

# Das neue Zentrum in Regendorf ZH

Autor(en): **Risch, G.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Bauzeitung**

Band (Jahr): **92 (1974)**

Heft 14

PDF erstellt am: **25.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-72313>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Das neue Zentrum in Regensdorf ZH

DK 711.552:72

### «Eine Stadt von morgen»

Anfang Oktober 1973 wurde das Zentrum Regensdorf nach 3½-jähriger Bauzeit offiziell eröffnet. Die gemeindeeigenen Bauten (Verwaltungsbau und Kirchgemeindehaus), die den Gemeindeplatz auf zwei Seiten flankieren werden, sind noch im Projektstadium. Leider ist es offenbar nicht möglich gewesen, die jenseits der verkehrsbelebten Watterstrasse benachbarte Kirche (im alten Dorfkern) in den künftigen «Ort der Begegnung» (Gemeindeplatz) einzubeziehen. Die Zentrumsanlage wird von drei Wohnhochhäusern eingegrenzt. Das südliche Restareal ist mit Reihenwohnhäusern bebaut.

Hinsichtlich des neuen Zentrums von Regensdorf – «eine Stadt von morgen» – mag hier weniger die architektonische Konzeption interessieren als jene teils problematischen Aspekte, welche die Bildung eines dem Gemeindeleben dienenden neuen Ortskernes in Kombination mit einem Einkaufszentrum planerisch, wirtschaftlich, finanziell und für Gemeindeaktivitäten generell aufweist.

Im Jahre 1955 zählte Regensdorf 2200 Einwohner, 1969 waren es 7600 und 1971 9200. Heute beträgt die Einwohnerzahl etwa 10000. Entsprechend dem *Gesamtplan für das Furtal* dürfte Regensdorf im Endausbau 35000 bis 40000 Einwohner zählen.

### Lebenswichtiger Mittelpunkt

Mit dem Ausbau der infrastrukturellen Einrichtungen in der Ver- und Entsorgung des Gemeinwesens betrachteten die Behörden ihre Aufgabe nicht als erfüllt. Regensdorf soll nicht nur anwachsen können, sondern auch zu einer lebensfähigen Form finden. Dazu war in erster Linie ein schon vor langem verlangter *Ortsmittelpunkt* zu schaffen.

Zudem war gemeindeseits erwünscht, dass mit einer künftigen Zentrumsüberbauung, die heute zu einem grossen Teil industriell eher dispers entwickelte Siedlung, eine bauliche Dominante erhalten sollte.

Voraussetzung für die Realisierung eines solchen Vorhabens war, dass die Gemeinde am richtigen Ort über genügend geeignetes Land verfügte. Dies war bereits im Jahre 1964 der Fall, nachdem es gelungen war, den schon vor mehr als 20 Jahren kommunal erworbenen Landbesitz auf etwa 90000 m<sup>2</sup> zu erweitern.

Den Anfang zur Zentrumsüberbauung machte die Gemeindeversammlung, indem sie 1962 einen ersten Kredit von 12000 Fr. für erste wirtschaftliche Abklärungen bewilligte und 1963 50000 Fr. für weitere Vorplanungsarbeiten beschlossen hat. In einer *Meinungsumfrage* zum Zentrumsprojekt stimmte die Bevölkerung (mit 47% der verteilten Frage-

Flugaufnahme des Zentrums Regensdorf aus Westen. Die Gesamtanlage wird eingegrenzt durch die drei Wohnhochhäuser. Rechts anschliessend die Wohnreihen Häuser am Ostring. Im Vordergrund der alte Dorfkern mit der reformierten Kirche, getrennt durch die Watterstrasse vom Gemeinde- und Zentrumsplatz. Dahinter die Zentrumsbauten (rechts das Hotel samt Saalkomplex und Hallenbadanbau, links das Einkaufszentrum mit zwei Supermärkten, einem Warenhaus und Spezialgeschäften. Der Grossteil der Parkplätze befindet sich unter der Erde. Am Bildrand links oben die Strafanstalt

(Photo Comet, Zürich)



bogen) zu 90% dem Vorhaben zu, welchem zudem in einem *Gutachten* Aussichten auf einen positiven Erfolg eröffnet wurden. Gestützt darauf wurde ein Richtplan mit Modell ausgearbeitet, der in der Öffentlichkeit gute Aufnahme gefunden hat.

