

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2111.2

Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7079

2. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 18. Januar 2011

Das Wichtigste im Überblick

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 verzichtet wird, dass Anpassungen bezüglich Geschossigkeit, Ausnützung oder Gebäudelänge gemacht werden, dass Massnahmen zum Immissionsschutz ergriffen werden oder wenden ein, dass das Verkehrskonzept mit dem Riegel bei der Hofstrasse nicht überzeuge. Der Stadtrat kommt zum Schluss, dass mit dem Bebauungsplan das Areal Salesianum in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten bleibt, eine Interessenabwägung im Sinne des ISOS stattgefunden hat und alle rechtlichen Aspekte berücksichtigt worden sind. Hingegen nimmt der Stadtrat die Anliegen hinsichtlich des geplanten Riegels auf. Vertiefte Abklärungen haben aufgezeigt, dass die grösste Entlastung des Verkehrsnetzes erzielt wird, wenn auf den Riegel an der Hofstrasse verzichtet wird. Weiter beantragt der Stadtrat, die anrechenbare Geschossfläche im Baufeld B2 um 400 m² zu reduzieren und die Bestimmungen mit einer Präzisierung bezüglich der Überprüfung der Immissionen zu ergänzen.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7079. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Behandlung der Einwendungen
3. Stellungnahme des Stadtrats zu den Einwendungen
4. Antrag

1. Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat den Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7079, am 26. Oktober 2010 in 1. Lesung beraten.

Die Pläne sind vom Freitag, 5. November 2010, bis und mit Montag, 6. Dezember 2010, öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt des Kantons Zug am 5. und 12. November 2010 publiziert worden. Während der Auflagefrist sind sechs Einwendungen eingegangen. Mit der Behandlung der Einwendungen kann der Bebauungsplan dem Grossen Gemeinderat zum Beschluss unterbreitet werden.

2. Behandlung der Einwendungen

3.1 Einwendung von Eigentümern der Hofstrasse 56 – 60 (östlich angrenzend ans Bebauungsplangebiet)

Heinz Gross und sieben weitere Eigentümerinnen und Eigentümer der Hofstrasse 56 bis 60 (östlich des Bebauungsplans Salesianums) haben am 2. Dezember 2010 eine Einwendung mit folgendem Antrag eingereicht:

„Das Projekt ist in dieser massigen Form zurückzuweisen. Die neuen Baukörper müssen sich besser in die bestehende Umgebung einpassen.“

Begründung: Die Bauordnung sehe eine Ausnützung von 0.5 vor. In einer solch heiklen Zone gebe es nicht automatisch einen Bonus und schon gar nicht einer von 40 %. Die vorgesehenen Baukörper seien etwa 75m lang, erlaubt wären gemäss § 36 BO 30m. Dies sei auch unter Berücksichtigung eines Bonus eine unzulässige Überschreitung. Das heutige Projekt entspreche nicht mehr dem Wettbewerbsprojekt. Es sei mehrfach abgeändert worden. Den Wettbewerbsteilnehmern war die Schutzwürdigkeit des Gebietes (ISOS) zu wenig bewusst. Sonst hätte ein Projekt mit einem 16-stöckigen Hochhaus nicht gewinnen können. Die Nutzung mit parkähnlicher Umgebung und Veloweg sei anzuzweifeln, weil die künftige Nutzung des Salesianums nirgends erwähnt sei und die Planung an der Grenze zur Landwirtschaftszone ende. Im Übrigen hoffen die Einwendenden auf eine einvernehmliche Lösung.

3.2 Einwendung von RA Rainer Hager, Stockwerkeigentümer Hofstrasse 52

Rechtsanwalt Rainer Hager hat in eigener Sache am 2. Dezember 2010 eine Einwendung eingereicht. Die Einwendung umfasst folgende Anträge:

1. „Der Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7079, ist unter Vorbehalt von Ziff. 2 nachfolgend zu genehmigen.“
2. Die durch die Überbauung ausgelöste Änderung im Verkehrskonzept ist dahingehend zu ändern, dass der Verkehrsriegel so gesetzt wird, dass die neuen Überbauungen Salesianum und Roost über den Fridbachweg in die Artherstrasse, alle übrigen, bereits bestehenden Liegenschaften Fridbach und Hofstrasse Süd über die Hofstrasse erschlossen werden können.

