

Eingang 09. OKT. 2014		
Departement	Ant. / Lohn	z.K.
Präsident		
Finanz		
Bildung		
Bau	✓	
SUS		
Kanzlei		
Dienst-/Stabstelle		

Baudirektion, Postfach 857, 6301 Zug

Stadtrat von Zug  
 Stadthaus am Kolinplatz  
 Postfach 1258  
 6301 Zug

T direkt 041 728 54 88  
 gilles.morf@bd.zg.ch  
 Zug, 7. Oktober 2014  
 51805

### Vorprüfung Bebauungsplan Salesianum, Stadt Zug

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident  
 Sehr geehrte Frau Stadträtin  
 Sehr geehrte Herren Stadträte

Mit Schreiben vom 4. Juli 2014 haben Sie uns den Bebauungsplan Salesianum zur Vorprüfung eingereicht.

Das Dossier umfasst folgende Dokumente:

- Bebauungsplan Salesianum vom 30. Juni 2014, Mst. 1:500 (verbindlicher Bestandteil)
- Umgebungsplan zum Bebauungsplan vom 30. Juni 2014, Mst. 1:500, Appert und Zwahlen GmbH, Cham (verbindlicher Bestandteil)
- Planungsbericht vom 30. Juni 2014 (orientierender Bestandteil)
- Verkehrstechnisches Gutachten vom 30. Juni 2014, Teamverkehr Zug AG (orientierender Bestandteil)
- Lärmgutachten vom 15. Mai 2014, Michael Wichser und Partner AG, Dübendorf (orientierender Bestandteil)

Unser Vorprüfungsbericht lautet wie folgt:

#### 1. Ausgangslage

Das Institut Menzingen als Eigentümer des Grundstücks Nr. 1487 beabsichtigt, auf dem Gelände des Salesianums St. Karl eine Überbauung mit Wohnungen zu realisieren. Die Grösse des sich in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum befindlichen Areals beträgt ca. 20'000 m<sup>2</sup>, inklusive der bereits bestehenden historischen geschützten Bauten und Anlagen.

Nachdem das Verwaltungsgericht eine Beschwerde gegen das erste Projekt gutgeheissen hatte, haben der Grundeigentümer und die Stadt Zug beschlossen, die Planung neu zu starten.

Mit dem Bebauungsplan soll zum einen das Salesianum mit seiner historischen Umgebung aufgewertet werden. Zum andern soll auf der weiteren Bauzonenfläche mit der Umsetzung des Richtprojekts eine qualitätsvolle Wohnüberbauung mit hohen Freiraumqualitäten geschaffen werden.

Das Richtprojekt sieht acht kompakte Baukörper mit Pultdach und Split-Level (Halbgeschoss) Lösung vor. Darin sollen 56 Wohnungen realisiert werden. Insgesamt ergibt sich mit diesem Projekt auf dem Grundstück Nr. 1487 eine Ausnützung von ca. 0.49. Die Gebäude weisen 3 Vollgeschosse (inkl. Pultdach) aus. Die Split-Level Lösung und das Pultdach ermöglichen eine feine Einpassung der Häuser in das leicht fallende Terrain. Dies führt zu rund einen Meter tieferen Gebäuden als dies gemäss Bauordnung möglich wäre. Die Häuser sind so zueinander versetzt angeordnet, dass der von Süden her kommende Landschaftsraum auf angemessene Weise weitergeführt wird. Der Weg zwischen Salesianum und der Wohnüberbauung bildet den seeseitigen Abschluss des Neubauperimeters und begrenzt eine grosszügige Freifläche um das bestehende Gebäudeensemble.

## **2. Vorprüfung**

### **2.1. Grundsätzliches**

#### **2.1.1. Abweichungen von der Einzelbauweise gemäss Bauordnung**

Gemäss § 32 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) bestimmen gemeindliche Bebauungspläne die Bauweise für eine Fläche innerhalb der Bauzone. Wenn sie wesentliche Vorteile gegenüber der Einzelbauweise aufweisen (besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume und besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild), können sie von den ordentlichen kantonalen und gemeindlichen Bauvorschriften abweichen.