### Risikofreudiger Partner gesucht

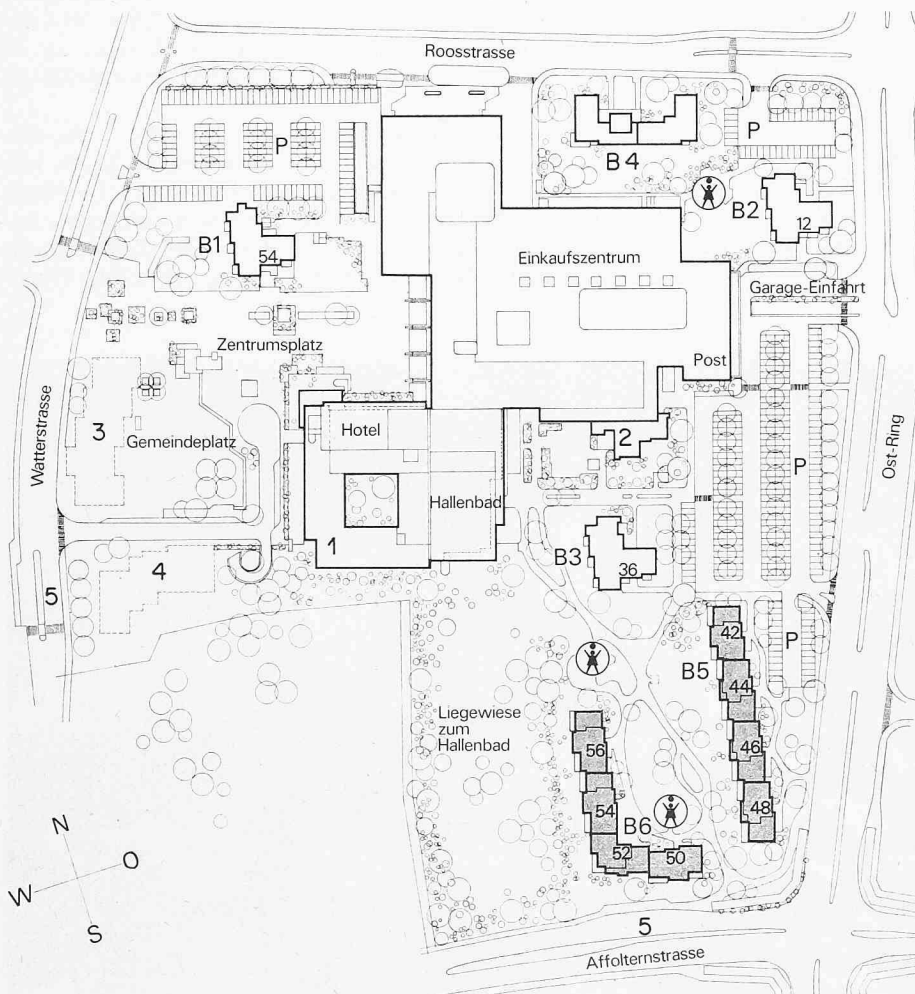
Nach diesen vorbereitenden Arbeiten konnte die Realisation ins Auge gefasst werden. Zunächst nahm man mit Banken, Versicherungsgesellschaften, Privaten sowie mit Industrie- und Gewerkekreisen aus Regensdorf Verbindung auf, denn es war den Verantwortlichen von Anfang an klar, dass es wohl Aufgabe der öffentlichen Hand ist, die Voraussetzungen zur Bildung eines Ortskerns zu schaffen, aber niemals ein Zentrum zu erstellen, zu betreiben und zu verwalten. Bei dieser Kontaktnahme stellte man bald fest, dass der einmalige, in die Zukunft weisende Gedanke eines integrierenden Zentrums wohl überall auf Begeisterung stiess, gleichzeitig aber das Risiko für eine grob geschätzte Bausumme von 60 Mio Fr. als ausserordentlich gross betrachtet wurde. Erschwerend für die Gewinnung Mitbeteiligter wirkte der Umstand, dass der Gemeinderat das verfügbare Land nicht verkaufen, sondern nur im Baurecht abgeben wollte. Als in diesem Stadium der Vorbereitungen der Baubeschluss und die Kreditrestriktionen des Bundes wirksam wurden, reduzierte sich der Kreis der Interessenten noch mehr.

Der Gedanke, dass die Gemeinde ihren Boden behalten sollte, scheiterte schliesslich, weil sie auf der Basis des Baurechts unmöglich die Mittel für die Primäerschliessungs-

arbeiten und die Saalkosten aufbringen konnte. Gemeinderat, Rechnungsprüfungskommission und Zentrumskommission mussten daher erkennen, dass nur ein *Verkauf* des Anteils am gesamten Areal in Frage komme, der nicht unmittelbar für öffentliche Zwecke benötigt wird. Es blieben schliesslich zwei Verhandlungspartner. Der eine wollte das Projekt nur in Etappen, d. h. über einen Zeitraum von 10 bis 12 Jahren hin, realisieren. Die Zürcher Generalunternehmung *Ernst Göhner AG* jedoch versprach die Gesamtüberbauung in einem Zug zu erstellen. Sie war auch bereit, das notwendige Land zu Bedingungen abzukaufen, welche die Lebensfähigkeit des Zentrums garantieren. Es kam zur *Gründung der Zentrum Regensdorf AG*, in welcher die Schweizerische Bankgesellschaft, die Winterthur Lebensversicherungs-Gesellschaft und die Ernst-Göhner-Stiftung als Bauherr vereinigt sind. Um klare Besitzverhältnisse zwischen den privaten und den öffentlichen Liegenschaften zu schaffen, musste ein *Richtmodell* entwickelt werden, das die Grundlage zum nun bestehenden Vertragswerk bildet.

### Das Regensdorfer Zentrums-Konzept

Unter einem Dorfzentrum verstand man von Anbeginn eine architektonisch, verkehrsmässig und funktionell einwandfrei gestaltete Konzentration verschiedener Baukörper. Im Plan mit Modell wurden auf dem abzutretenden Areal von etwa 55000 m<sup>2</sup> vorgesehen: erstens der *Allgemeinheit* dienende Bauten wie Hotel, Restaurants, Saalbau, Hallenbad und als Versorgungszentrum Supermarkt, Kleinwarenhaus, Spezialgeschäfte sowie Räume für stilles Gewerbe, Praxen,



Gesamtplan 1:3000 der Zentrumsanlage Regensdorf B1, B2, B3 Wohnhochhäuser, B4 Personalhaus Mövenpick, B5, B6 Reihenwohnhäuser (4. Bauetappe), Ost-Ring/Affolternstrasse. 1 Einkaufszentrum mit: EPA-Filiale, Migros-Supermarkt, LVZ-Center, BP-Auto-Center und 16 Spezialgeschäften und Bankfiliale SBG, 2 Post, 3 projektierte Kindergarten, 4 Hotel und Restaurant (Mövenpick Holiday Inn), 5 Hallenbad und Saal, 6 projektierte Gemeindeverwaltung, 7 projektiertes Kirchgemeindehaus, 8 Bushaltestellen, 9 Einfahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle

Bank, Post, Parkplätze u. a.; zweitens etwa 350 Wohnungen in 3 vier- bis siebengeschossigen Bauten und drei Hochhäusern zu 20 Stockwerken mit ober- und unterirdischem Autopark.

Gegenstand besonderen öffentlichen Interesses sind der Saal und das Hallenschwimmbad. Ein Saal wird von den Vereinen und einer weiteren Öffentlichkeit seit vielen Jahren dringend gewünscht. Auch das Hallenschwimmbad ist im Zentrum baulich vorteilhaft eingegliedert. Zusammen mit dem Hotel-, Restaurant- und dem Saalkomplex bildet es eine bauliche und betriebliche Einheit.

### Kaufobjekt und Kaufpreis

Das gesamte Zentrumsareal umfasst 89000 m<sup>2</sup>. Davon verkaufte die Gemeinde 55000 m<sup>2</sup> zur Erstellung der in der Projektbeschreibung genannten Bauten. Die restliche Fläche bleibt im Gemeindebesitz für Strassenbauten sowie für öffentliche Zwecke (zum Beispiel Gemeindehaus, Grünflächen usw.), welche in einer späteren Etappe ausgeführt werden sollen.

Der Kaufpreis betrug 7200000 Fr. oder 130,90 Fr./m<sup>2</sup>. Dazu übernimmt die Käuferin die Kosten für die Erschliessung des Zentrumsareals im Pauschalbetrag von 1800000 Fr. Sie hat zudem nach den bestehenden Vorschriften der Gemeinde Anschlussgebühren für Kanalisation und Wasserversorgung in der Grössenordnung von rd. 800000 Fr. zu zahlen. Ausser der Übernahme der gesamten Erschliessungskosten für das Zentrumsareal entrichtet die Käuferin noch die üblichen Anschlussgebühren. Die Zentrum Regensdorf AG beziffert die Gesamtkosten (Land, Bauten usw.) auf rund 140 Mio Fr.

Die rund 9000 m<sup>2</sup> umfassende Verkaufsfläche im Einkaufszentrum wird durch die Einkaufsstrasse erschlossen. «Kundenmagnete» bilden das umfassende Warenangebot und die Post. In der unteren Ebene liegt die Anlieferung, ebenso die Autoservicestation mit Waschtunnel. Von aussen zugänglich befindet sich an der Südseite des Zentrums der

Doppelkindergarten. Im Obergeschoss sind Büros und die Nebenräume des Kleinwarenhauses vorgesehen.

Das Hotel mit über 150 Gästezimmern und rund 270 Betten und einem vielseitigen Angebot an Restaurants ist organisatorisch eng mit dem Hallenbad und dem Saal verbunden.

### Die Rechte der Öffentlichkeit am Saal und am Hallenbad

Der im Juli 1968 von über vierhundert Stimmbürgern bei wenig Gegenstimmen gutgeheissene Zentrumsvertrag mit der Ernst Göhner AG gewährt der Gemeinde, ihren Organisationen, den Vereinen und der Bevölkerung am Saal bzw. am Hallenbad annähernd gleiche Rechte, wie wenn die Gemeinde Eigentümerin wäre. Auch ein gemeindeeigener Saal müsste angesichts der enormen Baukosten streng nach wirtschaftlichen Richtlinien geführt und stark mit Veranstaltungen aller Art ausgelastet werden.

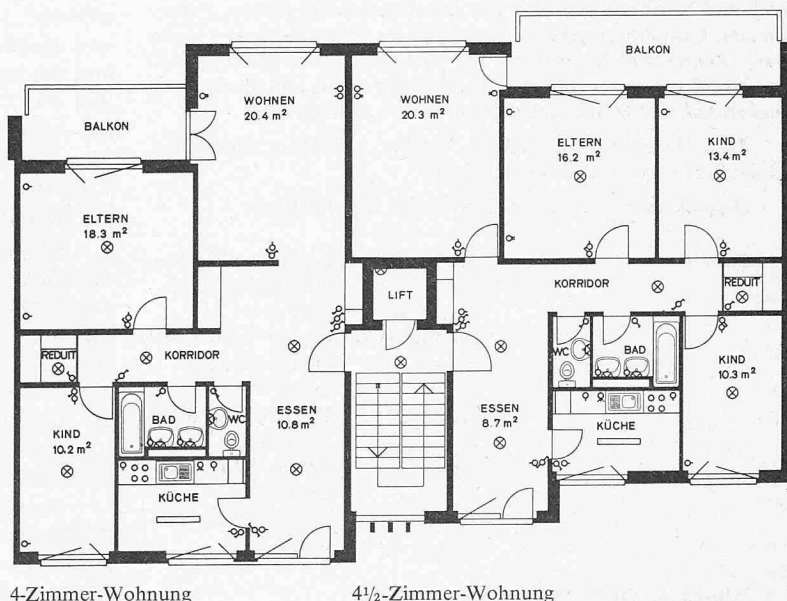
Beim Hallenbad verhält es sich ähnlich. Es muss möglichst stark besucht werden, wobei das Bad für den Schwimmunterricht unentgeltlich zur Verfügung stehen muss, wie wenn es gemeindeeigen wäre.

Die Rechte der Gemeinde an Saal und Bad werden für die Dauer von 60 Jahren durch im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten gesichert. Nach Ablauf von mindestens 20 Jahren muss die Gemeinde an Gesamterneuerungen und ausserordentliche Unterhaltsarbeiten beitragen.

