

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2100.2

# Bebauungsplan Lauried, Plan Nr. 7083

## 2. Lesung

**Bericht und Antrag des Stadtrats vom 30. November 2010****Das Wichtigste im Überblick**

Der Grosse Gemeinderat hat den Bebauungsplan Lauried, Plan Nr. 7083, am 24. August 2010 in 1. Lesung beraten.

Die Pläne sind vom Freitag, 27. August 2010, bis und mit Montag, 27. September 2010, öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt des Kantons Zug am 27. August und 3. September 2010 publiziert worden. Während der Auflagefrist ist eine Einwendung eingegangen. Es wurde beantragt, den Verteilmodus für die Zuteilung der Parkfelder zu ändern. Die Verteilung soll aufgrund der möglichen anrechenbaren Geschossfläche erfolgen. Der Stadtrat beantragt die Einwendung gutzuheissen.

Als Fragestellung aus der 1. Lesung musste auf Wunsch des Grossen Gemeinderats geprüft werden, ob entlang der Baarerstrasse 7-geschossige Baubereiche mit einem festgeschriebenen Wohnanteil festgelegt und die beide Blockrandbebauungen durchgehend geführt werden sollen, damit eine höhere Ausnützung und somit mehr preisgünstiger Wohnungsbau realisiert werden könnte. Eine Prüfung hat ergeben, dass diesen Anregungen aus städtebaulichen und raumplanerischen Gründen nicht entsprochen werden kann.

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. **Behandlung der Einwendung**
3. **Fragestellung von Urs B. Wyss**
4. **Anträge des Stadtrates**
5. **Antrag**

## 1. Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat den Bebauungsplan Lauried, Plan Nr. 7083, am 24. August 2010 in 1. Lesung beraten.

Die Pläne sind vom Freitag, 27. August 2010, bis und mit Montag, 27. September 2010, öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt des Kantons Zug am 27. August und 3. September 2010 publiziert worden. Während der Auflagefrist ist eine Einwendung eingegangen. Mit der Behandlung der Einwendung kann der Bebauungsplan dem Grossen Gemeinderat zum Beschluss unterbreitet werden.

## 2. Behandlung der Einwendung

Werner Brandenburg, Eigentümer des GS 2467, hat fristgerecht am 31. August 2010 eine Einwendung eingereicht:

*Er beantragt, den Verteilmodus für die Zuteilung der Parkfelder zu ändern. Die Zuteilung der Anzahl Parkfelder pro Liegenschaft darf nicht auf Grund der anrechenbaren Landfläche, sondern muss auf Grund der möglichen anrechenbaren Geschossfläche erfolgen.*

Er begründet dies damit, dass die maximale Anzahl Parkfelder über das ganze Gebiet auf Grund der möglichen anrechenbaren Geschossfläche ermittelt wird. Verteilt werden sie dann aber anteilmässig gemäss der anrechenbaren Landfläche auf die einzelnen Grundstücke. Dieses Vorgehen erscheint ihm unlogisch. Die Verteilung muss aus seiner Sicht auf der gleichen Grundlage erfolgen, wie die Ermittlung der maximalen Anzahl Parkfelder. Die Anzahl der benötigten Parkfelder sei schliesslich auch abhängig von der Geschossfläche (und nicht von der Landfläche).

### Stellungnahme des Stadtrates zur Einwendung

Beide Berechnungsgrundlagen bei der Verteilung der Parkfelder haben ihre Vorzüge:

- nach anrechenbarer Landfläche (aLF): Die Berechnungsgrundlage ist eine allseits bekannte Grösse.
- nach (voraussichtlicher) anrechenbarer Geschossfläche (aGF): Es handelt sich dabei um eine fiktive Grösse, sie kann bei jedem Grundstück von der realisierten anrechenbaren Geschossfläche abweichen. Die Anzahl der so zugeteilten Parkfelder korrespondiert dafür eher mit dem durchschnittlichen Bedarf der einzelnen Grundstücke.

Die Unterschiede bei der Anzahl der Parkfelder fallen bei den meisten Grundstücken nicht stark ins Gewicht, noch weniger, wenn man die Eigentumsverhältnisse berücksichtigt. So würde sich für den grössten Grundeigentümer (GS 505 - GS508 und GS 2863) die Anzahl Parkfelder von 86 (aLF) auf 80 (aGF) reduzieren. Beim GS 526 würde sich die Anzahl Parkfelder um 6 reduzieren, beim GS 509 würde sich die Anzahl Parkfelder um 5 und beim GS 2173 um 4 erhöhen. Bei allen weiteren Grundstücken ist die Differenz zwischen den beiden Berechnungsarten 2 Parkfelder oder kleiner. Einzelheiten dazu sind in der Beilage 2 ersichtlich.

Ändert sich die Verteilung der Parkfelder, ändert sich auch der prozentuale Anteil sowie die Anzahl der Fahrradabstellplätze. Die Auswirkungen auf die einzelnen Grundstücke sind in der Tabelle im Anhang (Beilage 3) aufgeführt.

**Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Einwendung einzutreten und die Verteilung der Parkfelder, der prozentuale Anteil und die Anzahl der Fahrradabstellplätze aufgrund der voraussichtlichen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) vorzunehmen. Beschliesst der Grosse Gemeinderat den Bebauungsplan Lauried in 2. Lesung, so ist die bestehende Tabelle auf dem Bebauungsplan durch die Tabelle im Anhang zu ersetzen.**

### **3. Fragestellung von Urs B. Wyss**

Der Grosse Gemeinderat hat den Stadtrat mit der Prüfung der von Gemeinderat U.B. Wyss nachstehenden beiden Fragestellungen beauftragt. Zu prüfen ist, ob

- entlang der Baarerstrasse 7-geschossiger Baubereich mit Wohnanteil vorzuweisen ist, und ob
- beide Blockrandbebauungen durchgehend geführt werden, damit eine höhere Ausnützung und somit mehr preisgünstige Wohnungen realisiert werden können.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sechs Geschosse in etwa einer „neuen“ Traufhöhe in diesem Bereich der Stadt entsprechen. Dies zeigen die Modellfotografien gut auf. Zudem entspricht diese Höhe der Bauordnung (WA5: 5 Geschosse plus Attikageschoss). Es ist wichtig, die horizontale und die vertikale Verdichtung im Stadtzentrum klar zu differenzieren. Mit einer Geschossigkeit, die zwischen der Regelbauweise und vertikalen Akzenten liegt, wird die städtebauliche Situation verunklärt. Die Attikagliederung zum Hof ist eine gute Massnahme, um die Höhe im Innenhof zusätzlich zu differenzieren. Eine einseitige Erhöhung entlang der Baarerstrasse auf sieben Geschosse macht städtebaulich daher keinen Sinn. Die Rahmenbedingungen für eine homogene Überbauung sind ein Vorteil des Bebauungsplanes. Mit der differenzierten Geschossigkeit würde davon abgewichen werden. Mit der 6-geschossigen Blockrandbebauung ist eine Ausnützung von ungefähr 2.4 möglich. Die mögliche Ausnützung liegt 60 % höher, als dies nach Einzelbauweise möglich wäre. Mit einem weiteren Geschoss, beziehungsweise mit einer weiteren Verdichtung in der Horizontalen würde sich eine für diese Bauform kritische Dichte ergeben. Die Baudirektion hat sich nicht direkt zur maximal möglichen Ausnützung geäussert. Die hohe Ausnützung lässt sich aus raumplanerischer Sicht mit Vorteilen für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung begründen. Es ist aber fraglich, ob mit den vorhandenen Vorteilen eine noch höhere Ausnützung gerechtfertigt ist; in anderen Bebauungsplänen war nur eine maximale Abweichung von 30 % gegenüber der Einzelbauweise zulässig. Die Stadtbildkommission äussert sich in einem früheren Entwurfsstadium zur Dichte. Bereits eine Dichte der Blockrandbebauung von 2.2 ist nach Einschätzung der Kommission kritisch zu überprüfen.

Der südliche Blockrand dient als Abschluss des nördlichen Blockrandes. Eine Schliessung der Blockränder würde auf der Bleichstrasse zu einer Schluchtenbildung führen und so den Freiraum erheblich schmälern. Mit der geschlossenen Bebauung würde die grosszügige Freifläche beträchtlich verkleinert.

Auf einen Wohnanteil entlang der Baarerstrasse wurde bewusst verzichtet. Es ist heute möglich, in stark lärmbelasteten Gebieten Wohnraum anzubieten, jedoch erfordert dies entsprechende Massnahmen. Da sich das Gebiet nicht nur für Wohnen, sondern auch für Arbeiten hervorragend eignet, soll entlang der Baarerstrasse der nötige Spielraum gewährt werden. Im Übrigen würde dort preisgünstiger Wohnraum wohl nur mit entsprechendem Druck, das heisst mit entsprechenden Anordnungen und Vorgaben entstehen.

Aufgrund dieser Prüfung sieht der Stadtrat von einer Änderung des Bebauungsplans ab.

#### **4. Anträge des Stadtrates**

Im Rahmen der 1. Lesung des Bebauungsplanes Lauried und zwischen der 1. und 2. Lesung sind verschiedenen Themen (wieder) aufgetreten. Diese wurden in der Zwischenzeit vertieft behandelt. Drei dieser Themen hat der Stadtrat nun in Anträge gefasst:

##### **Antrag Stadtrat: Übergang Teilgebiete A und B**

**Der Stadtrat beantragt Ihnen die Bestimmungen des Bebauungsplanes mit dem Punkt 2.8 zu ergänzen.**

##### ***Neu***

**2.8 Der Übergang zwischen den Teilgebieten A und B muss so ausgebildet werden, dass eine harmonische Gesamtsituation entsteht. Die Fassade muss entsprechend gestaltet werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können auf der Südfassade des GS 520 entsprechende Massnahmen wie durchgehende Befensterungen verlangt werden.**

##### **Begründung**

Die Abgrenzung der Teilgebiete A und B ergab sich aufgrund der offenen Fragen im Zusammenhang mit der Raumfreihaltung für den Stadttunnel (Baulinien, Platzbedarf für Kreisel). Mit dieser Abgrenzung wird der offene Blockrand zwischen den Grundstücken 520 und 521 aufgebrochen. Da es noch nicht sicher ist, wann, wie und ob die Bebauung im Teilgebiet B fortgeführt wird, ist es wichtig, dass der Übergang zwischen den beiden Grundstücken sorgfältig gestaltet wird. In erster Linie geht es darum zu verhindern, dass eine Brandmauer über Jahre das Gebiet verunstaltet. Um einen sorgfältig gestalteten Übergang zwischen Alt und Neu zu sichern, soll der Bebauungsplan mit einer entsprechenden Bestimmung ergänzt werden.

## Antrag Stadtrat: neue Baubereiche AW5 und AW6

Der Stadtrat beantragt Ihnen, entlang der Guthirt- und der Bleichstrasse neue Baubereiche AW5 und AW6 mit einem minimalen Wohnanteil von 50 % einzuführen.



 Baubereiche AW5/AW6

## Begründung

Die Grundeigentümer (insbesondere von GS 519) südlich der Bleichstrasse bekunden die Absicht, preisgünstigen Wohnraum zu realisieren. Auch Grundeigentümer entlang der Guthirtstrasse äusserten sich dahingehend, dass für sie ein Wohngebäude denkbar wäre. (Preisgünstiger) Wohnraum ist im Baubereich der A6 resp. A5 (kein minimaler Wohnanteil) möglich, Verbindlichkeiten diesbezüglich sind aber nicht festgehalten.

Für den Stadtrat stellt sich daher die Frage, ob der Wohnanteil entlang der Guthirtstrasse und der Bleichstrasse erhöht werden sollte. Da diese Abschnitte aber immer noch stärker lärmexponiert sind als die Baubereiche W6 resp. W5, wird der minimale Wohnanteil auf 50 % festgelegt.

## Antrag Stadtrat: Reduktion der Bestimmungen zum Teilgebiet B

Der Stadtrat beantragt Ihnen, die Einträge zum Teilgebiet B im Plan und in der Legende wie folgt neu zu formulieren: Für die Überbauung des Teilgebiets B ist der Plan Nr. 7083 im ordentlichen Verfahren zu ergänzen.

#### Begründung:

Es ist dem Stadtrat ein Anliegen, mit dem Bebauungsplan Lauried für das Teilgebiet B kein Präjudiz zu schaffen. Die zukünftige Entwicklung dieses Areals ist noch ungewiss. Daher soll erst bei der zukünftigen Planung im ordentlichen Verfahren über die bauliche Ausprägung des Teilgebiets B entschieden werden. Dabei gilt es zwei unterschiedliche Anliegen zu berücksichtigen:

Obwohl in der Vorprüfung durch die Baudirektion des Kantons Zug der Schutz der bestehenden Bauten im Bebauungsplan Lauried nicht als relevant erachtet wurde, ist die Thematik des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege bei einer späteren Konkretisierung der Planung im Teilgebiet B vertieft zu prüfen.

Im Rahmen der momentanen Abklärungen und des Mitwirkungsverfahrens zum Stadttunnel Zug zeigt es sich, dass die zukünftige Ausprägung des Strassenraums Gubelstrasse noch offen ist und unterschiedliche Entwicklungsszenarien eingehend zu prüfen sind.

Aus diesen Gründen ist auf Festlegungen im Bebauungsplan zu verzichten, welche zukünftige Bebauungsmöglichkeiten umschreiben, wie dies im Plan gemäss 1. Lesung der Fall ist.

#### 5. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- die Einwendung Brandenburg zur Kenntnis zu nehmen und gutzuheissen,
- den Antrag des Stadtrats betreffend Übergang Teilgebiete A und B gutzuheissen,
- den Antrag des Stadtrats betreffend neuer Baubereiche AW5 und AW6 gutzuheissen,
- den Antrag des Stadtrats betreffend Anpassung der Bestimmungen zum Teilgebiet B gutzuheissen
- den Antrag des Stadtrats zur Festsetzung des Bebauungsplans Lauried gutzuheissen und
- den Bebauungsplan Lauried festzusetzen.

Zug, 30. November 2010

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

**Beilagen:**

1. Beschlussentwurf
2. Details zu Änderungen der Anzahl Parkfelder
3. Verteilung der Parkfelder und Fahrradabstellplätze

Die weiteren Beilagen haben gegenüber der Fassung der 1. Lesung des Bebauungsplans Lauried, GGR-Vorlage Nr. 2100 vom 1. Juni 2010, keine materiellen Änderungen erfahren und sind im Internet unter GGR-Vorlage 2100.2 aufgesetzt.

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

## Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. betreffend Bebauungsplan Lauried: 2. Lesung; Festsetzung

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2100 vom 1. Juni 2010 und Nr. 2100.2 vom 30. November 2010:

1. Der Bebauungsplan Lauried wird festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Das Baudepartement wird gestützt auf § 41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) beauftragt, diesen Beschluss nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder nach einer allfälligen Urnenabstimmung zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.
4. 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.

Zug,

Isabelle Reinhart, Präsidentin

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist: