

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2100.1

Bebauungsplan Lauried, Plan 7083

1. Lesung

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 15. Juni 2010

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen in oben erwähnter Angelegenheit gemäss den §§ 14 und 20 GSO nachfolgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Das Bebauungsplangebiet Lauried gehört der Wohn- und Arbeitszone WA5 an. Das Gebiet ist jedoch stark unternutzt. Mit dem Bebauungsplan werden die Grundregeln für eine etappenweise Erneuerung des Gebietes im heutigen städtischen Kontext festgelegt.

Das Bebauungsmuster sieht eine 6-geschossige Blockrandbebauung mit einem Innenhof südlich und nördlich der Bleichstrasse vor. Entlang der Lauriedstrasse sind vor allem Wohnnutzungen, entlang der Baarer- und Guthirtstrasse vorwiegend Arbeitsnutzungen vorgesehen. Es kann aber von einer Ausnützungsziffer von ca. 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.

Die Lauriedstrasse soll als wichtige Langsamverkehrsachse eine adäquate Gestaltung erhalten, wozu ein Aussenraumkonzept für den Planungsperimeter erarbeitet wurde. 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 der 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.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Unsere Kommission behandelte die gegenständliche Vorlage an der ordentlichen Sitzung am 15. Juni 2010 in Neuner-Besetzung in Anwesenheit von Stadträtin Andrea Sidler Weiss, Departementssektretärin Nicole Nussberger und Stadtplaner Harald Klein.

Nach eingehender Diskussion folgt die BPK im Rahmen der Schlussabstimmung den Anträgen des Stadtrates mit 8:1 Stimmen und empfiehlt den Bebauungsplan in ergänzter Form in 1. Lesung festzusetzen.

3. Erläuterung der Vorlage

Der Bebauungsplan Lauried sieht vor, die beiden Felder der Blockrandbebauung im Gebiet Baarerstrasse-Gubelstrasse-Lauriedstrasse-Guthirtstrasse in Etappen durch eine neue, sechsgeschossige Blockrandbebauung zu ersetzen. Dabei wird das Gebiet in zwei Teile aufgeteilt. Zum einen weil nicht alle Grundeigentümer zur Zeit bauwillig sind, zum anderen, weil im Gebiet des Abschnitts B noch Unklarheiten bezüglich dem Bau des künftigen Stadttunnels bestehen.

Alle Parkplätze, sowohl für die Bewohner und Nutzer wie auch für die Besucher, werden in unterirdischen Einstellhallen mit Ein- und Ausfahrt ab der Guthirtstrasse untergebracht. Die Lauriedstrasse und die Bleichistrasse werden im Perimeterbereich verkehrsberuhigt und dienen künftig nur noch der Anlieferung. Beide Strassenabschnitte werden gemäss dem beiliegenden Aussenraumkonzept umgestaltet und bilden mit den beiden Höfen der Bebauung den zugehörigen Aussenraum der Bebauung.

4. Beratung

Der Bebauungsplan bildet das Rahmenkonzept der neuen Überbauung. Im Gebiet A ist ein grosser Teil der Landeigentümer an einer umgehenden Realisierung der Neubauten interessiert. Es ist aber möglich, dass die Bebauung in Etappen realisiert wird. Entlang der Baarer- und der Guthirtstrasse wird kein minimaler Wohnanteil vorgeschrieben. Dies, weil sich die zentrale Lage speziell für Arbeitsplätze eignet und durch das hohe Verkehrsaufkommen auf diesen Strassenabschnitten das Wohnen beeinträchtigt wird. Ein Antrag den minimalen Wohnanteil entlang der Guthirt- und Baarestrasse zu erhöhen wird in der BPK mit 6:3 Stimmen abgelehnt.

Die Begrenzungslinien des Plans zeigen die Aussengrenzen der Baufelder. Alle Gebäudeteile, auch Balkone und Logen, müssen innerhalb dieser Mantellinien erstellt werden. Dadurch kann trotz einer theoretischen Ausnutzung von 2.6 höchstens mit einer realisierbaren Ausnutzung von ca. 2.35 gerechnet werden.

Das Verkehrskonzept beinhaltet, dass sämtliche Parkplätze in unterirdischen Einstellhallen untergebracht werden müssen. Bei Vollendung der Bebauung wird der ganze Verkehr über die Guthirtstrasse in die Tiefgarage geführt. Dabei dürfen gesamthaft maximal 330 Einstellplätze erstellt werden. (270 Plätze für Bewohner und Nutzer, 30 Plätze für Besucher, 30 Plätze als Option für die Katholische Kirchgemeinde für Kirche und Kirchgemeindezentrum).

Es ist möglich, dass die Kirchgemeinde, wie beim BBP Baarerstrasse 74+88, wiederum ihre Option nicht einlöst. Einem Antrag, dass in einem solchen Fall Dritte die Einstellplätze als öffentlich zugängliche und bewirtschaftete Abstellplätze erstellen dürfen, stimmt die BPK mit 6:3 Stimmen zu. Die Bestimmungen 6.1, 6.5 und 6.6 des Bebauungsplans sind wie folgt zu ergänzen bzw. anzupassen:

*6.1 „330 Parkfelder sind maximal zulässig. Für die minimale Anzahl zu erstellender Parkfelder gilt das Parkplatzreglement. Für Bewohner und Beschäftigte sind 270 Parkfelder zulässig (235 im Teilgebiet A und 35 im Teilgebiet B). Die Aufteilung der Parkfelder auf die Grundstücke erfolgt gemäss Tabelle. Für Besucher und Kunden im Bebauungsplanperimeter sind 30 Parkfelder zulässig. Diese sind zwingend zu erstellen. Sie sind zusammenzufassen und in der Nähe der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zu realisieren. **Zusätzlich sind 30 öffentliche Parkfelder zulässig. Sie dienen unter anderem als Besucherparkfelder der GS 2090 und 2215 (nördlich der Guthirtstrasse).**“*

Aufgrund der Anpassung von 6.1 können die Bestimmungen 6.5 und 6.6 wie folgt vereinfacht werden:

*6.5 „Die Erstellungskosten für die 30 Besucher- und Kundenparkfelder des Bebauungsplanperimeters werden im Verhältnis der zugeteilten Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte aufgeteilt. **Die Erstellungskosten für die 30 zusätzlichen öffentlichen Parkfelder gehen zu Lasten des Erstellers.**“*

*6.6 „Die Erstellungskosten des Rampenbauwerks sowie die Unterhaltskosten der Tiefgarage werden anteilmässig **auf Grund der realisierten Parkfelder aufgeteilt.**“*

Die Verwaltung wird beauftragt umgehend mit der Kirchgemeinde Kontakt aufzunehmen und deren Bedürfnisse abzuklären.

Harald Klein wird abklären, in welcher Spanne das Verhältnis zwischen bestehendem und neuem Wohnraum aussehen wird.

Eine Mehrheit der Bau- und Planungskommission ist für die Festsetzung des Bebauungsplanes Lauried mit der Ergänzung der Legende betreffend öffentlicher Parkplätze und stimmt dem Antrag des Stadtrates mit 8:1 Stimmen zu.

5. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten,
- der Bebauungsplan sei bezüglich einem möglichen Bau der Einstellplätze der katholischen Kirchgemeinde durch Dritte zu ergänzen
- der Bebauungsplan Lauried, Plan Nr. 7083 sei in 1. Lesung zu verabschieden.

Zug, 20. Juni 2010

Für die Bau- und Planungskommission
Martin Spillmann, Kommissionspräsident