

Bebauungsplan Lauried, Plan Nr. 7083

1. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 1. Juni 2010

Das Wichtigste im Überblick

Das Bebauungsplangebiet gehört der Wohn- und Arbeitszone WA5 an. Das Gebiet ist stark unternutzt, verschiedene Grundeigentümer sind bauwillig. Grundlage für den Bebauungsplan bilden Studien der Architekturbüros Derungs Architekten AG und Müller Müller Architekten AG. Das Bebauungsmuster sieht eine 6-geschossige Blockrandbebauung mit einem Innenhof südlich und nördlich der Bleichstrasse vor. Das oberste Geschoss ist gegen den Hof hin zurückversetzt. Die einheitliche Höhe und der Abstand zur Baarerstrasse beruhigen den Strassenabschnitt. Die Bebauung entlang der Baarerstrasse sorgt für den Lärmschutz der Innenhöfe und der hinterliegenden Wohnbauten. Entlang der Lauriedstrasse sind vor allem Wohnnutzungen, entlang der Baarer- und Guthirtstrasse vorwiegend Arbeitsnutzungen vorgesehen. An der Baarerstrasse sind die Erdgeschosse multifunktional nutzbar. Die zulässige Ausnützung wird nicht festgelegt. Es kann aber von einer Ausnützungsziffer von etwa 2.35 ausgegangen werden.

Der Bebauungsplan wird in die Teilgebiete A und B aufgeteilt. Die Planung für das Teilgebiet B bedingt wegen des Stadttunnels weitergehende Abklärungen und muss zu einem späteren Zeitpunkt im ordentlichen Verfahren ergänzt werden.

Das Büro Fontana Landschaftsarchitektur, Basel, hat ein Betriebs- und Gestaltungskonzept für die Lauriedstrasse erarbeitet. Diese soll als wichtige Langsamverkehrsachse eine adäquate Gestaltung erhalten. Darauf abgestützt wurde das Konzept Aussenraum für den Planungssperimeter erarbeitet. Die beiden Konzepte sind Bestandteil des Bebauungsplans und verbindlich.

Auf der Bleichstrasse wird ein öffentliches Fusswegrecht begründet, die Ausfahrt auf die Baarerstrasse wird geschlossen. Sämtliche Parkfelder werden unterirdisch angeordnet, oberirdisch ist nur Güterumschlag gestattet. Die maximale Anzahl Parkfelder wurde gemäss der Berechnungsmethode des Sondernutzungsplans Landis & Gyr SBB-West auf 330 festgelegt: 270 für Bewohner und Beschäftigte, 30 für Besucher und Kunden und weitere 30 für die Katholische Kirchgemeinde Guthirt).

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan Lauried, Plan Nr. 7083. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt.

1. **Ausgangslage**
2. **Bebauungsplan**
3. **Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS**
4. **Erschliessung und Parkierung**
5. **Lärm**
6. **Stellungnahmen**
7. **Fazit**
8. **Antrag**

1. **Ausgangslage**

Das Gebiet Lauried liegt an zentraler Lage im Stadtkern von Zug in der Wohn- und Arbeitszone WA5. Die Grundstücksstruktur ist relativ kleinteilig. Zurzeit ist das Gebiet stark unternutzt und offenbart ein grosses Entwicklungspotenzial. Im Bebauungsplangebiet sind verschiedene Grundeigentümer bauwillig.

Grundlage für den Bebauungsplan bilden die Studien der Architekturbüros Derungs Architekten AG und Müller Müller Architekten AG. Mit einer Blockrandbebauung können die verschiedenen Grundstücke optimal genutzt und eine einheitliche Umgebungsgestaltung ermöglicht werden. Es soll eine zentrumsnahe, modern gestaltete Siedlung entstehen.

Mit der Umgestaltung der Baarerstrasse wird ein grosszügiger Vorbereich geschaffen. Die Blockrandbebauung nimmt diese Thematik auf: Eine attraktive, gegen die Baarerstrasse gerichtete Häuserzeile und dahinter ein lärmgeschützter Innenhof. Entlang der Lauriedstrasse sind vor allem Wohnnutzungen vorgesehen (Wohnanteil mindestens 80 %). Entlang der Baarer- und Guthirtstrasse stehen vorwiegend Arbeitsnutzungen im Vordergrund, in den Erdgeschossen entlang der Baarerstrasse auch Läden mit Verkaufsnutzung.