Begründung: Der Einwender hält fest, dass der Bebauungsplan eine massvolle Überbauung vorsehe. Der Richtplan Verkehr bestimme, dass mit der Realisation der Überbauung Salesianum die Hofstrasse vor dem motorisierten Individualverkehr zu schützen sei. Die Erschliessung der Gebiete Roost, südliche Hofstrasse, St. Karl und Untere Roostmatt erfolge dann via Fridbachweg und Artherstrasse. Die Sperrung der

Hofstrasse ergebe für die bestehenden Überbauungen Hochhäuser Fridbach und die südliche Hofstrasse bei näherer Betrachtung wenig Sinn. Die Artherstrasse soll wegen Überlastung mit einer Busspur ausgebaut werden. Die neuen Überbauungen würden zu einer zusätzlichen Belastung der Artherstrasse führen. Dagegen funktioniert heute der Verkehr auf der Hofstrasse einwandfrei. Es sei nicht einzusehen, weshalb unter diesen Umständen der Verkehr der südlichen Hofstrasse neu ebenfalls in die Artherstrasse gebracht werden soll.

Mit der Überbauung Salesianum müsse der Fridbachweg bis zur Hofstrasse ausgebaut werden. Da es sich um eine Privatstrasse mit Fahrwegrechten für eine Vielzahl von Eigentümern handelt, sei der Ausbau privatrechtlich in Frage gestellt. Die Liegenschaften südlich der Hofstrasse verfügten zudem über eine Adresse „Hofstrasse ...“. Mit der vorgesehenen Änderung des Verkehrskonzeptes würde Erschliessung und Adresse nicht mehr übereinstimmen. Eine Änderung der Adresse könne nach jahrzehntelangem Gebrauch nicht verlangt werden. Vielmehr scheine es richtig, dass die neuen Überbauungen Roost und Salesianum über eine eigene Erschliessung verfügen. So könne verhindert werden, dass noch mehr Verkehr auf die bereits überlastete Artherstrasse geführt werde. Die Hofstrasse werde im bisherigen Rahmen funktionieren. Der Bebauungsplan Salesianum solle nur unter der Voraussetzung genehmigt werden, wenn das Verkehrsregime für die Überbauungen südlich der Hofstrasse unverändert beibehalten werden könne.

3.3 Einwendung von Jonas Boss, Untere Roostmatt 6

Jonas Boss, Untere Roostmatt 6, hat am 3. Dezember 2010 eine Einwendung eingereicht. Die Einwendung umfasst folgende Anträge:

1. „Der Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7079 ist zurückzuweisen.“
2. „Der Stadtrat hat sich dafür einzusetzen, dass das Salesianum in der heutigen, unverbauten Erscheinungsform, für die nachfolgenden Generationen erhalten bleibt.“

Begründung: BO § 53, Abs. 2: Das Areal Salesianum solle in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten bleiben.

3.4 Einwendung von Markus und Karin Boss, Untere Roostmatt 6

Markus und Karin Boss, Untere Roostmatt 6, haben am 3. Dezember 2010 eine Einwendung eingereicht. Die Einwendung umfasst folgende Anträge:

1. „Die Gebäudehöhen bzw. die Anzahl Vollgeschosse sind zu beschränken auf die zulässigen Masse der zugrundeliegenden Wohnzone, d.h. W2B also 2 Vollgeschosse.“
2. „Eine maximale Ausnutzungsziffer ist im Bebauungsplan zu definieren, und sie darf den zulässigen Wert der zugrundeliegenden Wohnzone, d.h. W2B also 0.50 nicht überschreiten.“
3. „Es ist ein neues Verkehrsgutachten für den Knoten Artherstrasse / Fridbachweg zu erstellen, welches alle relevanten Auswirkungen des neuen Verkehr-Richtplans auf diesen Verkehrsknoten berücksichtigt.“

Begründung: Die Einwendenden stützen sich auf die Bauordnung, insbesondere § 53 Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum, Abs. 2, wonach die Grundmasse der Zone W2B gelten. Ausserdem sei das Verkehrsgutachten des Bebauungsplans Salesianum vom 18. Mai 2009 für eine Beurteilung des Verkehrsknotens Artherstrasse / Fridbachweg ungenügend; das Grundlagenmaterial sei veraltet oder statistisch irrelevant.

