
Motion	Umzonung Industriezone in Wohn- und Gewerbezone
Eingereicht durch	Ursula Zraggen
Eingereicht am	15. November 1990
Gemeindeversammlung	1. Juli 1991

Motion

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Frau Ursula Zraggen, dipl. Arch. ETH, Sonnenhof in der Zweierr, 6343 Rotkreuz, hat mit Schreiben vom 15. November 1990 folgende Motion eingereicht:

"Es sei das Gebiet der heutigen Industriezone Ost mindestens teilweise in eine Wohn- und Gewerbezone umzuzonen."

Begründung der Motion

Die heute als Überregional ausgeschiedene Industriezone erweist sich als zu gross.

Im Industriegebiet West sind zur Zeit noch weitere ca. 2'000 Arbeitsplätze in Planung oder Ausführung begriffen.

Die Wohnbauanteile, insbesondere der Wohnungsbau hält mit dieser Entwicklung nicht Schritt.

Das Verhältnis Wohnzone / Industriegebiet ist nicht ausgeglichen und die Lebensqualität somit gefährdet.

Wohnen und Arbeiten sollen vermehrt zusammengeführt werden, um den damit verbundenen Verkehr mit seinen Emissionen zu reduzieren.

Der Gemeinderat nimmt dazu wie folgt Stellung:

1. Allgemeines

Das Industrie- und Gewerbegebiet Rotkreuz wurde schon in der Planung 1970 nicht nur als gemeindliches, sondern auch als überregionales Industriegebiet betrachtet.

Dank der günstigen Lage bezüglich Autobahnanschluss und Eisenbahnknotenpunkt wird dies noch heute so betrachtet und bejaht. Der kantonale Richtplan 1987 weist dieses Industrie- und Gewerbegebiet (IG-Zone) ebenfalls in derselben Ausdehnung aus. Infolge der Bedeutung als überregionales IG-Gebiet kann nicht von einem notwendigen Ausgleich von Wohnzonen zu Industriezonen gesprochen werden, weil dies bei den gegebenen Strukturen nicht möglich ist.

Um das Wachstum in geordnete Bahnen zu lenken und der verkehrsmässigen Infrastruktur (Bahn und Bus) anpassen zu können, werden im überarbeiteten Zonenplan zwei Reservebauzonen von total ca. 143'350 m² ausgetrennt. Davon werden in 6 Jahren ca. 32'990 m² und in 12 Jahren 110'360 m² zur Ueberbauung freigegeben (gemäss § 56 Abs. 3 BO). Zusätzlich werden (108'220 m²) Industrieland gegenüber dem bisherigen Zonenplan der Landwirtschaftszone zugeteilt. Ein Grundstücksteil von ca. 21'000 m² an der Birkenstrasse wird umgezont und der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen.

Die Verdichtungsmöglichkeit in den bereits heute überbauten Gebieten von ca. 2'200 Arbeitsplätzen ergibt sich bei einer nach neuer Bauordnung vollen Ausschöpfung der Ausnützung. Dass dem aber nicht immer so ist, zeigt die 1989 durchgeführte Arbeitsplatzerhebung. Diese ergab die effektive Zahl von 2'944 Arbeitsplätzen gegenüber der theoretisch möglichen Zahl von ca. 5'144 Arbeitsplätzen. Dies zeigt, wie vorsichtig man mit der Behauptung von Arbeitsplatzzahlen sein muss. Auch an der letztjährigen Orientierungsversammlung zur Ortsplanungsrevision wurde darauf hingewiesen. Der Bericht des Ortsplaners rechnet daher auch nur mit 7'000 bis 8'000 Arbeitsplätzen in den gesamten IG-Zonen.

Um den grossen "Baudruck" etwas zurückzustufen, sieht die neue Ortsplanung in der IG-Zone neu Reservebauzonen vor und beschränkt zudem gemäss Bauordnung die Baufläche und die Baumasse auf den Grundstücken.

Es wird auch unumgänglich sein, Massnahmen und Planungen für die auftretenden Verkehrsströme anzugehen und das heute noch ungenügende Angebot an öffentlichen Verkehrsträgern sicherzustellen. Ein erster Schritt zur Eindämmung eines übermässigen Pendlerverkehrsaufkommens wird durch das revidierte Parkierungsreglement aufgezeigt, welches auch eine Angebotserweiterung im Bereich des öffentlichen Verkehrs verlangt (Bahn und Bus).

Wenn mehr Wohnungsbau gefordert wird, muss dieser Wunsch an die Grundeigentümer der Wohnzonen weitergeleitet werden, sind doch gemäss neuem Zonenplan noch ca. 570'000 m² Wohn- und Wohngewerbezone (inkl. Reservebauzonen) unbebaut, was über alle Zonentypen gesehen – gemäss Bericht zur Ortsplanung – ca. 3'900 Wohnplätze ergeben würde. Wenn also in der Gemeinde nicht mehr Wohnraum entsteht, darf dies nicht dem Industriegebiet angelastet werden.

Das Industriegebiet von Rotkreuz hat aufgrund der optimalen Verkehrslage überregionalen Charakter, was das Verhältnis Arbeitsplätze zu Einwohner entscheidend beeinflusst. Dieses Verhältnis betrug im Jahre 1989 0.53 und wird im Jahre 2005 0.86 betragen. Das bedeutet, dass im Endausbau das Verhältnis zwischen Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen ca. 1:1 betragen wird. Dieses Verhältnis ist die Folge des überregionalen Industriegebietes, unterstützt durch die äusserst günstige Verkehrslage.

2. Zur Forderung der Motion

Die Motion fordert eine teilweise Umzonung aus dem Industriegebiet Ost in die Wohn- und Gewerbezone. Unter dem Industriegebiet Ost wurde bisher immer das Gebiet östlich der Chamerstrasse verstanden.

Das IG-Gebiet zwischen Chamerstrasse und Birkenstrasse fällt ausser Betracht, da es weitgehendst überbaut ist. Das Gebiet nördlich der Blegistrasse ist infolge der Nähe zur Autobahn für Wohnbauten ungeeignet. Somit verbleibt nur noch das Gebiet östlich der Birkenstrasse, welches grossmehrheitlich der V-Zug AG gehört. Und in eben diesem Gebiet sieht der neue Zonenplan gegenüber dem bisherigen, noch rechtsgültigen Zonenplan eine Umzonung von ca. 21'000 m² in die Wohn- und Gewerbezone (WG-Zone) vor. Diese Umzonung wurde an der Planaufgabe vom 31.10. bis 29.11.1990 ersichtlich. Die Motion stammt vom 15.11.1990, ist also während der Planaufgabe abgefasst worden. Die Intentionen der Motion sollen also, zumindest teilweise, mit der Genehmigung des neuen Zonenplanes erfüllt werden. Eine weitergehende Umzonung ist nicht sinnvoll.

Dieses IG-Gebiet von ca. 8'200 m² (ohne bestehendes SBB-Unterwerk) ist das einzige Industrieland, das mit einem Gleisanschluss erschliessbar ist. Die Direktion der V-Zug AG hat dem Gemeinderat versichert, dass hier nur Nutzflächen erstellt werden sollen, die auf einen Gleisanschluss angewiesen sind. Es wäre also nicht sinnvoll, dieses nicht sehr grosse Gebiet weiter zu schmälern, zumal der Gleisanschluss als umweltfreundlich zu bezeichnen ist. Bestehende Ueberbauungen in der IG-Zone zeigen zudem, dass die mittlere Bautiefe des V-Zug AG-Areals von ca. 150 m ab Gleisbereich ein ideales Mass für Industriebauten darstellt (z.B. Tegimenta AG ca. 190 m, O. Lutiger ca. 165 m). Damit vom Gleisanschluss möglichst viele zukünftige Bauten profitieren können, sollten diese in ihrer Längsausdehnung senkrecht zum Gleis gestellt werden, was wiederum eine möglichst grosse Bautiefe erfordert.

Rückzugsantrag

7. Motion der Frau Ursula Zgraggen, Sonnenhof in der Zweiern, Rotkreuz, betreffend teilweise Umzonung der heutigen Industriezone Ost in eine Wohn- und Gewerbezone

Die Motionärin hat mit Schreiben vom 25.06.1991 die Motion zurückgezogen, mit dem Ersuchen, diese an einer nächsten Gemeindeversammlung, im Zusammenhang mit der Zonenplange-nehmigung, zu behandeln. Diesem Rückzugsantrag wird zugestimmt.