

## Ortsplanung Zug Unterlagen für die 2. Lesung

### Angaben zur Bauordnung

#### § neu Kantonsspital (Zonenplan Gebiet Nr. 37)

Auf Wunsch der BPK wurde der § Kantonsspital nochmals kritisch geprüft. Das Bau-  
departement schlägt vor, Absatz 2 wie folgt zu vereinfachen und zu präzisieren:

- 1 Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Areal Altes Kantonsspital ist für öffentlich zugängliche Nutzungen wie Schulen, Museen etc. sowie für Wohnen und Arbeiten bestimmt.
- 2 Das Areal Altes Kantonsspital ist für die Entwicklung von Zug Süd von besonderer Bedeutung. ~~Im Rahmen einer Entwicklungsplanung ist~~ Für das Areal ist ein Gesamtkonzept zu erarbeiten. Es gelten die Grundmasse der Zone WA3. Der Stadtrat kann einen Bebauungsplan verlangen.
- 3 Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Areal Altes Kantonsspital wird der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

## § neu            Hochhäuser

Gemeinsam mit dem Rechtsdienst der Stadt Zug wurden die Bestimmungen betreffend Hochhäuser wie sie der Grosse Gemeinderat am 18. November 2008 beschlossen hat redaktionell überarbeitet.

Mit Mail vom 11. Februar 2009 hat sich Herr Martin Spillmann-Parazzini namens des Initiativkomitees mit der Überarbeitung der Bestimmungen einverstanden erklärt.

### Hochhäuser

- 1      Als Hochhäuser gelten Gebäude mit einer Gebäudehöhe von über 25 Metern.
- 2      Hochhäuser dürfen nicht erstellt werden zwischen den SBB-Geleisen (Linien Zug - Arth-Goldau und Zug - Luzern) und dem Seeufer. Für die anderen Gebiete erlässt der Stadtrat ein Hochhausleitbild.
- 3      Das Hochhausleitbild definiert mögliche Standorte für Hochhäuser. Bewilligungen für Hochhäuser werden nur im Rahmen dieses Leitbildes erteilt.

### Bestehende Bebauungspläne (siehe § 70 Absatz 4)

- 1      Bebauungspläne, welche vor Inkrafttreten dieser Bauordnung erlassen wurden, bleiben mit allen Bestimmungen rechtsgültig.
- 2      **Von § x (Hochhäuser) ausgenommen sind die Bebauungspläne Nr. 2162 (am Dreiangel / Katharinenhof) vom 31. August 1960 und Nr. 7060 (Post) vom 20. November 2007.**
- 3      Der Begriff „Bruttogeschossfläche (BGF)“ wird ersetzt durch den Begriff „anzurechnende Geschossfläche (aGF)“. Im Übrigen beziehen sich Verweisungen in bestehenden Bebauungsplänen auf das im Zeitpunkt der Planfestsetzung gültige Recht.
- 4      Für Rechtsfragen, die im Bebauungsplan nicht geregelt sind, gelten die Vorschriften der neuen Bauordnung.

## **Neu                    Preisgünstiger Wohnungsbau**

In der Bau- und Planungskommission wurden drei Varianten diskutiert, wie das Thema preisgünstiger Wohnungsbau im Rahmen der Ortsplanung behandelt werden kann. Es handelt sich dabei um folgende Möglichkeiten:

- A) Ein genereller Ausnützungszuschlag für den Bau von preisgünstigen Wohnungen.
- B) Die Festsetzung von überlagernden Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau im Zonenplan und in der Bauordnung.
- C) Die finanzielle Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus mittels eines Fonds oder einer Stiftung. Diese Variante ist unabhängig von der Revision der Ortsplanung realisierbar.

Alle drei Varianten können kombiniert werden und nebeneinander bestehen. Es ist aber auch möglich nur eine der Varianten umzusetzen.

### **Varianten A und B**

Die Varianten A und B bestehen aus dem § XX bzw. dem § YY. Beide Varianten erfordern einen § ZZ zur Festlegung und Sicherstellung des preisgünstigen Wohnungsbaus:

#### **§ XX Ausnützungszuschlag preisgünstiger Wohnungsbau**

- 1 Sind mindestens 10 % der anzurechnenden Geschossflächen für den preisgünstigen Wohnungsbau vorgesehen, wird ein Ausnützungszuschlag von 10 % gewährt.
- 2 Bei Arealbebauungen wird der Ausnützungszuschlag zusätzlich zu den Abweichungen gemäss § 32 Absatz 1 gewährt.

#### **§ YY Zone für preisgünstigen Wohnungsbau**

- 1 Die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau ist einer Wohn- oder Wohn-Arbeitszone überlagert. In dieser überlagernden Zone ist mindestens 50 % der anzurechnenden Geschossfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau reserviert.
- 2 Auf den Anteil des preisgünstigen Wohnungsbaus wird ein Ausnützungszuschlag von 10 % gewährt. Bei Arealbebauungen wird der Ausnützungszuschlag zusätzlich zu den Abweichungen gemäss § 32 Absatz 1 gewährt.

## § ZZ Festlegung des Mietzinses und Sicherstellung

### 1 Variante 1 zu Absatz 1:

Die Wohnbauten müssen die wesentlichen baulichen Voraussetzungen der bundesrechtlichen Vorschriften erfüllen. Die höchstzulässigen Mietzinse werden vom Stadtrat gemeinsam mit der Bauherrschaft festgelegt<sup>1</sup>. Die anrechenbaren Anlagekosten dürfen dabei die Anlagekostenlimiten für die Stadt Zug gemäss Bundesamt für Wohnungswesen nicht überschreiten.

### Variante 2 zu Absatz 1:

Die Anforderungen des preisgünstigen Wohnungsbaus sind erfüllt, wenn die Anlagekosten die Anlagekostenlimiten für die Stadt Zug gemäss Bundesamt für Wohnungswesen nicht überschreiten und die wesentlichen baulichen Voraussetzungen der bundesrechtlichen Vorschriften erfüllt sind. Der daraus erzielbare Mietzins ergibt sich aufgrund einer Bruttorendite, die höchstens 1.75% über der aktuellen variablen Hypothek der Zuger Kantonalbank liegen kann.

### 2 Die anzurechnende Geschossfläche für preisgünstigen Wohnungsbau darf nicht zweckentfremdet werden. Zur Sicherung der Zweckerhaltung hat der Stadtrat ein Kaufs- und Vorkaufsrecht in der Höhe des jeweiligen Ertragswertes, der bei zweckentsprechender Vermietung erzielt werden kann. Das Zweckentfremdungsverbot sowie das damit verbundene Kaufs- und Vorkaufsrecht sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch vorzumerken. Das Kaufs- und Vorkaufsrecht kann an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus abgetreten werden.

<sup>1</sup> Die Grundlage dazu bildet das Kalkulationsmodell basierend auf dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) des Kantons Zug.

## **Variante C**

### Finanzielle Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus (unabhängig von der Ortsplanung)

Die finanzielle Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus erfolgt durch die Stadt Zug mittels eines Fonds oder einer Stiftung zur Reduktion der Grundstückspreise für Genossenschaften und weitere Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Der Fond wird geäufnet durch Verkauf von Liegenschaften aus dem Finanzvermögen der Stadt Zug (z.B. Einzonung der stadteigenen Liegenschaft in der Gimenen / Parzellierung und Verkauf von Einfamilienhausparzellen) oder durch einen einmaligen Beitrag der Stadt Zug.

## **Erläuterungen zu den drei Varianten des preisgünstigen Wohnungsbaus**

### **Variante A**

Genereller Ausnützungszuschlag für den Bau von preisgünstigen Wohnungen

Vor- und Nachteile:

- Alle Grundeigentümer können diesen Ausnützungszuschlag beanspruchen.
- Die preisgünstigen Wohnungen können übers ganze Stadtgebiet verteilt realisiert werden.
- Mit der Kombination der Boni (Arealüberbauung 20%, preisgünstiger Wohnungsbau 10%) sind dichtere Überbauungen möglich, als dies den Zielen der Ortsplanungsrevision entspricht, insbesondere in Hanglagen. Es ist zu prüfen, ob der Ausnützungsbonus auf die Ebene zu beschränken ist.
- Bei verschiedenen Wohnüberbauungen in Zonen höherer Dichte (ab W4) wird weniger dicht gebaut, als dies aufgrund der Bauordnung möglich ist (z.B. Feldhof, Feldpark). Der Ausnützungszuschlag bietet hier keinen Anreiz.
- Der minimale Anteil an preisgünstigen Wohnungen darf bei einem Bonus von 10% nicht mehr als 12 - 15 % betragen, damit für Investoren kein Minderwert generiert wird. Die Berechnungen zeigen, dass je höher der Landwert ist, desto kleiner der Spielraum wird  
(5% bei einem Landwert von CHF 1'200.-- / 3.3% bei einem Landwert von CHF 1'800.-- / 2.5% bei einem Landwert von CHF 2'400.--)
- Damit die Situation im Bereich der preisgünstigen Wohnungen verbessert werden kann, sind zahlreiche Wohnungen nötig. Quantitativ werden durch den Paragraphen nur eine ungenügende Anzahl preiswerter Wohnungen geschaffen.