3.5 Einwendung von Markus und Evelyne Spiess, Untere Roostmatt 2

Markus und Evelyne Spiess, Untere Roostmatt 2, haben am 3. Dezember 2010 eine Einwendung eingereicht. Die Einwendung umfasst folgende Anträge:

1. Der Bebauungsplan Salesianum sei in der vorgeschlagenen Form abzulehnen und die Liegenschaft sei unverändert zu erhalten. Es seien andere Nutzungen vorzusehen.
2. Eventualiter: Der Bebauungsplan Salesianum sei neu zu überarbeiten mit maximal zweigeschossigen Gebäudekörper.
3. Der noch nicht rechtskräftige Verkehrsrichtplan sei in dem Sinne abzuändern, dass der Riegel beim Fridbachweg auf der Höhe des Eisenbahntunnels vorzusehen sei und der Verkehr aus der Überbauung Roost und aus der hinteren Hofstrasse über die Hofstrasse via Zugerbergstrasse in die Stadt geleitet wird.
4. Am nördlichen Rand des Fridbachwegs sei dem Wald entlang zum Schutz der Eigentümer in der Unteren Roostmatt eine Schutzwand aus Holz zu erstellen.
5. Die Bauherrschaft sei zu verpflichten, für die Fassade der Baukörper lärmabsorbierende und nicht lärmreflektierende Materialien zu verwenden.

Begründung: Das Salesianum sei im ISOS mit der höchsten Schutzwürdigkeit ausgestattet. Das Bundesgericht habe ausgeführt, dass eine massive Überbauung in der Nähe eines ISOS-Objektes unzulässig sei. Da es sich um sehr lange und massige Einheiten handle, würde das Salesianum in der Versenkung verschwinden. Das Salesianum sei als Perle ausgeschieden worden. Diese Liegenschaft verdiene es, überhaupt nicht oder sehr gemässigt überbaut zu werden. Falls doch eine Bebauung befürwortet werde, sei statt der klotzigen Baukörper eine lockere Siedlung mit maximal zweistöckigen Gebäuden vorzusehen. Die Ziele gemäss § 53 BO, dass das Areal Salesianum in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten bleiben soll und Erweiterungs- und Neubauten sich besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einfügen haben seien einzuhalten. Es gelten die Grundmasse der Zone W2B, diese müssen die Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplans sein. Es seien zwei Vollgeschosse zugelassen, die AZ betrage 0,5 und die maximale Gebäudelänge liege bei 30 Meter. Mit dem Bebauungsplan würden sogar die Abweichungsmöglichkeiten gemäss § 32 BO Arealbebauung überschritten. In seiner Entscheidung habe der Regierungsrat bezüglich des BBP Gemeinde Steinhausen festgehalten, dass sich auch ein Bebauungsplan an der zugrunde liegenden Bauzone orientieren müsse. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb gerade auf dem Areal eines ISOS-Objektes der obersten Schutzkategorie sämtliche Bauvorschriften aufs Gröbste missachtet würden. Der Bebauungsplan verändere das Verhältnis des Wohnanteils zulasten des Anteils der im öffentlichen Interesse geschützten Gebäude übermässig. Ein öffentliches Interesse

an dieser Überbauung sei nicht ersichtlich. Die Überbauung Salesianum solle über eine Strasse erschlossen werden, welche im Wesentlichen in Privateigentum stehe. Die Fläche sei im neuen Zonenplan nicht als Verkehrsflächen ausgeschieden, die Voraussetzungen für die Erschliessung seien nicht gegeben. Es wäre fragwürdig, wenn ausgerechnet das Land jener Eigentümer zur Erschliessung des Salesianums verwendet würde, welche unter dem zusätzlichen Verkehr am meisten zu leiden hätten. Bereits heute stauet sich der Verkehr auf der Artherstrasse morgens mindestens bis zum Fridbachweg. Mit der geplanten Verkehrsführung auf dem Fridbachweg drohe der Verkehrskollaps auf der Artherstrasse. Es sei deshalb nicht nachvollziehbar, weshalb nebst dem Verkehr aus der Überbauung Roost noch der Verkehr aus der Überbauung Salesianum in die Artherstrasse geleitet werden solle. Da auch der Fideikommiss Müller eine Überbauung plane, würden sich die Fahrzeuge vor der Einfahrt in die Artherstrasse stauen.

Der Riegel wird von den Einwendenden grundsätzlich befürwortet. Er müsse auf der Höhe der Eisenbahnunterführung sein, damit der Individualverkehr aus der Überbauung Roost über die Hofstrasse geleitet werde. Auch die Bewohner der Überbauungen an der Hofstrasse würden die Erschliessung über die Hofstrasse bevorzugen. Um die Lärm- und Abgasimmissionen für das Quartier Untere Roostmatt erträglich zu machen, sollen Massnahmen gegen Lärm und Dreck getroffen werden (Holzwand entlang des Waldrandes, Gestaltung der Fassade und Materialien mit schalldämmenden Eigenschaften).

3.6 Einwendung der Anwohner- und Grundeigentümer in der Nachbarschaft des Bebauungsplans Salesianum

Aus der Nachbarschaft des Bebauungsplans Salesianum haben am 3. Dezember 2010 38 Eigentümer eine Einwendung eingereicht. Sie werden vertreten durch Dr. Fritz Frey, Wolfer & Frey Rechtsanwälte, Zürich.

Die Einwendung umfasst folgende Anträge:

1. „Es sei dem Bebauungsplan Salesianum die behördliche Zustimmung zu verweigern.“
2. „Eventuell sei der Bebauungsplan zur grundlegenden Überarbeitung im Sinne der Erwägungen, insbesondere hinsichtlich Ausnützung und Gebäudelängen, zurückzuweisen.“

Begründung: Der Bebauungsplan genüge weder in formeller noch in materieller Sicht den gesetzlichen Erfordernissen und trage dem speziellen Charakter der Perle Salesianum als geschütztes Objekt nicht genügend Rechnung. Die Einsprechenden betonen, dass sie Hand zu einer einvernehmlichen Lösung bieten würden. Ein Teil der Einwendenden hat am 17. Juli 2009 mit der Grundeigentümerin eine Vereinbarung abgeschlossen. Diese Vereinbarung sei aufgrund der Reduktion des nördlichen Gebäudes um 4 Stockwerke hinfällig. Auch beim revidierten Projekt bemühten sich die Einwendenden wiederholt um eine einvernehmliche Lösung, seien aber an der Gesprächsverweigerung der Bauherrin gescheitert. Besonders verwerflich sei, dass die Vereinbarung nun gegen die Einwendenden verwendet werde, da der neue Bebauungsplan nur unwesentlich vom alten abweiche, für einen Drittel der Wohnun-

gen ein Vorkaufsrecht bestehe und es den Einwendenden eigentlich nur um die Wahrung der Aussicht ginge. Diese Argumentation sei unfair, falsch und unsachlich. Das Salesianum sei die letzte unberührte Seeparzelle, wunderschön gelegen und gegen Westen ausgerichtet. Aus dem ISOS ergebe sich ein integraler Schutz für das Salesianum und seine Umgebung. Das Bundesgericht stelle im Fall „Rüti“ klar, dass Bundesinventare wie ISOS Sachplänen gleichkommen und diese in die Nutzungsplanung einfließen. Weiter hätten die ISOS-Schutzanliegen in eine Interessenabwägung mit einzufließen, vor allem, wenn von der Grundnutzung abgewichen werde. Gemäss § 32 PBG dürfe dem Bebauungsplan nur zugestimmt werden, wenn Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung erzielt werden können. Gemäss § 53 BO seien speziell hohe Anforderungen an Neubauten erforderlich. Neubauten in Bezug auf die Schutzanliegen von ISOS und in Bezug auf ihre Einbettung in das bestehende Orts-, Landschafts- und Siedlungsbild seien einer strengen Interessenabwägung zu unterziehen.

Als einer der Vorzüge des Projektes werde der Wettbewerb hervor gestrichen. Die einzig nennenswerte Vorgabe sei wohl die maximale Ausnützung des Grundstücks gewesen. Darauf lasse das ursprünglich 16-stöckige Hochhaus schliessen. Das zweite Projekt habe bis zu 8-stöckige Gebäude mit einer Ausnützung vorgesehen, die 60 % über derjenigen der Einzelbauweise gelegen habe. Das heutige Projekt sehe nur unwesentlich anders aus, habe eine 40 % höhere Ausnützung als bei Einzelbauweise sowie Gebäudeabstand und -länge über den Vorgaben. Das Grundübel - eine maximale Ausnützung - werde nicht thematisiert.

Der Bebauungsplan sei ungenügend substantiiert. Das Verwaltungsgericht habe im Fall „EPA“ festgestellt, dass je mehr von der zonengemässen Nutzung abgewichen werde, desto höher seien die Anforderungen an die Bestimmtheit des Planungsinhaltes, insbesondere zu den Vorteilen für das Siedlungsbild. Im Bebauungsplan vermisse man jede Konkretisierung. Unter Zif. 2.1 stehe nur, dass „die Bauten, Anlagen und Aussenräume“ so zu „konzipieren und planen sind, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprach, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Bepflanzung eine sehr gute Gesamtwirkung erzielt wird.“ Unverbindlicher gehe es nicht, die Formulierung stamme aus der entsprechenden Planungshilfe. Aufgelegenen sei nur ein Foto eines Modells. Die Arbeitshilfe sehe aber vor, dass ein Modell oder Visualisierungen (Mz) anzufertigen seien. Das Modell sei falsch, es stelle Gebäude östlich des Salesianums teilweise um 2.50 m zu tief dar. Die im GGR bemängelte fehlende Darstellung des Projektes im Auf- und Seitenriss fehle immer noch. Die Einwendenden fragen, wie die Vorteile fürs Siedlungsbild gewichtet werden sollen, wie beurteilt werden solle, ob sich die Neubauten besonders gut ins Landschafts- und Ortsbild einfügten und wie die Interessenabwägung zum ISOS erfolgen solle?

