

Nächster Rückschlag für Gewerbegebäude

Neben zehn Mehrfamilienhäusern sollte bei der Autobahn im Chamer Rütliweidgebiet auch eine Gewerbebaute entstehen. Das Verwaltungsgericht Zug hat in einem neuen Entscheid die Beschwerde der beiden Investoren abgewiesen.

Marco Morosoli

Die Situation um eine geplante Gewerbebaute im Chamer Gebiet Rütliweid ähnelt stark derjenigen einer mittelalterlichen Stadt, die jahrelang erfolglos belagert wird. Die Truppen, die in die Stadt hineinwollen, karren zwar unermüdlich neue Werkzeuge herbei, aber das Passende können sie bis anhin nicht finden. Ende 2002 erteilte der Chamer Gemeinderat eine Bewilligung für eine Arealüberbauung im vorgenannten Gebiet.

Die zum Projekt gehörenden Mehrfamilienhäuser stehen mittlerweile über zehn Jahre. Die Land für eine Gewerbegebäude, ebenfalls ein Bestandteil der Überbauung, liegt aktuell immer noch brach. An diesem Zustand dürfte sich

längerfristig kaum etwas ändern. Diesen Eindruck erhält, wer das kürzlich ergangene Urteil des Zuger Verwaltungsgerichts aufmerksam liest. In diesem ging die potenzielle Bauherrschaft gegen Bewohner des Quartiers vor. Es ist nicht das erste Mal.

Während Beschwerdezeit änderte das Gesetz

Eine neue Sichtweise eröffnen die Zuger Verwaltungsrichter durchaus. Sie befassen sich intensiv mit der Unterscheidung des alten und des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG). Dieses hat der Kanton Zug Ende der 2010er-Jahre umfassend revidiert und auf Anfang 2019 in Kraft gesetzt. Die Beschwerdeführer weisen darauf hin, das in Bezug auf die sogenannte Kniestockregel das neue Recht Anwen-

dung finden solle. Der Kniestock ist einfach ausgedrückt ein Teil des Dachaufbaus. Wichtig zu wissen, ist, dass bei der Einreichung eines neuerlichen Baugesuchs für die Gewerbebauten im Jahre 2017 noch das alte PBG galt. Die Bauherrschaft wollte hingegen die Kniestockregelung des neuen PBG für sich in Anspruch nehmen.

Die Baudirektion des Kantons Zug wollte als Verfahrensbeteiligter diesem Fischen nach hilfreichen Regeln gleich einen Riegel schieben. «Das Verwaltungsgericht nahm diesen Faden auf und schrieb dazu: Mit bisherigem Recht und neuem Recht ist immer das ganze Recht gemeint.» Es sei anders gesagt nicht statthaft, was schon die Baudirektion festgestellt hatte, dass «alle anderen, für die

Bauherrschaft ungünstigen Vorschriften auszuklammern seien». Die Konsequenz dieser Herleitung ist für die Bauherrschaft einschneidend. Es sei davon auszugehen, dass «eine konzeptionelle Überarbeitung des Projekts erforderlich ist, welche ein neues Bewilligungsverfahren zur Folge hat».

Die Verkehrsführung ist immer noch ein Zankapfel

Im vorliegenden Urteil befassen sich die Verwaltungsrichter im Weiteren damit, wie die Zu- und Abfahrten zu organisieren ist. Die Erteilung einer Baubewilligung setze voraus, «dass das Land erschlossen ist». Hierbei sei darauf zu achten, eine «hinreichende Zufahrt» zu erstellen. Als notwendig erachtet es das Verwaltungsgericht, dass «die

Zugänglichkeit sowohl für die Benutzer der geplanten Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste gewährleistet ist».

Ferner hält das Gericht im Urteil fest, es reiche hierbei auch nicht aus, bis zur Einmündung in eine öffentlichen Strasse eine saubere Verkehrsführung zu schaffen. Vielmehr obliege es der Bauherrschaft, das gesamte Einzugsgebiet im Auge zu behalten. Es hat in der Vergangenheit in der Rütliweid Bestrebungen gegeben, das Baugrundstück mit grossen Lastwagen anzufahren – eine langwierige und zudem gefährliche Folge von Manövern. Das Verwaltungsgericht hält dazu fest, dass die «Platzverhältnisse zu knapp sind, um dem Erfordernis der genügenden Erschliessung zu entsprechen».

Die Richter äussern sich zwar nicht ausdrücklich zur Einfahrt aus dem Gebiet Rütliweid in die Knounerstrasse.

Die Beschwerdegegner hatten schon früher wiederholt festgestellt, dass das Einfahrtsregime von der Quartierstrasse in die übergeordnete Strasse gefährlich sei. Die Gemeinde Cham hat dies ebenfalls erkannt. Ein Quartierbescrieb aus dem Jahre 2005 bezeichnet diese Kreuzung als «nicht optimal». Seither hat der Verkehr zugenommen. Die Einfahrt ist hingegen immer noch die gleiche. Standhaft blieb seither auch die Gemeinde Cham, welche jede Baubewilligung durchwinkte.

Hinweis
Verwaltungsgerichtsentscheid V 2020 5

Unmoralisches Angebot für eine Alterswohnung

Die Stiftung Alterszentren und die Bürgergemeinde bauen an der Zuger Waldheimstrasse 48 Wohnungen, die ersten sind bald bezugsbereit. Ein Augenschein verdeutlicht die grandiose Aussicht – erstaunlicherweise sind manche dennoch frei.

Marco Morosoli

An der Waldheimstrasse 39 und 41 in Zug befindet sich derzeit das ansprechende Neubauprojekt «Waldheim - Wohnen mit Dienstleistungen» im Bau. Die Neubauten umfassen 22 2,5-Zimmer sowie 26 3,5-Zimmer-Wohnungen. Sie sollen das Gebiet der Nachbarschaft St. Michael bereichern, wie auf www.waldheim-zug.ch zu lesen ist. Die ersten Mieter werden am 1. September einziehen.

«In diesen Gebäuden gibt es keine Stolperfallen», versichert Hans Christen. Er ist Präsident der Stiftung Alterszentren Zug. Es seien auch alle anderen gesetzlichen Vorgaben an die Wohnungen erfüllt. So gehen die Türen in den Nasszellen nach aussen auf. So könnte man, wie Christen bemerkt, bei einem Sturz einer Bewohnerin oder eines Bewohners, schnell eingreifen.

Mietpreise sind deutlich tiefer als normal

Die Wohnungen sind altersgerecht gebaut. Zum Einsatz kam viel Holz, helles Holz. Bei einem Rundgang durch eine Wohnung im obersten Stock fällt die hervorragende Aussicht auf. Der Seeblick, den fast alle geniessen können, steigert die Attraktivität der Anlage zusätzlich. Hans Christen erzählt von einem Interessenten, der ihm ein unmoralisches Angebot gemacht habe: «Ich zahle den doppelten Preis für die oberste Wohnung.»

Der ehemalige Stadtrat sagt bestimmt: «Ich habe dankend abgelehnt.» Der durchschnittliche Mietpreis betrage rund 2000 Franken. Eine ähnlich grosse Wohnung am freien Markt mit den gleichen Voraussetzungen wäre sehr viel teurer. Ursprünglich hätten sich rund

250 Interessenten für eine Wohnung in der Anlage angemeldet. «Aktuell gibt es nun sogar noch drei vermietbare Wohnungen», sagt der Stiftungsratspräsident. Energetisch entsprechen die beiden Häuser mit Wohnungen für Senioren höchsten Ansprüchen. Für die Wärme sorgt eine Erdsonde. Auf dem Dach sorgt eine Fotovoltaikanlage für zusätzliche grüne Energie. Im Eingangsbereich gibt es einen Ge-

meinschaftsraum. Hans Christen hält fest, dass eine dauernde Betreuung vor Ort im Konzept nicht vorgesehen sei. Die Bewohner könnten wohl vom Mahlzeitservice profitieren, es ist auch die Rede von einem Wäsche- und Reinigungs-service. Parkierungsmöglichkeiten gebe es auch nur reduziert: «Beim Start geht aber die Rechnung mit den 21 eingerichteten Parkplätzen in der Tiefgarage

genau auf.» Was in dieser Hinsicht sicher auch hilft, erklärt der Stiftungsratspräsident der Alterszentren Zug so: «Wir kennen unsere Klienten.»

Die Bürgergemeinde mit ins Boot geholt

Für die Realisierung der Anlage, die ein schon lange in der Stadt Zug gesuchtes Angebot abdeckt, konnten die Alterszentren Zug eine zweite Institution

gewinnen. Einen Teil des Grundstückes treten sie nämlich im Baurecht ab. Auf diesem hat die Stiftung mit der Bürgergemeinde Zug den Bau der beiden Gebäude gestemmt. 51 Prozent der Anteile in dieser Baupartnerschaft gehören der Stiftung, der Rest ist im Eigentum der Bürgergemeinde. Diese hat in diesem Bereich Erfahrung, betreibt sie gemäss Bürgergerrat Markus Wetter doch die

Alterswohnungen neben dem Seniorenzentrum Mülimatt in Oberwil. Der Bürgergemeinde-Vertreter Markus Wetter sagt: «Wir sind ein gutes Team.»

Herausfordernd für die Bauherrschaft war der Baugrund. Es mussten ungefähr 200 Pfähle eingbohrt werden. Für die Erstellung der beiden Gebäude mussten die beiden Parteien 23,5 Millionen Franken (ohne Land) einsetzen. Da es sich um keine Renditeobjekte handelt, schaffte es die Bauherrschaft – wie bereits erwähnt – die Mieten für Zuger Verhältnisse moderat zu halten. «Am Schluss muss es jedoch für alle aufgehen», stellt Hans Christen fest.

Die Mieterinnen und Mieter vieler Wohnungen in beiden Gebäuden dürfen sich jedenfalls auf eine tolle Aussicht freuen.



Die Aussicht überzeugt auch bei schlechtem Wetter.

Bild: Stefan Kaiser (4. August 2021)

«In diesen Gebäuden gibt es keine Stolperfallen.»



Hans Christen
Präsident Stiftung Alterszentren Zug