

# Jetzt sind die Bagger aufgefahren

**Zug** Mit etwas mehr als zwei Jahren Verspätung beginnt der Abbruch des Altersheims Waldheim und starten die Vorarbeiten für den Bau des Projekts mit 48 Alterswohnungen.

**Charly Keiser**  
charly.keiser@zugerzeitung.ch

Das Projekt der Alterszentren Zug und der Bürgergemeinde Zug für 48 Alterswohnungen im Waldheim ist aufgrund einer Einsprache länger als zwei Jahre verzögert worden. Doch nun geht's los. Dem ursprünglich geplanten und von der Stadt Zug im Frühjahr 2016 auch bewilligten Bauvorhaben steht nichts mehr im Weg. Die 48 Wohnungen sollen in den nächsten 30 Monaten in einem sechs- und einem sieben-geschossigen Gebäude realisiert werden (Visualisierung).

## Zweieinhalbjährige Bauzeit

Die beiden Baukörper stehen auf einem verbindenden Sockelgeschoss mit Allgemeinnutzungen. In den oberen Etagen entstehen 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen. Die Mieterinnen und Mieter können Zusatzleistungen wie Reinigung, Wäsche- und Mahlzeitenservice oder die Spitex in Anspruch nehmen.

Entworfen hat das Projekt, das siegreich aus einem Studienverfahren hervorging, die Axess Architekten AG aus Zug. Die Liegenschaft beherbergte früher ein Altersheim und wurde bis im Frühjahr 2018 während längerer Zeit als Unterkunft für begleitete minderjährige Asylbewerber genutzt. Danach wurde eine Schadstoffsanierung durchgeführt. In den letzten Tagen wurde mit den Rodungsarbeiten begonnen (Bild). Die Abbrucharbeiten an den Gebäuden werden bald gestartet. Aufgründ



Das ehemalige Altersheim Waldheim wird abgerissen, um dem Neubau (Visualisierung unten) zu weichen. Bild: Maria Schmid (Zug, 8. November 2018)



der anspruchsvollen geologischen Verhältnisse erfolgt der Rückbau etappenweise, damit parallel dazu bereits Fundationen und Teilbereiche des Untergeschosses erstellt werden können. Die geplante Bauzeit beträgt zirka zweieinhalb Jahre, womit im Frühjahr 2021 mit dem Bezug der Wohnungen gerechnet werden kann.

«Ich bin hochofret, dass wir nun endlich mit der Realisierung der Wohnungen für die ältere Generation beginnen können», sagt Hans Christen, Präsident der Stiftung Alterszentren Zug. Bereits seien rund 40 Anfragen von Interessenten eingegangen, was auf eine ansehnliche Nachfrage schliessen lasse. Ein Wermutstropfen seien hingegen die gestiegenen Kosten, ergänzt Christen. So kämen die Armierungseisen für die beiden Gebäude rund 300 000 Franken teurer zu stehen und würden die Armaturen mit etwa 50 000 Franken höher zu Buche schlagen als noch beim Kostenvorschlag, der vor zwei Jahren eingeholt worden sei.

Auch Bürgerpräsident Rainer Hager freut sich, dass es nun endlich losgeht «und wir damit unseren Beitrag an den dringend nötigen Wohnraum für ältere Zugerinnen und Zuger leisten können».

### Hinweis

Interessenten können sich auf der Geschäftsstelle der Alterszentren Zug während der Bürozeiten unter 041 769 29 00 melden und sich auf eine Liste setzen lassen. Die effektive Vermietung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

## Freiamt

# Keine Bewilligung im «rechtlichen Graubereich»

**Muri** Der Gemeinderat hat Fehler in der neuen Bau- und Nutzungsordnung festgestellt. Jetzt muss er nachbessern.

Es ist das Baugesuch der Fremo Interdrink AG für einen Büroreubau (Ausgabe vom 8. November), das es an den Tag brachte: Die neue, noch nicht rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Muri hat einen Fehler, der behoben werden muss. «Der Gemeinderat bedauert diesen Mangel in der BNO-Erarbeitung sehr. Er übernimmt dafür die Verantwortung und entschuldigt sich in aller Form für diesen Fehler, der nicht hätte passieren dürfen», heisst es in einer Mitteilung.

Was ist geschehen? Die neue BNO, die nach fünf Jahren Planung und Arbeit im Juni abgeschlossen wurde, kennt die frühere Gewerbe- und Industriezone nicht mehr, sondern benennt Arbeitszonen ohne Angaben zu zulässigen Gebäudehöhen. Im Zonenplan wird diese Höhe allerdings mit Bezeichnungen wie (A/III10m) (Arbeitszone, Empfindlichkeitsstufe III/Gebäudehöhe 10 Meter) bezeichnet. «Nun wurde anhand eines Baugesuches festgestellt, dass diese neuen Höhenbeschränkungen nicht überall den bestehenden Verhältnissen angemessen Rechnung tragen», umschreibt der Gemeinderat das Dilemma. Konkret: In der neuen

Arbeitszone am nördlichen Dorfeingang, in der sich das Fremo-Areal befindet, ist eine Maximalhöhe von zehn Metern eingetragen. Allerdings sind dort schon heute die bestehenden Gebäude zum Teil über 19 Meter hoch. «Leider hat sich im ganzen Erarbeitungsprozess niemand genauer mit den konkreten Auswirkungen und den Situationen vor Ort befasst – weder die beteiligten Gremien (Gemeinderat, BNO-Kommission, Fachkommission Bau und Planung) noch die Öffentlichkeit oder die betroffenen

Grundeigentümer im Rahmen des Mitwirkungs- und Auflageverfahrens», hält der Gemeinderat weiter fest. Auch an der Gemeindeversammlung sei diese Höhenbeschränkung kein Gegenstand von Diskussionen gewesen.

### Nichts im «rechtlichen Graubereich» bewilligt

Nun soll die Rechtskraft abgewartet und dann nachgebessert werden. Einen Einfluss auf die Baubewilligung des Fremo-Neubaus, in dem sich voraussichtlich auch die Gemeinde mit den Ab-

teilungen Finanzen und Steuern sowie Soziales und die Regionalpolizei für etwa fünf Jahre einmieten wird, hat das aber nicht. Bis die neue BNO Rechtskraft erlangt, müssen Baugesuche nämlich nach dem bestehenden Recht beurteilt werden. «Mutmassungen, hier sei aufgrund von Mietinteresse der Gemeinde etwas im rechtlichen Graubereich bewilligt worden, verneint der Gemeinderat ausdrücklich.»

Der Gemeinderat will den Mangel möglichst bald beheben. Er habe dies auch so mit den Vor-

ständen der Ortsparteien abgesprochen. «Ein Rückzug und eine Wiederauflage der gesamten neuen BNO ist der falsche Weg, weil unverhältnismässig und nicht im Sinn der Sache.» Deshalb soll jetzt zuerst die Rechtskraft mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Aargau abgewartet werden. «Als dann kann das geeignete Verfahren gewählt werden, mit dem die pauschalen Höhenbegrenzungen durch eine differenzierte Regelung ersetzt werden können.» Die neu anzustrebende Regelung soll weiterhin eine haushälterische Nutzung des Bodens auch in der Arbeitszone ermöglichen und die Bedürfnisse des Ortsbild- und Landschaftsschutzes in angemessener Weise berücksichtigen, schreibt der Gemeinderat.

Zur erteilten Baubewilligung für den Fremo-Neubau stellt er zudem klar, dass externe baujuristische Abklärungen klar aufgezeigt hätten, dass der Bau nach geltendem Recht bewilligt werden musste. «Eine Verweigerung der Bewilligung, beziehungsweise eine Bausperre wäre nur angezeigt, wenn durch den Bau die Grundsätze der künftigen Bau- und Nutzungsordnung

in schwerwiegender Weise verletzt würden.»

**Eddy Schambron**  
redaktion@zugerzeitung.ch

### ANZEIGE



Dolfi Müller  
Stadtpräsident  
Zug

«Die Schweiz genießt in Sachen Menschenrechte eine einzigartige Vorbildfunktion. Diese humanitäre Tradition will ich bewahren.»

**NEIN**  
zur «Selbstbestimmungs»-Initiative

neinzursbi.ch



Das Fremo-Areal in Muri.

Bild: Eddy Schambron