

Gemeinsames Positionspapier zu den anstehenden Ortsplanungsrevisionen der 11 Zuger Gemeinden

A) Sicherstellung und Umsetzung der Wachstumsziele des Kantons

Die Gemeinden schaffen die raumplanerischen Voraussetzungen für das qualitative Wachstum gemäss den Grundzügen der räumlichen Entwicklung des Kantons. Die prognostizierten Zahlen zur Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung (2. und 3. Sektor) sind verbindlich für die Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinden. Sie können durch Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets überschritten werden. Hierbei ist auf genügend Reserve zu achten, da nie 100% realisiert werden kann, infolge neuerer Baubestand, Baulandhortung oder anderen Einschränkungen. Eine zu knappe Ausnutzungsreserve ist einer der Hauptgründe für überhöhte Baulandpreise, was wiederum zu verteuertem Wohneigentum und erhöhten Mietzinsen führt.

B) Gemeindeübergreifende Koordination

Raumplanerische und städtebauliche Potentiale und Aufgaben sind gemeindeübergreifend anzugehen. Gemeinsame Themen sind zu koordinieren und parallel zu bearbeiten. Es ist zu definieren, wo die Schnittstellen liegen und wer den Lead übernimmt. Wichtige Infrastrukturprojekte, wie öffentliche Bauten und die Schulraumplanung sollten darauf abgestimmt werden.

C) Einbezug sämtlicher Beteiligten

Als Voraussetzung zur Erhöhung der Akzeptanz der zukünftigen baulichen Entwicklung nach Innen sind sämtliche Beteiligten in die Prozesse einzubeziehen. Dazu gehören phasengerechte Mitwirkungsverfahren mit den Bewohnern, Grundeigentümern, Nachbarn, Quartiervereinen, der Politik, aber auch mit den lokalen Planer- und Immobilienkreisen. Eine transparente und phasengerechte Kommunikation der Planungsprozesse ist von zentraler Bedeutung.

D) Eigentumsverhältnisse und Anspruchsgruppen

Die Eigentumsverhältnisse und Parzellenstrukturen haben für die zukünftige bauliche Entwicklung innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen erhebliche Auswirkungen. Ohne deren Beachtung werden jegliche raumplanerischen Absichten nie in der Praxis umgesetzt werden können. In Bezug auf die Vernetzung der einzelnen Akteure kommt der Gemeinde künftig eine aktivere Rolle zu. Dabei ist darauf zu achten, dass eine sinnvolle und ausgewogene Aufteilung der Vorteile und Nachteile der im Prozess Beteiligten (öffentliche Hand, Bauträger und Nachbarn) resultiert.

E) Bedeutung des öffentlichen Raumes

Die Sicherung der Qualität des öffentlichen Raumes erhöht die Akzeptanz der baulichen Entwicklung nach Innen. Insbesondere in Verdichtungsgebieten, sind die Instrumente dazu, das präzise Festlegen von Strassen- und Platzräumen, sinnvollen Nutzungsvorgaben und der bewusste Umgang mit den Schnittstellen zwischen dem privaten und öffentlichen Raum, von entscheidender Bedeutung. Für eine dichtere Bebauung müssen die vorhandenen Qualitäten der Quartiere und Strassengevierte weiterentwickelt werden.

F) Bedeutung der architektonischen und städtebaulichen Kompetenz der Behörden

Behördenvertreter müssen künftig verstärkt in der Lage sein, Projekte im Hinblick auf die Erreichung einer architektonischen und städtebaulichen Qualität beurteilen zu können, um in einem konstruktiven Dialog mit Architekten, Planern und Bauherren, qualitativ hochwertige und realisierbare Lösungen zu finden.

G) Abstimmung von Planung und Nachfrage

Eine wichtige Grundlage für die Ortsplanungsrevision ist auch die Analyse des Immobilienmarktes und die Anhörung von Investoren und Bauherren. Im Weiteren soll das Potential von schlecht genutzten Bauzonen, Baulücken und Siedlungsbrachen eruiert werden.

H) Zoneneinteilung und Aufzonungen

Substanzielle Aufzonungen an geeigneten Orten sind einer allgemeinen Ausnutzungserhöhung vorzuziehen. Ergänzend zu den im Richtplan als «Vorranggebiet Arbeitsnutzung» festgesetzten Gebieten sollten Mischzonen mit flexiblen Nutzungsvorgaben (Wohnen, Arbeiten, Einkaufen) festgelegt werden. W1 Zonen sollte es künftig nicht mehr geben.

I) Baubegriffe und Messweisen

Die angepassten und harmonisierten baurechtlichen Begriffe dürfen im Vergleich zur heutigen Situation nicht zu einer Reduktion der Ausnutzung führen. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die Attika Regelung und die Gebäudehöhen. Auch die minimalen Grenzabstände sind zu überdenken.

K) Schlanke Bauordnung und stufengerechte Planungsprozesse

Das neue kantonale Planungsrecht vereinheitlicht das Baurecht innerhalb der Gemeinden, die neuen Bau- und Zonenordnungen sollten mit weniger Baurechtsbegriffen auskommen. Die Unterlagen für die Baueingabe sind phasengerecht wieder auf das Wesentliche zu reduzieren. Das Risiko der technischen Umsetzung eines Bauprojekts liegt bei den Bauträgern. Weitere Unterlagen sind erst vor Baufreigabe einzufordern.

25.11.2019/DD/PP/PA/TB