

Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7079

1. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 6. Juli 2010

Das Wichtigste im Überblick

Das Areal Salesianum wurde im Entwicklungskonzept als „Perle der Entwicklung“ eingestuft. Einerseits aufgrund seiner besonderen Lage, andererseits wegen der bestehenden Gebäude. Das Institut Menzingen, Eigentümerin des Grundstücks, möchte eine Wohnüberbauung realisieren. Um ein städtebaulich und architektonisch hochwertiges Projekt zu entwickeln, hat das Institut in enger Zusammenarbeit mit Stadt und Kanton einen Bebauungsplanwettbewerb mit elf renommierten Architekturbüros durchgeführt. Das Siegerprojekt sah zwei dreistöckige Wohngebäude mit je einem Attikageschoss sowie am nördlichen Rand ein Hochhaus mit sechzehn Stockwerken vor. Im Zuge der Weiterbearbeitung wurde das Hochhaus durch ein viergeschossiges Gebäude ersetzt. Durch die präzise Setzung der Neubauten entstehen grosszügige Aussenräume. Sie fügen sich mit den historischen Gebäuden in eine der Öffentlichkeit zugängliche Parkanlage ein. In den drei Häusern sollen rund 65 Wohnungen erstellt werden. Auf dem Areal sind vorwiegend öffentlich zugängliche Nutzungen, wie Schulen, Kultur und Wohnen zulässig.

Mit dem Bebauungsplan werden für die Baubereiche die Rahmenbedingungen definiert: Geschossigkeit, Höhe, maximale Ausdehnung und die höchstzulässige aGF. Eine Ausnützungsziffer wird nicht festgelegt. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen kann von einer maximalen Ausnützung von etwa 0.7 ausgegangen werden. Der minimale Wohnanteil beträgt ungefähr 80 %.

Das Areal wird ab dem Fridbachweg erschlossen. Der Richtplan Verkehr sieht u.a. vor, dass mit der Überbauung vom Gebiet St. Karl (Salesianum) die Hofstrasse für den motorisierten Individualverkehr zu sperren ist. Die Erschliessung der Gebiete Roost, südliche Hofstrasse, St. Karl und Untere Roostmatt erfolgt künftig via Fridbachweg von der Artherstrasse her.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan Salesianum. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt.

1. **Ausgangslage**
2. **Bebauungsplan**
3. **Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS**
4. **Erschliessung und Parkierung**
5. **Lärmtechnische Beurteilung**
6. **Stellungnahmen**
7. **Fazit**
8. **Antrag**

1. **Ausgangslage**

1.1 **Übergeordnete Planungen**

Das Areal des Bebauungsplans Salesianum wurde im Entwicklungskonzept der Stadt Zug als „Perle der Entwicklung“ eingestuft. Einerseits aufgrund seiner besonderen Lage mit dem spezifischen Landschaftsraum, andererseits aufgrund der bestehenden Gebäude. Das Gebiet ist für spezielle Nutzungen mit hohen Anforderungen an die städtebauliche und architektonische Gestaltung reserviert. Das Institutsgebäude mit der nördlich angebauten Kapelle und dem südlich angedockten Herrenhaus steht unter Denkmalschutz. Das Areal wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision von der Wohnzone W2b in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum umgezont. Die Zone ist für öffentliche Nutzungen, wie Schulen, Kultur und für Wohnen bestimmt. Es gelten die Grundmasse der W2b. Für Neubauten besteht eine Bebauungsplanpflicht.

1.2 **Bebauungsplanwettbewerb**

Das Institut Menzingen, Eigentümerin des Areals, möchte auf dem Gelände des Salesianum eine Überbauung mit Miet- und Eigentumswohnungen realisieren. Mit den Wohnungen sollen langfristig Einnahmen zur Sicherung der Altersvorsorge der in der Schweiz lebenden Schwestern des Instituts erwirtschaftet werden.

