

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Stadtplanung: Bebauungsplan Geviert GIBZ, Plan Nr. 7514, 1. Lesung: Ergänzung preisgünstiger Wohnraum

Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2811.1 vom 3. Oktober 2023

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zur Ergänzung der Vorlage 2811, Bebauungsplan Geviert GIBZ, Plan Nr. 7514. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

- I Ausgangslage**
- II Anpassung Bestimmungen**
- III Antrag**

I Ausgangslage

Am 18. Juni 2023 wurde die Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» vom Städtzuger Stimmvolk mit 50.19 % Ja-Anteil angenommen. Mit der Annahme der Initiative haben sich verschiedene Fragestellungen, insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen auf laufende Verfahren ergeben. Der Stadtrat hat in der Folge sämtliche Bebauungsplanverfahren bis zur Klärung der Auswirkungen der Initiative auf die Bebauungspläne unterbrochen. Dies betraf auch den Bebauungsplan Geviert GIBZ, Plan Nr. 7514, welcher vom Stadtrat am 9. Mai 2023 zuhanden der ersten Lesung im Grossen Gemeinderat (GGR) verabschiedet wurde. Die am 20. Juni 2023 geplante Lesung des Bebauungsplans in der Bau- und Planungskommission (BPK) und die anschliessend geplante Lesung im Grossen Gemeinderat wurden deshalb vertagt.

Das Baudepartement hat die Umsetzung der Initiative nach der Annahme der Initiative umgehend an die Hand genommen. Zur Klärung der offenen Fragestellungen wurde bei Prof. Dr. Beat Stalder ein Rechtsgutachten in Auftrag gegeben, dessen Erkenntnisse voraussichtlich im November 2023 vorliegen sollen.

Parallel wurden mit den verschiedenen gesuchstellenden Grundeigentümerschaften der Bebauungspläne Gespräche geführt und zwei Varianten für das weitere Vorgehen unterbreitet:

1. Das Ergebnis des Rechtsgutachtens wird abgewartet.
2. Die Vorgaben der Initiative werden umfassend ausgelegt und im Bebauungsplan umgesetzt.

Die Gesuchstellerin des Bebauungsplans Geviert GIBZ hat sich für eine Fortsetzung des Verfahrens entschlossen. Das Baudepartement hat deshalb im Anschluss an den Entscheid die Berechnung der neuen preisgünstigen Wohnflächen und die Überarbeitung der Bebauungsplanbestimmungen vorgenommen.

II Berechnung der Flächen für preisgünstigen Wohnraum

Gemäss Initiative müssen mindestens 40 % der neu erstellten Wohnflächen in Verdichtungsgebieten preisgünstig sein, soweit das kantonale Planungs- und Baugesetz dies zulässt. Nach einer umfassenden Auslegung der Initiative sind im Bebauungsplan Geviert GIBZ neu 12'700 m² aGF preisgünstige Wohnflächen zu erstellen.

Kennzahl	Wert	Bemerkungen
aGF _{Neubau total}		Baubereiche GIBZ (Berufsschule) und B106 (Nebengebäude Pi) werden nicht angerechnet, da dort keine Wohnnutzungen zugelassen sind.
Baubereich B104 (Projekt Pi)	22'500 m ²	
Baubereich B94-98 (Rote Post)	9'250 m ²	
Total	31'750 m ²	
Max. Wohnanteil	100%	Da kein maximaler Wohnanteil definiert wurde, ist von 100% Wohnanteil auszugehen.
aGF _{Wohnen max}	31'750 m ²	
40% aGF _{Wohnen max}	12'700 m²	Entspricht der gemäss umfassender Auslegung notwendigen preisgünstigen Wohnfläche.

III Anpassung Bestimmungen

Der Umgang mit preisgünstigem Wohnraum wird in Ziffer 10 der Bestimmungen des Bebauungsplans geregelt. Darin wurde bisher preisgünstiger Wohnraum im Umfang von 20 % der Mehrausnutzung gefordert (Absatz 1; mind. 4'951 m² aGF). Ergänzend will die Urban Assets Zug AG im Geviert auch einen Teil derjenigen Flächen an preisgünstigem Wohnungsbau erstellen, zu welchen sie sich im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Technologiecluster verpflichtet hat. Total waren bisher somit knapp 10'000 m² preisgünstige Wohnflächen vorgesehen und gesichert.

Die beiden Absätze wiesen unterschiedliche Definitionen von «preisgünstigem Wohnraum» auf. Absatz 1 richtete sich nach der kantonalen Wohnbauförderung oder der kommunalen Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau, Absatz 2 verwies auf den Vertrag Technologiecluster, welcher sich wiederum auf die Einhaltung der Mietzinsobergrenzen gemäss § 2 der Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau abstützte.

Neu sind 12'700 m² aGF preisgünstiger Wohnraum zu erstellen (siehe Berechnung oben). Die Definition, was unter preisgünstigem Wohnraum verstanden wird, stützt sich auf die Bestimmungen der Initiative bzw. derjenigen der noch zu revidierenden Bauordnung. Dabei kann der gesamte preisgünstige Wohnraum von mindestens 12'700 m² dem städtebaulichen Vertrag Technologiecluster angerechnet werden. Der städtebauliche Vertrag kann somit vollständig im Rahmen des Bebauungsplans Geviert GIBZ erfüllt werden.

IV Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Antrag des Stadtrats zur Ergänzung der Vorlage 2811, Bebauungsplan Geviert GIBZ, Plan Nr. 7514, gutzuheissen.

Zug, 3. Oktober 2023

André Wicki
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen

- BEI1: Bestimmungen Bebauungsplan Geviert GIBZ, Stand 25. September 2023
- BEI2: Synopsis Bestimmungen Geviert GIBZ

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadträtin Eliane Birchmeier, Departementsvorsteherin, Tel. 058 728 96 01.