

Bebauungsplan Salesianum: Plan Nr. 7504; 1. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 16. Dezember 2014

Das Wichtigste im Überblick

Mit Beschluss Nr. 1544 setzte der Grosse Gemeinderat von Zug am 22. März 2011 den Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7079, fest. Eine dagegen erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde hiess das Verwaltungsgericht des Kantons Zug mit Urteil vom 10. Juni 2013 gut. Gemäss Urteil des Verwaltungsgerichts müssen in diesem Gebiet auch bei einem Bebauungsplan grundsätzlich die Grundmasse der 2-geschossigen Wohnzone B eingehalten werden. Die Bauherrschaft arbeitete gemeinsam mit der Stadt Zug ein neues Projekt aus, welches dem Verwaltungsgerichtsurteil Rechnung trägt und die Grundmasse einhält. Der Bebauungsplan sieht im rückwärtigen Raum des Salesianum acht kompakte Wohnbauten mit je sieben Wohnungen vor. Die geschützten Bauten Salesianum werden zusammen mit der historischen Umgebung aufgewertet und instand gestellt. Künftig ist im Unterniveau der geschützten Bauten ein zusätzlicher Mehrzweckraum mit Nebenräumen möglich. Die Aussenräume der Wohnüberbauung lehnen sich an den südlich angrenzenden offenen Landschaftsraum an. Auf das Ausscheiden von privaten Gartenbereichen wird verzichtet. Weiter gibt es einen Bereich mit Spielplatz und Spielwiese. Gleichzeitig wird der ökologische Wert der vormals als Gärtnerei und Sportfeld genutzten Flächen erhöht. Einzelne Kleinbauten dienen dem Zugang zur Einstellhalle. Die geschwungenen Fusswege verknüpfen das Grundstück mit dem öffentlichen Wegenetz, lehnen sich an historische Wegestrukturen an und betonen den halböffentlichen Charakter der Flächen.

Sehr geehrter Herr Präsident

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. Richtprojekt
3. Bebauungsplan
4. Freiraum
5. Erschliessung und Parkierung
6. Verfahren
7. Fazit und weiteres Vorgehen
8. Antrag

1. Ausgangslage

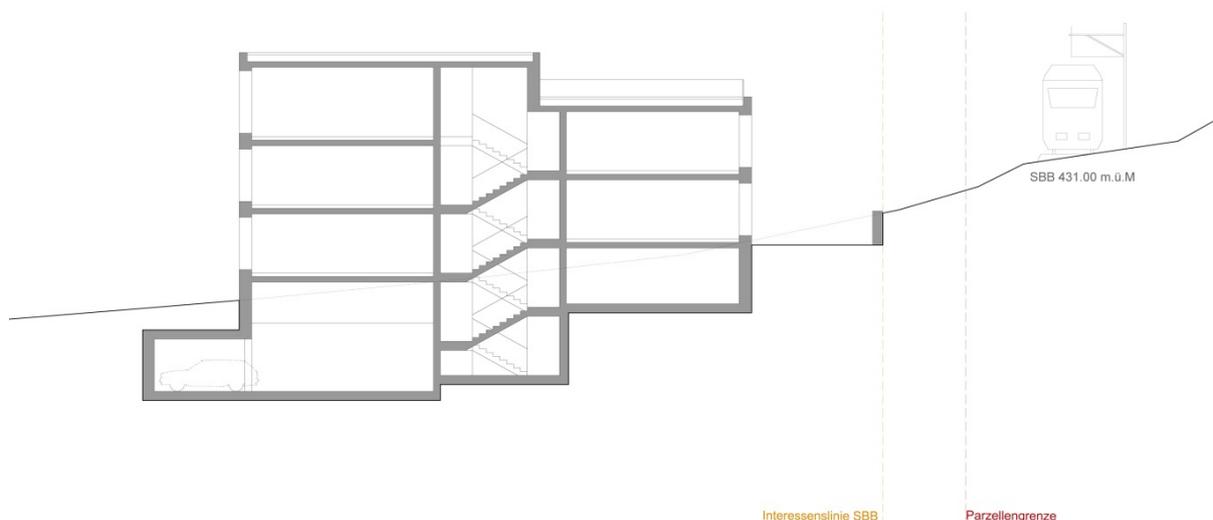
Das Areal Salesianum liegt im Süden der Stadt Zug. Der rund 20'000 m² grosse Perimeter des Bebauungsplanes ist vorwiegend der Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum, § 53 der Bauordnung (BO), zugewiesen. Der für die Erschliessung relevante Fridbachweg ist im unteren, westlichen Teil der Zone W2b zugeteilt (rund 230 m², Miteigentumsparzelle der nördlich angrenzenden Grundstücke).