Um ein städtebaulich und architektonisch hochwertiges Projekt zu entwickeln, hat das Institut Menzingen im Jahr 2007 – in enger Zusammenarbeit mit Stadt und Kanton – einen Bebauungsplanwettbewerb mit elf renommierten Architekturbüros durchgeführt. Dabei hatte jedes Team zwei Projektvorschläge zu erarbeiten: Eine Erweiterung der bestehenden Schulnutzung ergänzt um Wohnnutzung, oder eine reine Wohnnutzung. Das Preisgericht wählte bei beiden Varianten einstimmig das Projekt des Architekturbüros Albi Nussbaumer Architekten, Zug, für die Weiterbearbeitung aus. Die Aussenraumgestaltung wurde vom Büro Appert & Zwahlen, Cham, weiter bearbeitet.

Da sich die International School of Zug and Luzern in der Folge entschied, ihre Schule an einen neuen Standort zu verlegen, wurde beschlossen, die zweite Variante weiterzuverfolgen. Das Wettbewerbsprojekt sah zwei dreistöckige Wohngebäude mit je einem Attikageschoss sowie am nördlichen Rand des Perimeters ein Hochhaus mit 16 Stockwerken vor. Im Zuge der Weiterbearbeitung des Projekts wurde auf das Hochhaus verzichtet. Das Hochhaus wurde durch ein viergeschossiges Gebäude ersetzt.

Durch die präzise Setzung der Baukörper fügt sich das Projekt sehr gut in den spezifischen Landschaftsraum zwischen Zug und Oberwil ein. In den drei Häusern sollen rund 65 2½- bis 6½-Zimmer-Wohnungen entstehen. Die zukünftige Nutzung des Salesianums ist noch offen. Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für den längerfristigen Bestand der Gebäudegruppe Salesianum mit seiner Umgebung in Charakter und Erscheinungsbild geschaffen.

2. Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des weiterbearbeiteten Siegerprojekts geschaffen. Der Perimeter umfasst den eingezonten Anteil des Grundstücks 1487 (rund 20'000 m²) und einen kleinen Teil des Grundstücks 3857 im Bereich des Fridbachwegs.

2.1 Das städtebauliche Konzept

Der Bebauungsplan beschreibt im nordöstlichen und östlichen Teil des Grundstücks drei voneinander losgelöste, eigenständige Gebäudevolumen. Vom See her treten die drei Gebäude mit einem sichtbaren Untergeschoss und drei weiteren Geschossen in Erscheinung. Aufgrund der topographischen Verhältnisse und des Grundrisses gilt im Baubereich 2 das unterste sichtbare Geschoss baurechtlich als Vollgeschoss, wodurch es anders als die übergeschossigen Bauten vier Vollgeschosse aufweist. Wie die anderen Gebäude hat es kein Dachgeschoss.

Durch die präzise Setzung der Neubauten entstehen grosszügige Aussenräume. Der denkmalgeschützte Altbau wird nicht bedrängt. Die Neubauten fügen sich mit den historischen Gebäuden in eine zusammenhängende, der Öffentlichkeit zugängliche Parkanlage ein.

Die familien- aber auch altersgerecht geplanten Wohnungen bieten mit individuellen Grundrisslösungen hochwertigen Wohnraum an attraktiver Lage und die Grundlage für eine gute Durchmischung.

2.2 Freiraum

Der nördliche Teil des Areals wird von Bäumen und Pflanzflächen geprägt. Zum Bahndamm hin sind offenen Wiesenflächen konzipiert, die von Einzelbäumen räumlich strukturiert werden. Die Wohnbauten erhalten auf der Seeseite eine Zone mit privaten Gartenräumen. Eine geschwungene, niedere Wildhecke bildet die räumliche Trennung zu den offenen Spiel- und Wiesenflächen. Für die Entrauchung der Tiefgarage sind zwei Senkgärten in diesen Heckensaum eingebettet.

Die Wiesenflächen greifen die Elemente der angrenzenden Landschaft auf und schaffen so die Verbindung zwischen Neugestaltung und gewachsener Kulturlandschaft. Gleichzeitig dienen sie als Spielbereich für Kinder und Jugendliche. Darüber hinaus wird der ökologische Wert der vormals von der Gärtnerei und dem Sportfeld belegten Flächen erhöht. Die geschwungenen Fusswege lehnen sich an historische Wegestrukturen an.