In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum gelten jedoch die Grundmasse der Zone W2b mit einer Ausnützungsziffer (AZ) von 0.5.

Der Bebauungsplan Salesianum weicht von den ordentlichen Bauvorschriften für die Einzelbauweise bezüglich Geschoszahl und Unterschreitung des Waldabstandes ab.

- Geschoszahl: Pultdächer sind in der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) nicht als Dachgeschoss vorgesehen. Aufgrund der Kniestockhöhe auf der Westseite (grosser Kniestock) wird das Pultdach zu einem Vollgeschoss; gemäss V PBG ist beim Dachgeschoss ein Kniestock von max. 0.50 m zulässig. Die geplanten Gebäude

weisen somit 3 Vollgeschosse (2 reguläre Vollgeschosse und ein Pultdach als Vollgeschoss) auf.

- Waldabstand: Gemäss Planunterlagen unterschreiten folgende Bauten/Anlagen den gesetzlich minimalen Waldabstand von 12 Metern: verbreiteter Fridbachweg, nördlicher Zugangsweg zur Baute 1, Einfahrt zur Tiefgarage, Unterflurcontainer, 2 Parkplätze, Zufahrtsstrasse (westlich Eisenbahnlinie).

2.1.2. Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung gemäss § 32 PBG  
Der Bebauungsplan Salesianum zeichnet sich durch diverse Vorteile bzw. Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aus. Die zentralen Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung gegenüber der Einzelbauweise sind:

- Grosszügige Freifläche um das Salesianum, dessen herrschaftlichen Ausdruck nicht tangiert wird.
- Der historisch begründete Weg von der Kapelle St. Karl Richtung Zugerberg bekommt wieder eine tragende räumliche Rolle und betont den halböffentlichen Charakter der Flächen.
- Die Wohnbauten sind so angeordnet, dass der Aussenraum hindurchfliesst und damit der Bezug zur offenen Landschaft hergestellt wird.

### 2.1.3. Beurteilung und Interessenabwägung

Bevor eine Interessenabwägung und Würdigung der Abweichungen vorgenommen wird, ist zu klären, ob die Abweichungen überhaupt möglich sind.

Der nun vorgelegte Bebauungsplan Salesianum lässt gemäss Bestimmung 2.5, 1. Spiegelstrich, drei Vollgeschosse zu, während die Grundmasse in der W2b zwei Vollgeschosse zulassen. Gemäss seinem Schreiben vom 4. Juli 2014 möchte der Stadtrat von der Baudirektion insbesondere schriftlich geklärt haben, ob die Abweichungen von der Bauordnung mit dem Urteil des Verwaltungsgerichts zum ersten Bebauungsplan vereinbar sind.

Das Verwaltungsgericht hat mit Urteil vom 10. Juni 2013, Erwägungen 4 und 8, in Auslegung von § 53 Bauordnung entschieden, dass die Grundmasse der Zone W2b beim Bebauungsplan zwingend einzuhalten sind. Indem der Bebauungsplan Salesianum von den Grundmassen um ein Vollgeschoss abweicht, ist er nicht mit dem Urteil des Verwaltungsgerichts vereinbar. Daran ändert auch nichts, dass die nun vorgeschlagene Lösung aus Sicht der Stadt Zug, der Stadtbildkommission und der Bauherrschaft wesentliche Vorteile aufweist.

Abweichungen von den Grundmassen der Zone W2b könnten nur als Ausnahmen gemäss § 31 V PBG gewährt werden. Dafür ist u.a. erforderlich, dass die Bauvorschriften im Einzelfall zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen oder eine unbillige Härte bedeuten würden.

Bereits diese beiden Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall offensichtlich nicht gegeben, denn eine Planung unter Einhaltung der Grundmasse ist ohne weiteres möglich.

**Vorbehalt:** Dem Bebauungsplan Salesianum kann mit der Bestimmung 2.5, 1. Spiegelstrich, keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Gemäss § 12 Abs. 1 PBG müssen Bauten und Anlagen einen minimalen Waldabstand von 12 Metern einhalten. Eine Ausnahmegewilligung kann nur erteilt werden, wenn sich sonst eine offensichtlich unzweckmässige Lösung oder eine unbillige Härte ergibt (§ 14 PBG). Die Zustimmung der Direktion des Innern ist für eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstandes erforderlich (§ 6 Abs. 2 Bst a PBG).

Das Verwaltungsgericht führt im Urteil vom 29. November 2011 (V 2011 / 9) aus, dass die Behörde vor dem Erteilen einer Ausnahmegewilligung genau prüfen müsse, ob die im Gesetz umschriebene, vom Normfall abweichende Ausnahmesituation tatsächlich vorliege. Naturgemäss sei davon nur in einem wirklichen Sonderfall auszugehen. Der gegenüber anderen Kantonen sehr kleine Waldabstand von 12 Metern dürfe nur in wirklichen Ausnahmefällen unterschritten werden.

Müssten die geltenden Vorschriften angewendet werden, müsste der gesetzliche Waldabstand eingehalten werden und die innerhalb des Waldabstandes geplanten Bauten/Anlagen wären grundsätzlich nicht bewilligungsfähig. Für den Fridbachweg, für den nördlichen Zugangsweg zur Baute 1, für die Einfahrt zur Tiefgarage, für die Unterflurcontainer sowie für die Zufahrtsstrasse (westlich Eisenbahnlinie), welche alle im Waldabstand liegen, sind die Begründungen für eine Waldabstandsunterschreitung stichhaltig, so dass eine Zustimmung der Direktion des Innern für eine Waldabstandsunterschreitung in Aussicht gestellt werden kann.

Die Situierung der beiden Parkplätze im Waldabstand ist nicht stichhaltig begründet. Wir sind der Meinung, dass sie ebenfalls an die Zufahrtsstrasse verschoben werden sollen und dadurch keine offensichtlich unzweckmässige Lösung resultiert (vgl. § 14 PBG).

**Vorbehalt:** Die Parkplätze beim Fridbachweg sind aus dem Waldabstandsbereich zu entfernen.

## **2.2. Planinhalt**

### **2.2.1. Erschliessung**

Die bestehende Erschliessung erlaubt die Zufahrt über die Artherstrasse nördlich des Salesianum. Im Bebauungsplan ist diese Zufahrt nicht mehr eingezeichnet, im Erschliessungskonzept des Verkehrsgutachtens ist diese im Hintergrundplan noch vorhanden.

**Vorbehalt:** Die Erschliessung soll gemäss Erschliessungskonzept erfolgen. Die bestehende nördliche Zufahrt (Artherstrasse) zum Salesianum ist aufzuheben.

Der Knoten Fridbach wird baulich nicht verändert. Für die Erschliessung der vorgesehenen Wohnnutzung ist der Knoten zentral. Deshalb soll aus Gründen der Verkehrssicherheit die Sichtweite überprüft werden. Die Überprüfung kann alternativ im Bauprojekt erfolgen.

**Vorbehalt:** Die Sichtweiten sind am Knoten Fridbach zu prüfen und im technischen Bericht aufzuzeigen.

#### 2.2.2. SBB-Trasse-Erweiterung

Im kantonalen Richtplan ist das SBB-Trasse, das östlich an den Bebauungsplanperimeter Salesianum angrenzt, als Strecke für eine mögliche Doppelspurinsel ausgeschieden. Im Bebauungsplan ist zur Raumfreihaltung der zukünftigen SBB-Trasse-Erweiterung eine Interessenslinie dargestellt. Zur Präzisierung der Angaben sind in Absprache mit der SBB folgende Ergänzungen des Bebauungsplans vorzunehmen:

- Der **Informationsinhalt des Bebauungsplans** ist textlich wie folgt zu ergänzen:  
Interessenslinie SBB für Doppelspurinsel Raum Casino – Fridbach (gemäss kantonalen Richtplan, Kapitel V 5 – Regionaler Bahnverkehr / Mittelverteiler).
- Der **Plan** ist wie folgt zu ergänzen:  
Auf dem Plan ist die Interessenslinie mit einem Abstand von 8.30 m zur bestehenden Gleisachse zu vermessen (Situation und Querschnitt). Entspricht die eingezeichnete Interessenslinie nicht diesem Mass, ist sie anzupassen. Wir weisen darauf hin, dass die Interessenslinie nicht den zusätzlichen Platzbedarf für allfällige Böschungen und Stützbauwerke enthält (insofern ist die Darstellung im Querschnitt richtig).

**Vorbehalt:** Die im kantonalen Richtplan aufgeführten Eisenbahn-Doppelspurinsel im Raum Casino – Fridbach ist gemäss den vorstehenden Vorgaben sowohl textlich als auch zeichnerisch im Bebauungsplan Salesianum und im Umgebungsplan zu ergänzen.

#### 2.2.3. Entwässerung

Gemäss Kapitel 4.3 des Planungsberichts wird das anfallende Regenwasser mehrheitlich über die Schulter entwässert und soll innerhalb des Bebauungsplangebiets versickert werden. Ein detailliertes Entwässerungskonzept soll erst im Rahmen des Bauprojektes erarbeitet werden.

Die konkrete Anordnung von Versickerungs- und Retentionsanlagen beeinflusst wesentlich die Umgebungsgestaltung respektive Anordnungen der verschiedenen Nutzungen zwischen den

Baukörpern. Deshalb ist die approximative Anordnung der Entwässerungsanlagen bereits im Bebauungsplan bzw. im Umgebungsplan festzuhalten.

**Vorbehalt:** Die approximative Lage der Versickerungs- bzw. Retentionsräume sind im Bebauungsplan bzw. im Umgebungsplan festzuhalten.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Sofern die vorgenannten Vorbehalte erfüllt werden, kann der Bebauungsplan Salesianum dem Kanton zur Genehmigung eingereicht werden. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

### **4. Bedeutung der Vorprüfung**

Hinsichtlich der Bedeutung der Vorprüfung ist zu beachten, dass diese nur vorläufiger und relativ summarischer Natur ist; ihr Charakter ist anders als derjenige der Überprüfung im konkreten Einzelfall (vgl. Kölz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, Zürich 1999, N 26 zu § 20). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsakts im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

Freundliche Grüsse  
Baudirektion



Heinz Tännler  
Regierungsrat

#### **Beilagen:**

- Bebauungsplan Salesianum vom 30. Juni 2014, Mst. 1:500 (4-fach)
- Umgebungsplan zum Bebauungsplan vom 30. Juni 2014, Mst. 1:500, Appert und Zwahlen GmbH, Cham (4-fach)
- Planungsbericht vom 30. Juni 2014 (4-fach)
- Verkehrstechnisches Gutachten vom 30. Juni 2014, Teamverkehr Zug AG (4-fach)
- Lärmgutachten vom 15. Mai 2014, Michael Wichser und Partner AG, Dübendorf (4-fach)

Kopie an:

- Amt für Denkmalpflege und Archäologie
- Amt für Feuerschutz
- Amt für Wald und Wild
- Sekretariat der Volkswirtschaftsdirektion
- Direktionssekretariat der Baudirektion
- Amt für Umweltschutz
- Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei
- Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilagen: je 2 Expl. des gesamten Dossiers)