Um ein städtebaulich und architektonisch hochwertiges Projekt zu entwickeln, hat die Grundeigentümerin, das Institut Menzingen, im Jahr 2007 – in enger Zusammenarbeit mit Stadt und Kanton Zug – einen Wettbewerb durchgeführt. Sieger war das Architekturbüro Albi Nussbaumer Architekten, Zug. Auf Grundlage des Wettbewerbs wurde ein Bebauungsplan ausgearbeitet, welchem der Grosse Gemeinderat am 22. März 2011 zugestimmt hat (Plan Nr. 7079). Die Stimmberechtigten der Stadt Zug haben den Bebauungsplan an der Referendumsabstimmung am 27. November 2011 an der Urne angenommen. Dagegen wurde Beschwerde eingereicht. Diese hat der Regierungsrat grösstenteils abgewiesen und den Bebauungsplan genehmigt. Die Beschwerdeführenden zogen den Fall darauf hin ans Verwaltungsgereicht weiter, welches die Beschwerde am 10. Juni 2013 gutgeheissen hat. Das Urteil des Verwaltungsgerichts hält fest, dass in diesem Gebiet auch bei einem Bebauungsplan grundsätzlich die Grundmasse der 2-geschossigen Wohnzone B eingehalten werden müssen und dass mit der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zug das Mass definiert ist, welches unbestritten die Vorgaben des ISOS umsetzt.

Für diesen nun vorliegenden, neuen Bebauungsplan wurden die Projektverantwortlichen für den ersten Bebauungsplan (Architekten und Fachplaner) beibehalten, von Seiten der Grundeigentümerschaft wird das Projekt durch die Alfred Müller AG begleitet. Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde gemeinsam mit der Stadt ein neues Richtprojekt erarbeitet.

2. Richtprojekt

Das Richtprojekt für die neuen Wohnbauten vom 31. Oktober 2014 sieht im rückwärtigen Raum des Salesianum acht kompakte Wohnbauten mit je sieben Wohnungen vor. Die Bauten weisen zwei Vollgeschosse mit einem Geschossversatz um ½ Geschoss (Split-Level) und ein gestuftes Flachdach auf. Die Terrasse liegt auf der seeabgewandten Seite.



Schemaschnitt Richtprojekt

Die Wirkung und Präsenz der herrschaftlichen Gebäudeanlage des Salesianums im Vordergrund des Grundstücks bleibt erhalten. Ein öffentlich zugänglicher Weg zwischen Salesianum und der Wohnbebauung bildet den seeseitigen Abschluss des Neubauperimeters und begrenzt eine grosszügig bemessene Freifläche um das bestehende Gebäudeensemble. Die acht neuen Wohnbauten sind so zueinander versetzt angeordnet, dass ein durch die Bebauung fließender Aussenraum entsteht. Verengungen zwischen den Häusern gehen über in grösser dimensionierte Landschaftsräume im Osten und Westen der Gebäude. Zugunsten eines grosszügigen Landschaftsraums und einer angemessenen Gebäudehöhe gegenüber dem Bestand, werden die insgesamt rund 56 Wohnungen in kompakten Gebäudevolumen untergebracht. Pro Geschoss werden drei Wohnungen angeboten, je eine pro Geschossebene und eine die den halbgeschossigen Versatz im Inneren der Wohnung aufnimmt. Eine weitere Wohnung befindet sich schliesslich im zum See hin ausgerichteten Dachgeschoss. Die gewählte Split-Level Lösung ermöglicht eine feine Einpassung der Häuser in das leicht fallende Terrain. Dies kommt dem massstäblichen Bezug zum Salesianum zu Gute und trägt dazu bei, dass die Durch- und Übersicht der Bebauung von Osten her optimal ausgestaltet werden kann. Somit wird das bestehende Salesianum weiterhin als das Hauptgebäude auf dem Gesamtperimeter wahrgenommen.

3. Bebauungsplan

3.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan Salesianum soll das Salesianum mit seiner historischen Umgebung aufgewertet werden und auf der weiteren sich ebenfalls in der Bauzone befindlichen Fläche eine qualitätsvolle Wohnüberbauung geschaffen werden. Die Freiraumqualität soll hoch sein, sowohl bei der Wohnüberbauung, als auch im Bereich des Salesianums.

3.2 Mass und Art der Bebauung

Gemäss Urteil des Verwaltungsgerichts müssen in diesem Gebiet auch bei einem Bebauungsplan grundsätzlich die Grundmasse der 2-geschossigen Wohnzone B eingehalten werden. Die Nutzung, das heisst Mass und Art der Bebauung, richtet sich somit nach § 53 der Bauordnung (BO) der Stadt Zug.

Das Richtprojekt ist verbindlich. Abweichungen sind zu begründen und müssen in ihrer städtebaulichen und architektonischen Ausformulierung mindestens von gleich hoher Qualität wie das Richtprojekt sein. Das Gebiet muss mit acht Hauptbauten beplant werden. Die „Freihaltebereiche Durchsichten“ sind für das Freihalten von Durchsichten und konzeptionell wichtigen Flächen bestimmt. Sie dürfen nicht mit Hauptbauten überstellt werden. Bei den Hauptbauten sind vorspringende und auskragende Bauteile wie Balkone und Erker nicht zulässig. Die Dachvolumen müssen auf der seezugewandten Seite angeordnet werden und die Nutzung der Dachflächen als Terrasse ist nur auf der seeabgewandten Seite zulässig. Die Dachflächen sind sorgfältig zu gestalten, sei es bei der Nutzung als Terrasse oder bei Aufbauten, deren Standort technisch bedingt ist.

Die geschützten Bauten Salesianum sind zusammen mit der historischen Umgebung aufzuwerten und instand zu stellen. Bei den bestehenden Bauten und Anlagen sind Erneuerungen und Änderungen im Rahmen denkmalpflegerischer Vorgaben gestattet.

Ergänzungsbauten im Unterniveau sind für einen Mehrzweckraum mit Nebenräumen, Erschliessung, Technik und als Anschluss an die Tiefgarage zulässig. Die Eingriffe erfolgen in Rücksprache mit der Denkmalpflege.

3.3 Erwägungen zu ISOS, Denkmalpflege und Ortsbildschutz

Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) sind für den Perimeter des Bebauungsplans Salesianum verschiedene Eintragungen zu finden. Die historischen Gebäude sind als Baugruppe „Hof St. Karl“ aufgeführt. Dabei wird das barocke Herrenhaus als Einzelelement hervorgehoben (je Erhaltungsziel A: integrale Erhaltung). Der Umgebungsbereich ist Teil der Umgebungszone VII „stark begrünter Uferstreifen entlang der Artherstrasse“ (Erhaltungsziel a: u.a. kein Baugebiet).

Das Salesianum mit seiner Umgebung ist bereits seit dem Ersatzzonenplan von 1976 Teil des Baugebietes. Die Aufnahmen des ISOS sind neueren Datums. Eine Auszonung im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision (2009) stand nicht zur Diskussion. Als Perle der Entwicklung im Entwicklungskonzept und der daraus folgenden Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum (mit Bebauungsplanpflicht) wurde dem ISOS in der Ortsplanungsrevision Rechnung getragen. Das Richtprojekt und der daraus resultierenden Bebauungsplan sehen in Anlehnung ans Salesianum im östlichen Bereich Wohnbauten mit kleinteiliger Fassadenstruktur vor. Die Umgebung des Salesianums wird frei gehalten. Der Bebauungsplan schreibt vor, dass bei einem Umbau oder einer Umnutzung des Salesianums seine unmittelbare Umgebung wieder hergerichtet werden muss (Instandstellung der Mauer, Einmündung, Gartenanlage etc.).

Das Verwaltungsgericht macht in seinem Urteil vom 10. Juni 2013 zum ersten Bebauungsplan Salesianum verschiedene Aussagen zur Umsetzung des ISOS. Gemäss Verwaltungsgericht konkretisiert die Grundnutzungsordnung die unterschiedlichen Aspekte des Natur- und Heimatschutzes, bzw. des Ortsbildschutzes. Der Erlass der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zug wurde nicht angefochten, somit ist er rechtskräftig. Damit ist das Mass definiert, welches unbestritten die Vorgaben des ISOS umsetzt. Im Bebauungsplan Salesianum wird nicht von der Grundordnung abgewichen.

Gemäss § 53 Abs. 2 BO soll das Areal Salesianum in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten bleiben. Heute stellen die historischen Baukörper das prägende Element auf dem Areal dar. Mit der im Bebauungsplan gewählten Baustruktur bleibt das Salesianum weiterhin das prägende Gebäudeensemble, die neuen Wohnbauten ordnen sich ihm unter.

3.4 Bau- und Strassenlinien

Innerhalb des Bebauungsplangebietes bestehen verschiedene rechtskräftige Baulinien. Die Baulinien im Bebauungsplanperimeter Salesianum stammen aus den Jahren 1955 und 2012. Sie führen entlang der Artherstrasse und des Fridbachwegs. Die kantonale Baulinie wurde teilweise bereits im Zusammenhang mit dem ersten Bebauungsplan angepasst (um die historischen Gebäude herum und im Einmündungsbereich des Fridbachwegs). Nördlich des Fridbachwegs liegen zwei Waldstücke, deren Abgrenzungen mit einer Waldbaulinie festgelegt wurden.

Um auf der Südseite des Salesianums einen Unterniveaubau zu ermöglichen, wird die kantonale Baulinie im eigenen kantonalen Verfahren entsprechend angepasst. Die kommunale Baulinie wird soweit angepasst, dass zum Waldrand zwölf Meter Abstand eingehalten werden.

4. Freiraum

Der Aussenraum wird – wie im Umgebungsplan zum Bebauungsplan aufgezeigt – aufgeteilt in die Umgebung rund um die geschützten Bauten Salesianum (Aussenräume Salesianum) und in die Umgebung der neuen Hauptbauten einschliesslich Spielwiese und Spielplatz (Aussenräume Wohnüberbauung).

Die Gestaltung der Freiflächen ums Salesianum hebt die historischen Strukturen der Gebäude und deren Aussenanlagen hervor bzw. stellt diese wieder her. Der Eingangsbereich des Herrenhauses wird durch eine Vorfahrt aufgewertet und betont. 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 Zufahrt zum Salesianum erfolgt von der Artherstrasse. Die Bepflanzung orientiert sich an den repräsentativen Absichten der Gestaltung und besteht mehrheitlich aus Zier- Gartengehölzen. Die definitive Gestaltung hat in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen.