### **Variante B**

Festsetzung von überlagernden Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau

Die folgenden Neueinzonungen sollen mit einer Zone für den preisgünstigen Wohnungsbau überlagert werden:

- Einzonung Rankstrasse (ca. 20 Wohnungen)
- Einzonung Schleife Nord (ca. 100 Wohnungen)
- Einzonung Lüssi (ca. 65 Wohnungen)
- Einzonung Franziskusheim (ca. 25 Wohnungen)

Vor- und Nachteile

- Die Ausscheidung von Bauzonen (Lage und Art) erfolgt nicht aus der Sicht des einzelnen Grundeigentümers, sondern aus der Optik einer Gesamtplanung (Anliegen Bevölkerung, Wirtschaft, Politik): welche Zone macht an welchem Ort am meisten Sinn, um möglichst alle Bedürfnisse der Stadt Zug abzudecken.

- Die preisgünstigen Wohnungen liegen raumplanerisch am richtigen Ort (gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, gute Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen etc.)
- Die Gebiete sind so ausgewählt, dass die kombinierten, höheren Boni (20% Arealüberbauung und 5-10% preisgünstiger Wohnungsbau) landschafts- und siedlungsverträglich sind.
- Der Stadtrat beantragt zur Reduktion der Ausnützungszuschläge auf den Bonus für Minergie-P-Standard zu verzichten (siehe § 18).
- „Einschränkung / Ungleichbehandlung von Grundeigentümern“: Mit jeder Zonenzuordnung werden Einschränkungen vorgenommen: Bauzone – Nichtbauzone; in einer 2-geschossigen Wohnzone dürfen nicht 4 Vollgeschosse realisiert werden; in einer gemischten Wohn-/ Arbeitszone muss ein minimaler Wohnanteil eingehalten werden etc.
- Da nicht ein 100%iger preisgünstiger Wohnungsbau verlangt wird, erfolgt eine Durchmischung von verschiedenen Bevölkerungsschichten.
- Es sind keine Schadenersatzforderungen wegen materieller Enteignung möglich, da nur Neueinzonungen betroffen sind. Die Grundeigentümer konnten sich jedoch im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage nicht dazu äussern.
- Die Juristen der Stadtkanzlei und des Baudepartements bevorzugen beim § ZZ Absatz 1 die Variante 2. Der Verwaltungsaufwand wird als zu gross erachtet, wenn der Stadtrat jeweils individuell die höchstzulässigen Mietzinse festzulegen hätte.
- Falls der Grosse Gemeinderat beim § ZZ Absatz 1 die Variante 1 bevorzugt, so wird empfohlen die Fussnote wie folgt festzulegen: „Die Grundlage dazu bildet das Kalkulationsmodell, wie es bei der Anwendung des Wohnbauförderungsgesetzes (WFG) des Kantons Zug verwendet wird, wobei die Bruttorendite im Regelfall max. 1.75% über der variablen Hypothek der Zuger Kantonalbank liegen darf.“

## **Variante C**

Finanzielle Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus durch die Stadt Zug

Vor- und Nachteile:

- Die Stadt unterstützt Organisationen/Investoren ohne selber lenkend einzugreifen. Sie übt kein Zwang aus. Die Zuständigkeiten sind noch nicht geklärt. Ein entsprechendes Reglement muss noch ausgearbeitet werden.
- Gleiche Zielrichtung wie der Kanton.
- Nicht kostenneutral. Zumindest eine Anschubfinanzierung ist notwendig.

### § 31 Anforderungen an die Arealbebauungen

Die Bau- und Planungskommission hat gewünscht, Litera h von Absatz 1 zu überarbeiten. Einerseits wird eine Präzisierung des Begriffs Gesamtsanierung gewünscht und andererseits eine Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien auf 40% mit der Möglichkeit einer Reduktion auf 20%, sofern der Standort gewisse technische Hemmnisse aufweist und z.B. Wärmepumpen nicht zulässt.

- 1 Die Arealbebauung hat gegenüber der Einzelbauweise folgenden erhöhten Anforderungen zu genügen:
  - a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume;
  - b) besonders gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild;
  - c) besonders gut gestaltete Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene bzw. Arbeitsplatzqualität;
  - d) besonders gut gestaltete und zusammenhängende Spiel- und Freiflächen gemäss § 6;
  - e) sorgfältiger Umgang mit dem bestehenden Baumbestand bzw. angemessene Ersatzpflanzungen;
  - f) zweckmässige und hindernisfreie arealinterne Fussgängerverbindungen und Anschluss an das angrenzende Fusswegnetz;
  - g) zweckmässige Erschliessung mit Sammelgaragen;
  - h) umweltfreundliche Energiekonzeption: Für den Wärmeschutz bei Neubauten und ~~Gesamtsanierungen~~ umfassenden Sanierungen sind die Zielwerte nach dem MINERGIE®-Standard oder der Norm SIA 380/1 einzuhalten. ~~Bei Neubauten und Gesamtsanierungen müssen~~ Mindestens ~~20%~~ 40 % des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser ~~müssen~~ mit erneuerbarer Energie gedeckt werden. ~~Sofern die örtlichen Verhältnisse dies verunmöglichen, kann der Stadtrat den Anteil an erneuerbarer Energie senken; der Anteil muss aber in jedem Fall mindestens 20% betragen.~~
  - i) gemeinsame Entsorgungsanlagen.
- 2 Der Stadtrat kann verlangen, dass bis zu  $\frac{3}{4}$  der Autoabstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen zusammengefasst werden.

## § 37 Verkaufsflächen

Die Bau- und Planungskommission hat gewünscht dass der Begriff „pro Objekt“ wie er in den Absätzen 1 und 2 von § 37 verwendet wird, genauer umschrieben und erläutert wird:

Der Begriff pro Objekt meint **pro Bauprojekt**. Dies kann ein Projekt für ein Verkaufsgeschäft oder auch für einen grösseren Baukomplex sein, der dann nur ein Verkaufsgeschäft enthalten darf. Theoretisch könnten mit dieser Bestimmung etappiert mehrere Verkaufsgeschäfte nebeneinander realisiert werden. Dies ist aber angesichts der kleinen zulässigen Fläche von 500 m<sup>2</sup> kaum ein Problem, das es sich hierbei eher um kleinere Quartier-Verkaufsgeschäfte handelt und die aktuellen Discounter Aldi und Lidl ohnehin grössere Verkaufsflächen (ca. 1'000 m<sup>2</sup>) benötigen.

## § 66 Gebühren

Die Bau- und Planungskommission hat gewünscht, dass der Entwurf der Gebührenverordnung des Stadtrats zuhanden der 2. Lesung dem Grossen Gemeinderat zugestellt wird (siehe Beilage). Anhand dieser Unterlage kann die Formulierung des § 66 diskutiert werden. Der Stadtrat beantragt nachfolgende Korrektur des § 66:

- 1 Für die Behandlung von Baugesuchen ist eine dem Aufwand ~~oder~~ und der Bausumme entsprechende Gebühr zu entrichten. ~~Der tiefere Wert kommt zur Anwendung.~~
- 2 Kosten für Expertisen, spezielle Abklärungen usw. werden separat in Rechnung gestellt.
- 3 Der Stadtrat erlässt eine Gebührenverordnung.

Diese Korrektur ermöglicht eine Bestimmung, welche weder das Kostendeckungsprinzip noch das Äquivalenzprinzip (die Gebührenhöhe steht in einem angemessenen Verhältnis zum Nutzen) verletzt. Mit der Variante gemäss 1. Lesung hätte das Baudepartement einen unverhältnismässigen Mehraufwand bei der Berechnung der Gebühren. Unnötigerweise würde der Aufwand berechnet, wenn die Gebühr nach Bausumme kleiner ist als nach Aufwand.

Gemäss des Entwurfs der Gebührenordnung ist eine Mischrechnung zwischen Aufwand und Bausumme vorgesehen. Für Kleinbauten und untergeordnete Bauten (wie z.B. Garagenbox, Gerätehaus usw.) ist ein Höchstbetrag von CHF 300.00 vorgesehen, auch dann, wenn der Verwaltungsaufwand grösser wäre.

Eine Reduktion der Gebühren ist vorgesehen, wenn der Aufwand kleiner ist als die Grundgebühr. Dagegen ist ein Gebührenzuschlag für Mehraufwand zu verrechnen, wenn die Unterlagen unvollständig oder baurechtlich nicht bewilligungsfähig sind sowie wenn der Mehraufwand für baurechtliche Prüfungen oder für Baufreigaben unverhältnismässig hoch ist.

Der Mehraufwand für die Behandlung von Einsprachen und Beschwerden wird dagegen nicht der Bauherrschaft verrechnet.

20. Februar 2009, H. Klein