

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr.2111.3

# Bebauungsplan Salesianum: Plan Nr. 7079

## 2. Lesung

**Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 1. Februar 2011**

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 gemäss § 14 sowie § 20 GSO folgenden Bericht:

### **1. Ausgangslage**

Der Grosse Gemeinderat hat den Bebauungsplan Salesianum am 26. Oktober 2010 in 1. Lesung beraten. Die Pläne sind vom Freitag 5. November 2010 bis Montag 6. Dezember 2010 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind sechs Einwendungen eingegangen. Unter anderem verlangen die Einwendenden, dass auf eine Überbauung ganz zu verzichten sei, dass Anpassungen bezüglich Geschossigkeit, Ausnützung oder Gebäudelänge vorzunehmen seien und dass Massnahmen zum Immissionsschutz zu ergreifen seien. Sodann wenden andere ein, dass das Verkehrskonzept mit dem Riegel bei der Hofstrasse nicht überzeuge.

Der Stadtrat kommt demgegenüber zum Schluss, dass mit dem Bebauungsplan das Areal Salesianum in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten bleibe, eine Interessenabwägung im Sinne des ISOS stattgefunden habe und alle rechtlichen Aspekte berücksichtigt worden seien. Hingegen nimmt der Stadtrat die Anliegen hinsichtlich des geplanten Riegels auf. Vertiefte Abklärungen hätten aufgezeigt, dass die grösste Entlastung des Verkehrsnetzes erzielt werden könne, wenn auf den Riegel an der Hofstrasse verzichtet werde. Weiter beantragt der Stadtrat, die anrechenbare Geschossfläche im Baufeld B2 um 400 m<sup>2</sup> sei zu reduzieren und die Bestimmungen mit einer Präzisierung bezüglich der Überprüfung der Immissionen zu ergänzen.

### **2. Ablauf der Kommissionsarbeit**

Die BPK behandelte den Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7079; in 2. Lesung an ihrer ordentlichen Sitzung vom 1. Februar 2011 in Achter-Besetzung (3 Mitglieder entschuldigt) im Beisein von Stadtrat André Wicki, Stadtplaner Harald Klein und Stadtarchitekt Beat Aeberhard.

### **3. Erläuterungen der Vorlage**

Auf Wunsch des BPK-Präsidenten fasst Harald Klein insbesondere für die neuen Mitglieder der BPK die Entstehungsgeschichte dieses Bebauungsplanes kurz zusammen. Die nachfolgende Darstellung daher kurz zur Erinnerung:

- Das Areal ist seit 1975 Baugebiet.
- Das Institut Menzingen ist die Bauaufgabe sehr sorgfältig angegangen und hat einen Wettbewerb durchgeführt, welcher auf der Bauordnung 1994 (höhere Boni, höhere Ausnützung) basierte.
- Im Zuge der neuen Bau- und Zonenordnung wurde das Salesianum umgezont und zur Perle erkoren.
- Auf der gleich gebliebenen Basis der Zone W2 führte dies zu einer Reduktion des Ausnützungsbonus.
- Das Baugebiet befindet sich im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Das ISOS wurde und wird vom Bundesgericht schweizweit bei Bauvorhaben stärker berücksichtigt.
- Das ursprüngliche Wettbewerbsprojekt sah ein Gebäude mit 14 Geschossen vor. In einer ersten Überarbeitung wurde eine Reduktion auf einen 8-geschossigen Bau vorgenommen. Nach Diskussionen mit der kantonalen Denkmalpflege wurde schliesslich auf das 8-geschossige Gebäude gänzlich verzichtet. In einer weiteren Reduktion wurden die Gebäude (nach alter Bauordnung 3-geschossig mit Attika zulässig) an die neue Bauordnung angepasst, aufgrund welcher nur noch 3 Vollgeschosse möglich sind. Die Attika-Geschosse wurden gestrichen. In dieser Form wurde der Bebauungsplan in 1. Lesung vom GGR behandelt und ohne Änderungen gemäss Antrag des Stadtrats verabschiedet.

### **4. Beratung**

Die BPK beschliesst auf entsprechenden Antrag stillschweigend, die Beratung dieses Geschäfts anonymisiert zu protokollieren. Der Beratung der einzelnen Einwendungen geht zusammengefasst die folgende Diskussion voraus:

- Auch nach der 1. Lesung im GGR besteht nach wie vor eine grosse Opposition aus dem Quartier. Dies belegen die Einwendungen.
- Die BPK war vor der 1. Lesung auf dem Gelände und liess sich von einzelnen Grundeigentümern die verschiedenen Sichtweisen vor Ort erklären.
- Die von den Hinterliegern nach wie vor geübte Kritik an der Darstellung der Gebäudehöhen ist unberechtigt. Es liegen verbindliche Schnitte mit Höhenkoten vor. Diese sind korrekt und unbestritten. Sie waren der BPK bereits in der ersten Lesung bekannt und werden sämtlichen GGR-Mitgliedern zugestellt (vgl. Beilage).
- Die Höhensituation im Stadtmodell ist mit technisch bedingten Ungenauigkeiten behaftet. Im Modell sind vor allem die Bauvolumen dargestellt. Das Modell dient nicht zur Beurteilung der Höhen sondern einzig um einen Gesamteindruck der Bauvolumina zu erhalten.

- Der BPK ist bewusst, dass einzelne Erdgeschoss-Eigentümer durch eine Überbauung die Seesicht verlieren. Jedem Käufer war bekannt, dass es sich beim Areal Salesianum um Baugebiet handelt. In diesem Bewusstsein haben einige von ihnen explizit eine Wohnung in den oberen Geschossen gekauft.
- Einzelne Wohnungen der hinterliegenden Siedlung können durch die Neubauten auf dem Areal Salesianum eine gewisse Wertminderung erfahren. Eine Entschädigungspflicht dürfte nicht bestehen, da auch ohne Bebauungsplan an diesem Ort gleich hoch gebaut werden darf. Mit einer möglichen Wertminderung mussten die Käufer bereits im Zeitpunkt des Erwerbs rechnen.
- Ein BPK-Mitglied weist darauf hin, dass es sich beim Salesianum um eine "Perle" handelt, weshalb der Umgang mit dem Grundstück sorgfältig erfolgen müsse. Ein anderes hält die geplante Überbauung für "sehr wichtig".

### **a) Behandlung der Einwendungen**

Nach ausführlicher Diskussion nimmt die BPK zu den einzelnen Einwendungen bzw. zu den entsprechenden Anträgen des Stadtrates wie folgt Stellung:

#### **- Ziff. 2.1**

*Einwendung von Eigentümern der Hofstrasse 56 bis 60 (östlich angrenzend ans Bebauungsplan-Gebiet)*

Die BPK hat die Einordnung und die Angemessenheit des Bebauungsplans zu würdigen und zu beurteilen. Die gegenüber einer Arealbebauung zwar leicht erhöhte Ausnutzungsziffer erscheint der Mehrheit der BPK als moderat und die Gebäudevolumina als ortsverträglich. Obwohl die Fassaden sehr gut rhythmisiert und mehrfach abgewinkelt sind, könnten sich nach Meinung der BPK die Gebäudelängen von rund 75 Metern (bei Arealbebauungen beträgt die maximale Gebäudelänge 39 m) zum Pferdefuss des Bebauungsplans entwickeln.

Gemäss BPK ist der ISOS-Schutzgedanke auf das Schutzobjekt "St. Karl" zu beschränken und darf nicht auf das ganze Areal Salesianum ausgeweitet werden. Es geht nicht an, das ganze Areal bzw. das bestehende und nie in Frage gestellte Baugebiet zur umfassenden "Schutzzone" zu erklären. Bei der Beurteilung der Angemessenheit des Bebauungsplans sollte nach Meinung der BPK die Wirkung des Projekts vom See her im Zentrum stehen. Die unbestreitbare direkte Betroffenheit einiger Hinterlieger vermag kein hinreichendes öffentliches Interesse zur Ablehnung des Bebauungsplans zu begründen und darf daher nicht zur massgeblichen Richtschnur hochstilisiert werden.

#### **Beschluss:**

Die BPK beschliesst mit 6:2 Stimmen, die Einwendung abzuweisen.

**- Ziff. 2.2**

*Einwendung von RA Rainer Hager, Stockwerkeigentümer Hofstrasse 5*

Die überwiegende Mehrheit der BPK erachtet die Vorgehensweise des Stadtrates für pragmatisch und richtig. Ein Mitglied hält das Linksabbiegen aus dem Fridbachweg in die Kantonsstrasse punkto Sicherheit als problematisch, weshalb mit dem Riegel nicht zuzuwarten sei.

Beschluss:

Die BPK beschliesst mit 8:0 Stimmen, die Einwendung abzuweisen und einstweilen auf einen Riegel am Fridbachweg zu verzichten, um erst nach Vollendung der Überbauungen Roost, Salesianum und Frauensteinmatt über weitere Verkehrsmassnahmen zu entscheiden.

**- Ziff. 2.3**

*Einwendung von Jonas Boss, Untere Roostmatt 6*

Für die überwiegende Mehrheit der BPK steht eine Rückweisung des Bebauungsplans nicht zur Diskussion. Vielmehr gelte es den Vertrauensschutz in das seit 1975 bestehende Baugebiet zu respektieren, wobei ein Bauvorhaben auf das Ensemble St. Karl gebührend Rücksicht zu nehmen hat. Die Fachgremien attestieren dem Bebauungsplan nebst anderen Vorzügen insbesondere auch diese Qualität. Ein allfälliger Kauf des Areals durch die Stadt zwecks umfassender Unterschutzstellung erschiene der BPK-Mehrheit unangemessen und auch wenig realistisch.

Beschluss:

Die BPK weist die Einwendung mit 6:2 Stimmen ab.

**- Ziff. 2.3**

*Einwendung von Markus und Karin Boss, Untere Roostmatt 6*

Nach Ansicht der BPK ändert die Forderung der Einwender, die Gebäudehöhen gemäss Zone W2B festzulegen, am vorliegenden Bebauungsplan mit 3 Vollgeschossen nichts Grundlegendes. Denn die Zone W2B lässt auch 2 Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss zu. Bei einer Reduktion der AZ auf 0.5 würde sich die Geschossfläche um ca. 3'000 m<sup>2</sup> bzw. 20 - 25 Wohnungen reduzieren. Hier stellt sich für einzelne Mitglieder der BPK überdies die Frage, ob eine AZ-Reduktion der berechtigten Forderung nach haushälterischem Umgang mit dem Boden gerecht würde?

Die "Perle Salesianum" beschränkt sich nach Meinung der BPK-Mehrheit auf das historische Ensemble "St. Karl". Der Sportplatz, das Wiesland und der Schulpavillon gehören demnach nicht dazu. Die BPK-Mehrheit schliesst sich der Meinung der Denk-

malpflege an, wonach die Freihaltung des gesamten Vorbereiches, der Rückbau der Strassen und Wege sowie der eigentliche Freiraum um die geschützten Bauten dieser Anlage gerecht werden. Sie sind genügend und ausreichend. Die Neubauten halten gegenüber den historischen Bauten einen hinreichenden Respektsabstand ein.

Die BPK stellt sich gleichwohl die Frage, ob § 53 der Bauordnung nicht auch dahingehend interpretiert werden könnte, wonach für die Perle Salesianum kumulativ die "Grundmasse der Zone W2B" sowie eine "Bebauungsplanpflicht" gelten sollen? Dabei kommt sie allerdings zum Schluss, dass es nicht ihre Aufgabe ist, diese Frage zu beantworten. Obwohl mit der Sonderbauordnung eines Bebauungsplans theoretisch auch Bauvorschriften erlassen werden könnten, die restriktiver sind, als diejenigen der Regelbauordnung, verzichtet die BPK darauf, solches hier zu fordern.

Der vorliegende Bebauungsplan wird unzweifelhaft Auswirkungen auf das Areal Salesianum und für die Nachbarschaft haben. Auch wenn die BPK insbesondere für die Anliegen der direkt betroffenen Hinterlieger, deren Aussicht verbaut werden kann, Verständnis zeigt, gilt zu beachten, dass es das Recht auf Aussicht nicht gibt. Zudem mussten die betroffenen Eigentümer immer mit einer Überbauung rechnen. Sodann gilt es zu würdigen, dass sich die bauwillige Grundeigentümerin stets kompromissbereit zeigte, indem sie ihr Bauvorhaben bereits mehrfach substantiell reduzierte.

Auf der andern Seite geniesst und verdient die Eigentümerin auch den Vertrauensschutz in die bestehende Bauordnung. Das Salesianum ist seit 1975 Baugebiet. Begehren um Aus- oder Umzonungen wurden nie gestellt. Und nach Meinung der Fachgremien – der Wettbewerbsjury, der Stadtbildkommission, der Denkmalpflege und des Heimatschutzes – erfüllt der vorliegende Bebauungsplan die Anforderungen, welche ihm durch die Bauzone mit speziellen Vorschriften in § 53 auferlegt werden, nämlich den hinreichenden Schutz des Ensembles "St. Karl", welches in seinem Charakter und Erscheinungsbild zu erhalten ist.

#### Beschluss:

Die BPK weist die Einwendung mit 8:0 Stimmen ab.

#### **- zu Ziff. 2.5:**

*Einwendung von Markus und Evelyne Spiess, Untere Roostmatt 2*

Die Ziffern 1 bis 3 dieser Einwendung wurden bereits im Rahmen der vorstehend behandelten Einwendungen abgehandelt, weshalb hier auf weitere Bemerkungen verzichtet wird.

Hinsichtlich der Forderungen in Ziffer 4 und 5 der Einwendung schliesst sich die BPK dem Antrag des Stadtrates an, wonach im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für den Ausbau des Fridbachwegs und den Bau im Baufeld B2 die Lärmemissionen zu prüfen sind und bei Bedarf allfällige Massnahmen zum Lärmschutz vorzusehen sind.

Beschluss:

Die BPK weist die Einwendung mit 8:0 Stimmen ab.  
Dem Antrag des Stadtrates stimmt die BPK mit 8:0 zu.

**- zu Ziff. 2.6:**

*Einwendung der Anwohner- und Grundeigentümer in der Nachbarschaft des Bebauungsplans Salesianum:*

Diese Einwendung wurde summa summarum bereits im Rahmen der vorstehend behandelten Einwendungen abgehandelt, weshalb auf weitere Bemerkungen verzichtet wird.

Beschluss:

Die BPK weist die Einwendung mit 6:2 Stimmen ab.

**- zum Antrag des Stadtrats**

*Reduktion des Baufeldes B um 400 m<sup>2</sup>*

Den stadträtlichen Antrag, die Geschossfläche im Baufeld B2 um 400 m<sup>2</sup> zu reduzieren, erachtet die BPK als unnötige und wenig ergiebige Alibi-Übung.

Beschluss:

Die BPK lehnt den Antrag des Stadtrates mit 8:0 Stimmen ab.

Susanne Giger beantragt sodann, den Bebauungsplan an den Absender zurückzuweisen mit dem Auftrag, das Projekt im Sinne der einzelnen gutgeheissenen Einwendungen zu überarbeiten.

Beschluss:

Der Rückweisungsantrag Giger wird mit 2:6 Stimmen abgelehnt.

Schlussabstimmung:

Die BPK beschliesst mit 6:2 Stimmen, den Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7079, gemäss dem Antrag des Stadtrates dem GGR in 2. Lesung zur Festsetzung zu empfehlen.

## 5. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten,
- die Einwendungen seien abzuweisen,
- der Antrag des Stadtrates, die Geschossfläche im Baufeld B2 um 400 m<sup>2</sup> zu reduzieren, sei abzuweisen,
- der Antrag des Stadtrates, einstweilen auf einen Riegel am Fridbachweg zu verzichten, um erst nach Vollendung der Überbauungen Roost, Salesianum und Frauensteinmatt über weitere Verkehrsmassnahmen zu entscheiden, sei gutzuheissen,
- der Antrag des Stadtrates, wonach im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für den Ausbau des Fridbachwegs und den Bau im Baufeld B2 die Lärmemissionen zu prüfen und bei Bedarf allfällige Massnahmen zum Lärmschutz vorzusehen sind, sei gutzuheissen,
- im Übrigen sei der Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7079, gemäss Antrag des Stadtrates in 2. Lesung festzusetzen.

Zug, 6. März 2011

Für die Bau- und Planungskommission  
Urs Bertschi, Kommissionspräsident

Beilage:

- Schnitte mit Höhenkoten