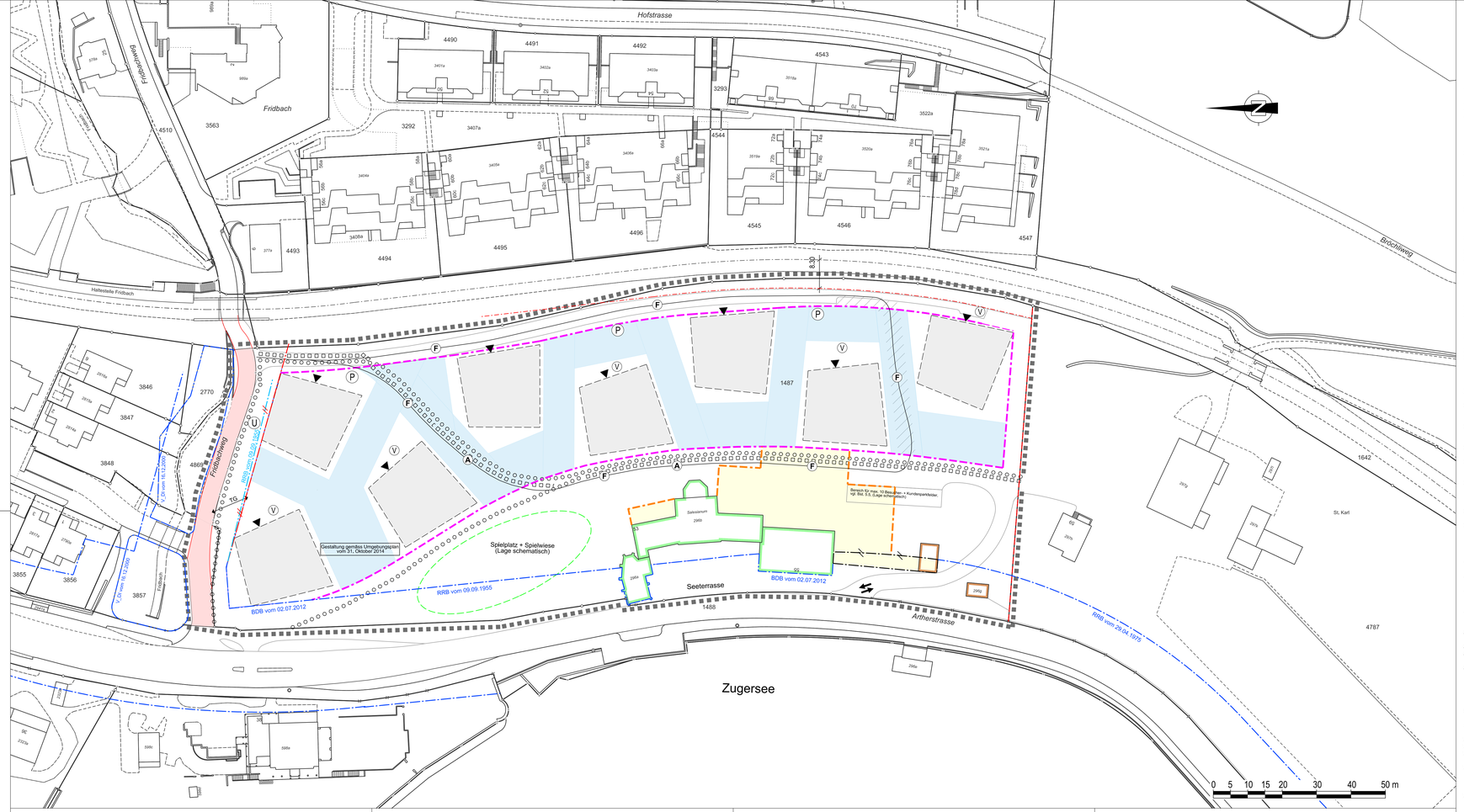
BAUDEPARTEMENT ZUG Stadt

BEBAUUNGSPLAN

SALESIANUM

1:500

PLAN NR: 7504	DATUM: 30. JUNI 2014 / 24. FEBRUAR 2015
VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM: 04. JULI 2014	
VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM: 07. OKTOBER 2014	
GGR - VORLAGE NR: 2331 VOM: 16. DEZEMBER 2014	VOM STADTRAT VERABSCHIEDET AM: 16. DEZEMBER 2014
1. PUPLIKATION IM AMTSBLATT NR: 9 UND 10 VOM: 27.02.2015 / 06.03.2015 ZIFFER: 1066, 1190	1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: 27. FEBRUAR 2015 BIS: 30. MÄRZ 2015
VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM: 29.SEPTEMBER 2015 DIE PRÄSIDENTIN: DER STADTSCHREIBER: KARIN HÄGI MARTIN WÖRMLI	
2. PUPLIKATION IM AMTSBLATT NR: 13 UND 14 VOM: 01.04.2016 / 08.04.2016 ZIFFER:	2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: 1. APRIL 2016 BIS: 20. APRIL 2016
VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM:	



LEGENDE

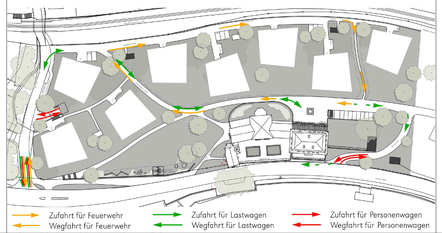
INHALT DES BESCHLUSSES

- Bebauungsplanperimeter
- Neue Baulinie zu genehmigen
- Aufzuhebende Baulinie zu genehmigen
- Baubereich für neue Hauptbauten sowie Tiefgarage
- Unterniveaubauten Baubereich Salesianum Wohnanteilspflicht 0 %
- Freihaltebereiche Durchsichten
- Geschütztes Baudenkmal Salesianum Wohnanteilspflicht 0 %
- TG — Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, Lage schematisch
- Salesianum: Ein- und Ausfahrt Besucher- und Kundenparkfelder, Ausfahrt LKW Richtung Zug zulässig
- unentgeltliches öffentliches Fahrwegrecht
- unentgeltliches öffentliches Fahrwegrecht für Fahrräder, Lage schematisch
- unentgeltliches öffentliches Fusswegrecht, Lage schematisch
- F — Feuerwehr- und allg. Notzufahrt, Lage schematisch
- A — Zufahrt Anlieferung, Lage schematisch
- Ü — Unterflurcontainer, Lage schematisch
- P — Bereich für je 3 Besucherparkfelder, Lage schematisch
- V — Veloabstellplätze, Lage schematisch
- Bereich mit Schotterrasen für Feuerwehrzufahrt, Lage schematisch
- Hauptzugänge der Hauptbauten bergseits, Lage schematisch

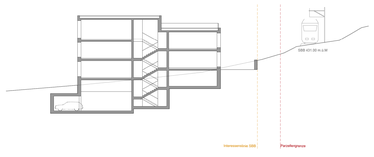
INFORMATIONSINHALT

- RRB 09.09.1955 — Genehmigte Baulinie
- V_DI vom 16.12.2000 — Genehmigte Waldbaulinie
- RRB 09.09.1955 — Neue Baulinie zu genehmigen gemäss separatem kantonalem Verfahren
- Aufzuhebende Baulinie zu genehmigen gemäss separatem kantonalem Verfahren
- Projektierter Strassenausbau
- Mögliche Anordnung der 8 neuen Hauptbauten
- Weitere bestehende Bauvolumen
- Interessenlinie SBB für Doppelspurinsel Raum Casino - Fridbach (gemäss kantonalem Richtplan, Kapital V5 - Regionaler Bahnverkehr / Mittelverteiler)
- Bauzonengrenze

Schemaplan Zu- und Wegfahrten



Schemaschnitt Richtprojekt



BESTIMMUNGEN

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 anderseits 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 seezugewandten Seite angeordnet werden. Eine allfällige Nutzung der Dachflächen als Terrasse ist nur auf der seabgewandten 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 Ein angemessener Anteil der anrechenbaren Geschossfläche des Salesianums muss öffentlich zugänglich sein.

2.12 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 von 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.

