

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2331.2

Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7504; 2. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 12. Mai 2015**Das Wichtigste im Überblick**

Der Grosse Gemeinderat hat den Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7504, am 24. Februar 2015 in 1. Lesung beraten. Der Plan ist vom Freitag 27. Februar 2015, bis und mit Montag 30. März 2015 öffentlich aufgelegt worden. Es sind zwei Einwendungen fristgerecht und ein weiteres Schreiben nach Ablauf der Auflagefrist mit verschiedenen Anträgen eingegangen. Die Grünliberale Partei der Stadt Zug beantragt in ihrer Einwendung, dass der Bebauungsplan wegen der Bebauungsstruktur, den Balkonen und Dachterrassen und wegen des fehlenden Bezugs zum historischen Salesianum zu überarbeiten ist.

Der Zuger Heimatschutz beantragt, eine Nutzungsreserve von mindestens 2'000 m² für die Entwicklung des Salesianums bereit zu stellen. Im Schreiben der Nachbarschaft wird beantragt den Bebauungsplan zurückzuweisen, da er nicht dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS und § 53 der Bauordnung entspricht. Der Stadtrat kommt zum Schluss, dass mit dem Bebauungsplan die Schutzanliegen des historischen Salesianums eingehend berücksichtigt sind, eine dem Ort entsprechende Bebauungsstruktur gewählt wurde und alle rechtlichen Aspekte berücksichtigt worden sind. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, die Einwendungen und den Antrag der Nachbarschaft abzuweisen und den Bebauungsplan festzusetzen.

Sehr geehrte Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7504. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt.

1. **Ausgangslage**
2. **Behandlung der Einwendungen**
3. **Schreiben der Nachbarschaft**
4. **Antrag**

1. Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat den Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7504, am 24. Februar 2015 in 1. Lesung beraten.

Der Plan ist von Freitag 27. Februar 2015 bis und mit Montag 30. März 2015 öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt des Kantons Zug am 27. Februar und 6. März 2015 publiziert worden. Während der Auflagefrist sind zwei Einwendungen und nach der Auflagefrist ein weiteres Schreiben zum Bebauungsplan eingegangen. Mit der Behandlung der Einwendungen kann der Bebauungsplan dem Grossen Gemeinderat zum Beschluss unterbreitet werden.

2. Behandlung der Einwendungen

2.1 Einwendung der Grünliberalen Partei der Stadt Zug

Die Grünliberale Partei der Stadt Zug hat am 20. März 2015 eine Einwendung eingereicht. Die Grünliberale Partei beantragt sinngemäss die Überarbeitung des Bebauungsplans wegen unruhiger, nicht städtischer Bebauungsfelder.

a) unruhige, nicht städtische Bebauungsfelder

Zur Begründung führt die Grünliberale Partei an, dass die Freiflächen zu unruhigen Bebauungsfeldern führten, die wie Konfetti über das Areal verteilt seien und nicht städtisch wirken würden. Der Diskurs zwischen dem historischen Salesianum und den Wohnhäusern fehle. Unverständlich sei, wieso beide Etappen dieselben strikten Regeln hätten.

Stellungnahme des Stadtrates

Das denkmalgeschützte Salesianum befindet sich ausserhalb des eigentlichen Zentrums in einem gerade nicht durch urbane Bebauungsstrukturen geprägten Landschaftsraum. Ziel ist es, die Präsenz des Salesianums zu belassen. Dies geschieht mit einem eigenständigen von Neubauten freien Perimeter. Die von Norden (Artherstrasse) nach Süden (zum bestehenden Bauernhof) verlaufende Langsamverkehrsachse begrenzt diesen Bereich.

Östlich grenzt der langgezogene Baubereich an die acht neuen Wohnbauten an. Die neuen Bauten des Richtprojektes sind so gesetzt, dass durch ihre Gebäudeform, aber auch ihre Stellung im Gelände, immer wieder Querbezüge von Osten nach Westen, d.h. zum Salesianum entstehen. Durch die „reissverschlussartige“ Verschiebung der Häuser gegeneinander entstehen Freiräume zwischen den Häusern. Sie schaffen einen Bezug zu den differenzierten Aussenräumen des Salesianums. In ihrer Gesamtheit ermöglichen sie einen fliessenden, zwischen den Neubauten von Süden nach Norden hin verlaufenden Landschaftsraum, der sich auf die landschaftlich geprägte Bebauungsstruktur an der Artherstrasse, aber auch auf den südlichen, landwirtschaftlich geprägten Landschaftsraum bezieht.

Die kompakten und mit einem Splittlevel versehenen Häuser bilden mit ihrer architektonischen Sprache eine unaufgeregte, ruhige Erscheinung. Dies ist ein angemessener Hintergrund für das denkmalgeschützte Gebäudeensemble des Salesianums. Es wird ganz bewusst keine murale Erscheinung der Häuser mit Lochfenstern gesucht, wie es das Herrenhaus des Salesianums aufweist. Vielmehr wird ein von der inneren Gebäudestruktur abgeleiteter, stark struktureller Gebäudeausdruck aus vorgefertigten Betonelementen und raumhohen Verglasungen gewählt. Dieser nähert sich stärker dem ländlichen konstruktiven Ausdruck der Gebäude in der näheren Umgebung.

Auf ausspringende Balkone wird ganz bewusst verzichtet, da diese dem Gebäudekörper die Ruhe nehmen würden. Die eingezogenen Loggien können in den Gebäudekörpern integriert und so als weitere Zimmer im Erscheinungsbild der Häuser wahrgenommen werden. Dies trägt ebenfalls zur unaufgeregten Erscheinung bei.

Auch die Denkmalpflege kommt zum Schluss, dass die städtebauliche Setzung die nähere Umgebung des Salesianums respektiert und durch die offene Bebauung ein angemessener Übergang vom südlichen Landschaftsraum zum sich verdichtenden städtischen Gebiet gebildet wird.

Antrag des Stadtrates: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung nicht einzugehen.

b) Balkone und Dachterrassen

Die Grünliberale Partei ist der Ansicht, dass der Bebauungsplan weder Balkone verbieten noch seeabgewandte Dachterrassen vorschreiben solle. Sie beantragt die Streichung der entsprechenden Einschränkungen.

Zur Begründung führt die Grünliberale Partei an, dass Loggien statt Balkone und seeabgewandte Dachterrassen nicht zeitgemäss seien. Die Wohnungen müssten sich einem fragwürdigen denkmalpflegerischen Ansatz unterordnen.

Stellungnahme des Stadtrates

Die Wohn- und Esszimmer sind mindestens zweiseitig ausgerichtet. Mit den Loggien erfahren sie eine zimmerartige, räumliche Erweiterung. Zentral sind dabei einerseits die Sicht zum See, andererseits aber auch der Blick in die weiteren Himmelsrichtungen und in die siedlungswegführenden Räume (Zwischenräume). Insofern weisen auch die nach Osten zur Morgensonne hin ausgerichteten Aussenräume, trotz der nahe gelegenen Bahngeleise, eine ähnlich grosse Attraktivität auf, wie jene zum See hin.

Die bergseitig angelegten Dachterrassen verleihen - wie die eingezogenen Loggien - den Gebäuden eine grössere Ruhe. Zudem können so die Wohnräume an die nach Westen hin ausgerichtete Fassade geholt werden. Das ist innenräumlich äusserst interessant, schafft zudem eine Blickverbindung zum Salesianum und See. Auch die Dachterrassen erhalten durch diese Setzung besondere Qualitäten: die jeweils eher grelle und flach stehende Abendsonne wirft durch das halbgeschossige Gebäudevolumen im Westen einen leichten Schatten auf die Terrassen. So entsteht - insbesondere am Abend - eine hohe Aufenthaltsqualität. Wie die Geschosswohnungen verfügen jedoch sämtliche Dachwohnungen auch über zum See ausgerichtete, in die Wohnräume eingezogene Loggien. Es wird den Dachwohnungen also ein differenziertes Angebot an Aussenräumen zur Verfügung gestellt.

Antrag des Stadtrates: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung nicht einzugehen.

c) Bezug der neuen Wohnbauten zum Salesianum

Die Grünliberale Partei beantragt, die künftige Nutzung des Salesianums sei zwingend in den Bebauungsplan miteinzubeziehen.

Zur Begründung führt die Grünliberale Partei an, dass die Nutzung des historischen Baus auf die Wohnungen ausgerichtet sein müsse, damit eine Wechselwirkung entstehen könne. Im Salesianum könnten Büros, Praxen, Ateliers für die Bewohner der Wohnüberbauung realisiert werden. Hier hätte die Stadt Zug die einmalige Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten in unmittelbarer Nähe zu realisieren. Die Grünliberale Partei sehe auch die Möglichkeit, im selben Bauvolumen mehr als 56 Wohnungen zu realisieren, d.h. auch kleinere Wohnungen zu bauen.

Stellungnahme des Stadtrates

Die Bauordnung der Stadt Zug wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision vom Grossen Gemeinderat und von der Bevölkerung im Jahre 2009 beschlossen. In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum (§ 53 BO) sind die Vorgaben bezüglich der Nutzung des Areals festgelegt. Zulässig sind öffentlich zugängliche Nutzungen wie Schulen, Kultur usw. und Wohnen. Dabei muss die Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden. Es obliegt der Grundeigentümerin bzw. der Baurechtnehmerin, das Salesianum einer Nutzung gemäss § 53 BO zuzuführen. Die Stadt kann bei Bedarf nur eine Vermittlerrolle übernehmen. Vorgaben bezüglich Mieter sind nicht zulässig, andernfalls müsste die Stadt das Risiko übernehmen, falls die Räumlichkeiten nicht vermietet werden könnten.

Wenn die Stadt einen Bedarf für eine öffentliche Nutzung im Salesianum hätte, wären entsprechende Auflagen möglich, die Vermietung wäre so aber auch sichergestellt. Da die Stadt keinen Bedarf für öffentliche Nutzungen ausweisen konnte, entfällt diese Möglichkeit.

Antrag des Stadtrates: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung nicht einzugehen.

2.2 Einwendung des Zuger Heimatschutzes

Der Zuger Heimatschutz hat – auch im Namen des Schweizer Heimatschutzes - am 25. März 2015 eine Einwendung eingereicht und beantragt, der vorliegende Bebauungsplan sei nicht zu genehmigen.

Der Zuger Heimatschutz macht zur Begründung geltend, dass gemäss § 53 BO für öffentlich zugängliche Nutzungen wie Schulen, Kultur usw. und für Wohnen bestimmt sei. Der Bebauungsplan Salesianum könne keine Nutzung für die bestehenden Bauten des Salesianum vorweisen. Es bleibe nur eine Nutzungsreserve von 540 m². An der Stelle einer möglichen Entwicklung des Salesianums würden die notwendigen Grün- und Spielflächen der geplanten Wohnbauten liegen. Dies erschwere eine zukünftige Nutzung und verunmögliche eine eventuell notwendige Erweiterung des Salesianums für die in der Bauordnung vorgesehene öffentlich zugängliche Nutzung. Wenn zum heutigen Zeitpunkt keine passende Nutzung gefunden werden könne, so seien mindestens 2'000 m² aGF (anrechenbare Geschossfläche) für die Entwicklung zu reservieren und das entsprechende Grundstück auszuweisen.

Stellungnahme des Stadtrates

In § 53 Abs. 1 BO sind die in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum zulässigen Nutzungen festgelegt. Dies sind öffentlich zugängliche Nutzungen sowie die Wohnnutzung. Ein Nutzungsmix ist indes nicht zwingend vorgeschrieben. Aus den Materialien der Ortsplanungsrevision (Planungsbericht, Protokollen etc.) lässt sich kein Hinweis entnehmen, dass für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum sowohl öffentlich zugängliche Nutzungen als auch Wohnnutzungen zwingend realisiert werden müssten. Es wurde weder über einen zwingenden Nutzungsmix diskutiert, noch wurde die öffentlich zugänglichen Nutzung lokalisiert. Daher geht der Zuger Heimatschutz fehl in der Annahme, dass eine öffentlich zugängliche Nutzung in den bestehenden Bauten des Salesianums erfolgen muss.

Die vom Zuger Heimatschutz geltend gemachten 2'000 m² Reserve für eine mögliche Entwicklung des Salesianums findet in § 53 BO ebenfalls keine Stütze. Entsprechend ist auch eine Erweiterung des Salesianums für öffentlich zugängliche Nutzungen nicht zwingend. Zudem begründet der Zuger Heimatschutz nicht weiter, weshalb lediglich eine solche Erweiterung den Bestand des Salesianums sichern kann. Die beantragte Reserve ist zudem grösser als das bestehende Salesianum (1'580 m²).

Im ersten Bebauungsplan war keine Erweiterung vorgesehen. Der Bebauungsplan wurde in dieser Form vom GGR und von der Bevölkerung beschlossen. Im nun vorliegenden Bebauungsplan ist eine Erweiterung unterirdisch vorgesehen, d.h. der Bebauungsplan geht bezüglich Nutzungsmöglichkeiten des Salesianums weiter, als der 1. Bebauungsplan. Wie im Richtprojekt aufgezeigt, ist die Erweiterung so angedacht, dass das heutige Bild des historischen Salesianums erhalten bleibt.

Eine angemessene Nutzung für die Baute zu finden, ist aus Sicht der Denkmalpflege für den Unterhalt und die Pflege von Denkmälern von grosser Bedeutung.

