

# Städtische Urnenabstimmung

vom 15. Mai 2011

## Bebauungsplan Lauried



Stadtrat und Grosser Gemeinderat empfehlen, der Vorlage zuzustimmen.

### Urnenöffnungszeiten

	Haupturne	Nebenurnen	
	Burgbachsaal	Guthirt (Schulhaus, Bibliothek) Riedmatt (Schulhaus) Oberwil (neues Schulhaus) Zugerberg (Institut Montana, Grotto)	Herti (Alterszentrum)
Samstag 14.05.2011	10.00 bis 12.00 Uhr		10.00 bis 12.00 Uhr
Sonntag 15.05.2011	09.00 bis 12.00 Uhr	09.00 bis 11.30 Uhr	09.00 bis 11.30 Uhr

#### Zusätzlich:

Freitag, 13.05.2011 08.00 bis 12.00 und 13.30 bis 17.00, Stadthaus am Kolinplatz, Erdgeschoss

## Bebauungsplan Lauried

- 3 In Kürze
- 4 Ausgangslage
- 5 Bebauungsplan
- 5 Teilgebiet A
- 5 Teilgebiet B
- 5 Städtebauliches Konzept
- 8 Nutzungen
- 8 Umgebungsgestaltung
- 8 Erschliessung und Parkierung
- 12 Lärmschutz
- 12 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- 14 Argumente der GGR-Minderheit
- 15 Argumente des Stadtrates & der GGR-Mehrheit
- 16 Beschlusstext

**Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger**

Gemäss der Bau- und Zonenordnung gehört das Gebiet des Bebauungsplans Lauried zur Wohn- und Arbeitszone WA5. In Anbetracht der unmittelbaren Nähe zum nördlichen Stadtzentrum und zum Bahnhof ist das Gebiet heute nicht optimal genutzt. Die Häuser entlang der Baarerstrasse sind rund 100 Jahre alt und haben eine zum Teil sehr schlechte Bausubstanz. Das Bebauungskonzept sieht eine Blockrandbebauung vor. Die Gebäude entlang der Baarerstrasse sorgen für lärmgeschützte Innenhöfe und ermöglichen hier attraktiven Wohnraum. Es werden im Teilgebiet A rund 100 bis 120 Wohnungen und zusätzliche Flächen für Läden und Büros entstehen. Gegenüber den heute 87 bestehenden, teilweise sehr kleinen Wohnungen, kann das Gebiet damit besser genutzt werden. Entlang der Lauriedstrasse sind vor allem Wohnnutzungen, entlang der Baarerstrasse vorwiegend Arbeitsnutzungen vorgesehen. An der Baarerstrasse werden die multifunktionalen Erdgeschosse auch für Ladengeschäfte nutzbar sein. Die Umgebungsgestaltung, verkehrsberuhigende Massnahmen und eine zentrale Erschliessung der unterirdischen Parkierung sind verbindliche Elemente des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan ist in die Gebiete A und B aufgeteilt. Die Urnenabstimmung bezieht sich nur auf das Teilgebiet A. In diesem Gebiet bestehen Bauabsichten. Das Teilgebiet B wird durch die Planungen des Stadttunnels mit den vorgesehenen Tunnelportalen an der Kreuzung Gubelstrasse/Baarerstrasse tangiert. Die zwei südlichen Bauten entlang der Gubelstrasse müssten nach heutigem Planungsstand mit dem Bau des Stadttunnels abgebrochen werden. Für die Häuser entlang der Baarerstrasse bestehen noch keine konkreten Planungen, ein Abbruch steht nicht zur Debatte. Die Konkretisierung des Teilgebiets B wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Die Bestimmungen des Bebauungsplans sehen vor, dass der Übergang zwischen den Teilgebieten A und B so ausgebildet werden muss, dass eine harmonische Gesamtsituation entsteht.

Die Stadtbildkommission hat sich positiv zum Bebauungsplan geäussert. Nach der Bau- und Planungskommission hat auch der Grosse Gemeinderat dem Bebauungsplan mit 24:14 zugestimmt und mit 14 Stimmen das Behördenreferendum beschlossen. Deshalb wird nun eine Urnenabstimmung durchgeführt. Wir empfehlen Ihnen, der Vorlage zuzustimmen.

**Der Stadtrat von Zug**

Der Bebauungsplan Lauried ermöglicht eine städtebaulich sinnvolle und konzeptionell einheitliche Bebauung des Gebiets zwischen der Baarerstrasse und der Lauriedstrasse. An zentraler Lage entstehen rund 100 bis 120 Wohnungen. Die in den letzten Jahren bereits realisierten Neubauten sind Bestandteil des Konzepts.

## Bebauungsplan Lauried

### 1. Ausgangslage

Das Gebiet des Bebauungsplans Lauried liegt in unmittelbarer Nähe zum nördlichen Stadtzentrum und zum Bahnhof Zug in der Wohn- und Arbeitszone WA5. In Anbetracht der zen-

tralen Lage ist das Gebiet heute nicht optimal genutzt. Die Häuser entlang der Baarerstrasse sind rund 100 Jahre alt und haben eine zum Teil sehr schlechte Bausubstanz. Einzelne Neubauten wurden in den letzten Jahren



Innenhof-Ansicht im nördlichen Teil des Bebauungsplangebiets (im Hintergrund die Gut-Hirt-Kirche). In Anbetracht der zentralen Lage in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs ist das Gebiet heute nicht optimal genutzt.

bereits realisiert. Es ist sinnvoll, die Bebauung der übrigen Flächen mit dem vorliegenden Bauungsplan konzeptionell abgestimmt zu planen. Verschiedene Grundeigentümer im Bauungsplangebiet sind bauwillig. Mit einer Blockrandbebauung (Gebäude um einen Hof herum) können die Grundstücke mit einer zentrumsnahen, modern gestalteten Siedlung besser genutzt werden und es entsteht eine einheitliche Umgebungsgestaltung.

## 2. Bauungsplan

Der Bauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Überbauung mit einem einheitlichen Konzept und für einen optimalen Übergang von der viel befahrenen Baarerstrasse zu den Wohngebieten. Die im Bauungsplangebiet entlang der Lauriedstrasse gelegenen Wohnungen werden vor den Lärmimmissionen der Baarerstrasse wirksam geschützt. Die attraktive Umgebungsgestaltung, verkehrsberuhigende Massnahmen und eine zentrale Erschliessung der unterirdischen Parkierung sind verbindliche Elemente des Bauungsplans. Bedingt durch die Planungen für den Stadttunnel ist der Bauungsplan in die Gebiete A und B aufgeteilt.

### Teilgebiet A

Die Urnenabstimmung vom 15. Mai 2011 bezieht sich ausschliesslich auf das Teilgebiet A. Im Teilgebiet A sind die planungsrechtlichen Fragen gelöst. Nach einer Befürwortung des

Bauungsplans durch die Urnenabstimmung, der Genehmigung durch den Regierungsrat und dem Baubewilligungsverfahren können die Neubauten realisiert werden. Die Bestimmungen des Bauungsplans sehen vor, dass der Übergang zwischen den Teilgebieten A und B so ausgebildet werden muss, dass eine harmonische Gesamtsituation entsteht. So wird sichergestellt, dass der Übergang vom Neubau an der südlichen Ecke Baarerstrasse/Bleichstrasse zu den Altbauten sorgfältig gestaltet wird.

### Teilgebiet B

Das Teilgebiet B des Bauungsplans muss zu einem späteren Zeitpunkt im ordentlichen Verfahren ergänzt werden. Aufgrund der notwendigen Raumfreihaltung im Zusammenhang mit den Planungen für den Stadttunnel sind im Teilgebiet B verschiedene Abklärungen noch im Gange. Die zwei südlichen Altbauten entlang der Gulbelstrasse müssten nach heutigem Planungsstand mit dem Bau des Stadttunnels abgebrochen werden. Für die Häuser entlang der Baarerstrasse bestehen noch keine konkreten Planungen, ein Abbruch steht nicht zur Debatte. Daher wird die Konkretisierung des Teilgebiets B mit der Ergänzung des Bauungsplanes zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

### Städtebauliches Konzept

Das Konzept ermöglicht eine Blockrandbebauung mit fünf Obergeschossen und mit je einem Innenhof südlich und nördlich der Bleichstrasse. Die



Grosse Abb.:  
Foto des Stadt-  
modells mit den  
Gebäudevolu-  
menen des Bebau-  
ungsplans im  
Teilgebiet A.

Kleine Abb.:  
Mögliche spätere  
Fortsetzung im  
Teilgebiet B.

# Bebauungsplan Lauried



Aktuelle Luftaufnahme des Bebauungsplan-gebiets mit dem blau markierten Teilgebiet A. (Foto: Flying Camera).

Bebauung entlang der Baarerstrasse sorgt für lärmgeschützte Innenhöfe und ermöglicht hier attraktiven Wohnraum. Die Bebauungsstruktur des Teilgebiets A ist verbindlich, für das Teilgebiet B ist sie lediglich als Grundkonzept zu verstehen (vgl. kleines Foto des Stadtmodells auf der vorangehenden Doppelseite).

Mit den multifunktional nutzbaren Erdgeschossen und der Umgestaltung der Fussgängerbereiche entlang der Baarerstrasse wird der belebte städtische Raum attraktiver gestaltet. Die identische Höhe der Bauten und der gleichmässige Abstand zur Baarerstrasse ergeben eine visuelle Ruhe im entsprechenden Strassenabschnitt, welcher heute sehr uneinheitlich bebaut und gestaltet ist.

Mit den Durchgängen zu den Innenhöfen wird das ganze Planungsgebiet durchlässig. Die westliche Bleichstrasse wird als Quartierplatz mit einem öffentlichen Fusswegrecht gestaltet (vgl. Konzept Aussenraum auf der nächsten Doppelseite).

### **Nutzungen**

Im Bebauungsplangebiet sind nicht oder nur mässig störende gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen sowie Wohnen zulässig. Entlang der Baarerstrasse sind aufgrund der Lage und der Verkehrsimmissionen vor allem Arbeitsnutzungen ohne Wohnanteil vorgesehen, entlang der Lauriedstrasse werden vor allem Wohnungen realisiert. Der vorgeschriebene minimale Wohnanteil beträgt hier 80 %. Entlang der Guthirtstrasse und der

Bleichstrasse beträgt der minimale Wohnanteil 50 %. Insgesamt entstehen im Teilgebiet A rund 100 bis 120 Wohnungen. Entlang der Baarerstrasse werden die Erdgeschosse der Neubauten so ausgestaltet, dass multifunktionale Nutzungen mit Ladengeschäften möglich sind.

### **Umgebungsgestaltung**

Für die ganze Lauriedstrasse wurde ein Betriebs- und Gestaltungskonzept erarbeitet. Das Konzept umfasst u. a. eine Wasserschale und einheitliche Bäume auf der ganzen Länge, eine Bepflanzung rund um die einzelnen Bäume sowie Sitzbänke. Der nördliche, mit grossen Bäumen bepflanzte Innenhof wird zum Freiraum mit halböffentlichem Charakter. Ausser den Privatgärten der Erdgeschosswohnungen ist er für Beschäftigte und Bewohner frei zugänglich. Der westliche Teil der Bleichstrasse wird als Quartierplatz ausgestaltet.

### **Erschliessung und Parkierung**

Das Bebauungsplangebiet ist sehr gut durch den öffentlichen Verkehr und den motorisierten Individualverkehr, aber auch für Fussgänger und Velofahrer erschlossen. Die Auswirkungen des Verkehrs auf die Umgebung werden minimiert. Die Lauriedstrasse wird vom Verkehr entlastet.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab der Guthirtstrasse in eine gemeinsame Tiefgarage. Sämtliche Parkfelder für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden werden unterirdisch angeord-



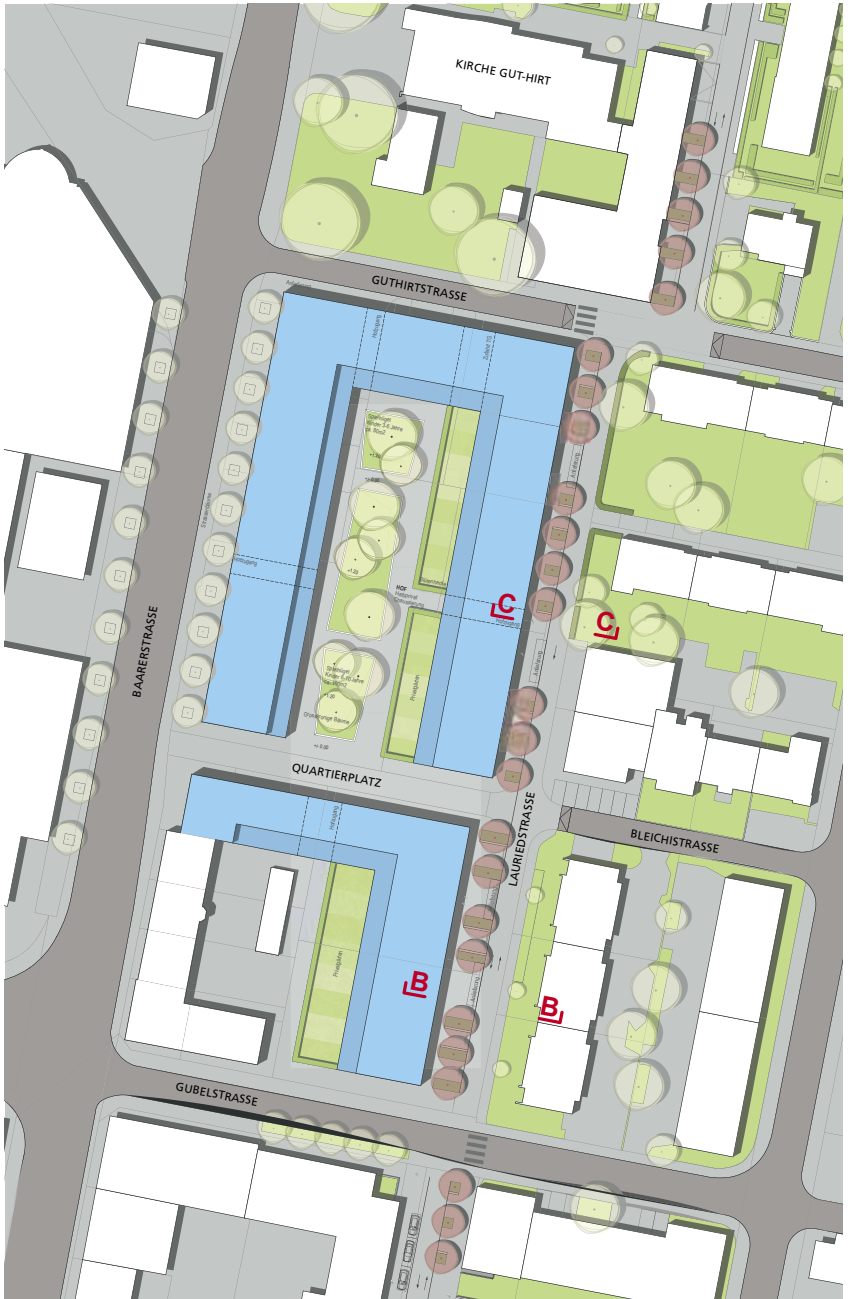
# Bebauungsplan Lauried

net. Oberirdisch ist entlang der Lauriedstrasse nur Güterumschlag gestattet. Es sind insgesamt maximal 330 Parkfelder erlaubt. Für Bewohner und Beschäftigte sind 270 Parkfelder zu-

lässig (235 für das Teilgebiet A und 35 für das Teilgebiet B). Für Besucher und Kunden sind 30 Parkfelder und weitere 30 Parkfelder für die Katholische Kirchgemeinde Guthirt vorgesehen.

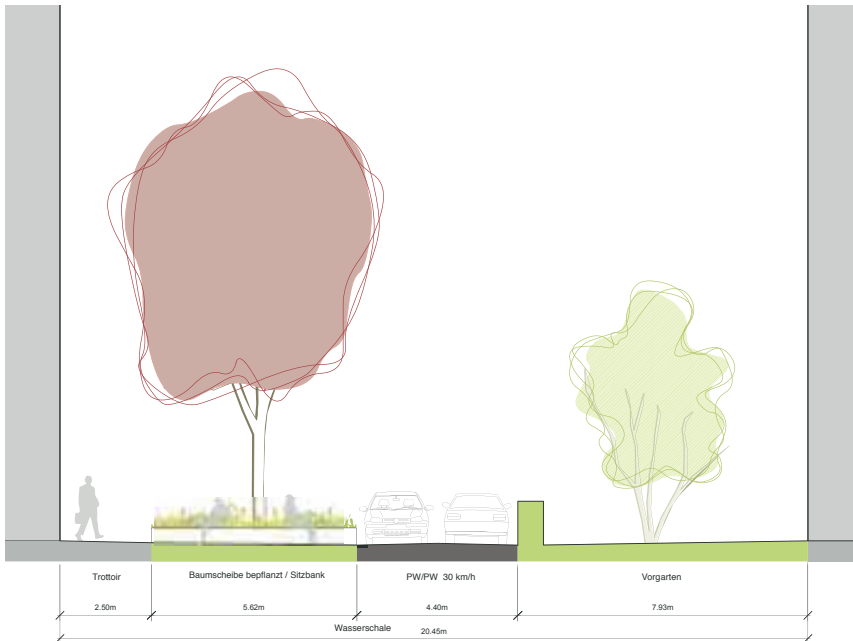
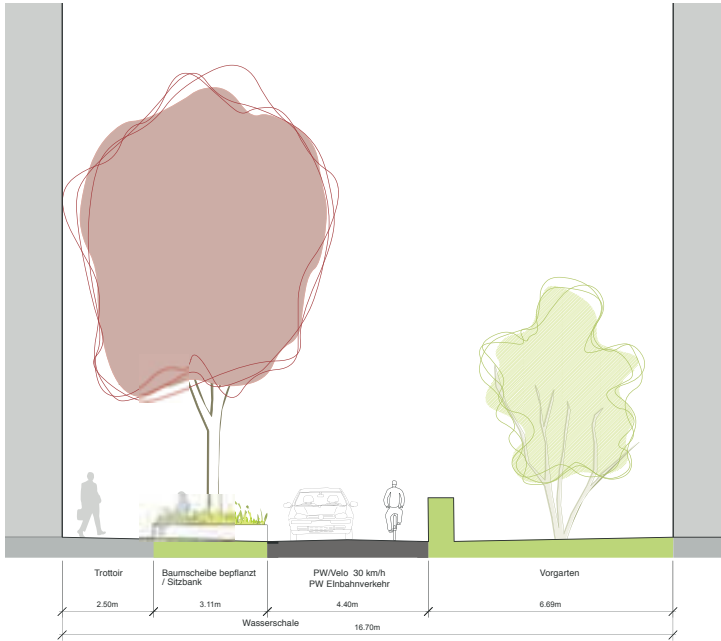


Perimeter des Bebauungsplans: Die Urnenabstimmung bezieht sich auf das Teilgebiet A.



Situationsplan mit dem Aussenraumkonzept. Rot markiert die beiden Schnitte des Strassenraums (vgl. dazu Abb. auf der rechten Seite).

# Bebauungsplan Lauried



Details der Umgebungsge-  
staltung mit Schnit-  
ten des Strassenraums  
der Lauried-  
strasse. Oben:  
Schnitt C. Unten:  
Schnitt B.

Es werden im Minimum 500 Fahrradabstellplätze realisiert, davon mindestens die Hälfte an gut zugänglichen Lagen in der Nähe der Hauseingänge. Die Ausfahrt von der Bleichstrasse auf die Baarerstrasse wird spätestens mit der Fertigstellung der Gebäude im Bereich Baarerstrasse/Bleichstrasse geschlossen.

### Lärmschutz

Im gesamten Planungsgebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung. Das Lärmgutachten zeigt, dass Wohnnutzungen aufgrund der Lärmsituation entlang der Baarerstrasse und im Kreuzungsbereich Baarerstrasse/Gubelstrasse kritisch sind und bauliche oder gestalterische Massnahmen voraussetzen, um die Wohnungen vom Lärm abzusichern. Aufgrund der Lärmsituation sieht der Bebauungsplan entlang der Baarerstrasse ausschliesslich Arbeitsnutzungen, entlang der Lauriedstrasse dagegen überwiegend Wohnnutzungen und entlang der Guthirt- und der Bleichstrasse eine gemischte Nutzung vor. Der westliche Teil der Blockrandbebauung schützt die lärmempfindlichen Wohnräume von den Immissionen der Baarerstrasse.

### 3. Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Die vorwiegend im Teilgebiet B des Bebauungsplans Lauried liegende Blockrandbebauung aus den 1920er Jahren steht nicht unter Denkmalschutz, sondern ist lediglich im In-

ventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet. Es wird empfohlen, dass die frontengleiche Aufreihung drei- bis viergeschossiger Wohn- und Geschäftshäuser als typisches Bebauungsmuster der Ausfallachse erhalten bleiben soll.

Dem gegenüber steht das wichtigste Ziel des Bundesgesetzes über die Raumplanung: die haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1). Das Bebauungsplangebiet liegt an zentraler Lage und ist hervorragend erschlossen. Aufgrund dieser Voraussetzungen wurde das Gebiet der Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5) zugeteilt. Zurzeit ist das Gebiet nicht optimal genutzt. Mit der bestehenden Struktur kann eine sinnvolle Nutzung nicht erreicht werden. Der vorliegende Bebauungsplan nimmt den Gedanken der Blockrandbebauung auf und setzt diesen in der Massstäblichkeit der Stadt Zug des 21. Jahrhunderts an zentraler Lage um. Ausgehend von der zukünftigen Bebauungsstruktur ergibt sich eine Nutzung, welche dem Ziel des haushälterischen Umgangs mit dem knappen städtischen Boden entspricht. Auch an dieser Stelle ist noch einmal ausdrücklich darauf hinzuweisen: Ein Abbruch der Häuser entlang der Baarerstrasse im Teilgebiet B steht zurzeit nicht zur Debatte. Einzig das nördlich an das Teilgebiet B angrenzende Haus an der Ecke Baarerstrasse/Bleichstrasse (im Teilgebiet A) soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

# Bebauungsplan Lauried



Visualisierung des südlichen Bebauungsplangebiets. Die zwei südlichen Bauten im Teilbereich B entlang der Gubelstrasse sind nach heutigem Planungsstand vom Projekt Stadttunnel direkt betroffen. Sie müssten mit dem Bau des Stadttunnels abgebrochen werden. Spätestens auf diesen Zeitpunkt hin ist das Teilgebiet B des Bebauungsplans im ordentlichen Verfahren zu ergänzen.

## 4. Argumente der GGR-Minderheit

### Nein zur Stadtzerstörung in Etappen, Nein zum Bebauungsplan Lauried

Wer nach Jahren nach Zug zurückkehrt, wird seine Heimat kaum wieder erkennen. Riesige Bürobauten und Wohnbunker haben die Stadt verändert. Sie hat viel von ihrem Gesicht verloren und wirkt vor allem im Norden unpersönlich und steril.

Doch an der Baarerstrasse, gegenüber dem Gubelloch, steht noch ein Stück vertrautes Zug. Die Häuserzeile zwischen Gubel- und Bleichstrasse wurde 1924-26 vom bekannten Zuger Baumeister Johann Landis als Blockrandbebauung erstellt. Diese greift u-förmig weit in Gubel- und Bleichstrasse hinein und umfasst einen begrünten Hofraum mit viel Lebensqualität. Das ortsprägende Ensemble ist heute noch intakt, wenn auch teilweise renovationsbedürftig.

### Zeitzeuge

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) empfiehlt dringend, diese Blockrandbebauung als Ganzes zu erhalten, vor allem weil sie in einer Zeit gebaut wurde, die laut dem Inventar der neueren Schweizer Architektur (INSA) zu einer der wichtigsten Bauepochen der Schweiz gehört.

### Zerstörung einer Einheit

Mit dem Bebauungsplan Lauried wird der nördliche Teil des Gevierts ampu-

tiert und das Gesamtbild mit einem dominanten Neubau entstellt. Das wäre bestimmt der erste Schritt zum ratenweisen Abbruch der ganzen Häuserzeile. Ein weiteres Stück vertrautes Zug würde der Rendite geopfert.

### Günstiger Wohn- und Arbeitsraum

Neben einem Stück Heimat werden wir auch weiteren günstigen Wohn- und Arbeitsraum verlieren. Daran ändert auch nichts, wenn ein Eigentümer heute erklärt, dass er in seinem Neubau günstigen Wohnraum zu bauen gedenke. Rechtlich dazu verpflichtet wird er im Bebauungsplan nicht. Ausserdem wäre die Miete im neuen Gebäude kaum günstiger als in den bestehenden Häusern.

### Stadtentwicklung mit Augenmass

Die für Zug wichtige Landisüberbauung steht bis jetzt nach Gesetz nicht unter Schutz. Wir Zugerinnen und Zuger aber wollen selber bestimmen, was uns lieb ist und was wir erhalten wollen. Auch wissen wir noch nicht, ob die Einfahrt zum Stadttunnel die Gegend ums Gubelloch massiv verändern wird. Es braucht Zeit, alles genau abzuklären. Wir wollen vor keine vollendeten Tatsachen gestellt werden.

Darum sagen wir Nein zum Bebauungsplan Lauried und retten eine der letzten intakten Häuserzeilen aus dem vorigen Jahrhundert.

## 5. Argumente des Stadtrates & der GGR-Mehrheit

Mit dem Bebauungsplan Lauried wird ein Teil der «neuen» Baarerstrasse realisiert. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Überbauung mit einem einheitlichen Konzept und für einen optimalen Übergang von der viel befahrenen Baarerstrasse zu den Wohngebieten. An zentraler Lage entstehen rund 100 bis 120 Wohnungen. Die in den letzten Jahren bereits realisierten Neubauten sind Bestandteil des Konzepts.

### Sinnvolle Stadtentwicklung

Mit der Mischnutzung wird Arbeits- und Wohnraum an zentraler Lage geschaffen. Durch die Anordnung der Bauten kann optimal auf die verschiedene Bedürfnisse eingegangen werden: Arbeitsnutzungen an gut frequentierter Lage, Wohnnutzungen auf der lärmabgewandten Seite, an der Baarerstrasse multifunktionale Erdgeschosse auch für Ladengeschäfte.

### Lärmschutz für das Quartier

Der Bebauungsplan regelt den Übergang von der betriebsamen Baarerstrasse zum ruhigeren hinterliegenden Wohnquartier. Die Wohnbauten im Perimeter und die bestehenden Wohnquartiere werden durch die Stellung der Bauten vor übermässigen Lärmmissionen der Baarerstrasse geschützt.

### Attraktive Umgebungsgestaltung

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 wird. Die konzeptionell einheitliche Gestaltung bewirkt eine Aufwertung des ganzen Quartiers. Mit nur einer Zufahrt in die gemeinsame Tiefgarage wird der Verkehr im Quartier deutlich verringert. Durch den Wegfall der oberirdischen Parkfelder nimmt der Suchverkehr ab.

### Hauhälterische Nutzung des knappen Bodens

Zurzeit ist das Gebiet nicht optimal genutzt. Mit der bestehenden Struktur kann dies auch nicht geändert werden. Das Bebauungsplangebiet ist aufgrund seiner verkehrsgünstigen Zentrums- lage ideal gelegen, um verdichtet bebaut zu werden. Hier kann ein Wachstum der Stadt Zug sinnvoll und verträglich umgesetzt werden. Mit einer verdichteten Bauweise können die Grünflächen ausserhalb der Stadt erhalten werden.

Die Bauten im Bebauungsplangebiet stehen nicht unter Denkmalschutz. Mit der Blockrandbebauung und der sorgfältigen Gestaltung des Übergangs zwischen Alt- und Neubauten wird sichergestellt, dass eine harmonische Gesamtsituation entsteht. Stadtrat, die Stadtbildkommission sowie eine Mehrheit der Bau- und Planungskommission und des GGR sind der Ansicht, dass der Bebauungsplan im Gebiet zwischen Baarerstrasse und Lauriedstrasse eine qualitätsvolle Stadtentwicklung für Wohnen und Arbeiten ermöglicht. Der Grosse Gemeinderat hat dem Bebauungsplan mit 24:14 zugestimmt.

## Beschlusstext

Der Beschluss Nr. 1542 des Grossen Gemeinderates von Zug vom 25. Januar 2011 betreffend Bebauungsplan Lauried lautet:

- « 1. Der Bebauungsplan Lauried, Plan Nr. 7083, 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 unbenützlichem 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.»

Wer diesen Beschluss des Grossen Gemeinderates annehmen will, schreibe JA, wer ihn ablehnen will, schreibe NEIN.



# BEBAUUNGSPLAN

## LAURIED

ZWISCHEN GUBELSTRASSE - BAARERSTRASSE -  
 GUTHIRTSTRASSE UND LAURIEDSTRASSE

1:500

PLAN NR: 7083

DATUM : 09. SEPTEMBER 2009 / 27. MAI 2010

VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM: 15. SEPTEMBER 2009

VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM: 03. MÄRZ 2010

GGR - VORLAGE NR: 2100

VOM STADTRAT VERABSCHIEDET AM: 1. JUNI 2010

VOM: 1. JUNI 2010

1. PUPLIKATION IM AMTSBLATT

1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT

NR: 34 UND 35

VOM: 27. AUGUST 2010

BIS: 27. SEPTEMBER 2010

VOM: 27. AUGUST UND 03. SEPTEMBER  
 2010

ZIFFER: 4677, 4859

VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM: 25. JANUAR 2011

DER PRÄSIDENT: JÜRIG MESSMER

DER STADTSCHREIBER: ARTHUR CANTIENI

2. PUPLIKATION IM AMTSBLATT

2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT

NR:

