

Bebauungsplan Poststrasse Süd Ost, Plan Nr. 7025  
1. Lesung

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 13. August 1996

---

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Für das Gebiet zwischen Hauptpost, Poststrasse und Bahndamm wurde seit Frühling 1995 der Bauungsplan Poststrasse Süd Ost erarbeitet. Auslöser dieses Bauungsplanes bildete eine Bauermittlung der Eigentümerin des Grundstücks Nr. 897. Im Auftrag der Grundeigentümer wurde der Plan in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt, der kantonalen Denkmalpflege und der SBB, erarbeitet. Zur Umsetzung des städtebaulichen und verkehrstechnischen Konzeptes ist dieser Bauungsplan notwendig. Damit wird der Bauungsplan A4 Guggi, RRB vom 10.11.1903, teilweise ersetzt.

#### **Ausgangslage**

Folgende Parzellen sind Bestandteil des Bauungsplanes:

- GS 897 - Rita Andermatt
- GS 898 - Wasserwerke Zug AG
- GS 899 - Gebäudeversicherung des Kantons Zug
- GS 900 - Fritz Weber/Heinrich Weber/Ursula Ming-Weber
- GS 901 - Pensionskasse der Zuger Kantonalbank

Die Einzelbauweise mit den entsprechenden Zwischenräumen, welche in den Jahren 1898 bis 1906 entstanden ist, prägt die ostseitige Ueberbauung der Poststrasse. Die trottoirbündige Aufreihung der Baukörper mit durchgestalteten Strassenfassaden, die Hinterhofsituation sowie der SBB-Damm sind typische Merkmale. Die 3 Vollgeschosse mit ähnlichen Traufhöhen und den markanten Dachausbildungen zeichnen das einheitliche Siedlungsbild aus. Der 8-geschossige Baukörper im Norden kontrastiert die umschriebene Einheit in Volumetrie und Stellung deutlich. Die oberirdische Parkierung bedeckt einen Grossteil des Aussenraumes, dadurch sind Aufenthalt Nutzungen für Bewohner-/Innen und Arbeitnehmer-/Innen stark eingeschränkt. Das gesamte Planungsgebiet umfasst ca. 4'482 m<sup>2</sup>. Heute beträgt die anrechenbare Geschossfläche total ca. 4'811 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Ausnützung liegt bei ca. 1.07, bei den einzelnen Grundstücken liegt sie zwischen ca. 0.85 (GS 898 und 899) und ca. 1.97 (GS 901). Der effektive Wohnanteil liegt bei ca. 17 %.

Gemäss Bauordnung liegt das Gebiet in der Kernzone K5 und ist mit einer Ortsbildschutzzone überlagert. Die Ausnützung beträgt höchstens 2.1 in Einzelbauweise und 2.3 mit Arealbebauung. Der Mindestwohnanteil liegt bei 50 %.

## II.

**Folgende übergeordnete Ziele sind dem Plan zugrunde gelegt:**

- Erhaltung der vier südlichen Gebäude entlang der Poststrasse.
- Entwicklungspotential im rückwärtigen Bereich im Sinne der Ortsbildschutzzone wahrnehmen. Die Durchblicke von der Poststrasse bis zum SBB-Damm sind zu gewährleisten.
- Verbesserung der heutigen Verkehrssituation (Parkierung, Ein-/Ausfahrten, rückwärtige Anlieferung).
- Vorhandener Wohnanteil von 17 % erhöhen.
- ZKB-Gebäude in Form, Stellung und Geschosszahl integrieren.
- Aussenraumgestaltung verbessern.

### **Städtebauliches Konzept**

Die vier bestehenden, historisch wertvollen Gebäude längs der Poststrasse, (GS 897, 898, 899 und 900) werden erhalten. Auf der Ostseite dieser Gebäude wird eine durchgehende Gasse angeordnet und als Fussgängerbereich sowie für die Anlieferung ausgebildet. Dieser Gassenraum wird an den beiden Enden im Süden und im Norden mit der Poststrasse verbunden und durch die quergestellten Baukörper auf GS 897 und 900 abgeschlossen. Entlang dieser Gasse sind 4-geschossige Neubauten auf GS 898 und 899 sowie Anbauten auf GS 897 (4-geschossig) und GS 900 (2-geschossig) vorgesehen, welche sich strukturell und in der Höhenentwicklung den bestehenden Volumen unterordnen.

Beim Grundstück 901 ist ein Volumen mit 4 Voll- und 2 zurückversetzten Dachgeschossen vorgesehen. Somit wird beim bestehenden 8-geschossigen Baukörper ein Rückbau angestrebt, welcher städtebaulich begründet ist. Dadurch werden die quartiertypischen Merkmale (trottoirbündige Westfassade, Traufhöhe, Verhältnis Fassade zu Dach) der bestehenden Bebauung entlang der Poststrasse weitergeführt und verstärkt. In der Gesamtheit stellt dieser Gebietsabschluss eine echte städtebauliche Verbesserung dar.

Für das Grundstück 901 ist die maximale anrechenbare Geschossfläche festgelegt, damit entweder das Bauvolumen gemäss Bebauungsplan realisiert werden kann oder der bestehende 8-geschossige Bau mit bescheidenen Ausbaumöglichkeiten erhalten bleiben kann.

Sämtliche Neubauvolumen sind nach Berücksichtigung der historisch wertvollen Baukörper plaziert und dimensioniert. Besondere Beachtung wurden den Trauf- und Firsthöhen sowie den Zwischenräumen geschenkt.

Aufgrund der Volumen liegt die maximale anrechenbare Geschossfläche bei ca. 8'191 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche AZ liegt bei ca.

1.83, bei den einzelnen Grundstücken liegt die AZ zwischen ca. 1.52 (GS 897) und ca. 2.66 (GS 901).

### **Verkehrskonzept**

#### **Erschliessung und Anlieferung:**

Die oberirdische Erschliessung und Anlieferung soll über den rückwärtigen Gassenraum erfolgen, mit Einfahrt zwischen GS 897 und 898 und Ausfahrt zwischen GS 899 und 900.

#### **Unterirdische Parkierung:**

Langfristig sollen die heute hauptsächlich oberirdischen Parkplätze unterirdisch angeordnet werden und damit einen wesentlichen Beitrag zur Wohn- und Arbeitsumfeldverbesserung leisten. Die unterirdische Parkierung unter den einzelnen Gebäuden ist mit zusammenhängenden Durchfahrten gewährleistet.

Das unterirdische Parkierungssystem ist voll funktionsfähig, wenn die rückwärtigen Neubauten auf GS 898, 899 und 900 erstellt sind. Solange die unterirdische Garage noch nicht zusammenhängend erstellt ist, kann die Zu- und Wegfahrt mit Lichtsignalsteuerung über eine einzige Rampe erfolgen. Uebergangslösungen in Abstimmung mit dem Gesamtsystem sind möglich, sofern das Erschliessungskonzept noch nicht bis zur entsprechenden Grundstücksgrenze gebaut ist.

Total können in der unterirdischen Garage auf einem Niveau maximal 70 Parkplätze erstellt werden.

### **Wohnanteil**

Gemäss Bauordnung gilt für das gesamte Planungsgebiet ein Mindestwohnanteil von 50 %, welcher jedoch aus wohnhygienischen Gründen nicht eingehalten werden kann. Aufgrund der Flächen, die qualitativ für Wohnzwecke geeignet sind, wurde der Wohnanteil definiert. Ausgehend davon, dass entlang der Poststrasse ab 2. Obergeschoss und längs dem Bahndamm ab 3. Obergeschoss gewohnt werden kann, ergibt sich ein Wohnanteil von durchschnittlich 36 %. Bei den einzelnen Grundstücken liegt der Wohnanteil zwischen 28 % (GS 897 und 898) und 52 % (GS 901). Im vorliegenden Bebauungsplan wird ein Wohnanteil von 35 % für das gesamte Gebiet festgelegt. Dieser Prozentsatz trägt den wohnhygienischen Interessen genügend Rechnung.

### **Lärm**

Zulässig sind gemäss Lärmempfindlichkeitsstufe III als Immissionsgrenzwert (IGW) tagsüber 65 dBA, nachts 55 dBA. Für Büros oder Betriebsräume gelten um 5 dBA höhere Belastungsgrenzwerte.

#### **Eisenbahnlärm:**

Die Emmissionswerte gemäss Berechnungen SBB (Beurteilungspegel 1 m ab Anlageaxe) betragen tagsüber 66.4 dBA, nachts 54.5 dBA, d.h. damit werden die Grenzwerte nachts bereits an Quelle und tagsüber bereits in einem Abstand von 2 m ab Anlageaxe eingehalten.