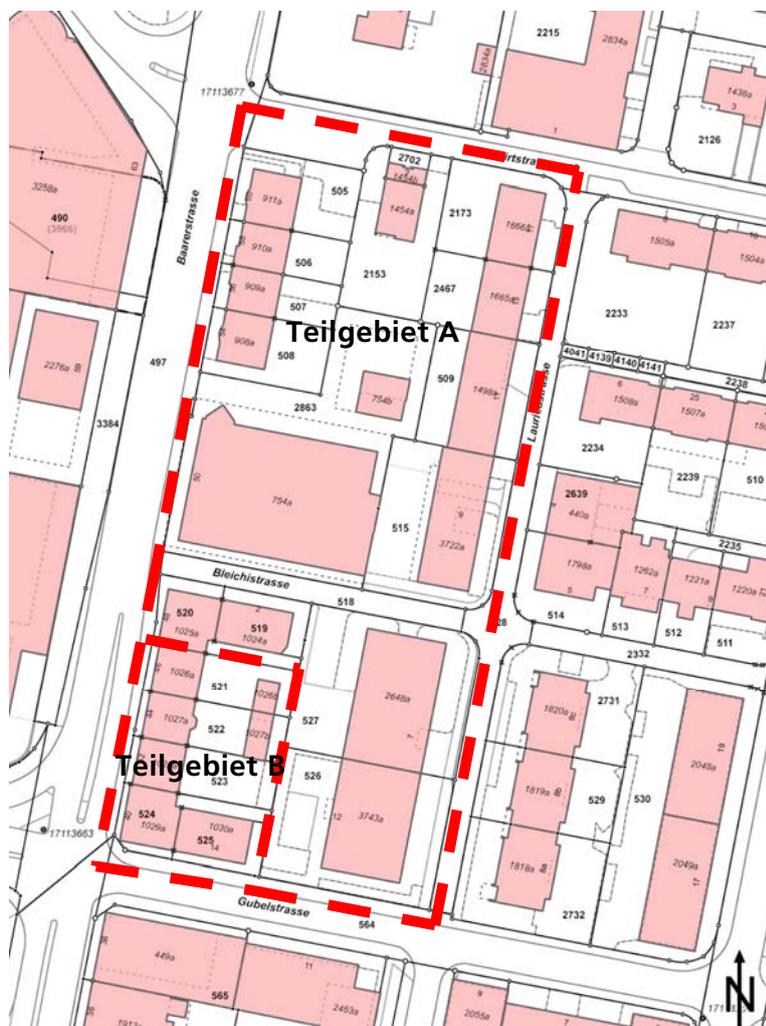
2. **Bebauungsplan**

2.1 **Ziel der Bebauungsplanänderung**

Der Bebauungsplan trifft Regelungen, mit denen die folgenden Zielsetzungen erreicht werden sollen:

- Die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Überbauung und für einen Übergang zum Wohngebiet zu schaffen;
- die östlich des Bebauungsplangebiets gelegenen Wohngebiete vor Lärmimmissionen der Baarerstrasse zu schützen;
- das Überbauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept zu sichern.

Der Bebauungsplan wird in die Teilgebiete A und B aufgeteilt. Die Planung für das kleinere Teilgebiet B bedingt aufgrund der Raumfreihaltung im Zusammenhang mit dem Stadttunnel (Baulinien, Platzbedarf für Kreisel) weitergehende Abklärungen. Im Teilgebiet A sind die planungsrechtlichen Fragen gelöst, sodass das Gebiet überbaut werden kann. Das Teilgebiet B muss zu einem späteren Zeitpunkt im ordentlichen Verfahren ergänzt werden. Die bestehenden Gebäude können jedoch gemäss der jeweils gültigen Bauordnung genutzt, erneuert, umgebaut und erweitert werden.



2.2 Das städtebauliche Konzept

Das Bebauungsmuster entspricht einer 6-geschossigen Blockrandbebauung mit einem Innenhof südlich und nördlich der Bleichstrasse. Das oberste Geschoss ist jeweils gegen den Hof hin zurückversetzt. Die Bebauung richtet sich einerseits gegen die geschäftige Baarerstrasse, auf der anderen Seite wird sie durch die verkehrsberuhigte Lauriedstrasse abgeschlossen. Die Bebauungsstruktur des Teilgebiets A ist verbindlich, für das Teilgebiet B ist sie als Konzept zu verstehen.

Die Bebauung entlang der Baarerstrasse sorgt für den Lärmschutz der Innenhöfe und der hinterliegenden Wohnbauten. Mit den multifunktional nutzbaren Erdgeschossen und der Umgestaltung der Baarerstrasse werden die Voraussetzungen für einen belebten städtischen Raum geschaffen. Die einheitliche Höhe der Bauten und der Ab-

stand zur Baarerstrasse beruhigen den entsprechenden Strassenabschnitt, welcher sich bis anhin sehr unruhig zeigt.

Mit den Durchgängen zum Innenhof wird das ganze Planungsgebiet durchlässig (halböffentlicher Raum). Auf der Bleichstrasse wird ein öffentliches Fusswegrecht begründet. Die Baubereiche definieren die grösstmögliche Ausdehnung der Bauten. Alle Bauteile müssen innerhalb dieser Bereiche liegen (Balkone, Vortreppen etc.), davon ausgenommen sind die Nordfassaden der Grundstücke GS 519, 520 und 527.

2.3 Nutzung

Es sind nicht oder nur mässig störende gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen und Wohnen zulässig. Entlang der Baarer- und der Guthirtstrasse sind aufgrund der Lage und Immissionen vor allem Arbeitsnutzungen vorgesehen (kein Wohnanteil), entlang der Lauriedstrasse sind vor allem Wohnnutzungen zu realisieren (minimaler Wohnanteil: 80 %). Daraus ergibt sich ein minimaler Wohnanteil von 36 % für das Teilgebiet A.

Aufgrund der Baubereiche und der Geschossigkeit wäre eine theoretische maximale Ausnützung von rund 2.6 möglich. Jede Wohnung muss aber mindestens einen gedeckten Gartensitzplatz, einen Balkon oder eine Terrasse innerhalb des Baubereichs ausweisen. Deshalb kann von einer maximal möglichen Ausnützung von rund 2.35 ausgegangen werden. Gemäss rechtsgültiger Bauordnung ist eine Ausnützung von 1.5 und bei einer Arealbebauung von 1.8 (neue Bauordnung) zulässig. Aufgrund der Lage (Bahnhofsnähe), vergleichbaren Dichten in der Umgebung sowie des Postulats des haushälterischen Umgangs mit dem Boden erscheint die Dichte vertretbar.

Entlang der Baarerstrasse sind die Erdgeschosse bei Neubauten so auszugestalten, dass multifunktionale Nutzungen möglich sind. Zusammen mit dem Konzept zur Umgestaltung der Baarerstrasse werden im Sinne des Entwicklungskonzepts die Voraussetzungen für einen attraktiven und belebten Umgebungsbereich geschaffen.

2.4 Aussenraum

Das Büro Fontana Landschaftsarchitektur, Basel, hat ein Betriebs- und Gestaltungskonzept für die Lauriedstrasse erarbeitet. Diese soll entsprechend ihrer Bedeutung im Stadtraum und ihrer Funktion als wichtige Langsamverkehrsachse eine adäquate Gestaltung erhalten. Zur Erreichung dieses Ziels werden einige wenige, aber markante Elemente eingesetzt:

- Eine breite Wasserschale auf der ganzen Länge;
- einheitliche Strassenbäume;
- bepflanzte Baumscheiben sowie
- vereinzelte Sitzbänke.

Das Konzept Aussenraum für den Planungssperimeter wurde gestützt darauf erarbeitet. Die beiden Konzepte sind Bestandteil des Bebauungsplans und verbindlich.

Der Innenhof ist ein Freiraum mit halböffentlichem Charakter. Für die Beschäftigten und Bewohner ist er frei zugänglich, soweit er nicht als privater, abgegrenzter Aussenraum genutzt wird. Grosse Bäume sollen Schatten spenden und das Stadtklima verbessern sowie einen atmosphärischen Beitrag zur Gestaltung leisten.

Mit der Aufhebung der Einfahrt Bleichstrasse in die Baarerstrasse wird das Teilstück zwischen Baarer- und Lauriedstrasse in eine platzartige Gestaltung überführt. Dieser Abschnitt wird so zum öffentlichen Quartierfreiraum.

Entlang der Baarerstrasse werden auf privatem Grund und abgestimmt auf die Betriebs- und Gestaltungsstudie Zuger-/Baarerstrasse Strassenbäume gepflanzt.

3. Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Geviert des Bebauungsplans Lauried ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet. Es gehört der Baugruppe 10.1 an: „Blockrandbebauung im Anschluss an das Einkaufszentrum Metalli, Wohn- und Geschäftshäuser, vorwiegend 1. D. 20. JH.“ (vgl. auch Planungsbericht Seiten 4 und 5).

Die Baugruppe hat das Erhaltungsziel B, das die Erhaltung der Struktur vorsieht. Als störend taxiert wird das Wohnhaus von 1904, bei welchem das Erdgeschoss durch den Garageneinbau aufgebrochen wurde (GS 2863). Es wird empfohlen, dass die frontengleiche Aufreihung drei- bis viergeschossiger Wohn- und Geschäftshäuser als typisches Bebauungsmuster der Ausfallachse erhalten bleiben soll. Vorspringende Gebäudeteile (Laden-, Garagenvorbauten) sind ebenso zu vermeiden wie zurückversetzte Bauvolumen.

Das wichtigste Ziel des Bundesgesetzes über die Raumplanung ist die haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1). Das Bebauungsplangebiet liegt an zentraler Lage und ist hervorragend durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Aufgrund dieser Voraussetzungen ist das Gebiet der Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5) zugeteilt, d.h. der Zone mit der höchsten Ausnützung und Geschossigkeit (mit Ausnahme der Kernzone C). Zurzeit ist das Gebiet stark unternutzt. Mit der bestehenden Struktur (zu geringe Geschossigkeit und Gebäudetiefe) kann die mögliche und sinnvolle Nutzung nicht erreicht werden.

Der Bebauungsplan nimmt den Gedanken der Blockrandbebauung auf und setzt diesen in der Massstäblichkeit des 21. Jahrhunderts an zentraler Lage der stark gewachsenen Stadt Zug um. Ausgehend von der Bebauungsstruktur ergibt sich eine Nutzungsintensität, welche dem Ziel der haushälterischen Nutzung des Bodens entspricht.

4. Erschliessung und Parkierung

Das Bebauungsplangebiet ist vorzüglich durch den öffentlichen Verkehr, den Langsamverkehr und den motorisierten Individualverkehr erschlossen.

Die Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab der Guthirtstrasse. Mit der Erschliessung in eine gemeinsame Tiefgarage minimiert das Projekt die Auswirkungen des Verkehrs auf die Umgebung. Die Lauriedstrasse wird vom Verkehr entlastet. Die Ausfahrt der Bleichstrasse auf die Baarerstrasse (heute Einbahnverkehr) muss spätestens mit der Fertigstellung der Gebäude im Knotenbereich Baarer-/Bleichstrasse geschlossen werden.

Sämtliche Parkfelder für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden werden unterirdisch angeordnet. Oberirdisch ist entlang der Lauriedstrasse nur Güterumschlag gestattet. Die maximale Anzahl zulässiger Parkfelder in der Tiefgarage wurde auf-

grund der möglichen anrechenbaren Geschossfläche nach der Berechnungsmethode des Sondernutzungsplans Landis & Gyr SBB-West festgelegt, aufgeteilt auf die Grundstücke gemäss ihrer anrechenbaren Landfläche. Es sind maximal 330 Parkfelder erlaubt. Für Bewohner und Beschäftigte sind 270 Parkfelder zulässig (235 für das Teilgebiet A und 35 für das Teilgebiet B). Für Besucher und Kunden im Bebauungsplanperimeter sind 30 Parkfelder und weitere 30 Parkfelder für die Katholische Kirchgemeinde Guthirt vorgesehen.

Das Areal ist sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Der Bahnhof und die Bushaltestellen Metalli, Guthirt und Bleichi liegen in Fussgängerdistanz.

Entlang der bestehenden Strassen (einschliesslich Bleichistrasse) werden die öffentlichen Fusswegrechte gesichert. Das Betriebs- und Gestaltungskonzept Lauriedstrasse bildet die Grundlage für die Umgestaltung der Lauriedstrasse im Bereich des Bebauungsplans. Die einzelnen Abschnitte sind zusammen mit dem Bau der Hochbauten zu realisieren. Es sind mindestens 500 Fahrradabstellplätze zu erstellen. Mindestens die Hälfte der minimal zu erstellenden Fahrradabstellplätze sind an gut zugänglichen Lagen, in der Nähe der Hauszugänge, vorzusehen.

Im Auftrag der Stadt Zug wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die Erschliessung durch den MIV, den ÖV und den Langsamverkehr untersucht und die Auswirkungen darstellt, die sich aufgrund der geplanten Parkfelder ergeben. Das verkehrstechnische Gutachten zeigt auf, dass die Auswirkungen des Verkehrs auf das übergeordnete Strassennetz verkehrstechnisch verträglich sind.

5. Lärm

Im gesamten Planungsgebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV). Im Lärmgutachten wird aufgezeigt, dass Wohnnutzungen aufgrund der Lärmsituation entlang der Baarerstrasse und im Kreuzungsbereich Baarer-/Gubelstrasse kritisch sind und bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude vom Lärm abschirmen, voraussetzen.

Aufgrund der Lärmsituation sieht der Bebauungsplan entlang der Baarerstrasse Arbeitsnutzungen, entlang der Lauriedstrasse dagegen vornehmlich Wohnnutzungen vor. Der Riegel mit Arbeitsnutzung schützt die lärmempfindlichen Wohnräume vom Lärm der Baarerstrasse.

6. Stellungnahmen

6.1 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Baudirektion hat mit Schreiben vom 3. März 2010 zum Bebauungsplan Stellung genommen. Die Vorprüfung enthält neben verschiedenen Hinweisen und Empfehlungen fünf Vorbehalte.

Vorbehalt ISOS

Die Schutzanliegen des ISOS müssen in die Interessenabwägung einbezogen und im Planungsbericht thematisiert werden. Das ISOS widerspricht dem haushälterischen Umgang mit dem Boden. Daher wird auf die Erhaltung der historischen Struktur ver-

zichtet, die Thematik der Blockrandbebauung aber in die Massstäblichkeit der Stadt Zug im 21. Jahrhundert überführt.

Vorbehalte Aussenraum

- Die verwendeten Begriffe in den Planunterlagen und Berichten werden vereinheitlicht.
- Die im Konzept Aussenraum vorgeschlagene Begrünung des Innenhofs wird mit den Bestimmungen gesichert: Mit der nötigen Überdeckung in Form von modelliertem Rasen werden die Voraussetzungen für grosse Bäume geschaffen.
- Spielplatz und Spielfläche werden im Bebauungsplan ausgeschieden. Das Konzept Aussenraum weist diesen Flächen die entsprechende Funktion zu. Der Innenhof ist frei zugänglich, wo er nicht als privater, abgegrenzter Aussenraum genutzt wird.

Vorbehalt Parkierung

Die mindest zu erstellende Anzahl Fahrradabstellplätze wird aufgrund der zu erwartenden Nutzung festgelegt (1 Abstellplatz pro 70 m² Arbeitsnutzung beziehungsweise pro 40 m² Wohnnutzung). Die Anzahl Fahrradabstellplätze ist von ungefähr 300 auf 492 zu erhöhen.

Die Empfehlungen und Hinweise der Vorprüfung betreffen die Themen Bebauung, Aussenraum, Erschliessung, Parkierung, Lärmschutz, Altlasten, nichtionisierende Strahlung und Feuerpolizei. Soweit sie sich als Optimierung für den Bebauungsplan erweisen, sind sie berücksichtigt worden.

6.2 Stadtbildkommission

Die Stadtbildkommission hat sich am 3. April 2008 und am 7. Mai 2009 sowie in Werkstattgesprächen mit den konzeptionellen Überlegungen befasst. Die Überlegungen der Stadtbildkommission wurden aufgenommen und sind in das Projekt eingeflossen. So wird mit der projektierten Blockrandbebauung die heute sehr heterogene Struktur beruhigt. Zudem wird nun lediglich das Teilgebiet B in einer späteren Phase beplant, nicht wie früher vorgesehen das gesamte Gebiet südlich der Bleichstrasse.

7. Fazit

Mit dem Bebauungsplan Lauried wird ein Teil der „neuen“ Baarerstrasse realisiert. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen, dass eine homogene Bebauung anstelle einer heute sehr heterogenen Struktur (Garage etc.) entstehen kann. Mit der vorgesehenen Mischnutzung wird Arbeits- und Wohnraum an zentraler Lage geschaffen. Durch die Anordnung der Bauten kann optimal auf die verschiedenen Bedürfnisse der Nutzungen eingegangen werden: Arbeitsnutzungen an gut frequentierter Lage, Wohnnutzungen auf der lärmabgewandten Seite. Die multifunktionale Nutzung der Erdgeschosse schafft die Voraussetzungen, dass Läden oder Dienstleistungsbetriebe sich ansiedeln können. Der Bebauungsplan stellt den Übergang von

der betriebsamen Baarerstrasse zum ruhigeren hinterliegenden Wohnquartier dar. Die Wohnbauten innerhalb des Perimeters und die bestehenden Wohnquartiere werden durch die Stellung der Bauten vor übermässigen Lärmimmissionen der Baarerstrasse geschützt. Die Lauriedstrasse, die teilweise als Schulweg zum Guthirtschulhaus dient, wird so umgestaltet, dass sie sowohl von der Gestaltung als auch von der Sicherheit her den Ansprüchen eines Schulwegs gerecht werden kann. Die konzeptionell einheitliche Gestaltung des Schulwegs bewirkt eine Aufwertung des ganzen Quartiers. Mit nur einer Zufahrt zur Tiefgarage möglichst nahe beim übergeordneten Verkehrsträger wird die Belastung durch den Verkehr deutlich verringert. Mit der Beseitigung der oberirdischen Parkfelder wird der Suchverkehr vermindert.

Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine grundlegenden Konflikte mit der Zonierung und den übrigen Elementen der allgemeinen Nutzungsplanung der Stadt Zug.

8. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Antrag des Stadtrats zur Festsetzung des Bebauungsplans Lauried, Plan Nr. 7083, in 1. Lesung gutzuheissen

Zug, 1. Juni 2010

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Modellfotos
3. Konzept Aussenraum
4. Betriebs- und Gestaltungskonzept Lauriedstrasse
5. Bebauungsplan Lauried, Plan Nr. 7083

Für die Mitglieder der BPK:

6. Planungsbericht (im Internet aufgesetzt)
7. Verkehrstechnisches Gutachten, ohne Anhang (im Internet aufgesetzt)

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Harald Klein, Stadplaner, unter Tel. 041 728 21 59 zur Verfügung.

Beschlussesentwurf für 2. Lesung

Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. betreffend Bebauungsplan Lauried, Plan Nr. 7083, Festsetzung

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2100 vom 1. Juni 2010 und Nr. Vorlage-Nr. vom Datum:

1. Der Bebauungsplan Lauried, Plan Nr. 7083, wird festgesetzt.
2. Das Baudepartement wird beauftragt, gestützt auf § 41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) die Beschlüsse zweimal im Amtsblatt des Kantons Zug zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er wird in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Isabelle Reinhart, Präsidentin

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist: