

# Bebauungsplan Lauried, Plan Nr. 7083

## 2. Lesung

**Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 13. Dezember 2010**

Sehr geehrter Herr Präsident  
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 § 14 und § 20 GSO folgenden Bericht:

### 1. Ausgangslage

Grundsätzlich würde man als Berichterstatter zur Schilderung der Ausgangslage nach der 1. Lesung und dem Ablauf der Auflagefrist gerne auf den Abschnitt „Das wichtigste im Überblick“ in der Vorlage 2100.2 verweisen, falls diese Zusammenfassung nicht nur wortreich, sondern auch noch vollständig wäre. Leider fehlt jeder Hinweis darauf, dass im Hinblick auf die 2. Lesung der Stadtrat selber drei Änderungsanträge stellt. Diese betreffen die Gestaltung der Nahtstelle zwischen Neu- und Altbauten, den Wohnanteil sowie die Bestimmungen zu den Altbauten im Teilgebiet B.

### 2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte diese Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung vom 13. Dezember 2010 in Vollbesetzung und im Beisein von Bauchefin Andrea Sidler Weiss, Departementssekretärin Nicole Nussberger sowie Esther Ambühl als Vertretung für Stadtplaner Harald Klein. Nach ausführlicher Diskussion stimmte die Kommission im Rahmen der Schlussabstimmung dem Antrag des Stadtrates unter zwei Vorbehalten mit 7:4 Stimmen zu.

### 3. Erläuterung der Vorlage

Esther Ambühl erläutert die Vorlage und kommentiert die erfolgte Einwendung, die Antwort auf die Fragen von U. B. Wyss anlässlich der 1. Lesung sowie die Änderungsanträge des Stadtrats.

- Die erfolgte Einwendung verlangt, den Zuteilungsmodus für die Parkplätze zu ändern. Der Stadtrat beantragt, der Einwendung stattzugeben und als Basis für die Zuteilung der Parkfelder neu doch die Nutzflächen zu wählen statt die Land-

flächen, wie es in der Vorlage zur 1. Lesung der Fall war.

- Die Fragen, ob entlang der Baarerstrasse 7-geschossig gebaut und ob die nach Süden offenen Blockrandbebauungen nicht geschlossen werden könnten, um mehr preisgünstigen Wohnraum zu generieren, werden aus städtebaulichen Gründen negativ beantwortet.

Da im Rahmen der 1. Lesung verschiedene Themen wieder aktuell geworden sind, wurden diese in der Zwischenzeit vertieft behandelt. Zu drei Themen legt der Stadtrat Änderungsanträge vor:

- Er beantragt, für die Nahtstelle der Teilgebiete A und B, den Übergang von den höheren Neubauten zu den Altbauten, gestalterische Bestimmungen aufzunehmen.
- Der zweite Antrag beinhaltet die Änderung von zwei Baubereichen A6 und A5 entlang der Guthirt- und der Bleichstrasse in AW6 und AW5 mit einem minimalen Wohnanteil von 50 % (gegenüber 0 % vorher). Dies auf Grund von Signalen der Grundeigentümer, preisgünstigen Wohnraum erstellen zu wollen.
- Mit dem dritten Antrag sollen die Bestimmungen zum Teilgebiet B reduziert werden. Auf die Aussagen zu Erneuerungs- Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten sei zu verzichten. Dies, um sich Optionen im Zusammenhang mit dem Stadttunnel im Bereich Gubelstrasse offen zu halten und andererseits auch der Thematik Ortsbildschutz und Denkmalpflege gegebenenfalls gerecht werden zu können.

#### **4. Beratung**

- Zuteilungsmodus Parkfelder:
- Es ist üblich, die Anzahl der Parkfelder auf Grund der Nutzung zu berechnen und den Parzellen zuzuweisen. Davon geht auch das Parkplatzreglement aus. Da in diesem Falle die Nutzung noch nicht feststeht, wurden die Landflächen als Berechnungsbasis genommen. Gemäss dem Antrag des Stadtrats soll die Zuteilung nun neu von den Nutzflächen hergeleitet werden. Auf die Anzahl der Parkplätze hat dies keinen Einfluss. Mit den betroffenen Grundeigentümern ist darüber aber noch nicht gesprochen worden.

Die Kommission erachtet diesen Wechsel zwar nicht als unmöglich, aber als problematisch ohne vorherigen Kontakt zu den Betroffenen und stellt den Antrag, mit den Grundeigentümern noch vor der 2. Lesung den Konsens über die Zuteilung zu finden und diese verbindlich festzulegen. Sollte keine Einigung möglich sein, bevorzugt die BPK die Zuteilung gemäss 1. Lesung, da sie unbestritten war. Ob die Kirchgemeinde die 30 vorgesehenen Parkplätze beansprucht oder nicht, ist für den BBP unerheblich – sie sind so oder so vorgesehen.

- Übergang Teilgebiete A und B:  
Gemäss Bebauungsplan soll das nördliche Ende der bestehenden intakten Blockrandbebauung von 1924 abgebrochen und durch einen 6-geschossigen Neubau an der Bleichstrasse ersetzt werden.

Für die Gestaltung der Nahtstelle zwischen den höheren Neubauten und den verbleibenden Altbauten schlägt der Stadtrat Bestimmungen vor, die eine har-

monische Gesamtsituation bewirken sollen. Die Kommissionsmehrheit beantragt, die Befensterung der Südfassade auf GS 520, soweit sie die alten Dächer überragt, zwingend vorzuschreiben, statt sie nur verlangen zu können.

- Dem Anliegen, die bestehende Häuserzeile samt Süd- und Nordflügel als für die Identität der Stadt wichtigen Bestandteil integral zu erhalten, wird von der Mehrheit nur wenig Verständnis entgegengebracht. Auf die Frage, ob der Südflügel (Ecke Baarer/Gubelstrasse) im Falle der Realisierung des Stadttunnels nicht ohnehin abgebrochen werden müsste, erklärt Esther Ambühl, dass die Baulinien so festgelegt worden seien, dass für eine Tunnelausfahrt genügend Platz vorhanden sei. Gemäss rechtsgültiger Baulinie könnten die Häuser bestehen bleiben. Die unterirdische Erschliessung der GS 526 und 527 an der Lauriedstrasse wäre auch bei Erhalt inklusive Süd- und Nordflügel gewährleistet. Der Antrag Alternative/CSP, die städtebaulich wichtige nördliche Ecke der bestehenden Bebauung zu erhalten und das Teilgebiet B entsprechend zu erweitern, wird abgelehnt. Ebenso der Antrag, die Unterschutzstellung der bestehenden Blockrandbebauung zu prüfen.
- In diesem Zusammenhang wird einmal mehr das Fehlen eines Inventars von potentiell schützenswerten Bauten in der Stadt Zug bemängelt. Eine entsprechende Auflistung wäre sowohl für Landeigentümer wie auch für Investoren und Planer nicht nur hilfreich, sondern eine wichtige Voraussetzung für ihr Tun und Lassen.
- Die Antwort auf die Fragen von U. B. Wyss wie auch der Antrag des Stadtrats zur Einführung von Baubereichen AW5 und AW6 entlang der Guthirt- und der Bleichstrasse werden ebenso gutgeheissen wie der Antrag, die Bestimmungen für den Baubereich B zu reduzieren.

Die BPK empfiehlt mit 7:4 Stimmen, den Bebauungsplan Nr. 7083 unter Gutheissung der vorgeschlagenen Anträge festzusetzen. Der Antrag in Sachen Parkplatz-Zuteilung betrifft das Baudepartement und ist noch vor der 2. Lesung zu erledigen.

## **6. Antrag**

Die BPK beantragt Ihnen,

- Auf die Vorlage sei einzutreten, und
- der Bebauungsplan Nr. 7083 sei unter Gutheissung der vorgeschlagenen Anträge festzusetzen. Dem Antrag des Stadtrats, der Einwendung stattzugeben und den Zuteilungsmodus zu ändern, sei nur unter dem genannten Vorbehalt zuzustimmen.

Zug, 3. Januar 2011

Für die Bau- und Planungskommission  
Urs E. Meier, Kommissions-Vizepräsident