Ohne Profilierung sei es nicht möglich, sich eine verlässliche räumliche Vorstellung der Baukörper und dessen Beziehung zur Umgebung (insb. zum Salesianum) zu verschaffen. Die geltende Untersuchungsmaxime verlange, dass der massgebende Sachverhalt umfassend ermittelt werde. Eine Profilierung sei im Gesetz zwar nicht vorgesehen. Hier handle es sich aber um eine projektbezogene Sondernutzungsplanung unter Berücksichtigung eines besonders schützenswerten Objektes.

Es liege ein klares Missverhältnis bezüglich Volumen zwischen den geplanten und bestehenden Bauten vor. Die Baukörper mögen präzise gesetzt sein, in Anbetracht ihrer Volumina seien aber kaum Alternativen denkbar, wenn der Abstand zum Salesianum gewahrt werden solle. Wegen der reduzierten Abstände könne nicht von eigenständigen Bauten die Rede sein. Durch die Überlappung in der Ost-Westachse ergebe sich eine durchgehende Mauer.

3. Stellungnahme des Stadtrates zu den Einwendungen

Inhaltlich ähnliche Anträge verschiedener Einwendenden werden thematisch zusammengefasst. Vorab werden zum besseren Verständnis einige Angaben zum Projekt zusammengetragen, auf die bei den einzelnen Begründungen summarisch verwiesen wird.

3.1 Zu den rechtlichen Grundlagen und zur Entwicklung des Projekts

Das Salesianum und seine Umgebung ist bereits seit der ersten Zonenplanung Teil des Baugebiets, mithin seit 35 Jahren (Ersatz-Zonenplan von 1975). Die Planungsarbeiten wurden lange vor der Genehmigung der Ortsplanung 2009 in Angriff genommen. Zum dazumaligen Zeitpunkt waren in der W2B im Rahmen von Arealbebauungen drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss sowie eine Ausnützung von 0.7 zulässig. Eine Bebauungsplanpflicht bestand nicht. Die Grundeigentümer waren von Anfang an bestrebt, eine hochwertige Überbauung zu realisieren und haben sich deshalb für ein Wettbewerbsverfahren entschieden. Aufgrund der Diskussionen im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision und anderen Bauvorhaben sowie der kantonalen Vorprüfung wurde das ursprünglich vorgesehene Projekt redimensioniert. Insbesondere der nördliche Bau wurde von 14 auf acht und nun auf vier Vollgeschosse zurückgenommen. Auf die anfänglich geplanten Attikageschosse auf allen Neubauten wurde verzichtet. Die mögliche Ausnützung wurde jeweils entsprechend reduziert.

Mit der Bezeichnung als Perle der Entwicklung und der daraus folgenden Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum wurde dem besonderen Ort im Rahmen der Ortsplanungsrevision Rechnung getragen. Für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum gelten die Grundmasse der W2B, d.h. in Einzelbauweise sind zwei Vollgeschosse und ein Dach- oder Attikageschoss sowie eine Ausnützung von 0.5 und bei einer Arealbebauung drei Vollgeschosse (ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss) sowie eine Ausnützung von 0.6 möglich. Ausserdem besteht heute eine Bebauungsplanpflicht. Im Rahmen eines Bebauungsplans kann von den Grundmassen abgewichen werden.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass in den Baufeldern B1 drei Vollgeschosse und ein sichtbares Untergeschoss realisiert werden können. Aufgrund der topografischen Verhältnisse ergibt sich im Baufeld B2 ein viertes Vollgeschoss anstelle eines Untergeschosses. Der Baukörper im Baufeld B2 wird aber gleich in Erscheinung treten wie die Baukörper im Baufeld B1. Somit entspricht die Geschossigkeit einer Arealbebauung, die Gebäude treten nicht höher in Erscheinung als bei einer W2B.

3.2 Verzicht auf den Bebauungsplan

Verschiedene Einwendende sind der Meinung, dass der Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht beschlossen werden darf. Argumentiert wird mit zwei unterschiedlichen Ansätzen:

- Das Salesianum solle in der heutigen, unbebauten Erscheinung für die nachfolgenden Generationen erhalten bleiben, bzw. es seien andere Nutzungen vorzusehen.
- Der Bebauungsplan genüge weder in formeller/gesetzlicher noch in materieller Hinsicht.

Erhalt der unbebauten Erscheinung

Eine Auszonung des Areals Salesianum im Rahmen der Ortsplanungsrevision stand nie zur Diskussion; zumindest eine teilweise Überbauung des Areals mit Wohnnutzungen war immer vorgesehen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die unmittelbare Umgebung des Salesianums frei gehalten, mehr noch, die Gestaltung der Freiflächen hebt die historischen Strukturen der Gebäude und Aussenanlagen hervor. Der Eingangsbereich der Kapelle wird als schlichte Wiese ausgestaltet. Die Kapelle erhält ihre Verbindung zur Landschaft zurück. Der in Teilstücken erhaltene Zaun mit Sockelmauer östlich des Verbindungstraktes wird vervollständigt. Es entsteht ein geschützter Gartenbereich. Der Eingangsbereich des Herrenhauses wird durch eine Vorfahrt aufgewertet und hervorgehoben. An diesen schliesst ein von einer Mauer eingefriedeter Gartenhof an. Der Hof bindet die bestehende Stützmauer sowie die bestehende Hainbuche in seine Gestaltung mit ein. Die historische Mauer westlich des Verbindungstrakts bleibt erhalten und wird durch eine Terrasse entlang des Herrenhauses vervollständigt. Es entsteht ein abgeschlossener Gartenbereich mit Sicht auf den Zugersee. Die geschwungenen Fusswege verknüpfen das Grundstück mit dem öffentlichen Wegenetz und betonen den halböffentlichen Charakter der Flächen. Sie lehnen sich an historische Wegestrukturen an.

Die Wiesenflächen zwischen dem Salesianum und den Neubauten greifen die Elemente der angrenzenden Landschaft auf und schaffen so die Verbindung zwischen Neugestaltung und gewachsener Kulturlandschaft. Gleichzeitig wird die ökologische Wertigkeit der vormals von der Gärtnerei und als Sportfeld genutzten Flächen erhöht.

Der Stadtrat ist der Meinung, dass mit dem Bebauungsplan das Areal Salesianum in seinem Charakter und Erscheinungsbild gemäss § 53 Abs. 2 BO erhalten bleibt.

Bebauungsplan in formeller, gesetzlicher und materieller Hinsicht ungenügend

Das ISOS sieht für das Salesianum einen integralen Schutz des Gebäudes und der Umgebung vor. Der Bebauungsplan nimmt diese Anliegen auf. Einerseits wird das Gebäude Salesianum nicht angetastet, zusätzlich wird die unmittelbare Umgebung im Sinne der historischen Vorgaben aufgewertet (vgl. oben: Wiederherstellung der Gartenanlagen und Wege, Vervollständigung historischer Mauern etc.). Da es sich um ein Baugebiet handelt und dies auch nie in Frage gestellt wurde, ist es rechtens,

wenn das Grundstück für Wohnnutzungen überbaut wird. Zudem ist die Zuteilung des Grundstücks zur Bauzone älteren Datums als die Erhebungen des ISOS. Mit der Freihaltung der weiteren Umgebung um das Salesianum wird auch dem integralen Schutz der Umgebung Rechnung getragen. Das Grundstück kann weiterhin als zusammenhängende Parklandschaft wahrgenommen werden. Die Schutzanliegen des ISOS werden nicht unterlaufen. Es liegt im Gegenteil im Interesse der Stadt Zug, durch die Nutzung des Gebietes den längerfristigen Bestand der Gebäudegruppe Salesianum zu sichern und die Rahmenbedingungen für die Erneuerungen und Erweiterungen im Rahmen der denkmalpflegerischen Vorgaben zu gestatten.

Neubauten im Gebiet Salesianum müssen besonders hohen Anforderungen genügen. Die Grundlage dazu bildet der Bebauungsplanwettbewerb, an welchem elf renommierte Architekturbüros teilgenommen haben. Das Siegerprojekt wurde sowohl von der Jury, als auch von der Stadtbildkommission gelobt. Die Setzung der Bauten hebt die Bedeutung des Salesianums hervor. Die mäandrierenden Baukörper lehnen sich mit ihrer Form und Dimensionierung an das historische Gebäude. Form, Länge und Abstand zwischen den Bauten wurden im Rahmen des Wettbewerbs als besondere Vorzüge des Projekts hervorgehoben. Durch die allseitige Orientierung der Bauten (es sind nach allen Seiten Wohnungen vorgesehen) entstehen keine für die Nachbarschaft unattraktiven Rückseiten. Durch die kleinteilige Tiefenstaffelung und die Formenvielfalt ergeben sich unterschiedliche Ansichten auf das Gebäude, die vorgesehenen Baumgruppen unterstreichen diesen Effekt noch zusätzlich, die Länge des Gebäudes wird gebrochen.

