

Interpellation Monika Mathers-Schregenberger betreffend Bewilligungspraxis von Arealbe- bauungen in gewachsenen Wohnquartieren

Antwort des Stadtrates vom 13. Juni 2006

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 2. Februar 2006 haben Monika Mathers-Schregenberger und sechs Mitunterzeichnende die Interpellation betreffend „Bewilligungspraxis von Arealbebauungen in gewachsenen Wohnquartieren“ eingereicht. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

Die Interpellation beantworten wir wie folgt:

Ausgangslage

Bei der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts der Stadt Zug vom 9. Mai 2006 hat sich gezeigt, dass die heute zulässigen Ausnutzungen bei Arealbebauungen von der breiten Bevölkerung, aber auch von Fachleuten als deutlich zu hoch erachtet werden. Am deutlichsten manifestiert sich dieser Umstand in den Hangregionen bzw. den Wohnzonen W1, W2a und W2b. Das Planungsinstrument der Arealbebauung eignet sich nicht für Verdichtungen in der Grössenordnung von 40 bis 50 %. Für substanzielle Verdichtungen steht in der Stadt Zug das bewährte Planungsinstrument des Bebauungsplans zur Verfügung.

Der Stadtrat sieht vor, wie im Entwicklungskonzept dargelegt, die Mindestfläche für die Gewährung eines Bonus zu erhöhen, die Boni auf eine Richtgrösse von 15 % (wie in allen übrigen Gemeinden des Kantons Zug) zu reduzieren und die qualitativen Anforderungen an Arealbebauungen generell zu erhöhen.

Antwort auf die einzelnen Fragen

Frage 1

Was für einen Stellenwert hat für den Stadtrat eine Empfehlung der Stadtbildkommission zur Bewilligung eines Gesuchs für eine Arealbebauung, die laut BO § 53 besonders gute städtebauliche und architektonische Lösungen fordert?

Antwort

Die Stadtbildkommission (SBK) ist ein beratendes Fachorgan des Stadtrats (vgl. § 5 der Bauordnung der Stadt Zug). Aufgaben, Abläufe etc. sind in der Verordnung über die Organisation der Stadtbildkommission vom 7. April 1998 geregelt. In Einzelfällen kann es vorkommen, dass ein Antrag der Stadtbildkommission in einem Sachkonflikt mit Stellungnahmen von kantonalen oder städtischen Fachabteilungen zum Baugesuch steht. Es obliegt dem Stadtrat, über allfällig gegensätzliche Meinungen in der Baubewilligung zu entscheiden. In den allermeisten Fällen kann aber der Stadtrat den Antrag der Stadtbildkommission nachvollziehen und macht ihn zum Bestandteil der Baubewilligung.

Frage 2

Plant der Stadtrat bei Arealbebauungen weiterhin grössere AZ Erweiterungen zu bewilligen als die im § 55 der BO festgesetzten maximalen Ausnützungsziffern? Was sind seine Kriterien?

Antwort

In § 53 der Bauordnung der Stadt Zug (BO) sind - gestützt auf § 29 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) - die Anforderungen an eine Arealbebauung aufgelistet. Danach muss eine Arealbebauung insbesondere auch Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung erzielen. Der Regierungsrat hat in einem neueren Entscheid die Voraussetzungen für eine Arealbebauung, insbesondere in Bezug auf das Kriterium „Vorteil für die Umgebung“, verschärft. Der Regierungsrat führt in seinem Entscheid aus, dass sich viele Arealbebauungen bezüglich Aussicht und Besonnung für die Nachbarn nachteilig auswirkten. Es sei nicht zu erkennen, welche Vorteile für die Umgebung erzielt werden, wenn eine Überbauung ein zusätzliches Geschoss aufweise und die Ausnützung um 40 bis 50 % erhöht werde. Damit hat der Regierungsrat das Kriterium „Vorteile für die Umgebung“ im Sinne eines geforderten Vorteils für die Nachbarn als massgebende Voraussetzung für den Erhalt des Arealbebauungsbonus statuiert.

Der Stadtrat hat gestützt auf diesen Entscheid seine Praxis verschärft: Der Stadtrat wird künftig auf die Erfüllung der an eine Arealbebauung gestellten Anforderungen strikte achten und die in § 55 BO festgelegten max. Ausnützungsziffern nur gewähren, wenn die Voraussetzungen hierfür klar eingehalten sind. Die in § 55 BO festgelegten max. Ausnützungsziffern werden auch heute nicht überschritten.

Frage 3

Wie will der Stadtrat in Zukunft die erhöhten Anforderungen und Qualitäten an die Arealbebauungen sicherstellen?

Antwort

Wir verweisen dazu auf die Ausführungen in der Antwort zu Frage 2. Die Frage der Höhe des Arealbebauungsbonus und dessen Voraussetzungen werden überdies Gegenstand von Diskussionen im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung der Stadt Zug sein. Zu beachten ist dabei, dass der Regierungsrat bei der Vorprüfung und bei der Genehmigung von Ortsplanungen anderer Gemeinden die Höhe des Arealbebauungsbonus jeweils lediglich mit ca. 15 % festlegte.

Frage 4

Gedenkt der Stadtrat mit einer Teilrevision der Bauordnung der „Verbetonierung“ von gewachsenen Wohnquartieren Einhalt zu gebieten? Könnte er sich dabei vorstellen, ähnlich wie in der Gemeinde Oberägeri (siehe Beilage 2), die Anforderungen an Baufristen und Mindestfläche eines Areals zu verschärfen sowie den Ausnützungsziffer-Bonus zu senken?

Antwort

Der Stadtrat sieht in der anstehenden Ortsplanungsrevision vor, die Mindestfläche für die Gewährung eines Arealbebauungsbonus zu erhöhen (vgl. dazu auch die Antworten zu den Fragen 3, 5 und 6).

Frage 5

Wie oft kann oder gedenkt der Stadtrat eine Beschränkung der Realisationszeit (z.B. fünf Jahre) einzuführen? Wie sieht er die Möglichkeit, bei heiklen Arealen einen Bebauungsplan zu verlangen?

Antwort

Gemäss § 29 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes können Arealbebauungen etappenweise realisiert werden. Meistens werden grössere Arealbebauungen etappenweise realisiert. Eine Bebauungsplanpflicht ab ca. 10'000 m² Arealfläche soll in der Diskussion um die neue Stadtplanung erwogen werden.

Frage 6

Welche Massnahmen gedenkt der Stadtrat zu ergreifen, um gewachsene Quartiere wirklich nachhaltig zu schützen und darüber hinaus vielleicht sogar zu verbessern?

Antwort

Die Verdichtungsmöglichkeit mit einer Arealbebauung nach § 55 der gültigen Bauordnung der Stadt Zug - insbesondere an Hanglagen in ein- und zweigeschossigen Wohnzonen - ist aus heutiger Sicht zu gross. Der Ausnützungsbonus beträgt in diesen Zonen 40 bis 50 % gegenüber der Einzelbauweise. Die heutige Regelung, wo-

nach in einer zweigeschossigen Wohnzone nebst vier in Erscheinung tretenden Geschossen ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden kann, ist sehr fragwürdig und muss bei der Revision der Bauordnung nach Ansicht des Stadtrates korrigiert werden.

Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- von der Antwort des Stadtrats zur Interpellation von Monika Mathers-Schregenberger vom 30. Januar 2006 betreffend „Bewilligungspraxis von Arealbebauungen in gewachsenen Wohnquartieren“ Kenntnis zu nehmen und
- die Interpellation als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

Zug, 13. Juni 2006

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilage:

- Interpellation von Monika Mathers-Schregenberger vom 2. Februar 2006 betreffend Bewilligungspraxis von Arealbebauungen in gewachsenen Wohnquartieren

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst.

Für Auskünfte steht Ihnen Departementssekretär Hans Stricker unter

Tel. 041 728 20 66 zur Verfügung.