Die offenen Wiesenflächen der Aussenräume der Wohnüberbauung vermitteln zur angrenzenden Kulturlandschaft. Sie erlauben zudem eine vielseitige, offene Nutzung, auch als Spielflächen für Kinder und Jugendliche. Weiter gibt es einen Bereich mit Spielplatz und Spielwiese. Die Bepflanzung orientiert sich an der Bachbestockung des Fridbaches und an dem für die Kulturlandschaft typischen Artenspektrum. Auf das Ausscheiden von privaten Gartenbereichen wird verzichtet. Gleichzeitig wird der ökologische Wert der vormals als Gärtnerei und Sportfeld genutzten Flächen erhöht. Die geschwungenen Fusswege verknüpfen das Grundstück mit dem öffentlichen Wegenetz und betonen den halböffentlichen Charakter der Flächen. Sie lehnen sich an historische Wegestrukturen an. Einzelne Kleinbauten dienen dem Zugang zur Einstellhalle.

Die Umgebungsgestaltung ist im Umgebungsplan zum Bebauungsplan vom 31. Oktober 2014 aufgezeigt. Der Umgebungsplan ist für die weitere Bearbeitung als Konzept verbindlich und stellt einen Bestandteil des Bebauungsplanes dar. Die Freiraumgestaltung ist in den nachgelagerten Verfahren entsprechend zu konkretisieren.

5. Erschliessung und Parkierung

5.1 Erschliessung

Erschlossen wird die Bebauung über den Fridbachweg. Damit dieser wie vorgesehen im Gegenverkehr befahrbaren werden kann, wird er öffentlich erklärt und massvoll mit einem Trottoir ausgebaut. Der Ausbau des Fridbachwegs hat spätestens mit dem Bau der Zufahrt zur Tiefgarage zu erfolgen. Bezüglich Abtretung des künftigen Strassenlandes werden derzeit erste Gespräche geführt. Im Zonenplan ist die Fläche des Fridbachweges noch dem Baugebiet zugewiesen, da der Fridbachweg noch über keine öffentlichen Fahrwegrechte verfügt.

Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren für den Ausbau des Fridbachweges und der neuen Hauptbauten entlang des Fridbachweges sind die Lärmimmissionen auf die benachbarten Grundstücke zu überprüfen. Bei Bedarf sind allfällige Massnahmen zum Lärmschutz vorzunehmen.

Neben der Tiefgaragenzufahrt wird auch die Zufahrtsstrasse zu den Wohnbauten ab dem Fridbachweg erschlossen. Die Strasse ist verkehrsberuhigt und dient in erster Linie als Erschliessung für die Besucher und die Anlieferung zu den Wohnbauten. Zusätzlich ist sie als Notzufahrt zum Salesianum vorgesehen.

Das bestehende Salesianum soll weiterhin eine Adresse an der Artherstrasse behalten. Daher werden bei der bestehenden Ein- und Ausfahrt im Süden des Salesianums die Sichtverhältnisse verbessert. Sie kann von Besuchern des Salesianums sowie vom Landwirtschaftsbetrieb genutzt werden. Die bestehende Ein- und Ausfahrt nördlich des Salesianums wird aufgehoben. Die Anlieferung fürs Salesianum erfolgt ab dem Fridbachweg über die Zufahrtsstrasse und die Langsamverkehrsachse.

5.2 Parkierung

Die Parkfelder sind, mit Ausnahme für Besucher und Kunden, in der Tiefgarage angeordnet. Oberirdisch sind nur Besucher- und Kundenparkfelder zulässig. Sie sind entlang der Zufahrtsstrasse (maximal 9 Parkfelder) und beim Salesianum (abhängig von der Nutzung) angeordnet. Die Anzahl zulässiger Parkfelder für Bewohner und Beschäftigte in der Tiefgarage wurde aufgrund der möglichen anzurechnenden Geschossfläche (aGF) festgelegt. Bei den Wohnbauten sind maximal 85 Parkfelder und beim Salesianum 16 Parkfelder für Bewohner und Beschäftigte zulässig. Dies entspricht etwa einem Parkfeld pro 100 m² anrechenbarer Geschossfläche.

5.3 Fahrradabstellplätze

Für Fahrräder und Motorfahrräder ist pro Zimmer mindestens 1 Abstellplatz zu erstellen. Es kann davon ausgegangen werden, dass rund 290 Veloabstellplätze, das heisst 240 für die Wohnüberbauung und 50 weitere fürs alte Salesianum bei einer öffentlichen Nutzung geschaffen werden. Die Abstellplätze sind so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg fahrend erreicht werden können. In der Nähe der Hauszugänge sind mindestens Kurzzeitabstellplätze zu realisieren.

5.4 Langsamverkehr

Der Langsamverkehr erfolgt über die zentral geführte Langsamverkehrsachse mitten durchs Bebauungsplangebiet. Diese Verbindung bedeutet eine Wiederaufnahme historischer Wegstrukturen.

5.5 Öffentlicher Verkehr

Das Areal ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. In Fussgängerdistanz liegen sowohl die Stadtbahnhaltestelle Fridbach, als auch die Bushaltestelle Salesianum der Buslinien 3 und 5 sowie die Haltestellen Roost und Freudenberg der Buslinie 12.

5.6 Entsorgung und Unterflurcontainer

Im Bebauungsplan ist am Fridbachweg eine Entsorgungsstelle mit Unterflurcontainer bezeichnet. Da Entsorgungsfahrzeuge die Unterführung beim Fridbachweg nicht passieren können, muss das Entsorgungsfahrzeug im Bereich Zufahrtsstrasse/Fridbachweg wenden (siehe Umgebungsplan).

6. Verfahren

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern bzw. der Baurechtnehmerin und den Projektverantwortlichen für den ersten Bebauungsplan (Architekt und Fachplaner).

6.1 Ordentliches Verfahren gemäss § 39 PBG

Obwohl nicht von den geltenden Bauvorschriften abgewichen wird, ist der Bebauungsplan im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG zu erlassen. Beim Salesianum handelt es sich um eine der fünf Perlen gemäss Entwicklungskonzept der Stadt Zug. Daher hat der Grosse Gemeinderat dies im Rahmen der Ortsplanungsrevision in die Bauzone mit speziellen Vorschriften mit Bebauungsplanpflicht umgezont. So ist es angebracht, dass dieser Bebauungsplan nicht vom Stadtrat, sondern vom Grossen Gemeinderat beschlossen wird.

6.2 Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 4. Juli 2014 reichte der Stadtrat von Zug der Baudirektion des Kantons Zug den Bebauungsplan Salesianum zur Vorprüfung ein. Die kantonalen Vorbehalte und wichtigsten Empfehlungen sind nachstehend *kursiv* aufgeführt:

Vorbehalte

„Dachgestaltung/Geschossigkeit: Einer Überbauung mit Pultdach und somit einer dreigeschossigen Überbauung kann keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.“

Das Richtprojekt und der Bebauungsplan der Vorprüfung sahen Wohnbauten mit Pultdächern vor. Diese Schrägdachlösung bezieht sich einerseits auf das Salesianum, andererseits stellt es die Beziehung zum angrenzenden Landschaftsraum her.

Im kantonalen Planungs- und Baugesetz sind Pultdächer nicht vorgesehen: ein Pultdach gilt im Kanton Zug als Vollgeschoss und würde zu einer dreigeschossigen Überbauung führen, was nicht zulässig ist. Der Kanton kann für einen Bebauungsplan mit Pultdächern keine Genehmigung in Aussicht stellen. Dem Vorbehalt wurde Rechnung getragen, indem das Richtprojekt und der Bebauungsplan angepasst wurden. Das Dachgeschoss wird nun in der Form eines gestuften Flachdachs ausgebildet.

„Parkfelder Fridbachweg: Die Besucherparkfelder entlang des Fridbachweges sind aus dem Waldabstandsbereich zu entfernen.“

Nördlich angrenzend an den Fridbachweg liegt ein kleiner Wald. Ein Teil südlich des Fridbachweges liegt innerhalb des Waldabstandsbereichs. Die dort vorgesehenen drei Besucherparkfelder können nicht genehmigt werden. Dem Vorbehalt wurde Rechnung getragen, indem die drei Parkfelder an die Zufahrtsstrasse verlegt wurden.

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

Der vorliegende Bebauungsplan sieht eine Erschliessung des historischen Salesianums von Süden her vor. Die nördliche Zufahrt soll aufgehoben werden. Dem Vorbehalt wurde Rechnung getragen, indem die Bestimmungen (Pkt. 4.2) dahingehend präzisiert wurden, dass die Zufahrt zum Salesianum von Süden her zu erfolgen hat.

„Sichtweiten Knoten Fridbach: Die Sichtweiten sind am Knoten Fridbach zu prüfen und im technischen Bericht aufzuzeigen.“

Dem Vorbehalt wurde Rechnung getragen, indem die Sichtweiten am Knoten Fridbach überprüft wurden. Die Sichtweiten sind im Verkehrsgutachten Anhang B Sichtweiten dargestellt. Beim Knoten Fridbachweg – Artherstrasse sind die Sichtweiten eingehalten. Der Knoten Fridbachweg – Zufahrtsstrasse muss bezüglich Sichtweiten noch genauer untersucht werden.

„Interessenlinie SBB: Der Informationsinhalt ist textlich zu ergänzen und der Abstand ist zur bestehenden Gleisachse mit 8.30 m zu vermessen und bei Bedarf anzupassen.“

Die Interessenlinie SBB für die Doppelspurinsel Raum Casino – Fridbach wurde vorgängig mit der SBB abgesprochen. Dem Vorbehalt wurde Rechnung getragen, indem die Interessenlinie angepasst wurde. Sie rückte etwa 20 cm weiter nach Westen (d.h. der Abstand zur Gleisachse wird grösser).

„Entwässerung: Die approximative Lage der Versickerungs- bzw. Retentionsräume sind im Bebauungsplan bzw. im Umgebungsplan festzuhalten.“

Dem Vorbehalt wurde Rechnung getragen, indem die approximative Lage der Versickerungs- und Retentionsräume im Umgebungsplan dargestellt wurden.

Wichtigste Empfehlungen

„Parkplatzbedarf: Der Parkplatzbedarf für den motorisierten Individualverkehr ist zu überprüfen.“

Der Empfehlung wurde Rechnung getragen, indem die maximale Anzahl Parkfelder nochmals überprüft wurde. Aufgrund dieser Prüfung wurde die Anzahl Parkfelder für Bewohner und Beschäftigte der Wohnbauten von 101 auf 85 reduziert. Die Parkplatzdichte liegt nun in der gleichen Grössenordnung wie bei vergleichbaren Planungen.

„Grundwasser: Es ist aufzuzeigen, wie die gesetzlich geforderten Vorgaben beim Bauen im Grundwasser eingehalten werden können. Dem Amt für Umweltschutz sind die entsprechenden Berechnungen zusammen mit dem hydrogeologischen Gutachten zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.“

Der Perimeter des Bebauungsplanes Salesianum liegt im Gewässerschutzbereich sowie innerhalb des Grundwasservorkommens von Oberwil. Es dürfen in den Grundwasservorkommen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Falls das Vorhaben den langjährigen mittleren Grundwasserspiegel unterschreitet, ist eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich.

Der Empfehlung wurde Rechnung getragen, indem das Büro Dr. von Moos AG, Zürich beauftragt wurde, Abklärungen zum Grundwasser vorzunehmen. Diese Abklärungen vom 22. Oktober 2014 haben ergeben, dass die Bodenplatten grösstenteils deutlich über dem mittleren Grundwasserspiegel liegen, allenfalls kann mit Ersatzmassnahmen die Beeinträchtigung reduziert werden. Bei der Tiefenfundation kann davon ausgegangen werden, dass der Durchfluss um nicht mehr als 10% beeinträchtigt wird. Der Autor der Abklärung geht davon aus, dass das Bauvorhaben gewässerschutzrechtlich grundsätzlich bewilligungsfähig ist. Von der Bauherrschaft erfolgen weitere, detailliertere Abklärungen im Rahmen der weiteren Projektierung.

6.3 Stadtbildkommission

Der Stadtbildkommission wurde das Projekt erstmals am 3. April 2014 vorgestellt. Die Stadtbildkommission würdigt den aufgezeigten Ansatz der Projektverfasser und die damit verfolgten architektonischen sowie landschaftsarchitektonischen Qualitäten. Hinsichtlich der Dachthematik der Neubauten favorisiert die Stadtbildkommission eine Pultdachlösung. Die optionale Erweiterung der bestehenden Räume des Untergeschosses des Salesianums mit einem Ausstellungsraum ist gut vorstellbar. Das Perforieren der Aussenwand zwecks Belichtung ist vorstellbar. Dennoch sollte die Mauer als Stützmauer und nicht als Baukörper ausgebildet werden.

Am 6. November 2014 wurde der Stadtbildkommission der Bebauungsplan und das aufgrund der Vorprüfung geänderte Richtprojekt vorgestellt. Für die Stadtbildkommission stellt ein gestuftes Flachdach ebenfalls eine dem Ort und der Aufgabenstellung gute Lösung dar. Wichtig ist ihr, dass die höhere Dachfläche zum See hin orientiert ist. Weitere Anmerkungen betreffen die Etappierung und die Setzung der Bauten. Der Bebauungsplan wurde aufgrund der Anmerkungen der Stadtbildkommission angepasst.

7. Fazit und weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan Salesianum ermöglicht eine qualitativ hochstehende Wohnüberbauung, die sich dem geschützten Salesianum unterordnet. Dabei sind die Grundmasse der 2-geschossigen Wohnzone B eingehalten. Die Bauten sind sorgfältig ins Gelände eingepasst. Fürs Salesianum wurde eine Erweiterungsmöglichkeit gefunden, welche einen grösseren Spielraum für die Nutzung zulässt.

Das weitere Vorgehen sieht wie folgt aus:

Wann	Was	Wer
3. April 2014	Beurteilung SBK	Stadtbildkommission
4. Juli 2014	Verabschiedung zur Vorprüfung	Stadtrat Zug
Mitte Oktober 2014	Vorprüfungsbericht	Baudirektion
4. November 2014	Bebauungsplan und Richtprojekt	Stadtbildkommission
16. Dezember 2014	Bericht und Antrag SR 1. Lesung	Stadtplanung, Stadtrat
13. Januar 2014	Bau- und Planungskommission	BPK
24. Februar 2015	1. Lesung GGR	GGR
März 2015	1. öffentliche Auflage, 30 Tage	Stadtplanung
April 2015	Behandlung der Einwendungen	Stadtplanung
12. Mai 2015	Bericht und Antrag SR 2. Lesung	Stadtplanung, Stadtrat
30. Juni 2015	2. Lesung GGR	GGR
August 2015	2. öffentliche Auflage, 20 Tage	Stadtplanung
November 2015	Genehmigung	Regierungsrat

8. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

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

Zug, 16. Dezember 2014

Dolfi Müller
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7504
3. Umgebungsplan vom 31. Oktober 2014
4. Planungsbericht vom 31. Oktober 2014 (ohne Beilagen)
5. Richtprojekt vom 31. Oktober 2014

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

Beschlussentwurf für 2. Lesung

BESCHLUSS des Grossen Gemeinderats von Zug Nr. betreffend Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7504; 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. Vorlage-Nr. vom Datum (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 § 17^{bis} 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,

Stefan Moos
Präsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Referendumsfrist: (bei obligatorischem Referendum: Datum der Urnenabstimmung)