**Strassenlärm:**

Gemäss Lärmbelastungskataster der Stadt Zug wird längs der Poststrasse der Immissionsgrenzwert für die kritischen Gebäude bis 5 dBA überschritten. Deshalb ist im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss keine Wohnnutzung vorgesehen. Im 2. Obergeschoss wird tagsüber der Immissionsgrenzwert noch um 2 dBA überschritten, hingegen wird nachts der IGW eingehalten. Bei den Seitenfasaden kann infolge der reduzierten Schalleinstrahlung von einer mindestens 3 dBA geringeren Lärmbelastung ausgegangen werden. Letztlich wird also der massgebende Belastungsgrenzwert lediglich bei Wohnungen gegen die Poststrasse überschritten.

III.

Der Bebauungsplan Poststrasse Süd Ost berücksichtigt die Anliegen des Leitbildes 89 der Stadt Zug:

- Die quartiertypischen Strukturen sollen stärker betont werden,
- die verdichtete Bauweise wird gefördert
- das Wohn- und Arbeitsplatzumfeld ist durch eine ansprechende Strassenraumgestaltung zu verbessern.

Im Vorprüfungsbericht der kantonalen Baudirektion vom 6. August 1996 wird die Genehmigung in Aussicht gestellt. Die Empfehlung, dass bei GS 897 die Baulinie parallel zur Poststrasse bis zur Abgrenzung des Bebauungsplangebietes weitergezogen werden soll, wurde berücksichtigt. Ebenso der Vorschlag, dass in der Nähe der Hauseingänge ausreichende, gedeckte Veloabstellplätze anzuordnen und im Bebauungsplan zu bezeichnen seien.

Der Stadtrat ist überzeugt, mit dem vorliegenden Bebauungsplan Poststrasse Süd Ost eine städtebaulich gute Lösung zu ermöglichen und damit einen Beitrag zur Wohn- und Arbeitsplatzqualitätsverbesserung des Quartiers geleistet zu haben.

**Antrag:**

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und den Bebauungsplan Poststrasse Süd Ost, Plan Nr. 7025, in 1. Lesung zu genehmigen.

Zug, 13. August 1996

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:      Der Stadtschreiber:

Othmar Romer

i.V. Hans Hagmann

**Beilage:**

Plan Nr. 7025



STADT ZUG

# BEBAUUNGSPLAN POSTSTRASSE SÜD OST ZWISCHEN HAUPTPOST, POSTSTRASSE UND BAHNDAMM

1 : 1000

PLAN NR. 7025

ERSETZT PLAN NR. A4 TEILWEISE

VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM 25. JUNI 1996

VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM 6. AUGUST 1996

GGR-VORLAGE NR.

VOM STADTRAT GENEHMIGT AM

PUBLIZIERT IM AMTSBLATT  
NR. VOM  
ZIFFER

ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM STADTBAUAMT  
VOM BIS

VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM  
DIE PRÄSIDENTIN

DER STADTSCHREIBER

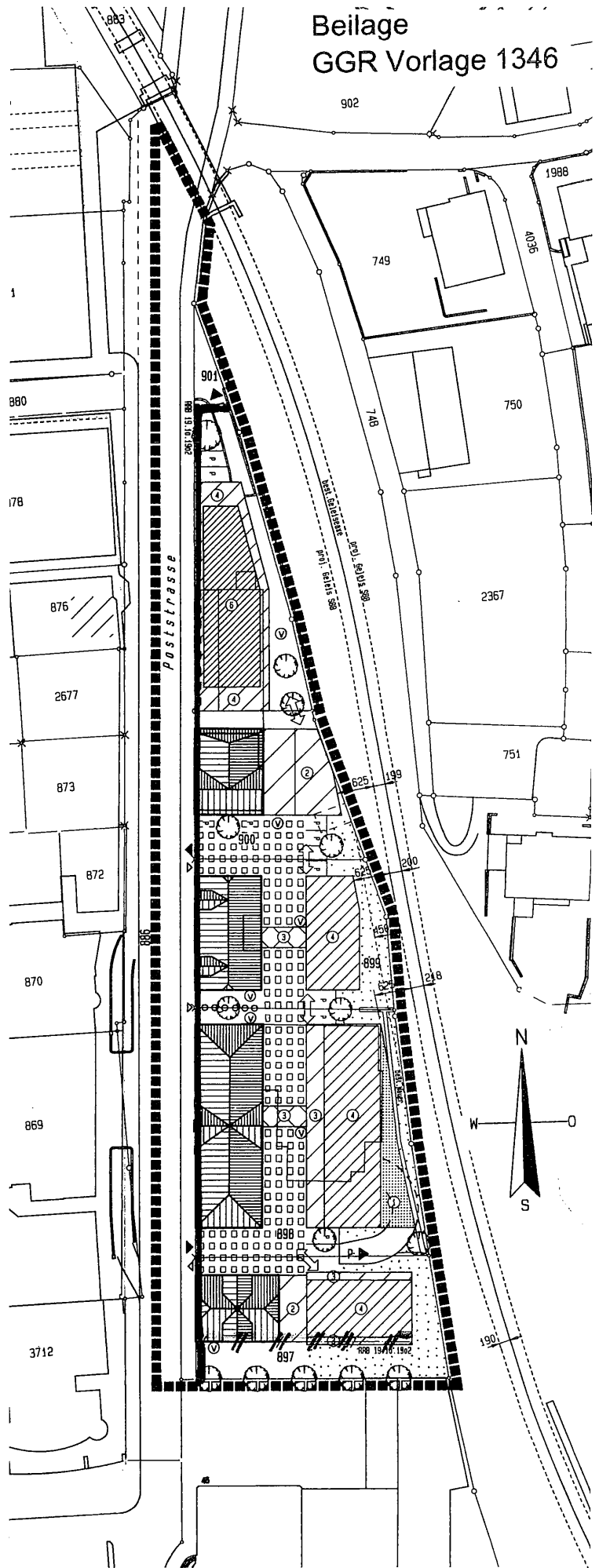
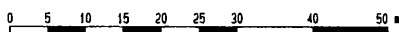
VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM

Beilage  
GGR Vorlage 1346

## LEGENDE :

- ABGRENZUNG BEBAUUNGSPLANGEBIET
- HAUPTBAULINIE
- GEBÄUDE BESTEHEND ZU ERHALTEN, OK TRAUFE 12 M AB TERRAIN
- GEBÄUDE 1-GESCHOSSIG MIT BEGRÜNTEM FLACHDACH, OK DACH MAX 5.5 M AB TERRAIN
- GEBÄUDE 2-GESCHOSSIG, OK DACH MAX 8.5 M AB TERRAIN
- GEBÄUDE 3-GESCHOSSIG, OK DACH MAX 12.0 M AB TERRAIN
- GEBÄUDE 4-GESCHOSSIG, OK DACH MAX 12.0 M AB TERRAIN
- GEBÄUDE 4-GESCHOSSIG, OK DACH MAX 15.5 M AB TERRAIN
- GEBÄUDE 6-GESCHOSSIG, OK DACH MAX 18.0 M AB TERRAIN
- VERBINDUNG IM 1.+2.OG, MIN DURCHFABRITSHÖHE IM ERDGESCHOSS, 4.2 M
- FUSSGÄNGER- UND ANLIEFERUNGSBEREICH ALS GASSE AUSGEBILDET, BESCHR. PARKIERUNG
- EIN- BZM AUSFAHRT AUF ERDGESCHOSSNIVEAU
- AUSFAHRTSPAMPE DER UNTERGESCHOSSPARKIERUNG GBP 897, 898, 899, 900, 901
- ZUFABRT ZU UNTERGESCHOSSPARKIERUNG GBP 897, 898, 899, 900, 901
- DURCHFABRT IM UNTERGESCHOSS
- MÖGLICHE OFFENE PARKPLÄTZE AUF ERDGESCHOSSNIVEAU
- ZULÄSSIGE EIN- UND AUSFAHRTEN BIS DIE UNTERGESCHOSSPARKIERUNG ERSTELLT IST
- FUSSGÄNGERWEG
- VELOABSTELLPLÄTZE, SCHEMATISCH
- BÄUME SCHEMATISCH
- GRÜNFLÄCHEN / RASENPFLÄSTERUNG

DAS NUTZUNGSMASS WIRD DURCH DIE DARGESTELLTEN BAUVOLUMEN BESTIMMT.  
 AUF GBP 901, FLÄCHE 731 M<sup>2</sup>, BETRÄGT DIE MAXIMALE ANRECHENBARE GESCHOSSFLÄCHE 2'050 M<sup>2</sup>.  
 BEI NEUBAUTEN IST EIN WOHNTAUSCH VON 35% EINZUHALTEN.  
 SOWEIT DIESER BEBAUUNGSPLAN KEINE ABWEICHENDEN BESTIMMUNGEN ENTHÄLT,  
 GILT DIE JEWEILIGE BAUORDNUNG.  
 DER STADTRAT KANN KLEINE ABWEICHUNGEN BENÜLLIGEN.



Stadtbauamt Zug  
Zug, 8. August 1996

Der Stadtarchitekt:  
Der Stadtingenieur:

*[Handwritten signatures]*