Ein weiterer Vorteil des Bebauungsplans bildet der öffentliche Fussweg von der Stadtbahnhaltestelle Fridbach über das Salesianum hinaus. Damit bleiben die grosszügigen Aussenanlagen für die Öffentlichkeit erlebbar. Der Perimeter des Bebauungsplans bezieht sich aufs Baugebiet, daher beziehen sich die Aussagen zum Fussweg nur auf den Perimeter. Im Richtplan ÖV – Langsamverkehr ist aber die Fortsetzung des Fussweges vorgesehen.

Die Beilagen - Fotos des Stadtmodells bestätigen, dass das Projekt nicht gegen das ISOS verstösst und sich gut einordnet.

Für die Profilierung von Bebauungsplänen besteht keine gesetzliche Grundlage. In der Stadt Zug sind eine Vielzahl der Bebauungspläne projektbezogene Sondernutzungspläne. Bis heute wurden diese daher nie profiliert.

Der Stadtrat ist der Meinung, dass mit dem Bebauungsplan eine Interessenabwägung im Sinne des ISOS stattgefunden hat und alle rechtlichen Aspekte gebührend berücksichtigt worden sind.

Bebauungsplan ist in dieser Form zu genehmigen

Ein Einwender ist der Meinung, dass der Bebauungsplan in dieser Form (mit Vorbehalt zum Verkehrsriegel) zu genehmigen sei. Der Verkehrsriegel wird in Kapitel 3.3 thematisiert.

Der Stadtrat beantragt, den Bebauungsplan festzusetzen und die Einwendungen zur Nichtgenehmigung des Bebauungsplans abzuweisen.

3.3 Anpassung des Bebauungsplans

Verschiedene Einwendende sind der Meinung, dass der Bebauungsplan bezüglich Geschossigkeit, Ausnützung, Gebäudelänge und/oder Gebäudeabstand angepasst werden soll.

Der Vorprüfungsbericht bringt den Vorbehalt an, dass das Bauvolumen zu reduzieren sei. Weiter empfiehlt der Bericht, dass das nördliche Baufeld bezüglich Höhe und Volumen den übrigen Bauvolumen angepasst wird. Es wurde keine Obergrenze festgelegt. Bei der Überarbeitung wurden diesen Anliegen Rechnung getragen. Dies führte bei den Grundmassen zu einer Annäherung an die neue Bauordnung mit der Geschossigkeit und der Reduktion der Ausnützung von 0.8 auf 0.7.

Form, Länge und der Abstand zwischen den Bauten sind im Rahmen des Wettbewerbs als besondere Vorzüge des Projekts hervorgehoben worden. Durch die kleinteilige Tiefenstaffelung und die Formenvielfalt ergeben sich unterschiedliche Ansichten auf das Gebäude, die Länge des Gebäudes wird gebrochen. Die mäandrierende Form dient unter anderem dazu, dass die Gebäude nicht in ihrer ganzen Länge wahrgenommen werden. So wird die Gebäudelänge in viele verschiedene Teilfassaden aufgeteilt.

Die anrechenbare Geschossfläche im Baufeld B2 ist höher als diejenige der Baufelder B1. Aufgrund der Einwendung wurde die Situation nochmals analysiert. Daher schlägt der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat vor, die anrechenbare Geschossfläche im Baufeld B2 um 400 m² von 5'100 m² auf 4'700 m² zu reduzieren. Damit verringert sich die Ausnützung von 0.7 auf 0.67.

Der Stadtrat beantragt, die anrechenbare Geschossfläche im Baufeld B2 um 400 m² von 5'100m² auf 4'700 m² zu reduzieren und die weitergehenden Einwendungen zur Anpassung des Bebauungsplanes abzuweisen.

3.4 Verkehrskonzept und Riegel

Verschiedene Einwendende sind der Meinung, dass das Verkehrskonzept mit dem Riegel bei der Hofstrasse nicht zu überzeugen vermag. Die optimale Lage des Riegels hängt indessen von der Optik des Einwendenden ab.

Der Riegel ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans, hingegen ist die Überbauung Salesianum Auslöser für den Riegel. Mit dem Bebauungsplan wird der Ausbau des Fridbachwegs und dessen Übernahme als öffentliche Strasse präzisiert. Der Fridbachweg ist im rechtsgültigen Richtplan motorisierter Individualverkehr vom 20. Oktober 2009 als Erschliessungsstrasse ausgeschieden. Entlang des Fridbachwegs bestehen zudem rechtsgültige Baulinien vom 9. Mai 1955. Die Rechtsgrundlagen für den Ausbau des Fridbachwegs zur öffentlichen Erschliessungsstrasse liegen auch ohne Bebauungsplan Salesianum bereits vor. Im Zonenplan ist die Fläche noch dem Baugebiet zugewiesen, da der Fridbachweg zum heutigen Zeitpunkt noch über keine öffentlichen Fahrwegrechte verfügt.

Im Rahmen der gemeindlichen Richtplanung wurde beim Eintrag U3 die Unterbrechung Hofstrasse beschrieben. Mit der Überbauung der Gebiete Roost und St. Karl

sowie nach der Inbetriebnahme einer Busspur stadteinwärts auf der Artherstrasse ist die Hofstrasse für den motorisierten Individualverkehr zu sperren. Ein Variantenvergleich 2005 hat aufgezeigt, dass mit der Öffnung des Fridbachwegs für die Öffentlichkeit, einhergehend mit einem Riegel in der Hofstrasse, das beste Resultat hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Knotens Hof-/Zugerberg-/Artherstrasse erreicht werden kann.

Um Klarheit über die Erschliessung und den Stellenwert des Fridbachwegs zu erlangen, hat die Stadtplanung das Ingenieurbüro TEAMverkehr.zug beauftragt, die Studie aus dem Jahr 2005 bezüglich der geplanten und im Bau befindlichen Bauvorhaben zu überprüfen. Die Planer kommen zum Schluss, dass sich die Situation am Knoten Zugerberg-/Artherstrasse verschlechtern wird, unabhängig von der Einführung eines Riegels an der Hofstrasse (gemäss Verkehrsrichtplan) oder am Fridbachweg. Mit einem Riegel an der Hofstrasse oder am Fridbachweg kann eine gewisse Reduktion der Verkehrsmenge erreicht werden. Die grösste Entlastung erfährt das Verkehrsregime jedoch ohne Riegel, aber mit Öffnung des Fridbachwegs. In diesem Fall können die Gebiete, welche südlich über die Hofstrasse erschlossen sind, direkt über den Fridbachweg abfliessen.

Der Stadtrat verzichtet aus den dargelegten Gründen vorderhand auf den Riegel an der Hofstrasse. Der Entscheid, ob ein Riegel erforderlich ist und wo dieser anzuordnen wäre, wird nach der Realisierung der verschiedenen geplanten Bebauungen nochmals vertieft analysiert und abschliessend beurteilt. Im Zusammenhang mit dem definitiven Entscheid ist eine allfällige Richtplananpassung in Erwägung zu ziehen.

3.5 Emissionen

Verschiedene Einwendende sind der Meinung, dass zum Schutz der Eigentümer in der Unteren Roostmatt Massnahmen zu ergreifen sind, welche die Immissionen minimieren. Grundsätzlich hat der Stadtrat Verständnis für dieses Anliegen. Entsprechende Massnahmen im Bebauungsplan wären aber nicht stufengerecht, es kann keine sinnvolle Abwägung erfolgen. Die Beurteilung, ob und welche Massnahmen zielführend sind, muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgen. Da die Stadt bestrebt ist, den Fridbachweg einschliesslich des Bereichs zwischen Fridbach und Fridbachweg zu übernehmen, wird die Untere Roostmatt zukünftig nur einen Ansprechpartner haben. Die Notwendigkeit von Massnahmen an der Fassade wird ebenfalls im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beurteilt.

Der Stadtrat beantragt, den Einwendenden mit einer Präzisierung entgegen zu kommen:

Der Stadtrat beantragt, die Bestimmungen mit folgendem Punkt 2.5 zu ergänzen.

Bestimmung 2.5 (neu)

Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren für den Ausbau des Fridbachwegs und den Bau im Baufeld B2 sind die Lärmimmissionen zu prüfen und bei Bedarf allfällige Massnahmen zum Lärmschutz vorzusehen.

Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- die Einwendungen und die Stellungnahmen des Stadtrates zur Kenntnis zu nehmen,
- die Anträge des Stadtrates zur Anpassung des Bebauungsplans gutzuheissen, und
- den Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7079, festzusetzen.

Zug, 18. Januar 2011

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussentwurf
- Fotos Stadtmodell

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte stehen Ihnen André Wicki, Chef Baudepartement, Tel. 041 728 21 51, und Harald Klein, Stadtplaner, Tel. 041 728 21 59, zur Verfügung.

Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. betreffend Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7079: 2. Lesung; Festsetzung

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2111 vom 6. Juli 2010 und Nr. 2111.2 vom 18. Januar 2011:

1. Der Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7079, 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 unbenütztem 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.

Zug,

Jürg Messmer, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist: