

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2331.1

Bebauungsplan Salesianum: Plan Nr. 7504; 1. Lesung

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 13. Januar 2015

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2331 vom 16. Dezember 2014.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Elfer-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat André Wicki und Departementssekretärin Dr. Nicole Nussberger sowie dem Stadtplaner Harald Klein. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Der Stadtrat resümiert, dass sich das Areal seit 40 Jahren im Baugebiet befindet. Die Eigentümer hätten die Planung bereits vor der letzten Ortsplanungsrevision gestartet und auf freiwilliger Basis zusammen mit der Stadt und dem Kanton einen Wettbewerb durchgeführt. Auf Beschwerde hin habe das Verwaltungsgericht eine andere Auslegung der Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum vorgenommen, als es die Stadt und der Kanton taten. Dies habe letztlich zu dieser Überarbeitung des Bebauungsplanes geführt. Folge davon sei eine Nutzungsreduktion um 30 %. Einen wichtigen Aspekt stelle die Verkehrsführung Fridbachweg bzw. die Erschliessung Fridbach bis Hofstrasse dar.

Der Stadtplaner erläutert den Bebauungsplan sowie die Erschliessung Fridbach anhand einer Powerpoint-Präsentation (vgl. Beilage). Mit Beschluss Nr. 1544 des Grossen Gemeinderats vom 22. März 2011 sei bekanntlich der erste Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7079, festgesetzt worden. Die dagegen erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde habe das Verwaltungsgericht des Kantons Zug mit Urteil vom 10. Juni 2013 gutgeheissen. Gestützt darauf müssen nun in diesem Gebiet trotz Bebauungsplan grundsätzlich die Grundmasse der Zone W2B (2-geschossige Wohnzone) eingehalten werden.

Die Bauherrschaft habe gemeinsam mit der Stadt Zug ein neues Projekt ausgearbeitet, welches den Urteilsvorgaben Rechnung trägt und die Grundmasse einhält (d.h. Ausnützung AZ 0.5, Gebäudelänge max. 30 Meter, max. 2 Vollgeschosse).

Der Bebauungsplan sehe im rückwärtigen Raum des Salesianum acht kompakte Wohnbauten vor. Basis dafür bilde das nun vorliegende Richtprojekt. Pro Gebäude seien 7 Wohnungen mit "Split-Level" (d.h. mit halbgeschossig versetzten Wohnetagen) geplant, 3 pro Geschoss sowie eine Attikawohnung. Damit umfasse die Überbauung 56 Wohnungen. Eine etappierte Realisierung mit vorerst 3 und später 5 Gebäuden sei möglich. Die geschützten Bauten des Salesianum würden zusammen mit der historischen Umgebung aufgewertet und saniert. Künftig sei im Unterniveau der geschützten Bauten ein zusätzlicher Mehrzweckraum mit Nebenräumen möglich. Die Aussenräume der Wohnüberbauung lehnten sich an den südlich angrenzenden offenen Landschaftsraum an. Auf das Ausscheiden von privaten Gartenbereichen werde verzichtet. Weiter gebe es einen Bereich mit Spielplatz und Spielwiese. Gleichzeitig werde der ökologische Wert der vormals als Gärtnerei und Sportfeld genutzten Flächen erhöht. Einzelne Kleinbauten dienen dem Zugang zur Einstellhalle. Über die geschwungenen Fusswege werde das Grundstück mit dem öffentlichen Wegenetz verknüpft, lehne sich an historische Wegestrukturen an und betone damit den halböffentlichen Charakter der Flächen.

4. Beratung

Die BPK würdigte den Bebauungsplan kritisch und kontrovers. Mitunter wurde die Frage aufgeworfen, ob es sich bei diesem ISOS-Gebiet, da nie ein Gutachten bei der Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) eingeholt wurde, überhaupt um ein rechtskräftiges Baugebiet handelt. – Die Verwaltung hält dazu fest, dass ISOS-Gebiete grundsätzlich mit der Nutzungsplanung abzuhandeln seien. Dies sei hier geschehen, indem mit der Nutzungsplanung 2009 auch für das Salesianum bewusst eine Spezialzone festgelegt und das Grundstück damit erneut der Bauzone zugewiesen worden sei. Die Nutzungsplanung sei nicht angefochten worden, weshalb es sich hier klar um rechtskräftiges Baugebiet handle. Das ISOS-Erhaltungsziel A verlange die Substanzerhaltung der historischen Bauten. Diese sei beim Salesianum unbestrittenermassen gewährleistet. Zudem halte das Richtprojekt auch die Grundnutzung ein. Daher habe man auch das ursprünglich geplante Pultdach fallen lassen müssen, ansonsten das heutige Attika-Geschoss als Vollgeschoss gezählt hätte. Als Kompromiss an die Grundordnung habe man sich nun mit einem "Split-Level" mit Flachdach behelfen müssen. Dadurch gelte die oberste Wohnebene nun als Attika-Geschoss.

Sodann wurde kritisiert, dass sich André Wicki vor der Beratung der Vorlage im GGR - wobei nicht klar sei, ob als Stadtrat oder Privatperson - in einem Zeitungsartikel loblich zum Bebauungsplan geäußert habe und sich quasi als Projektpromotor für die Alfred Müller AG mit folgender Aussage verlauten liess: „Der Bebauungsplan ermöglicht eine qualitativ hochstehende Wohnüberbauung, die sich dem geschützten Salesianum unterordnet.“ (Zitatende). Tatsächlich aber sei es doch so, dass sich im Richtprojekt das Salesianum den Wohnbauten unterordne. Zudem wurde moniert, dass die repetitiven Bauten dem Salesianum viel zu nahe kämen und das Baudenkmal damit zu wenig Schutz erfahre. Damit könne das Gebiet nicht mehr als historisches Kulturgut wahrgenommen werden, sondern erscheine als normales Baugebiet. Auf diese Weise werde die historische Stadt vernichtet.

Von Seiten der Kommission wurde aber auch zu bedenken gegeben, dass man letztlich aus Gründen des Ortsbildschutzes bzw. den geltenden Grundmassen rund 30 % an Wohnnutzung opfere. Dies sei angesichts der Forderung nach haushälterischem Umgang mit dem Boden zu hinterfragen. Trotz weniger dichter Überbauung dieses Baugebiets dürfte nämlich das sichtbare Ergebnis bzw. das veränderte Erleben des Areals nach der Bebauung mehr oder weniger gleich ausfallen.

Weiter will die BPK wissen, was nun mit den historischen Bauten des Salesianums geplant sei und ob diese im Zuge der Überbauung dann der dringend gebotenen Sanierung unterzogen würden. Aus Sicht der BPK sind hier konkrete Vorgaben an die Bauherrschaft zu machen. – Hierzu führte die Verwaltung aus, dass es derzeit keine konkreten Vorstellungen für eine konkrete Nutzung des Salesianums gebe. Die im Rahmen des ersten Projekts geäußerte Absichtserklärung der Eigentümerschaft und der Hotz-Gruppe betreffend "Haus der Papierkultur" sei vom Tisch. Das Salesianum sei punkto Nutzung ein relativ schwieriges Gebäude. Zudem mache die Gebäudeversicherung sehr hohe Auflagen. Es sei nicht ausgeschlossen, dass eine Sanierung bereits mit der ersten Bauetappe erfolge. Die BPK könne hierzu jedoch eigene Anträge stellen.

a) Die BPK bringt in der Diskussion weitere **Kritikpunkte bzw. Vorbehalte** an und stellt verschiedene Fragen **zum vorliegenden Bebauungsplan**:

- Dass die Baubereiche sehr offen gehalten sind und keinerlei Abstände fixiert werden, macht einige in der BPK misstrauisch. Grundidee eines Bebauungsplanes ist es, wichtige Parameter festzumachen. Wenngleich hier zwar die Grundmasse der Zone W2B spielen, ist vieles bloss über das Richtprojekt erarbeitet worden und definiert damit die Qualität des Projektes bloss relativ vage.
- Die Architektursprache kann mit einem Bebauungsplan nicht vorgegeben werden. Obwohl nach Einzelbauweise gebaut wird, wäre es gerade hier geboten, diesbezüglich gewisse Vorgaben zu machen. Denn das Zusammenspiel zwischen Überbauung und Salesianum stellt sehr hohe Anforderungen an die Materialisierung und die Gebäudeauslegung. Könnten hierzu im Bebauungsplan nicht irgendwelche Parameter gesetzt werden? Schliesslich gehe es punkto Gestaltung nicht an, wenn sich der Investor hier aus Kostengründen mit den allseits bekannten verputzten Fassaden- bzw. Fensterbändern begnügen würde.

- Selbst wenn die SBK hier Qualität (mit entsprechender Kostenfolge) einfordern würde, ist der Stadtrat an eine solche Vorgabe nicht gebunden, da die SBK bekanntlich bloss ein Empfehlungsgremium ist. Gerade bei solchen Projekten, wo letztlich hoher ökonomischer Druck herrsche, könne dies heikel werden und die Qualität torpedieren.
- Das Problem, dass das Salesianum nicht genutzt wird, besteht unabhängig davon, ob dieses Projekt kommt oder nicht. Dennoch sollten im Bebauungsplan Aussagen über eine adäquate Nutzung gemacht werden, um die Gebäude auch wirklich zu erhalten.
- Eignet sich das Salesianum selber auch für eine Wohnnutzung?
- Die Sonderschutzzzone wurde mitunter gebildet, um auch das Salesianum erhalten zu können. Ein Auszug aus der Alfred Müller Zeitung zum letzten Projekt lautet (Zitat): „Nur ein Ja sichert den Erhalt der historischen Gebäude.“ Der Investor ist hier beim Wort zu nehmen und im Bebauungsplan zum Schutz des Salesianums und zur Qualität zu verpflichten.
- Die BPK regt an, die Renovation/Sanierung des Salesianum konkret an eine der Bauebenen zu binden bzw. damit auch einzufordern.
- Ist das zum Salesianum gehörende Badhaus im Projekt enthalten oder steht es unter Heimatschutz?

Die Verwaltung führt zu den Anmerkungen der BPK folgendes aus:

- Bei diesem Bebauungsplan hat man sich vollumfänglich an die Bauordnung zu halten. Die Häuser sind bezüglich aGF, Höhe, Länge, Geschosshöhe usw. konform mit der Regelbauordnung.
- Das Richtprojekt ist verbindlich. Danach dürfen nicht 8 individualisierte Häuser entstehen, sondern höchstens eine Splittung auf 3 und 5 vorgenommen werden. Es kann aber durchaus im Bebauungsplan noch eine konkretere Definierung der Materialisierung vorgegeben werden. Die Qualitätssicherung ist allgemein ein Thema bei Bebauungsplänen. Einerseits gehe es dabei um die Festlegung von Räumen und Raumqualitäten, andererseits könne bei der Wahl des falschen Architekten für die Realisierung auch viel schief gehen.
- Betreffend Materialisierung könne man noch in die Tiefe gehen. Vorliegend werde zwar eine sehr gute Gesamtwirkung (Note 5-6) verlangt. Das sei eine klare Vorgabe für die Stadtbildkommission. Bei tieferer Qualität sollte der Stadtrat keine Baubewilligung erteilen. Die Materialisierung in den Bebauungsplan einzubinden, ist zwar möglich. Dennoch bleibt es generell schwierig, in einem Bebauungsplan Vorgaben punkto Qualität festzuschreiben.
- Wesentlich hinsichtlich der Gebäudeanordnung sei, dass die Durchblicke (blaue Bereiche) keinesfalls überbaut werden dürfen. Die genaue Form des betreffenden Gebäudes innerhalb des bebaubaren Teils sei daher nicht sehr relevant.
- Wohnnutzung sei beim Salesianum auch denkbar und durchaus zulässig. Es wäre aber gerade im Hinblick auf den öffentlichen Charakter dieser Perle schade, wenn hier ein reines Wohngebäude geschaffen würde.
- Das Badhaus liege ausserhalb des Bebauungsplanes. Es werde noch abgeklärt, ob es zum Baurecht von Alfred Müller AG gehört.
- Stadtrat Wicki wird das Gespräch mit der Alfred Müller AG suchen, um zu klären, was mit dem historischen Salesianum konkret vorgesehen ist.

b) Betreffend **Erschliessung und Wegnetz** wird von der BPK folgendes angemerkt:

- Die Erschliessung, wie sie beim Fridbachweg aufgezeigt wurde, erscheint sinnvoll.
- Wie ist der halböffentliche Charakter des Wegnetzes zu verstehen?
- Die seitliche Ein- und Ausfahrt ist bestehend. Die heute sehr gefährliche Situation müsste im Rahmen des Projekts entschärft werden.
- Der Umgebungsplan beinhaltet zu wenig im Freien liegende Besucherparkplätze (7).

Die Verwaltung führt zur Erschliessung und zum Wegnetz folgendes aus:

- Der halböffentliche Charakter des Wegnetzes ist so gemeint, dass es sich hier um ein privates Grundstück handle, jedoch öffentliche Wegnetze bestünden. Es ist klar die Vorgabe des Umgebungskonzeptes, dass hier nicht privatisiert oder ein Gartenhag gebaut werde.
- Die heute bestehende Ein- und Ausfahrt werde im Zusammenhang mit der Sanierung des Salesianums und der Stützmauer ausgebaut und verbreitert. Man wolle aber nicht, dass hier Lastwagen einfahren. Für den MIV funktioniere aber die vorgesehene Massnahme, würden doch die Sichtweiten gegenüber heute verbessert.
- Die heutige nördliche Ein- und Ausfahrt in die Artherstrasse werde gemäss Anliegen der kantonalen Denkmalpflege aufgehoben.
- 99 % des Verkehrsaufkommens werde über den Knoten Artherstrasse/Fridbachwegabgewickelt. Für den verbleibenden Verkehrsteil werde hier optimiert.
- Die 7 Besucherparkplätze bei der Bahnlinie könnten gar gestrichen und bei den anderen Besucherparkplätzen in der Tiefgarage vorgesehen werden. Sie würden aber als Anlieferungsparkplätze und nicht als Besucherparkplätze gesehen.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2331 vom 16. Dezember 2014 empfiehlt die BPK die Vorlage mit 9 : 2 Stimmen in 1. Lesung zur Annahme.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei der Antrag des Stadtrats zur Festsetzung des Bebauungsplans Salesianum, Plan Nr. 7504 in 1. Lesung gutzuheissen.

Zug, 22. Januar 2015

Für die Bau- und Planungskommission
Urs Bertschi, Kommissionspräsident