

Monika Mathers-Schreggenberger  
Widenstrasse 26  
6317 Oberwil b. Zug

Parlamentarischer Vorstoss GGR	
Eingang	2.2.2006
Abgabe an Stadtrat	2.2.2006
Abgabe an Dept.	
Bekanntgabe im GGR	21.3.2006
GK Nr.	

Stadtkanzlei  
Stadthaus  
6301 Zug

Oberwil, 30. Januar 2006

### **Interpellation zur Bewilligungspraxis von Arealbebauungen in gewachsenen Wohnquartieren**

Mit der Bauordnung von 1995 wurden Möglichkeiten geschaffen, durch Arealbebauungen baulich zu verdichten und so der Zersiedelung keinen Vorschub zu leisten. In § 53 der Bauordnung werden die erhöhten Anforderungen zusammengefasst, die erfüllt sein müssen, damit der Ausnützungsbonus gewährt werden kann (siehe Beilage 1). Auch hat der Stadtrat in seinem Leitbild 1989 ausdrücklich festgehalten, dass die gewachsenen Quartierstrukturen zu pflegen seien und die wirtschaftlich schwächere Wohnnutzung zu schützen sei.

Arealbebauungen machen in Neubaugebieten meistens Sinn, in alten gewachsenen Quartieren jedoch wurde in den letzten 10 Jahren oft mehr zerstört als gestaltet. Die erhöhten Anforderungen an die Qualität wurden vom Stadtrat kaum je eingefordert, der Ausnützungsbonus aber immer erteilt; ja es gab Fälle, wo in der Zone W2a eine AZ 0,83 bewilligt wurde (statt der maximal 0,60 laut BO). Der Maximalbonus wurde um über 100% überschritten!!

Der Stadtrat hat schon Arealbebauungsetappen bewilligt, welche vorher von der Stadtbildkommission zur Ablehnung empfohlen wurden. Zu einem Baugesuch an der Waldheimstrasse schrieb die Kommission wörtlich: *„Die architektonische Umsetzung wird jedoch weder der privilegierten Lage des Grundstückes noch den erwarteten höheren Anforderungen gerecht. Empfehlung zuhanden des Stadtrates: Die Stadtbildkommission empfiehlt dem Stadtrat, das Baugesuch abzulehnen.“*

Im Quartier St. Michael gibt es Arealbebauungen, die seit 18 (!) Jahren in Bau sind. Da wurde Land zusammengelegt, um den AZ Bonus zu erhalten, später aber doch über Jahre hinweg einzelne, de facto von einander abgetrennte, überdimensionierte Bauten verschiedenen Stils erstellt. Von „besonders guten städtebaulichen und architektonischen Lösungen“ (BO § 53a) kann keinesfalls gesprochen werden.

Ähnliche Beispiele findet man unter anderem am Bellevueweg, im Rosenberg- und Rötelquartier. Dort hat die Stadtbildkommission eine Arealüberbauung dreimal zur Ablehnung empfohlen. Vier Monate nach dem letzten Nein hat der Stadtrat die Baubewilligung erteilt.

Bis die Bauordnung revidiert ist, werden noch einige Jahre verfließen. Wenn in der Zwischenzeit aber Arealbebauungen auf relativ kleinen Grundstücken oder ohne erhöhte städtebauliche und architektonische Qualität weiterhin bewilligt werden, sind die gewachsenen Wohnquartiere in Zug für immer verschandelt, es sei denn, der Stadtrat wende die Bauordnung rigoroser an und verschärfe mit einer Teilrevision der BO die Bedingungen für Arealbebauungen.

Ich bitte darum den Stadtrat um schriftliche Beantwortung folgender Fragen:

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?
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?
3. Wie will der Stadtrat in Zukunft die erhöhten Anforderungen und Qualitäten an die Arealbebauungen sicherstellen?
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?
5. Wie oft kann oder gedenkt die Stadt eine Verlängerung der Arealbebauungsbewilligung zu genehmigen? Gedenkt er eine Beschränkung der Realisationszeit (z.B. fünf Jahre) einzuführen? Wie sieht er die Möglichkeit, bei heiklen Arealen einen Bebauungsplan zu verlangen?
6. Welche Massnahmen gedenkt der Stadtrat zu ergreifen, um gewachsene Quartiere wirklich nachhaltig zu schützen und darüber hinaus vielleicht sogar zu verbessern?

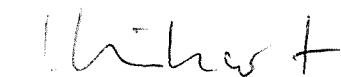
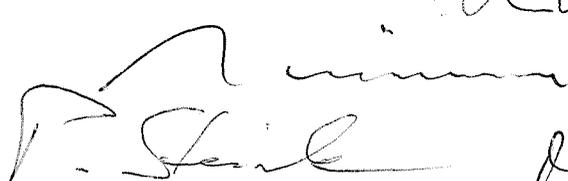
Für die prompte Beantwortung meiner Fragen danke ich bereits im Voraus.

Oberwil, 30. Januar 2006

  
Morfika Mathers-Schreggenberger



Mitunterzeichner:


## **Beilage 1**

### **§ 53 Anforderungen an Arealbebauungen**

Die Arealbebauung hat gegenüber der Einzelbauweise der jeweiligen Zone entsprechend, in der Regel folgenden erhöhten Anforderungen zu genügen:

- a) Besonders gute städtebauliche und architektonische Lösung für eine städtebauliche Einheit mit Rücksicht auf das jeweilige Landschaftsbild und die jeweilige Quartierstruktur
- b) sorgfältig gestaltete Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene bzw. Arbeitsplatzqualität
- c) grössere, zusammenhängende Freiflächen mit standortgerechter, vielfältiger Bepflanzung und ansprechend gestalteten Spielplätzen, Pflanzarealen und Umgebungsgestaltung
- d) direkte Fussgängerverbindungen sowohl arealintern wie auch zum städtischen Fusswegnetz
- e) zweckmässige Erschliessung mit kleiner Landbeanspruchung
- f) zweckmässige Anordnung und betriebliche Organisation der Autoabstellplätze und deren Zufahrten, wobei mindestens  $\frac{3}{4}$  der Parkplätze in Sammelgaragen anzuordnen sind
- g) ausreichende Abstellplätze für Velos, Mofas und Kinderwagen
- h) umweltfreundliche Energieversorgung und -verteilung
- i) sparsamer Energieverbrauch
- k) allen Bewohnern zugängliche Gemeinschaftsräume

### **§ 54 Areale für Arealbebauungen.**

1. Arealbebauungen müssen eine städtebauliche Einheit bilden.
2. Es sind folgende Mindestarealflächen erforderlich:
  - a) W1, W2a, W2b: 2000 m<sup>2</sup>
  - b) alle übrigen Zonen 3000 m<sup>2</sup>
3. Diese Mindestarealfläche kann auch ausgenützte Grundstücke und Grundstücksteile umfassen, wenn die zugehörigen Bauten Bestandteile der Arealbebauung sind und die erhöhten Anforderungen gemäss § 53 insgesamt erfüllt sind.

### **§ 55 Grundmasse für Arealbebauungen in Wohnzonen**

Zone	Ge-	Gebäude- länge (max.)	Grenzabstand		Ausnützungsziffer (max.)	Wohnanteil (min.)
	schosse (max.)		klein (min.)	gross (min.)		
W1	2	frei	5 m	8 m	0.35	80%
W2a	3	frei	5 m	8 m	0.60	80%
W2b	3	frei	5 m	8 m	0.70	80%
W3	4	frei	6 m	10 m	0.80	90%
W4	5	frei	6 m	10 m	1.00	90%
WG2	3	frei	5 m	8 m	0.70	60%
WG3	4	frei	6 m	6 m	0.90	60%
WG4	5	frei	6 m	6 m	1.20	50%
WG5	5	frei	6 m	6 m	1.70	50%

Innerhalb der Arealbebauungen können die Grenz- und Gebäudeabstände reduziert oder aufgehoben werden.

### **§ 56 Terrassenhäuser**

Bei Terrassenhäusern dürfen ein Geschoss mehr und ein zusätzliches versetztes Untergeschoss erstellt werden. Maximal dürfen fünf übereinanderliegende Geschosse in Erscheinung treten.

## Beilage 2:

### Eine Gegenüberstellung der Arealbebauung in Zug und Oberägeri

Zug	Oberägeri
<b>1. Anforderungen</b>	
- städtebauliche Einheit	- Eingliederung der Bauten in die Umgebung
- Grundrisse sorgfältig gestaltet bezüglich Wohnkomfort, Wohnhygiene und Arbeitsplatzqualität	—
- Grünflächen mit Spielplätzen, Pflanzarealen und Umgebungsgestaltung	- grosse und zusammenhängende Grünflächen, zweckmässige Anordnung der Spiel- und Erholungsflächen
- Fussgängerverbindungen arealintern, wie auch zum städtischen Wegnetz	- Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr
- zweckmässige Erschliessung mit kleiner Landbeanspruchung	—
- mindestens $\frac{3}{4}$ der Parkplätze in Sammelgaragen	- mehrheitlich unterirdische Parkierung
- Abstellplätze für Mofas, Velos und Kinderwagen	—
- umweltfreundliche Energieversorgung und -verteilung	- umweltfreundliche Energieversorgung und -verteilung
- sparsamer Energieverbrauch	- sparsamer Energieverbrauch
—	- Berücksichtigung bestehender Luft- und Lärmimmissionen
- allen Bewohnern zugängliche Gemeinschaftsräume	—
<b>2. Frist</b>	
Arealbebauungen können etappenweise realisiert werden. Der Arealbauungsplan ist jedoch für die gesamte Fläche zu erstellen.	Die Baubewilligung wird für längstens 5 Jahre vom Gemeinderat erteilt. Das letzte Gebäude muss binnen dieser Frist im Bau sein.
<b>3. Gebäudelänge</b>	
Einzelbauweise W2a → max. 30m Arealbebauung W2a → frei wählbar	Einzelbauweise W2 → max. 30m Arealbebauung W2 → max. 30m
<b>4. Mindestfläche</b>	
W1, W2a, W2b → 2000m <sup>2</sup>	für alle Wohnzonen → 3000m <sup>2</sup>
<b>5. Ausnutzungsziffer(AZ)</b>	
Einzelbauweise → 0,40 max. AZ-Bonus → 0,20 total → 0,60	Einzelbauweise → 0,40 max. AZ-Bonus → 0,05 total → 0,45