

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Salesianum bezweckt

- das geschützte Salesianum mit seiner historischen Umgebung in seinem Charakter und Erscheinungsbild zu erhalten und auf der weiteren Bauzonenfläche eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen;
- die Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Wohnüberbauung zu schaffen;
- eine hohe Freiraumqualität zu sichern;
- Bestimmungen einzuführen, welche einerseits die bauliche Umsetzung des Richtprojektes ermöglichen und andererseits den notwendigen Projektierungsspielraum für die Weiterbearbeitung offen lassen.

2. Bebauung

- 2.1 Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu konzipieren und zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Bepflanzung eine sehr gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für eine etappierte Realisierung.
- 2.2 Die Bebauung ist so zu planen, dass im "Baubereich für neue Hauptbauten sowie Tiefgarage" genau acht Hauptbauten möglich sind. Die Hauptbauten sind sowohl bezüglich Volumen als auch bezüglich architektonischem Ausdruck als Einheit zu gestalten. Folgende zwei Etappen sind möglich: Hauptbauten nördlich der Langsamverkehrsachse (3 Hauptbauten) und Hauptbauten südlich der Langsamverkehrsachse (5 Hauptbauten). Die im Plan dargestellte mögliche Anordnung der acht Hauptbauten hat nur informativen Charakter.
- 2.3 Die "Freihaltebereiche Durchsichten" sind für das Freihalten von Durchsichten und von konzeptionell wichtigen Freiflächen bestimmt. In den "Freihaltebereichen Durchsichten" dürfen keine Hauptbauten erstellt werden. Kleinbauten wie Zugänge zur Tiefgarage oder Veloabstellplätze bis max. 3.50 m (ab gewachsenem Terrain bis zum obersten Punkt des Daches) sind in den "Freihaltebereichen Durchsichten" zulässig.
- 2.4 Das Richtprojekt vom 31. Oktober 2014 ist verbindlich. Abweichungen sind zu begründen und müssen in ihrer städtebaulichen und architektonischen Ausformulierung mindestens von gleich hoher Qualität sein wie das Richtprojekt.
- 2.5 Die Hauptbauten sind als kompakte Baukörper zu planen. Vorspringende und ausragende Bauteile wie Balkone und Erker sind nicht zulässig.
- 2.6 Ein allfälliges Dachvolumen muss auf der seezugwandten Seite angeordnet werden. Eine allfällige Nutzung der Dachflächen als Terrasse ist nur auf der seeabgewandten Seite zulässig. Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn deren Standort technisch bedingt ist.
- 2.7 Die Dachflächen sind sorgfältig zu gestalten insbesondere bei
 - einer Nutzung als Terrasse (Beschränkung der Fläche, Materialwahl, etc.)
 - Dachausstiegen (Lage, minimaler Dachaufbau, Materialwahl, etc.)
 - Nutzung der Sonnenenergie
 - Dachaufbauten
- 2.8 Die Hauptzugänge zu den Hauptbauten sind bergseits anzuordnen.
- 2.9 Die geschützten Bauten Salesianum mit ihrer historischen Umgebung sind **vor oder zeitgleich mit der Etappe südlich der Langsamverkehrsachse gemäss Bestimmung 2.2** aufzuwerten und instand zustellen. Bei den bestehenden Bauten und Anlagen sind Erneuerungen und Änderungen im Rahmen denkmalpflegerischer Vorgaben gestattet.
- 2.10 Im "Baubereich Unterniveaubauten Salesianum" sind Unterniveaubauten für Mehrzweckraum mit Nebenräumen, Erschliessung, Technik, Tiefgarage etc. zulässig.
- 2.11 Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren für den Ausbau des Fridbachwegs und die Hauptbauten entlang des Fridbachwegs sind die Lärmimmissionen zu prüfen und bei Bedarf allfällige Massnahmen zum Lärmschutz vorzusehen.

3. Aussenraum

- 3.1 Der Umgebungsplan zum Bebauungsplan vom 31. Oktober 2014 ist für die weitere Bearbeitung als Konzept verbindlich und stellt einen Bestandteil dieses Bebauungsplanes dar. Die Freiraumgestaltung ist entsprechend zu konzipieren. Mit jedem Baugesuch für Hauptbauten ist ein detaillierter Umgebungsplan basierend auf dem Umgebungsplan vom 31. Oktober 2014 einzureichen.
- 3.2 Der Aussenraum wird aufgeteilt in
 - die historische Umgebung rund um die geschützten Bauten Salesianum (Aussenräume Salesianum);
 - die Umgebung der neuen Hauptbauten inklusive Spielwiese und Spielplatz (Aussenräume Wohnüberbauung).
- 3.3 Die historische Umgebung der geschützten Bauten Salesianum ist gemäss den Vorgaben des Umgebungsplanes und in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege und des Baudepartementes zu gestalten.
- 3.4 Die Aussenräume der Wohnüberbauung haben einen hohen ökologischen Wert aufzuweisen. Die aktuellen Kenntnisse bezüglich unkontrollierter Verbreitung fremder Arten und Schutz heimischer Ökosysteme vor Schädlingen und Krankheiten sind im Bepflanzungskonzept zu berücksichtigen.
- 3.5 Die Umgebungsgestaltung ist mit der jeweiligen Bauetappe zu realisieren. Der Spielplatz und die Spielwiese sind mit der 1. Bauetappe der acht neuen Hauptbauten gemäss den Vorgaben der Beratungsstelle für Unfallverhütung (BfU) zu konkretisieren und zu realisieren. **Der Spielplatz hat den Standard der neuen städtischen Spielplätze zu erfüllen.** Die historische Umgebung des Salesianums ist gemeinsam mit dem Umbau oder Ausbau des Salesianums zu realisieren.
- 3.6 Am bezeichneten Standort ist, in Absprache mit dem Baudepartement der Stadt Zug, eine gemeinsame Entsorgungsstelle mit Unterflurcontainern einzurichten.
- 3.7 Bei den Ein- und Ausfahrten sind Bepflanzung und Bestockung so zu pflanzen, dass die Sichtweiten nicht eingeschränkt werden.