Mit dem Vertragsabschluss sicherte sich die Gemeinde ein Kaufrecht. Nach Ablauf von 10 Jahren und dann wieder alle 10 Jahre kann sie sich entscheiden, ob sie diese Bauten zu Eigentum erwerben will. In einem Kaufsfall müsste die Gemeinde allerdings auch das Hotel mit übernehmen, weil sich Hotel, Saal und Hallenbad eigentumsässig und betrieblich nicht voneinander trennen lassen. Der Vertrag regelt auf vertretbare Weise den dannzumaligen Kaufpreis unter Berücksichtigung des Landwertes, der heutigen A-fonds-perdu-Beiträge der Gemeinde, der Abschreibung usw.

Für diese beiden Wohnungstypen werden im Block B5 die Monatszinsen im Parterre mit 752 Fr. (4 Z.) und 853 Fr. (4½ Z.) angesetzt. Sie erhöhen sich um je 10 Fr. pro oberes Stockwerk und betragen demnach im 5. Stock 802 Fr. bzw. 903 Fr. Dazu werden Pauschalbeträge für Heizung und Warmwasser von 540 Fr. (4 Z.) und 660 Fr. (4½ Z.) pro Jahr berechnet.

Im Block B6 betragen die Monatszinsen im Parterre 702 Fr. (4 Z.) und 783 Fr. (4½ Z.). Die oberen Wohnungen werden pro Stock ebenfalls um je 10 Fr. erhöht. Die Pauschalen bleiben sich gleich wie im Block B5. Garageplätze werden zu 83 Fr. (inkl. Pauschale) pro Monat vermietet (Preisstand Oktober 1973).



Reihenhauswohnungen B5 (Haus Nr. 42) und B6 (Haus Nr. 50) 1:200 mit Ost-West-, bzw. Nord-Süd-Orientierung (vgl. Lageplan)



Das Zentrum mit Einfahrt am Ostring, links das Hallenbad (Eingang) und der Hotelsaalkomplex

### Angaben und Baudaten

<i>Kubus:</i>	total	496 600 m <sup>3</sup>
<i>Nutzflächen:</i>		
Zentrum		14 700 m <sup>2</sup> <sup>1)</sup>
Hotel		10 000 m <sup>2</sup>
Hallenbad		1 400 m <sup>2</sup>
Saal		2 300 m <sup>2</sup>
Wohnhäuser und Personalhaus		35 000 m <sup>2</sup>
	<b>Total</b>	<b>63 400 m<sup>2</sup></b>

**Parkierung:** Von den insgesamt 1212 Abstellplätzen entfallen auf Wohnungen 300, Zentrum 700, Hotel 100, freie Nutzung (Mitbenützung für das projektierte Zentrum) 100.

**Wohnungen:** Total in den Reihen- und Hochhäusern 281 Wohnungen. Zusätzlich im Personalhaus («Mövenpick») 160 Betten in 90 Einer- und Zweierzimmern, 1 Wohnung.

**Luftschutz** für 3000 Personen, für OSO-Anlage, Kommando-posten, Sanitätsinstruktor.

**Energiezentrum:** Energieträger Erdgas (total 12 Mio cal.).

**Läden:** 1 Warenhaus, 2 Supermärkte, Autoservicestation, 20 Spezialgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe. Verkaufsfläche (mit Ladenstrasse) 9000 m<sup>2</sup>, Lagerfläche 4500 m<sup>2</sup>, Bürofläche 2300 m<sup>2</sup>. Drei Eingänge zum Zentrum (Haupteingang von der Watterstrasse über grossen Vorplatz).

Das **Hotel** präsentiert sich in einem Flach- und einem Hochbau. Diese Kuben entsprechen der ursprünglich etappenweise vorgesehene Erstellung.

**Saalkomplex:** Mehrzwecksaal (grosser Gemeindesaal) für Ban-kette und Vorführungen aller Art mit demontabler Bühne, Neben-räumen, Eidophorprojektion (Geschenk der Firma *Gretag*, Regens-dorf). **Konzertsaal** für 600 bis 800 Personen, **Ausstellungssaal** mit Foyer 1200 m<sup>2</sup> (zugänglich mit Warenlift für Autos und Maschinen), **Bankettsaal**, 420 Plätze, unterteilbar in drei Abschnitte.

**Klein-Hallenbad:** Wasserfläche 13,50 m × 25,00 m, Hubboden, Aclausauf ins Freie, Imbiss-Gelegenheit.

**Doppelkindergarten** mit Nebenräumen und Freifläche.

<b>Baudaten:</b>	14. Mai 1970	Beginn mit Aus- hubarbeiten allge- mein
	22. März 1971	Beginn mit Aus- hubarbeiten für Hotel
	Ende 1972	Rohbauvollendung gesamthaft
	Mai 1972	Erster Wohnungs- bezug
	Oktober 1973	Eröffnung des Zen- trums

<sup>1)</sup> bemessen auf 20 000 bis 25 000 Kunden

### Beteiligte an Planung und Ausführung

Bauherr:	Zentrum Regensdorf AG
Generalunternehmung:	Firma E. Göhner AG, Zürich
Architekten:	Architektengemeinschaft Zentrum Regensdorf, R. Klemenz und F. P. Flubacher, dipl. Arch., SIA, Zürich; E. Rütli, FSAI, Zürich, Mitarbeiter T. Masek
Hotelorganisation:	Mövenpick, Hotelprojektierungs- und Management AG, Zürich- strasse 108, 8134 Adliswil
Gartenarchitekt:	Ch. Stern, BSG/SWB, Zürich
Bauingenieure:	
– Zentrum, Hallenbad, Hotel	W. Böhler, dipl. Ing. ETH/SIA, Rapperswil
– Wohnbauten und Personal- haus	Schubiger & Co., Zürich
Ingenieure für Installationen:	
– Zentrum, Hotel, Saal, Hallenbad	«GIP-Regensdorf», (Gesamt-Instal- lations-Planung), Zürich E. Burkhalter, Ing. AG, Elektrische Anlagen Ing.-Büro Gode, Elektro-Planung (Hotel, Saal, Hallenbad) Gebr. Sulzer AG, Sanitäre Anlagen Novelair AG, Lüftungsanlagen Ad. Bühlmann AG, Heizungsanlagen
Bodenuntersuchung:	Dr. Walter Huber, Geologe, Zürich
Akustik:	C. Gartenmann & Cie. AG, Bern
Standortanalyse:	Realconsult AG, Zürich

\*

### Vom rechten Mass

An der Eröffnung des Zentrums Regensdorf (2./3. Okt. 1973) war in einer Ansprache auch von der eigentlichen wirt-schaftlichen *Wachstumseuphorie* die Rede, die sich in den *fünfzi-ger Jahren* Bahn gebrochen hat. Viel Zurückgestelltes und Auf-geschobenes wurde nachgeholt (Nationalstrassenbau, Wohn-überbauungen, Schulbau, Industriebauten, Dienstleistungsbetriebe, Infrastrukturbedarf, auch Einkaufszentren u. a.). In den *sechziger Jahren* machten sich dann «*Gegenzeichen*» be-merkbar, mit welchen und mit deren Ursachen wir uns erst jetzt gründlich auseinanderzusetzen beginnen (zunehmende Inflation, Fremdarbeiterfrage, Umweltschutz, Verkehrs- und Industrie-feindlichkeit, Bildungsdiskussion, verschärfte politi-sche Gegensätze usw.). Soweit man alle diese komplexen, teilweise sehr gegensätzlichen wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Bewegungen und Trends überblicken und deuten kann, zeichnet sich *heute* so etwas wie ein neues Ziel ab. Dir. Hans Kindler (Ernst Göhner AG) möchte es mit «*Besinnung auf das rechte Mass*» bezeichnen: «Wir sind offensichtlich im Begriff einzusehen, dass dynamisches Wirt-schaftswachstum à tout prix und als Selbstzweck nicht direkt ins Paradies führt.»

Als ein «massvolles Werk» bezeichnete der Vertreter der Generalunternehmerfirma nun auch das neue Zentrum von Regensdorf, sinnvoll ausgewogen in Konzept und Zu-sammensetzung: Einkaufszentrum und Wohnort, geschäftli-cher Schwerpunkt und Stätte der Gastlichkeit und Begeg-nung; pulsierender Verkehrsknotenpunkt und gleichzeitig Ort der Erholung, der Entspannung – ein modernes Gemeindezen-trum in kontrastreicher Vielfalt und dennoch harmonischer Geschlossenheit.

Nun aber berichtete *Ne.* in der «NZZ» (Nr. 464 vom 7. Oktober 1973), dass über die *Frage des rechten Masses* die Ansichten freilich stark auseinandergehen. Er erachtet es als völlig ausser Zweifel, dass – was offenbar auch die Meinung

von Promotoren des Zentrums ist – die Anziehungskraft des Einkaufszentrums in die ganze umliegende Region ausstrahlen und damit einen kräftigen Sog bewirken werde. «Es erhebt sich nur die Frage, ob die Auswirkungen und Folgeerscheinungen des Konsumverhaltens einer breiten Kundenschicht nicht am Ende jene belebenden Impulse völlig in den Hintergrund treten lassen, die sich die Gemeinde von ihrem Ortszentrum erhofft.»

Dieser kritischen Frage gegenüber führt Gemeindepräsident *Emil Meier* positive Argumente ins Feld («NZZ» Nr. 280 vom 14. Oktober 1973). Regensdorf weise schon seit vielen Jahren nicht mehr den Charakter eines rein bäuerlichen Dorfes auf. Die Einwohnerzahl entwickelte sich dank der guten Wohnlage, den Verkehrsverbindungen und der Stadtnähe innerhalb der letzten zwei Dezennien sehr beträchtlich – eine Entwicklung, die gemäss Gesamtplanung im Furtal noch einige Zeit anhalten dürfte.

Den Behörden lag indessen sehr daran, dem unerwünschten Trend zur «Schlafgemeinde» mit den ihnen zu Gebote stehenden Mitteln entgegenzuwirken. Dazu gehörte die rechtzeitige und grosszügige Erschliessung eines ansehnlichen *Industriegebietes*, in welchem bis heute schon 60 Betriebe und Unternehmen (darunter solche von Weltruf) mit über 4000 Arbeitsplätzen ihren Standort gefunden haben.

Mit der Schaffung des neuen attraktiven Gemeindemittelpunktes wollten die Behörden gerade vermeiden, dass «irgendwo» zwischen dem alten Dorfkern, der Industriezone und den grossen neuen peripheren Wohnsiedlungen und

Dorfteilen ein Shopping-Center «auf der grünen Wiese» hingestellt werde. E. Meier weist ferner darauf hin, dass mit der von berufener Seite als ideal bezeichneten und im Blick auf die Zukunft keineswegs überdimensionierten Zentrumskombination mit dem Einbezug von Wohnungen und Kindergarten eine *harmonische Lösung* verwirklicht worden sei. Nur diese vielseitige Kombination lasse auch einen angemessenen *Risikoausgleich* für die Bauherrschaft zu, ohne welchen die Gemeinde niemals zu so günstigen Bedingungen unter anderem zum Saalbau und zum Hallenbad gekommen wäre.

\*

Noch scheint die Wachstumseuphorie im Bau von Einkaufszentren wenig abgeklungen zu sein, wobei freilich in Rechnung zu stellen ist, dass solche Bauvorhaben da und dort meist vor mehreren Jahren konzipiert (und erst in gegenwärtiger Zeit fertiggestellt) worden sind, als den Bedürfnissen und dem Kauftrieb der Bevölkerung noch kaum Grenzen gesetzt zu sein schienen. Wo solche Zentren jedoch mit wichtigen Schwerpunktbildungen in Ortschaften zusammenhängen, ist das richtige Mass zwischen kommerziellem Gewinnstreben und Erfordernissen des Gemeindelebens sorgsam abzuwägen.

Im Falle von Regensdorf stehen sich Skepsis und Optimismus gegenüber. «Ob die Rechnung für Regensdorf dereinst aufgehen wird, bleibt erst noch abzuwarten» (*Ne.*). Dem unternehmerischen Kalkül müsste künftig ein aktiviertes Gemeindeleben die Waage halten, für das der Zentrumsrahmen weit gespannt ist. G. R.

## Der Bau von Einkaufszentren im Kanton Zug

DK 711.552

### Der Regierungsrat erlässt Vorschriften

Gestützt auf den Baugesetzparagraphen über die Regionalplanung im Kanton Zug erliess der Regierungsrat am 26. Februar 1974 Vorschriften über die Planung und den Bau von Einkaufszentren. Die günstige Lage Zugs im künftigen schweizerischen Autobahnnetz bewirkte, dass für Standorte auf Kantonsgebiet *mehrere Projekte von Einkaufszentren* mit einer gesamten Nettoladenfläche von rund 58 000 m<sup>2</sup> ausgearbeitet wurden. Eine – allerdings unwahrscheinliche – Realisierung aller Projekte hätte die Verdoppelung der bestehenden Ladenfläche – grösstenteils ausserhalb der Wohnzentren – bedeutet.

### Gefährliche Entwicklung

Der Zuger Regierungsrat sah in dieser Entwicklung eine grosse Gefahr für die kleinen und mittelgrossen Läden in den Wohngebieten, bei deren Erdrosselung durch gigantische Konsumgüterverteiler dem Kanton ein Versorgungskonzept auf Grund einer immer fragwürdiger werdenden Vollmotorisierung aufgezwungen würde, das gegen das bisherige *Ortsplanungskonzept* in den Zuger Gemeinden, nämlich die Erhaltung der Ortskerne, verstösst. Mit den eben erlassenen Vorschriften will der Regierungsrat diese gefährliche Entwicklung rechtzeitig in den Griff bekommen. Beim Erlass dieser vorsorglichen gesetzlichen Massnahmen hat der Zuger Regierungsrat bewusst das Risiko in Kauf genommen, dass gegen die Tatsache, dass im vorliegenden Fall über das Planungsrecht Wirtschaftspolitik betrieben wird, Beschwerden eingereicht werden könnten. Bei einer Vororientierung der zugerischen Gemeindebehörden über den regierungsrätlichen Erlass hatte Baudirektor *Alois Hürlimann* erklärt: «Wir werden es darauf ankommen lassen. Das Bundesgericht kommt gerne zu einem Augenschein nach Zug, um auf Grund eines zugerischen ‚Vorläufers‘ das Grundsätzliche des Problems abzuklären.»

### Die einschränkenden Massnahmen

Die Vorschriften finden auf alle Verkaufslokalitäten des Detailhandels Anwendung, die nach einem Gesamtkonzept in räumlicher Nähe zueinander angeordnet sind und deren Nettoladenfläche zusammen 2000 m<sup>2</sup> oder mehr beträgt. Ein *Regionalplan* teilt das kantonale Territorium in *vier Gebiete* ein, die nach verschiedenen Planungskriterien von der Abteilung für Orts- und Regionalplanung der Baudirektion des Kantons Zug ausgeschieden worden sind: 1. Kernzonen gemäss den gemeindlichen Ortsplanungen; 2. das für die Erstellung von Einkaufszentren bis zu 3000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche grundsätzlich geeignete Gebiet; 3. das für die Erstellung eines einzelnen Einkaufszentrums bis zu 6000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche geeignete Gebiet; 4. das für die Erstellung von Einkaufszentren grundsätzlich nicht geeignete Gebiet.

In den zuerst erwähnten Kernzonen dürfen Einkaufszentren im Rahmen der Bauvorschriften der betreffenden Gemeinden erstellt werden, sofern sie voll in das Infrastruktursystem des Kerns integriert werden können. Ausserhalb dieser Kernzonen hingegen dürfen Einkaufszentren fortan nur noch auf Grund eines von der gemeindlichen Legislative und vom Regierungsrat genehmigten Bebauungsplanes erstellt werden. Ein solcher *Bebauungsplan* muss darauf hin geprüft werden, ob er die Versorgungsstruktur nach dem rechtskräftigen Siedlungskonzept nicht gefährdet und ob die für eine einwandfreie Erschliessung erforderlichen Anlagen für den Verkehr, für die Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung vorhanden sind.

Weiter darf nach dem neuen Beschluss *die Summe der Nettoladenfläche* aller Einkaufszentren ausserhalb der Kernzonen *im ganzen Kantonsgebiet insgesamt 18 000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten*. Innerhalb des für die Erstellung eines Einkaufszentrums bis zu 3000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche geeigneten Gebietes darf pro Gemeinde in der Regel nur je ein Einkaufszentrum erstellt werden ... (kö in «NZZ», Nr. 139, 24. März 1974)