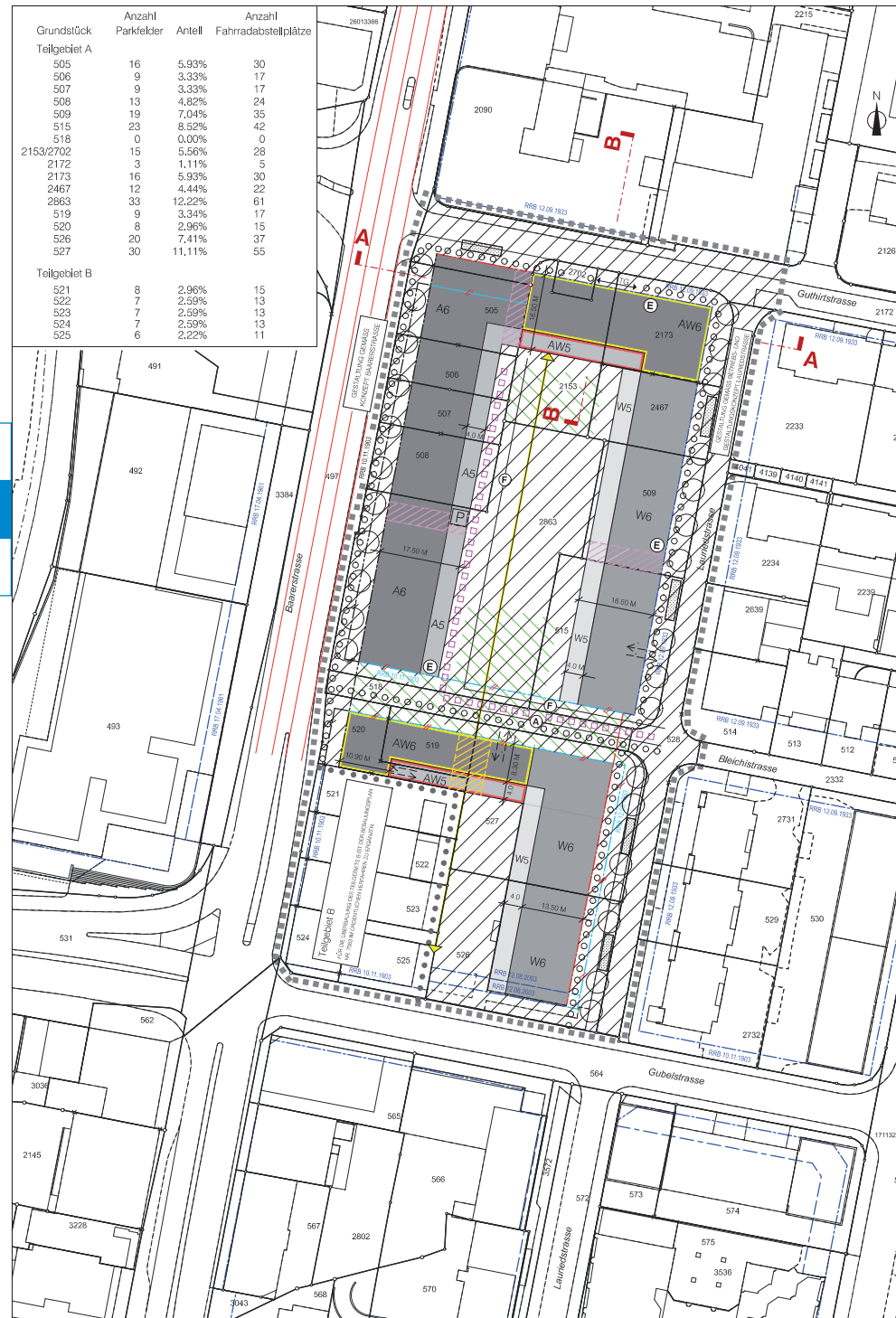
VOM:

BIS:

VOM:

ZIFFER:

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM:



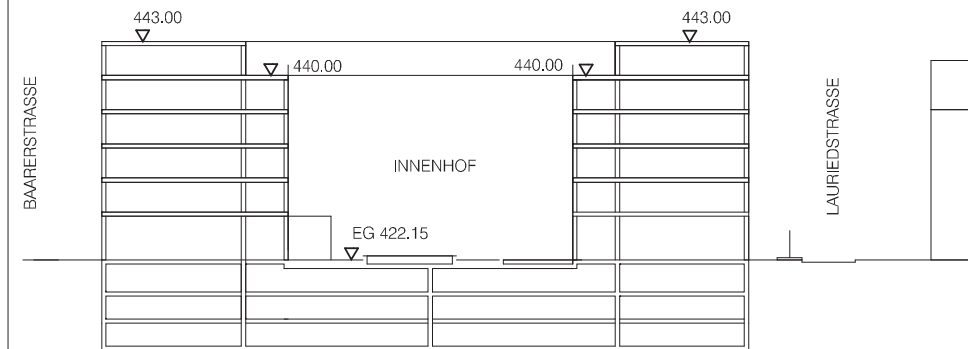
**LEGENDE**

**INHALT DES BESCHLUSSES**

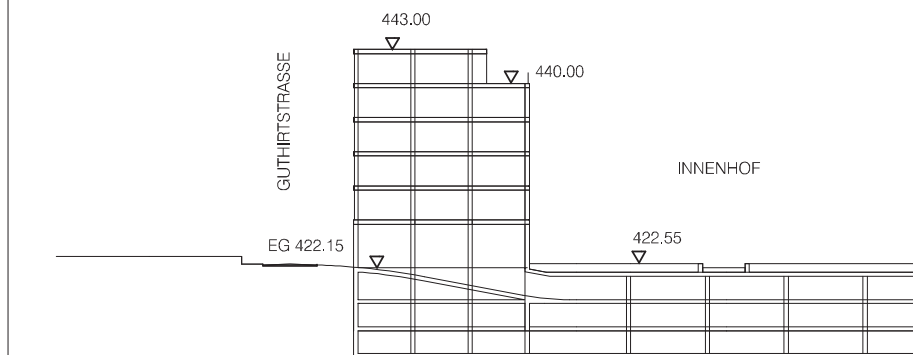
- ■ ■ ■ ■ BEBAUUNGSPLANPERIMETER
- ● ● ● ● ABGRENZUNG TEILGEBIET B
- NEUE BAULINIE ZU GENEHMIGEN
- AUFZUBEHEBENDE BAULINIE ZU GENEHMIGEN
- A6 BAUBEREICH A6: MAX. 6 VOLLGESCHOSS (ATTKAGESCHOSS NICHT ZULÄSSIG) WOHNANTEIL MIN. 0%
- A5 BAUBEREICH A5: MAX. 5 VOLLGESCHOSS (ATTKAGESCHOSS NICHT ZULÄSSIG) WOHNANTEIL MIN. 0%
- AW6 BAUBEREICH AW6: MAX. 6 VOLLGESCHOSS (ATTKAGESCHOSS NICHT ZULÄSSIG) WOHNANTEIL MIN. 50%
- AW5 BAUBEREICH AW5: MAX. 5 VOLLGESCHOSS (ATTKAGESCHOSS NICHT ZULÄSSIG) WOHNANTEIL MIN. 50%
- W6 BAUBEREICH W6: MAX. 6 VOLLGESCHOSS (ATTKAGESCHOSS NICHT ZULÄSSIG) WOHNANTEIL MIN. 80%
- W5 BAUBEREICH W5: MAX. 5 VOLLGESCHOSS (ATTKAGESCHOSS NICHT ZULÄSSIG) WOHNANTEIL MIN. 80%
- TEILGEBIET B
- ← TG → BEREICH FÜR EIN- UND AUSFAHRT TIEFGARAGE
- ↔ PROVISORISCHE ODER BESTEHENDE EIN- UND AUSFAHRT TIEFGARAGE, LAGE SCHEMATISCH
- ↔ ANSCHLUSSACHSE TIEFGARAGE 1,UG + 3,UG
- P ÖFFENTLICHER ZUGANG ZUR TIEFGARAGE, LAGE SCHEMATISCH
- BEREICH FÜR ANLIEFERUNG, LAGE SCHEMATISCH
- DURCHGANG, MITTEL GRENZE GS 519 UND 527 LICHTHÖHE MIN. 4,00 M, BREITE MIN. 2,00 M
- DURCHGANG, LAGE SCHEMATISCH LICHTHÖHE MIN. 4,00 M, BREITE MIN. 4,00 M (GS 505: BREITE MIN. 3,00 M)
- UNENTGELTLICHES ÖFFENTLICHES FUSSWEGRECHT
- UNENTGELTLICHES BESCHRÄNKTES ÖFFENTLICHES FAHRWEGRECHT FÜR UNTERHALTS-FAHRZEUGE, KOTZFAHRT ETC.
- ÄRNERISCHE AUSSENRAUMGESTALTUNG GEMÄSS KONZEPT AUSSENRAUM SOWIE BETRIEBS- UND GESTALTUNGSKONZEPT LAURIEDSTRASSE VOM 26. MAI 2010
- SPIELPLATZ, SPIELFLÄCHE
- E DEZENTRALE VERSORGSSTELLEN, LAGE SCHEMATISCH
- F FEUERWEHRZUFahrt
- A ANLIEFERUNG
- HOCHSTAMMBÄUME, LAGE SCHEMATISCH
- INFORMATIONENINHALT
- GENEHMIGTE BAULINIEN
- GENEHMIGTE ARKADENBAULINIE
- NEUE BAULINIE ZU GENEHMIGEN GEMÄSS SEPERATEM KANTONALEM VERFAHREN
- AUFZUBEHEBENDE BAULINIE ZU GENEHMIGEN GEMÄSS SEPERATEM KANTONALEM VERFAHREN
- STRASSENÄNDER GEMÄSS GENERELLEN PROJEKTEN



**SCHEMASCHNITT / ANSICHT A-A**



**SCHEMASCHNITT / ANSICHT B-B**



**BESTIMMUNGEN**

**1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

- 1.1 Der Bebauungsplan Lauried bezweckt
  - die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Überbauung und für einen Übergang von der Mischnutzung an der Baarerstrasse zum Wohngebiet an der Lauriedstrasse zu schaffen
  - die östlich des Bebauungsplangebietes gelegenen Wohngebiete vor Lärmimmissionen zu schützen
  - das Überbauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept zu sichern.

- 1.2 Der Bebauungsplan ist in die Teilgebiete A und B gegliedert. Das Teilgebiet A enthält die entsprechenden detaillierten Regelungen. Für das Teilgebiet B ist der Bebauungsplan Lauried, Plan Nr. 7083, im ordentlichen Verfahren zu ergänzen.

**2. Bebauung**

- 2.1 Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu konzipieren und zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Bepflanzung eine sehr gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für eine etappierte Realisierung.

- 2.2 Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Plan entsprechend festgelegten Baubereiche erstellt werden. Das Nutzungsmass wird durch das Volumen aus Baubereich und der maximalen Höhe Oberkante Dach bestimmt. Die Höhen Oberkante Dach sind wie folgt festgelegt:
  - Für die Baubereiche A5, AW5 und W5: 440.00 M.ü.M.
  - Für die Baubereiche A6, AW6 und W6: 443.00 M.ü.M.

- 2.3 In den Baubereichen A6, AW6 und W6 dürfen die festgelegte Höhe Oberkante Dach von keinem Gebäudeteil durchstossen werden. Davon ausgenommen sind Kamine, Sonnenkollektoren und kleinere Aufbauten deren Standort technisch bedingt ist. Dachausstiege sind auf das absolute Minimum zu beschränken und so anzuordnen, dass sie von unten her nicht einsehbar sind.

- 2.4 Unter Einhaltung der maximalen Höhen Oberkante Dach sind die Geschosshöhen frei einteilbar.

- 2.5 Jede Wohnung muss mindestens einen gedeckten Gartensitzplatz, Balkon oder Terrasse innerhalb der Baubereiche enthalten. Vorspringende und ausragende Bauteile wie Vortreppen, Balkone, Erker und Dachvorsprünge dürfen nicht über die Baubereiche hinausragen. Bei den Grundstücken GS 519, 520 und 527 sind entlang der Nordfassade Erker und Balkone vom 1. bis 4. Obergeschoss zulässig. Diese dürfen auf maximal einem Drittel der Gebäudelänge maximal 1,5m über das Baufeld hinausragen. Die Hauptfassade hat deutlich erkennbar zu bleiben.

- 2.6 Kleinbauten sind im ganzen Bebauungsplangebiet nicht zulässig.

- 2.7 Bauvorhaben haben mindestens den MINERGIE®-Standard 2009 einzuhalten. Maximal 60% des zulässigen Wärmebedarfs dürfen mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden. Sofern die örtlichen Verhältnisse dies verunmöglichen, kann der Stadtrat diesen Anteil erhöhen.

- 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 sind auf der Südfassade des GS 520 entsprechende Massnahmen wie durchgehende Befensterungen zu verlangen.

**3. Nutzung**

- 3.1 Die Nutzung wird durch das Volumen bestimmt. Es sind nicht und mässig störende gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen und Wohnen zulässig.
- 3.2 An der Baarerstrasse sind bei Neubauten die Erdgeschosse so auszugestalten, dass sie eine multifunktionale Nutzung zulassen.

**4. Aussenraum**

- 4.1 Das Konzept Aussenraum sowie das Betriebs- und Gestaltungskonzept Lauriedstrasse vom 26. Mai 2010 sind für die weitere Bearbeitung als Konzept verbindlich und stellen einen Bestandteil dieses Bebauungsplanes dar.
- 4.2 Mit dem Baugesuch des ersten Bauvorhabens ist ein detaillierter Umgebungsplan für das ganze Gebiet basierend auf dem Konzept Aussenraum und dem Betriebs- und Gestaltungskonzept Lauriedstrasse vom 26. Mai 2010 einzureichen. Dieser ist für alle weiteren Bauvorhaben verbindlich.

- 4.3 Der Bau und die Gestaltung gemäss Vorgaben von Punkt 4.1 der Strassen- und Freiräume innerhalb des Perimeters sind Aufgaben der privaten Grundeigentümer. Die Realisierung hat zusammen mit der jeweiligen Bauphase der angrenzenden Hochbauten zu erfolgen.

- 4.4 Der Innenhof ist mit grossen Bäumen zu bepflanzen. Die dafür notwendige Überdeckung mit mindestens 1,20 m Pflanzsubstanz wird mit modelliertem Rasen erreicht.

- 4.5 Mindestens die Hälfte der Fläche des Innenhofes muss als Frei- oder Spielfläche ausgestaltet und für Bewohner und Beschäftigte frei zugänglich sein.

- 4.6 Dachaufsichten sind in die architektonische Gesamtgestaltung der Gebäude einzubeziehen. Sie sind extensiv zu begrünen, sofern diese nicht als Aufenthaltsflächen genutzt werden.

- 4.7 Das auf Dach- und Belagsflächen anfallende Meteorwasser ist zu retensieren.

- 4.8 Der Umgebungsplan ist bei der Entwicklung des Teilgebietes B entsprechend zu ergänzen.

**5. Erschliessung**

- 5.1 Die Erschliessung des Bebauungsplangebietes für den motorisierten Individualverkehr ist ab der Guthirtstrasse zulässig.

- 5.2 Die Einmündung der Bleichstrasse in die Baarerstrasse ist spätestens mit der Fertigstellung der Gebäude im heutigen Knotenbereich Baarer-/Bleichstrasse zu schliessen.

**6. Parkierung**

- 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).

- 6.2 Sämtliche Parkfelder für Bewohner und Beschäftigte sowie Besucher und Kunden müssen unterirdisch in einer Tiefgarage angeordnet werden. Die Tiefgarageneinfahrt ist auf GS 2153 und 2173 im Gebäude anzuordnen. Die Tiefgarage muss auf allen Grundstücken durchgehend von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze gemäss Parkierungskonzept im Planungsbericht zum Bebauungsplan gebaut werden. Mit der Überbauung der Grundstücke 515, 519, 520, 527 und 2863 muss die Tiefgarage jeweils bis Mitte Strassengrundstück GS 518 gebaut werden. Abweichungen von der Anschlussachse in der Tiefgarage setzen die schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundstücksbesitzer voraus. Anschlusskote 1. UG ca. 418.80 M.ü.M., Anschlusskote 2. UG ca. 415.90 M.ü.M., Anschlusskote 3. UG ca. 413.10 M.ü.M.

- 6.3 Mit der Inbetriebnahme der durchgehenden Tiefgarage sind bestehende Tiefgarageneinfahrten und allfällige Provisorien aufzuheben und zurückzubauen. Bis zur Inbetriebnahme der durchgehenden Tiefgarage können die GS 519, 520 und 527 mit einer provisorischen Ein- und Ausfahrt oder einem Autolift zur Tiefgarage erschlossen werden.

- 6.4 Innerhalb der Tiefgarage bestehen unentgeltliche gegenseitige Fuss- und Fahrwegrechte zu Gunsten und zu Lasten aller Parzellen innerhalb des Perimeters (Ausnahme Strassenparzellen GS 528).

- 6.5 Die Erstellungskosten für die 30 Besucher- und Kundenparkplätze des Bebauungsplanperimeters werden im Verhältnis der zugeordneten 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.

- 6.7 An der Guthirtstrasse ist 1 Bereich für die Anlieferung zulässig. Entlang der Lauriedstrasse sind 4 Bereiche für die Anlieferung zulässig.

- 6.8 Es sind mindestens 500 Fahrradabstellplätze zu erstellen. Die Aufteilung der Fahrradabstellplätze auf die Grundstücke erfolgt gemäss Tabelle. Mindestens 50% der minimal zu erstellenden Anzahl Fahrradabstellplätze sind an gut zugänglichen Lagen, in der Nähe der Hauszugänge vorzusehen.

**7. Lärmschutz**

- 7.1 Im Planungsgebiet sind die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung einzuhalten.

**8. Allgemeine Bestimmungen**

- 8.1 Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplanes. Der Stadtrat kann im Sinne von § 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999 Ausnahmen gestatten. Eintragungen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind rechtlich nicht verbindlich.



**ZUG**  
S t a d t