, dass raumplanerische Massnahmen eine genügende Rendite zu garantieren haben. Vielmehr haben raumplanerische Massnahmen immer das Gesamtwohl im Auge zu behalten. Um die Lebens-, Arbeits- und Wirtschaftsqualität einer Region zu erhalten und zu fördern sowie um die volkswirtschaftlichen Aufwendungen in Grenzen zu halten bzw. zu minimieren werden mit der Nutzungsplanung seit jeher öffentlich rechtliche

Eigentumsbeschränkungen vorgenommen. Der Stadtrat kann jedoch für Ausnahmesituationen, welche mit einer generellen Regelung nur selten erfasst werden, im Rahmen der Bestimmungen der Bauordnung der Stadt Zug den Wohnanteil in genau umschriebenen Fällen reduzieren.

V.

Dass die Motionäre das Beispiel des Bahnhofneubaus mit einem Wohnanteil von 0% zur Begründung ihres Anliegens beiziehen überrascht nicht. Es gilt jedoch auch hier, die rechtlichen Grundlagen genau zu studieren. Der Bahnhofsneubau liegt auf SBB-Gelände und unterliegt somit dem eidgenössischen Eisenbahnrecht. Der Neubau wird wie jedes andere Bauprojekt entsprechend der für die Parzelle geltenden Vorschriften beurteilt. Das Bahnhofsprojekt entspricht den Vorgaben; es liegt keine Ausnahmebehandlung vor. Die im Zonenplan der Stadt Zug ausgeschiedene Zone K5 mit einem Wohnanteil von 50%, welche dem SBB-Gelände Bahnhof überlagert wurde, ist nicht anwendbar, weil für dieses Gebiet grundsätzlich das einschlägige Eisenbahnrecht gilt.

VI.

Der Stadtrat wird dem Grossen Gemeinderat bis spätestens Sommer 2001 eine Vorlage unterbreiten, welche den Wohnanteil in der Zone K5 und entlang den Hauptverkehrsstrassen im dicht bebauten Zentrumsgebiet reduziert. Andererseits ist das Lärmsanierungsprogramm zügig umzusetzen sowie mit dem Bau neuer Strassen- und Verkehrsberuhigungsmassnahmen in den Quartieren die Wohnqualität massiv zu verbessern.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und die Motion der SVP-Fraktion vom 7. September 1999 betreffend "keine unsinnigen Wohnquoten" im Sinne der Erläuterungen des Stadtrates als Postulat teilweise erheblich zu erklären.

Zug, 22. Februar 2000

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Christoph Luchsinger

Albert Rüttimann