3.6 Die historische Umgebung des Salesianums ist gemeinsam mit dem Umbau oder Ausbau des Salesianums zu realisieren.

3.7 Am bezeichneten Standort ist, in Absprache mit dem Baudepartement der Stadt Zug, eine gemeinsame Entsorgungsstelle mit Unterflurcontainern einzurichten.

3.8 Bei den Ein- und Ausfahrten sind Bepflanzung und Bestockung so zu pflanzen, dass die Sichtweiten nicht eingeschränkt werden.

4. Erschliessung

4.1 Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr für die neuen Hauptbauten und die geschützen Bauten Salesianum ist ab dem Fridbachweg zulässig.

4.2 Die Erschliessung der Besucher- und Kundenparkfelder des Salesianums ist ab der Artherstrasse südlich des Salesianums für Personenwagen zulässig. Die Zufahrt ist gemäss den Vorgaben des Umgebungsplans und in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zu gestalten, die Mauern sind entsprechend anzupassen.

4.3 Die Anlieferung mit LKW erfolgt ab dem Fridbachweg über die rückwärtige Zufahrtsstrasse und die Langsamverkehrsachse zum Salesianum. Die Zufahrt direkt ab der Artherstrasse ist für LKW nicht zulässig. Die Wegfahrt Richtung Zug ist für LKW direkt auf die Artherstrasse zulässig.

4.4 Die öffentlichen Fusswege sind gemäss den Vorgaben des Umgebungsplanes und in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege und des Baudepartementes zu gestalten.

4.5 Hauszugänge müssen eine Breite von min. 2.00 m aufweisen.

4.6 Soweit technisch möglich ist eine allfällige Mauer entlang der Zufahrtsstrasse möglichst kleintierfreundlich zu bauen (insb. für wärmeliebende Tier- und Pflanzenarten mit Trockenmauern oder dergleichen).

4.7 Der Fridbachweg ist gemäss separatem Projekt auszubauen. Er dient zukünftig als öffentliche Erschliessungsstrasse für die Quartiere Untere Roostmatt, Salesianum, Roost und Fridbach (Hofstrasse südlich der Einmündung Fridbachweg). Der Ausbau des Fridbachwegs hat auf der gesamten markierten Fläche spätestens mit dem Bau der Zufahrt zur Tiefgarage zu erfolgen.

5. Parkierung

5.1 Die maximal zulässige Anzahl Parkfelder der neuen Hauptbauten für Bewohner und Beschäftigte beträgt 85 Parkfelder. Für das Salesianum sind max. 16 Parkfelder für Bewohner und Beschäftige zulässig.

5.2 Für die minimale Anzahl zu erstellender Parkfelder für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden gilt das Parkplatzreglement.

5.3 Sämtliche Parkfelder für Bewohner und Beschäftigte müssen unterirdisch in Tiefgaragen angeordnet werden.

5.4 Innerhalb der Tiefgarage bestehen unentgeltliche gegenseitige Fuss- und Fahrwegrechte. Diese müssen mit der jeweiligen Bauetappe mit Dienstbarkeiten gesichert werden.

5.5 Für die neuen Hauptbauten sind oberirdisch max. 9 Besucher- und Kundenparkfelder an den bezeichneten Standorten zulässig. Im Bereich des Salesianums sind oberirdisch bei öffentlich zugänglichen Nutzungen max. 10 und bei Wohnnutzungen max. 2 Besucher- und Kundenparkfelder am bezeichneten Standort zulässig. Bei ausgewiesenem Bedarf sind bei öffentlich zugänglichen Nutzungen für das Salesianum weitere Besucher- und Kundenparkfelder in der Tiefgarage zulässig.

5.6 Für Fahrräder und Motorfahrräder ist pro Zimmer mindestens 1 Abstellplatz zu erstellen. Die Abstellplätze sind so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können. Mindestens 70% der Abstellplätze sind zu überdachen. In der Nähe der Hauszugänge sind Kurzzeitabstellplätze zu realisieren. Bei der Realisierung sind die entsprechenden VSS-Normen zu beachten.

6. Allgemeine Bestimmungen

Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplanes. Der Stadtrat kann im Baubewilligungsverfahren kleine Abweichungen bewilligen. Eintragungen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind rechtlich nicht verbindlich.