Der Erhalt der Bausubstanz kann grundsätzlich auch mit Wohnnutzungen im bestehenden Gebäudevolumen erreicht werden. Für die Denkmalpflege ist es ein wesentlicher Vorteil dieses Bebauungsplanes, dass die Umgebung des Denkmals von zusätzlichen Bauten freigehalten wird. Eine zusätzliche Baute in dem Umgebungsbereich würde diesem Schutzzanliegen entgegenstehen. Der Umgebungsbereich ist das Resultat von intensiven Abklärungen und Diskussionen mit der Denkmalpflege, welche bereits im Rahmen des 1. Bebauungsplanes geführt und im Rahmen dieses Bebauungsplanes nochmals überprüft wurde. Mit der Unterschutzstellung der Bauten, dem Freihalten der unmittelbaren Umgebung, der offenen neuen Bebauung als Übergang zum südlichen Landschaftsraum und der Pflicht zur Aufwertung und Instandstellung der Bauten und Umgebung sind die notwendigen Massnahmen für den Erhalt des Salesianums getroffen worden.

Antrag des Stadtrates: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung nicht einzugehen.

3 Schreiben der Nachbarschaft

Nach Ablauf der Auflagefrist ist ein Schreiben von Heinz Gross und 20 Mitunterzeichnern der Nachbarschaft Fridbach 1 und 2 eingetroffen. Sie beantragen, dass Projekt sei als Ganzes zurückzuweisen. Die Nachbarn, vertreten durch Heinz Gross, machen zur Begründung geltend, das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS sei in der Ortsplanungsrevision nicht berücksichtigt worden, obwohl es 1:1 hätte umgesetzt werden müssen. Das Gebiet des Bebauungsplans hätte ausgezont werden müssen, um die Vorgaben des ISOS zu erfüllen. Selbst wenn es sich um Baugebiet handeln würde, sei der gemäss § 53 BO werde das Erscheinungsbild und der Charakter nicht erhalten und eine vernünftige Weiterentwicklung des Salesianums sei gefährdet.

Bei der Frist für die Einrichtung von Einwendungen gemäss § 39 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS 721.11) handelt es sich um eine gesetzliche Frist, die nicht verlängert werden kann. Das Schreiben der Nachbarschaft ist verspätet eingereicht worden und kann deshalb nicht als Einwendung entgegengenommen werden. Gleichwohl nimmt der Stadtrat dazu Stellung und informiert den Grossen Gemeinderat umfassend, so dass aus der verspäteten Einreichung kein Nachteil entsteht.

Stellungnahme des Stadtrates

Die wichtigste bau- und planungsrechtliche Feststellung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Salesianum ist, dass mit dem Bebauungsplan nur so viel gebaut werden kann, wie auch nach der Grundordnung –also in der Zone W2B – zulässig wäre. Im Rahmen der Zonenplanrevision 2009 wurde das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS im gesamten Stadtgebiet umgesetzt. Das Areal Salesianum wurde der Bauzone zugeteilt. Eine nachträgliche Überprüfung dieser Zonenzuweisung ist nicht mehr statthaft. Da der Bebauungsplan nicht von der Grundordnung abweicht, ist das ISOS bei der Sondernutzungsplanung als kommunale Aufgabe im vorliegenden Fall nicht mehr weiter von Bedeutung. Eine Bebauung des Gebietes gemäss den Vorgaben von § 53 BO und den Vorgaben des Bebauungsplans Salesianum ist daher trotz Erhaltungsziel a des ISOS (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche) möglich. Die gestalterische Beurteilung durch den Grossen Gemeinderat bemisst sich daher in erster Linie nach § 53 BO. Die kantonalen Stellen haben eine Interessenabwägung unter Berücksichtigung der Schutzziele des ISOS vorgenommen und die Vereinbarkeit des Bebauungsplans insbesondere mit den denkmalpflegerischen Vorgaben bejaht.

Im Weiteren wird auf die Ausführungen zu den Einwendungen, insbesondere auf Kapitel 2.2, verwiesen.

4 Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- die Einwendung der der Grünliberalen der Stadt Zug und die Einwendung des Zuger Heimatschutzes zur Kenntnis zu nehmen und abzuweisen
- den Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7504, festzusetzen

Zug, 12. Mai 2015

Dolfi Müller
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussentwurf
- Änderungen der Bestimmungen aufgrund der 1. Lesung (keine weiteren Änderungen im Beilagenverzeichnis gegenüber der 1. Lesung)

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat, André Wicki, Departementsvorsteher, Tel. 041 728 21 51.

**BESCHLUSS des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.
betreffend Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7504, 2. Lesung; Festsetzung**

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2331 vom 16. Dezember 2014 (1. Lesung) und Nr. 2331.2 vom 12. Mai 2015 (2. Lesung):

1. Der Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7504, 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 der Stadt Zug mit Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er wird in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
5. Gegen diesen Beschluss kann gemäss § 17bis des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Karin Hägi
Präsidentin

Martin Würmli
Stadtschreiber

Referendumsfrist: