

**Zeitschrift:** Schweizerische Bauzeitung  
**Herausgeber:** Verlags-AG der akademischen technischen Vereine  
**Band:** 92 (1974)  
**Heft:** 14

**Artikel:** Der Bau von Einkaufszentren im Kanton Zug  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-72314>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 06.02.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

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)