

Gemeinde bekommt Land geschenkt

CHAM Das Papieri-Areal gewinnt durch die Umzonung massiv an Wert. Einen Teil wird die Paper Group abliefern müssen – in Form von Land und eines Versprechens.

SILVAN MEIER
silvan.meier@zugerzeitung.ch

Bewilligen die Chamer nächstes Jahr an der Urne die Umzonung des 120 000 Quadratmeter grossen Papieri-Areals, klingelt die Kasse der Cham Paper Group (CPG). Auf einen Schlag würde aus der vergleichsweise «billigen» Arbeits- eine gemischte Wohn- und Arbeitszone, deren Bodenwert um ein Mehrfaches höher liegt. Ein Immobilienfachmann geht davon aus, dass der Quadratmeter Bauland – je nach Ausnutzung – künftig um die 2000 Franken kosten wird, mindestens das Dreifache des bisherigen Preises. Von diesem Mehrwert sollen auch die Gemeinde und die Chamer Bevölkerung profitieren. Der Gemeinderat und die CPG setzten sich deshalb an den Verhandlungstisch und diskutierten über einen so genannten Planungsausgleich.

Nun liegt das Resultat auf dem Tisch. Die Gemeinde erhält 15 Prozent der Gesamtfläche. Cham wird Besitzerin des Papieri-Gleises, das künftig als Weg für Velos und Fussgänger genutzt werden soll (7200 Quadratmeter). Ferner übernimmt sie den Erlebnisraum Teuflibach, den sie heute im Baurecht nutzt (5600 Quadratmeter). Eine letzte, 5400 Quadratmeter grosse Fläche bekommt die Gemeinde auf dem eigentlichen Bauareal. Diese Parzelle wird in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten eingeteilt und dient als Reserve für die Musikschule, für eine Kinderkrippe oder andere Infrastrukturbauten. Wo sie genau liegen wird, hängt von den Resultaten der weiteren Planung ab.

«Ein Geben und ein Nehmen»

Zum Planungsausgleich gehört neben dem Land auch die Zusicherung der CPG, rund 10 Prozent beziehungsweise rund 100 der im Gebiet erstellten Wohnungen nach den Richtlinien des preisgünstigen Wohnungsbaus zu erstellen. «Noch ist offen, ob wir die Wohnungen selber bauen», sagt CPG-Verwaltungsratspräsident Philipp Buhofer. Die CPG verhandelt auch mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Cham. Damit diese gemäss Wohnbauförderungsgesetz Woh-

Markus Baumann (links), Claude Ebnöther, Philipp Buhofer, Charles Meyer und Bruno Werder haben sich geeinigt: Die Gemeinde erhält einen Teil des Papieri-Areals.

Bilder Andreas Busslinger/
Silvan Meier



nungen bauen könnte, müsste sie das Land für 650 bis maximal 750 Franken pro Quadratmeter erhalten. Auch hier verzichtet die CPG also auf Rendite.

Doch wieso hat sich die CPG überhaupt auf Verhandlungen mit der Gemeinde eingelassen? Gesetzlich ist sie nämlich nicht verpflichtet, einen Teil des Mehrwerts abzugeben (siehe Box). «Es ist ein Geben und ein Nehmen», erklärt Philipp Buhofer. «Das Projekt muss sich für uns aber nach wie vor rechnen.» Was es offensichtlich tut. Die Verhandlungen seien intensiv gewesen,

sagt Claude Ebnöther, Projektleiter des Papieri-Grossprojekts. Das Resultat stimme nun aber für alle Beteiligten – was Chams Bauchef Charles Meyer bestätigt: «Es ist ein grosszügiges Entgegenkommen.» Letztlich verfolgen Gemeinde und CPG aber auch konkrete politische Interessen: Bei einem entsprechenden Gegengeschäft wird den Chamern ein Ja zur Umzonung leichter fallen.

Anschluss an Nahwärmeverbund?

Bauchef Charles Meyer spricht angesichts der abgeschlossenen Verhandlungen

gen von einem Durchbruch. Es soll aber nicht der letzte bleiben. Denn die Gespräche zwischen Gemeinde und CPG gehen weiter. So wird eine sozio-kulturelle Nutzung eines der Gebäude auf dem Areal, beispielsweise im ehemaligen Feuerwehrlokal, diskutiert. Bereits einig ist man sich in der Frage der Altlastensanierung. Diese geht voll zu Lasten der CPG. Buhofer und sein Team prüfen zudem derzeit, ob sie das Papieri-Areal dem geplanten zentralen Nahwärmeverbund Pavatex Röhrliberg anschliessen wollen.

Siegerprojekt steht fest

Bereits gefallen ist eine andere Entscheidung, die aber erst am 30. Juni kommuniziert wird. Das Begleitgremium der Papieri-Planung hat gestern die Studienaufträge der vier Architektenteams begutachtet, die ein städtebauliches Konzept für das Areal vorlegen mussten. Die vier Vorschläge werden Ende Juni öffentlich ausgestellt. Das Siegerteam wird den Auftrag erhalten, die Grundlage für einen Bebauungsplan zu erarbeiten.

Kantone schöpfen Mehrwert ab

RAUMPLANUNGSGESETZ van. Am 1. Mai hat der Bund das revidierte Raumplanungsgesetz in Kraft gesetzt. Dieses legt in Artikel 5 fest, dass die Kantone bei Einzonungen mindestens 20 Prozent des Mehrwerts abschöpfen, um damit beispielsweise bei Rückzonungen Ausgleichszahlungen zu leisten. Allein im Kanton Zug wurde gemäss einer Studie von 2005 bis 2009 durch Einzonungen ein Planungsmehrwert von 1,6 Milliarden Franken geschaffen.

Die neue Regelung bezieht sich aber nicht auf Umzonungen wie im Fall der Papieri in Cham. «In der Schweiz gibt es bis jetzt nur wenig ähnliche Fälle von Planungsausgleich», sagt Chams Bauchef Charles Meyer.

Das Zitat



«Wichtig für uns ist, dass wir auch mittelfristig eine schwarze Null schreiben.»

Spitaldirektor Matthias Winistörfer zu den Finanzen des Zuger Kantonsospitals. 20

Kanton zahlte Sportlehrern zu wenig Lohn

ZUG Das Verwaltungsgericht hat eine Beschwerde teilweise gutgeheissen. Das kostet den Kanton mehrere hunderttausend Franken.

Die Sportlehrpersonen der kantonalen Schulen können sich über mehr Lohn freuen. Ab dem nächsten Schuljahr werden sie eine Lohnstufe höher eingeteilt und erhalten so pro Monat rund 500 Franken mehr. Netto. Für den Kanton entstehen Mehrkosten von rund 370 000 Franken pro Jahr, wie die Bildungsdirektion mitteilt. Doch die Regierung hat die Löhne nicht freiwillig erhöht, die Sportlehrer mussten dafür bis vors Verwaltungsgericht gehen. Dieses hat den Sportlehrern nun Recht gegeben.

Konkret ging es darum, dass die Sportlehrer grundsätzlich eine Lohnstufe tiefer eingeteilt werden als ihre Kollegen im Schulzimmer, die beispielsweise Deutsch oder Mathematik unterrichten. Das ist in einer Verordnung geregelt, die der Regierungsrat im Jahr 2008 in Kraft

gesetzt hat. Laut Verwaltungsgericht ist diese Einstufung jedoch nicht mehr gerechtfertigt und verstösst gegen das kantonale Personalgesetz, weil heute alle fest angestellten Hauptlehrpersonen an den Kantonsschulen über einen Hochschulabschluss verfügen müssen – auch Sportlehrer.

Kanton leistet Nachzahlung

«Wir wurden über Jahre hinweg zu Unrecht schlechter gestellt als unsere Kollegen im Schulzimmer», sagt Dany Elsener, Fachvorstand Sport bei der Kantonsschule Zug. Entsprechend gross sei nun die Freude über die Gleichstellung. «Das ist ein Zeichen, dass unsere Arbeit anerkannt wird», so Marcel Gisler, Präsident der Zuger Turn- und Sportlehrervereinigung.

Im juristischen Streit war Dany Elsener federführend. Die Beschwerde haben aber alle Sportlehrpersonen der Kantonsschule Zug, des Kantonalen Gymnasiums Menzigen sowie der Fachmittelschule Zug unterzeichnet – insgesamt 24 Personen. Für ihren Sieg werden sie nun auch belohnt: Sie bekommen nicht nur künftig mehr Lohn, sondern auch eine einmalige Nachzahlung von insgesamt 400 000 Franken. Die

Nachzahlung geht zurück bis zum September 2012, als die Sportlehrpersonen ihre Beschwerde eingereicht hatten.

Den Weg vor Gericht wollten die kantonalen Sportlehrer eigentlich ver-

«Das Verwaltungsgericht hat den Regierungsrat nun aber zurückgepfiffen.» Laut Schleiss handelt es sich um eine «juristische Fehleinschätzung», die man bei Erlass der Verordnung 2008 gemacht habe.

Steigt bald das Pensum?

Vom Gerichtsentscheid profitieren nicht nur die 24 Beschwerdeführer, sondern auch 20 Sportlehrpersonen, die im Bereich Berufsbildung arbeiten. Allerdings ist das Thema damit noch nicht ganz vom Tisch. Denn eine Ungleichbehandlung gibt es weiterhin: Lehrpersonen der musikalischen und gestalterischen Fächer sind auch künftig eine Lohnklasse tiefer eingeteilt als ihre Kollegen. Diese Einteilung wird nun vom Regierungsrat überprüft. Auch geprüft wird die Frage, ob die Unterrichtspensen der Kantonsschulen (24 Lektionen) und der Berufsschulen (25 Lektionen) aneinander angepasst werden. Laut Stephan Schleiss sei dabei auch ein Thema, ob Sportlehrpersonen künftig mehr unterrichten müssen. Dany Elsener gibt sich jetzt schon kämpferisch: «Dagegen würden wir uns wieder wehren.»

CHRISTIAN GLAUS
christian.glaus@zugerzeitung.ch



«Wir waren der Meinung, die Regelung sei in Ordnung.»

STEPHAN SCHLEISS,
BILDUNGSDIREKTOR

meiden. Mit ihrer Beschwerde gelangten sie 2012 zuerst an den Regierungsrat, blitzten jedoch ab. «Wir waren der Meinung, die Regelung sei in Ordnung», sagt Bildungsdirektor Stephan Schleiss.