

Initiative gegen ein überdimensioniertes Einkaufszentrum Herti

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 10. Juni 1980

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Am 2. Mai 1980 reichten Stimmberechtigte aus dem Quartier Herti die Initiative "gegen ein überdimensioniertes Einkaufszentrum Herti" ein. Das Volksbegehren lautet:

"Im Bebauungsplan Herti-Zentrum, Plan Nr. 4401, ist der Anteil der Nutzung "Verkauf" im Rahmen der Nutzungsdurchmischung bindend auf max. 2'000 m² festzulegen.

Es liegt im Ermessen des Stadtrates, bzw. des Grossen Gemeinderates, allenfalls den Anteil der anderen Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 4401, insb. "Wohnen" und "Büros/Stilles Gewerbe", im Rahmen der Nutzungsdurchmischung zu ändern und das Parkplatzangebot entsprechend anzupassen."

Die Initiative ist mit 1'370 gültigen Unterschriften unterzeichnet und ist mit einer Rückzugsklausel versehen.

II.

Die Initiative verfolgt das Ziel, den Bau eines für das Quartier Herti "überdimensionierten regionalen Einkaufszentrums" mit all seinen zu erwartenden "negativen Folgen" zu verhindern. Sie geht dabei davon aus, dass mit 2'000 m² "Verkaufsfläche" die Bedürfnisse des Quartiers abgedeckt werden können und ein wirtschaftlicher Betrieb der Läden und Dienstleistungsbetriebe gewährleistet bleibt.

Der gültige Bebauungsplan Herti-Zentrum, Plan Nr. 4401 (siehe Beilage Nr. 1) hat eine langjährige Entwicklung hinter sich. Er ist das Ergebnis einer vollständigen Neubearbeitung eines ursprünglich wesentlich grösseren Projektes, wir verweisen auf die Vorlage des Grossen Gemeinderates Nr. 446 vom 13.3.1978.

Das Herti-Zentrum als solches ist unbestritten. Man ist sich einig, dass es als Nachbarschaftszentrum den verschiedenen Bedürfnissen der Quartierbevölkerung gerecht werden soll und dass es mit seiner vielfältigen Mischung von Wohnen, Verkauf, Dienstleistung, Büros, Freizeit und den Grünanlagen zu einem lebendigen Begegnungszentrum für alle werden soll. Mit der Initiative wird deshalb auch nicht das Zentrum an sich in Frage gestellt, sondern nur die Grössenordnung des Anteils des Detailhandels.

Diese Frage ist nicht neu, sondern hat schon früher zu ausgiebigen Diskussionen und siedlungsplanerischen Abklärungen geführt. Im Vordergrund standen dabei folgende 3 Varianten:

- kleines Zentrum mit ca 3'000 - 6'000 m2 Verkaufsfläche
- mittleres Zentrum mit 10'000 - 12'000 m2 Verkaufsfläche
- grosses Zentrum mit 15'000 - 18'000 m2 Verkaufsfläche

Mit Beschluss vom 11. Oktober 1972 hat die Korporationsversammlung diesen Diskussionen ein Ende gesetzt und sich für ein "Kleinzentrum" entschieden. Mit der Beschränkung der Ladenfläche auf max. 5'000 m2 hat sie sich für den massvollen Weg entschieden. Als Nachbarschaftszentrum soll es der Versorgung des heutigen und künftigen Hertiquartiers dienen. Dieser Wert fand Eingang in das Richtprojekt, das dem Bebauungsplan als Grundlage diente.

Aufgrund des starken Echos der Initiative hat der Korporationsrat beschlossen, an der Korporationsversammlung vom 9. Juni 1980 eine Reduktion der Verkaufsfläche auf 3'000 m2 zu beantragen. Die Genossenversammlung hat, im Sinne eines Kompromisses zu den Forderungen der Initianten, diesem Antrag zugestimmt. Die 3'000 m2 Verkaufsfläche werden somit dem zu erwartenden Baugesuch zugrunde gelegt.

Nachdem das heutige Projekt der Korporation, wie Sie aus der Situationsskizze vom 16.04.80 (siehe Beilage 2) ersehen, bereits auf die 3'000 m2 Ladenfläche ausgerichtet wird, sieht der Stadtrat keine Veranlassung, den Bebauungsplan abzuändern und die vorgesehene Nutzungsdurchmischung neu festzulegen. Das vorliegende Projekt ist ohne Abänderung des Bebauungsplanes realisierbar, da die mögliche Verkaufsnutzung nur teilweise ausgeschöpft wird und zugunsten der anderen Nutzungen umgelagert werden kann. Detaillierte wirtschaftliche Abklärungen haben gezeigt, dass für das heutige Einzugsgebiet, welches ohne Riedmatt ca 4'600 Einwohner aufweist, 3'000 m2 Verkaufsfläche angemessen sind.

Die gemäss Parkplatzreglement vorgeschriebene Parkplatzzahl wird dadurch um ca 50 Einheiten reduziert, so dass für den Einkauf noch ca 200 Parkplätze vorzusehen sind. Ausserdem wird auf die Ein- und Ausfahrt von und zur St. Johannes-Strasse verzichtet und damit einem weitem Begehren des Quartiers stattgegeben.

Die Ueberbauung Herti-Zentrum beschäftigt den Stadtrat seit Anfang der 60er Jahre. Im Laufe der Zeit ist die Verkaufs- und Parkierungsfläche immer wieder reduziert worden und ist jetzt mit 3'000 m2 Verkaufsfläche an der untersten Grenze angelangt. Die Korporation hat ein vielfältiges Projekt mit einem Wohnanteil von mehr als den im Bebauungsplan geforderten 55 % ausarbeiten lassen und der Stadt für das Alterszentrum das Land gratis in Aussicht gestellt. Die Kosten für die 1976 begonnene Projektierung des Alterszentrums und die Bebauungsplanstudien belaufen sich inzwischen auf 1 Mio. Franken. Die Behandlung der Initiative bedingt die Verschiebung der für den 28. September 1980 vorgesehenen Volksabstimmung über das Alterszentrum.

Trotz der Reduktion von 5'000 auf 3'000 m² Ladenfläche ist die Korporation bereit, das Nachbarschaftszentrum zu realisieren und das Land für das Alterszentrum unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Eine weitere Reduktion ist aus wirtschaftlichen und betrieblichen Gründen nicht möglich. Sie würde vor allem die mit der Realisierung des Einkaufszentrums zu erstellende Infrastruktur in Frage stellen und zur Verteuerung der Wohnungsmieten führen.

Aufgrund des Beschlusses der Korporationsgenossenversammlung erübrigt sich die Ausarbeitung eines Gegenvorschlages.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit dem Entgegenkommen der Korporation die Ziele der Initianten weitgehend erreicht wurden und damit der Rückzug der Initiative gegeben wäre. Wird jedoch an dieser festgehalten, beantragt der Stadtrat deren Ablehnung.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und die Initiative abzulehnen.

Zug, 10. Juni 1980

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

W.A. Hegglin

A. Grünenfelder

Beilagen:

- Skizze des Bebauungsplanes Nr. 4401 vom 13. März 1978
- Skizze des Projektes vom 16. April 1980

Initiative gegen ein überdimensioniertes Einkaufszentrum Herti

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 17. Juni 1980

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Die Bau- und Planungskommission behandelte an ihrer Sitzung vom 17. Juni 1980 im Beisein des Baupräsidenten, des Stadtarchitekt-Stellvertreters und des Planungsassistenten die Initiative "gegen ein überdimensioniertes Einkaufszentrum Herti".

In der Initiative wird ja als wesentlichstes Element verlangt, den Anteil der Nutzung "Verkauf" bindend auf max. 2'000 m² festzulegen. Nachdem nun die Korporationsversammlung vom 9. Juni 1980 beschlossen hat, die Verkaufsfläche auf 3'000 m² zu reduzieren, ging es im wesentlichen nun eigentlich darum, zwischen diesen beiden Nutzungswerten abzuwägen. Die Bau- und Planungskommission war dann auch grossmehrheitlich der Auffassung der freiwilligen Selbstbeschränkung der Korporation zu folgen u.a. aus folgenden Ueberlegungen:

- Falls eine Reduktion der Ladenfläche auf 2'000 m² vorgenommen werden muss, ist die Gesamtbebauung - vom Grossen Gemeinderat übrigens erst vor 2 Jahren verabschiedet - in ihrer Art zerstört, eine neue. Bebauungskonzeption ist vorzunehmen mit allen ihren Nebenwirkungen, wie Verzögerung des Altersheimprojektes, eventuell zu erwartende Entschädigungsforderungen etc., ganz zu schweigen von den zu erwartenden Verzögerungen beim Bau neuer Wohnungen auf Parzellen der Korporation Zug.
- In Fuss- und Velodistanz zum projektierten Zentrum sind rund 5 - 7'000 Einwohner zu versorgen. Verschiedene vorhandene Kennzahlen rechtfertigen bei dieser Bevölkerung 3'000 m² Ladenfläche, immer noch berücksichtigt, dass ein gewisser Bedarf in nahen Einkaufszentren regionaler Bedeutung befriedigt werden kann. In diesem Zusammenhang ist anzufügen, dass die Ladenstrasse Neustadt rund 6'000 m² Nettofläche anbietet. Das Zentrum Herti darf daher füglich als Quartierzentrum bezeichnet werden.

Die Bau- und Planungskommission begrüsst den Verzicht auf die Ein- und Ausfahrt von und zur St. Johannes-Strasse. Die Kommission stellt in diesem Zusammenhang fest, dass die Allmendstrasse als 2-spurige Strasse konzipiert bleibt und nur im Bereiche der Ein- und Ausfahrt zur Zentrumsüberbauung und für Vorsortierstreifen im Bereiche der Einmündung in die General-Guisan-Strasse aufgeweitet wird.

II. Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen mit 8 : 1 Stimme die Initiative abzulehnen.

Für die Bau- und Planungskommission

P. Rupper, Präsident

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 421
BETREFFEND INITIATIVE GEGEN EIN UEBERDIMENSIONIERTES EINKAUFS-
ZENTRUM HERTI

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnissnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates
Nr. 551 vom 10. Juni 1980

b e s c h l i e s s t :

1. Die Initiative gegen ein überdimensioniertes Einkaufszentrum Herti wird abgelehnt.
2. Die Initiative ist der Urnenabstimmung zu unterbreiten.
3. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug, 1. Juli 1980

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident: Dr. P. Spillmann

Der Stadtschreiber: i.V. H. Bieri