Die Gestaltung der Freiflächen ums Salesianum hebt die historischen Strukturen der Gebäude und deren Aussenanlagen hervor oder stellt diese wieder her. Der Eingangsbereich des Herrenhauses wird durch eine Vorfahrt aufgewertet. Der Hof bindet die bestehende Stützmauer sowie die bestehende Hainbuche in seine Gestaltung mit ein. Westlich davon schliessen Besucherparkplätze des Salesianums an. Die Zufahrt zum Salesianum erfolgt von der Artherstrasse. Die historische Mauer westlich des Verbindungstrakts bleibt erhalten und wird durch eine Terrasse entlang des Herrenhauses ergänzt. Es entsteht ein abgeschlossener Gartenbereich mit privatem Charakter und Sicht auf den Zugersee.

Der Umgebungsplan ist ein Bestandteil des Bebauungsplans und als Konzept verbindlich.

2.3 Nutzung

Mit dem Bebauungsplan Salesianum werden für die Baubereiche die Rahmenbedingungen definiert: Geschossigkeit, Höhe, maximale Ausdehnung (Baubereich) und maximal anzurechnende Geschossfläche. Eine Ausnützungsziffer wird nicht festgelegt. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen kann von einer maximalen Ausnützung von rund 0.7 ausgegangen werden.

Gemäss rechtsgültiger Bauordnung ist eine Ausnützung von 0.5 und bei einer Arealbebauung von 0.7 zulässig. Gemäss neuer Bauordnung sind in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum die Grundmasse der W2b massgebend (Ausnützung 0.5, bei Arealbebauung 0.6).

Für die Neubauten sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe zulässig. Der minimale Wohnanteil der Baubereiche B1 + B2 liegt bei 90 %. Über das ganze Areal gesehen beträgt er ungefähr 80 %. Beim Salesianum gilt die neue Bauordnung. Zulässig sind vorwiegend öffentlich zugängliche Nutzungen, wie Schulen, Kultur oder Wohnen. Bei den bestehenden Bauten und Anlagen sind Erneuerungen und Änderungen im Rahmen der denkmalpflegerischen Vorgaben gestattet. Es ist kein Mindestwohnanteil vorgeschrieben. Neubauten sind zu einem späteren Zeitpunkt allenfalls projektbezogen möglich. Das würde aber eine Anpassung des Bebauungsplans bedingen.

3. Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) hat im Perimeter des Bebauungsplans Salesianum verschiedene Eintragungen. Die historischen Gebäude sind als Baugruppe „Hof St. Karl“ aufgeführt. Das barocke Herrenhaus ist als Einzelelement hervorgehoben. Beide Eintragungen haben das Erhaltungsziel A: integrale Erhaltung. Der Umgebungsbereich ist Teil der Umgebungszone VII „stark begrünter

Uferstreifen entlang der Artherstrasse“ (Erhaltungsziel A: u.a. kein Baugebiet). Als Einzelelement mit Erhaltungsziel A sind im ISOS die beiden Platanen aufgeführt. Das Salesianum mit seiner Umgebung ist bereits bei der Planung von 1994 Teil des Baugebiets. Die Aufnahmen des ISOS sind neueren Datums. Eine Auszonung im Rahmen der Ortsplanungsrevision stand nicht zur Diskussion. Als Perle der Entwicklung im Entwicklungskonzept und der sich daraus ergebenden Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum (mit Bebauungsplanpflicht) wurde dem ISOS in der Ortsplanungsrevision Rechnung getragen. Der Wettbewerb mit dem daraus resultierenden Bebauungsplan sieht vor, dass die nähere Umgebung des Salesianums frei gehalten wird. Der Bebauungsplan schreibt vor, dass bei einem Umbau oder einer Umnutzung des Salesianums seine unmittelbare Umgebung (Instandstellung der Mauer, Einmündung, Gartenanlage etc.) wieder hergerichtet werden muss.

4. Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung erfolgt ab dem Fridbachweg mit der Zufahrt zur Tiefgarage sowie mit der Zufahrtsstrasse zu den Wohnbauten und der Güter-Anlieferung des Salesianums. Die Privatstrasse Fridbachweg ist im Bereich des Salesianums rund drei Meter breit und mit einem Fahrverbot versehen.

Der Richtplan Verkehr sieht vor, dass mit der Realisation der Überbauung u.a. vom Gebiet St. Karl (Salesianum) die Hofstrasse für den motorisierten Individualverkehr zu sperren ist. Die Erschliessung der Gebiete Roost, südliche Hofstrasse, St. Karl und Untere Roostmatt erfolgt dann via Fridbachweg von der Artherstrasse her. Zukünftig soll der Fridbachweg bis zur Hofstrasse im Gegenverkehr öffentlich befahrbar sein. Dafür ist die Strasse massvoll auszubauen und mit einem Trottoir zu versehen. Die Einmündung von der Artherstrasse und die SBB-Unterführung wurden bereits entsprechend ausgebaut.

Die Ein- und Ausfahrt in die Artherstrasse im Süden des Salesianums wird erneuert, um die Sichtverhältnisse zu verbessern. Sie darf ausschliesslich von Besuchern des Salesianums (PW) sowie vom Landwirtschaftsbetrieb genutzt werden. Die Ein- und Ausfahrt nördlich des Salesianums wird aufgehoben.

Das Areal ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. In Fussgängerdistanz liegen sowohl die Stadtbahnhaltestelle Fridbach als auch die Bushaltestelle Fridbach/Meisenberg der Buslinien 3 und 5.

Sämtliche Parkfelder für Bewohner und Beschäftigte werden unterirdisch angeordnet. Oberirdisch sind nur Besucher- und Kundenparkfelder zulässig. Die zehn Besucherparkfelder der Wohnhäuser werden östlich der Wohnhäuser angeordnet. Die Anzahl Besucherparkfelder beim Salesianum ist abhängig von der Nutzung. Bei Wohnnutzung sind zwei Besucherparkfelder, bei einer öffentlich zugänglichen Nutzung sind zehn Besucherparkfelder oberirdisch und bei ausgewiesenem Bedarf weitere unterirdisch zulässig. Die Anzahl zulässiger Parkfelder für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte in der Tiefgarage wurde aufgrund der möglichen aGF festgelegt. Wohnbauten: 118 Parkfelder (ungefähr 1 Parkfeld pro 100 m² aGF); Salesianum: 20 Parkfelder (ungefähr 1 Parkfeld pro 80 m² aGF). Es sind mindestens

250 Fahrradabstellplätze zu erstellen, davon mindestens die Hälfte in der Nähe der Hauszugänge.

Im Auftrag der Stadt Zug wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr, den ÖV und den Langsamverkehr für das Projekt Salesianum untersucht und die Auswirkungen darstellt, die sich aufgrund der geplanten Parkfelder ergeben werden.

Das verkehrstechnische Gutachten kommt zum Schluss, dass aufgrund der neuen Bebauung auf der Artherstrasse keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrsqualität zu erwarten sind. Die zusätzliche Belastung des Knotens Artherstrasse/Fridbachweg fällt gering aus. Bei der Einmündung Salesianum ist die Ein- und Ausfahrt in die Hauptrichtung Zug kein Problem. Die Ausfahrt Richtung Walchwil funktioniert nur für PW, ist jedoch nicht komfortabel.

5. Lärmtechnische Beurteilung

Die Lärmsituation wurde gemeinsam mit dem Amt für Umweltschutz beurteilt. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) sind beim Salesianum und beim Baubereich 2 im westlichen Teil leicht überschritten.

Für den geschützten Altbau muss das Einhalten der Lärmschutzvorschriften nur im Fall eines Umbaus oder einer Nutzungsänderung nachgewiesen werden. Das Projekt als Ganzes ist aus lärmtechnischer Sicht gut, sodass im Rahmen der Baubewilligung vom Amt für Umweltschutz Erleichterungen in Aussicht gestellt werden können. Die Erleichterungen ermöglichen, dass das Fassadenkonzept an allen Häusern umgesetzt und ein einheitliches Erscheinungsbild realisiert werden kann. Die geringfügigen Überschreitungen können mit baulichen Massnahmen am Gebäude gelöst werden. So können beispielsweise bei direkt lärmexponierten Räumen mit zusätzlichen, geschützten Fenster die IGW eingehalten werden. Welcher Lösungsansatz konkret gewählt wird, wird im Baubewilligungsverfahren definiert und ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Eine Regelung im Bebauungsplan ist deshalb nicht notwendig.

6. Stellungnahmen

6.1 Kantonale Vorprüfung

Die Baudirektion des Kantons Zug hat mit Schreiben vom 23. November 2009 zum Bebauungsplan Stellung genommen.

Die Empfehlungen und Hinweise der Vorprüfung betreffen die Themen Grundsätzliches, ISOS, Bestimmungen, Erschliessung, Parkierung, Lärmschutz, Bodenschutz, Entwässerung, archäologische Fundstätten, Waldabstand und Feuerschutz. Soweit sie als Optimierung für den Bebauungsplan angesehen wurden, wurden sie berücksichtigt.

Die Vorprüfung enthält neben verschiedenen Hinweisen und Empfehlungen drei Vorbehalte.

Vorbehalte Bauvolumen und Gebäudehöhe

Die Schutzanliegen des ISOS müssen in die Interessenabwägung einbezogen werden. Das Bauvolumen im Baubereich 2 wurde gegenüber der Vorprüfung um 4 Geschosse reduziert, bei allen Neubauten wird auf das Attikageschoss verzichtet. Damit werden die Schutzanliegen des ISOS berücksichtigt.

Vorbehalt Lärmschutz

Das Lärmgutachten ist von falschen Emissionspegeln ausgegangen. Das Gutachten wurde überarbeitet. Es zeigt nun auf, dass insbesondere beim Salesianum und beim Baubereich 2 die Grenzwerte nicht eingehalten sind (vgl. Kapitel 5).

6.2 Stadtbildkommission

Die Stadtbildkommission hat sich mehrere Male mit dem Projekt befasst, zuletzt am 6. Mai 2010. Sie erachtet das überarbeitete Projekt als gut und würdigt den städtebaulichen Ansatz. Die weit fortgeschrittene Ausführungsplanung wird begrüsst. Die Dachgestaltung ist im Umgebungsplan noch zu konkretisieren. Im Rahmen der Baueingabe sind weitere Punkte zu klären, wie Abstimmung der Aussenraumkonzeption, Prüfen des Niveau der Garagendeckplatte in Bezug zur Topographie und der Fasadengestaltung.

7. Fazit

Mit dem Bebauungsplan werden Voraussetzungen für den längerfristigen Bestand der geschützten Gebäudegruppe Salesianum geschaffen und die Rahmenbedingungen für die Erneuerungen im Rahmen der denkmalpflegerischen Vorgaben festgelegt. Dazu wird Wohnraum mit hoher Qualität an gut erschlossener Lage geschaffen. Durch die Anordnung der drei Wohnbauten im nördlichen und östlichen Bereich bleiben grosse Freiflächen um das historische Salesianum erhalten. Diese Freiflächen sind ein wichtiges Anliegen der kantonalen Denkmalpflege und des Städtebaus, zudem bilden sie den Aussenraum für das Salesianum und die Wohnüberbauung. Die präzise gesetzten Baukörper fügen sich mit ihrer differenzierten Volumetrie sehr gut in die Umgebung ein. Ihre Erschliessung ist sorgfältig in die Umgebungsgestaltung eingebunden.

Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine grundlegenden Konflikte mit der Zonierung und den übrigen Elementen der Nutzungsplanung der Stadt Zug. Die Schutzanliegen des ISOS werden berücksichtigt.

8. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- den Antrag des Stadtrats zur Festsetzung des Bebauungsplans Salesianum in 1. Lesung gutzuheissen.

Das Baudepartement wird beauftragt, gemäss § 39 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) den Bebauungsplan während 30 Tagen öffentlich aufzulegen und die Betroffenen direkt zu benachrichtigen.

Zug, 6. Juli 2010

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf für 2. Lesung
2. Modellfoto
3. 3.1 Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7079
3.2 Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7079: Legende
4. Umgebungsplan

Im Internet abgelegt:

5. Planungsbericht (BPK-Mitglieder im Ausdruck)
6. Verkehrstechnisches Gutachten, ohne Anhang (BPK-Mitglieder im Ausdruck)

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

Beschlussentwurf für 2. Lesung

Beschluss

des Grossen Gemeinderates von Zug Nr.
betreffend Bebauungsplan Salesianum, Festsetzung

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2111 vom 6. Juli 2010 und Nr. vom :

1. Der Bebauungsplan Salesianum wird festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Das Baudepartement wird beauftragt, gestützt auf § 41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) die Beschlüsse zweimal im Amtsblatt des Kantons Zug 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: