

# PLANUNGSBERICHT

**Gebietsplanung Zugerberg**

**Bebauungsplan Zugerberg Plan-Nr. 7503**

**Zonenplanänderung Zugerberg Plan-Nr. 7816**

Berichterstattung nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

20. Mai 2022 / 25.10.2022 / 15.05.2023

**Stand 2. öffentliche Auflage / Genehmigung**



Verfasser:

Bebauungsplan

Stadtplanung Zug, Baudepartement, Gubelstrasse 22, Postfach, 6301 Zug

Harald Klein, harald.klein@stadszug.ch

Stefan Bitzi, stefan.bitzi@stadszug.ch

Silas Trachsel, silas.trachsel@stadszug.ch

Richtprojekt

Knapkiewicz Fickert Architekten, Zürich

Umgebungskonzept

Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich

Verkehr

TEAMverkehr.zug ag, Cham

Titelbild: Auszug Orthofoto 2016, ZUGIS mit Bebauungsplanperimeter

## Inhaltsverzeichnis

<b>Planungsbericht</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Ausgangslage</b> .....	<b>5</b>
1.1 Eigentumsverhältnisse und bestehende Bauten und Anlagen .....	5
1.2 Anlass und Zielsetzung .....	7
<b>2 Bestehende Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>9</b>
2.1 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) .....	9
2.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS: Ortsbild "Ehem. Hotelanlagen Schönfels/Felsenegg" .....	9
2.3 Denkmalpflege, Ortsbildschutzzone und historischer Verkehrsweg .....	13
2.4 Kantonaler Richtplan vom 28. Januar 2004, Stand 6. Sept. 2018) .....	15
2.5 Anwendung Übergangsrecht zur Verordnung zum Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (V PBG) .....	16
2.6 Entwicklungskonzept .....	16
2.7 Kommunale Richtplanung vom 22. Juni 2010 .....	17
2.8 Kommunaler Zonenplan vom 22. Juni 2010.....	18
2.9 Entwicklungsleitbild Zuger-/Walchwiler-/Rossberg vom März, 2011 .....	19
2.10 Abstandslinien: Waldfeststellung und Waldabstand.....	20
2.11 Bebauungsplan Felsenegg, Plan Nr. 7042 .....	21
<b>3 Studienauftrag</b> .....	<b>22</b>
3.1 Anlass und Fragestellungen .....	22
3.2 Parkpflegewerk Schönfels – Felsenegg / Institut Montana .....	22
3.3 Studienauftrag .....	24
3.4 Weiterbearbeitung.....	25
<b>4 Richtprojekt</b> .....	<b>27</b>
4.1 Übersichtsplan und Umgebung .....	27
4.2 Schönfels.....	28
4.3 Felsenegg und Allee .....	31
4.4 Zugerbergbahn .....	32
4.5 Bauvolumen und mögliche Etappierung .....	33
<b>5 Anpassung Zonenplan und Bauordnung</b> .....	<b>37</b>
5.1 Anpassung Zonenplan und Ortsbildschutzzone .....	37
5.2 Anpassung Anhang Bauordnung .....	42
5.3 Abweichende Lärmschutzvorschriften .....	42
<b>6 Bebauungsplan / Erläuterungen zu den Bestimmungen</b> .....	<b>43</b>

6.1	Allgemeine Bestimmungen .....	43
6.2	Bebauung .....	43
6.3	Erschliessung .....	45
6.4	Freiraum und Umwelt.....	48
6.5	Ver- und Entsorgung.....	48
<b>7</b>	<b>Vorteile und Abweichungen gegenüber der Einzelbauweise .....</b>	<b>50</b>
7.1	Abweichungen gegenüber der Einzelbauweise: Unterschreitung Waldabstand .....	50
7.2	Vorteile gegenüber der Einzelbauweise; Erwägungen zu ISOS, Denkmalpflege und Ortsbilschutz.....	51
<b>8</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>57</b>
8.1	Ordentliches Verfahren gemäss § 39 PBG .....	57
8.2	Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung .....	57
8.3	Mitwirkung der Bevölkerung .....	59
<b>9</b>	<b>Ablauf/Terminplan .....</b>	<b>61</b>
<b>10</b>	<b>Beilagen zum Planungsbericht .....</b>	<b>61</b>

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Eigentumsverhältnisse und bestehende Bauten und Anlagen

Der Zugerberg ist ein bekanntes und stark frequentiertes Naherholungsgebiet mit grossen landschaftlichen Qualitäten und diversen Naturschutzgebieten. Den Auftakt und Ankunftsort bildet die Bergstation der Zugerbergbahn mit den öffentlichen Infrastrukturen, Restaurant und Wohnungen. Hinter der Bergstation schliesst das Institut Montana Zug an, welches in den Gebäulichkeiten und der Umgebung der beiden ehemaligen Kurhotelanlagen Felsenegg und Schönfels situiert ist. Die Lage ist äusserst prominent, landschaftlich prägnant am Übergang vom Hang zum Hochplateau.

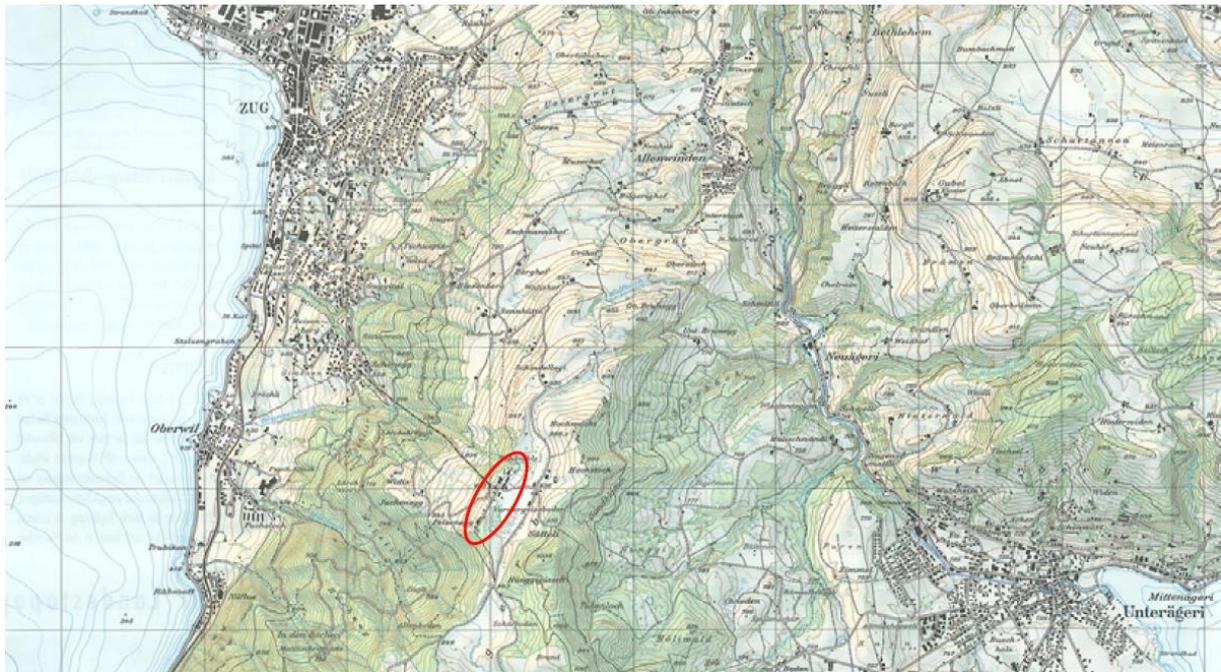


Abbildung 1: Situation Übersicht, Landeskarte 1:25'000

Das Planungsgebiet umfasst folgende Grundstücke:

Grundstück (GS) Nr.	Eigentum	Bauzonenfläche
GS 1849, 1851, 1855, 4986	Institut Montana Zug AG	25312 m <sup>2</sup>
GS 2040, 2753	Zugerbergbahn AG	1374 m <sup>2</sup>
GS 1977	Erbengemeinschaft Müller	419 m <sup>2</sup>
GS; 1856, 1857, 1865	Korporation Zug	1164 m <sup>2</sup>

Tabelle 1: Grundstücke im Planungsperimeter

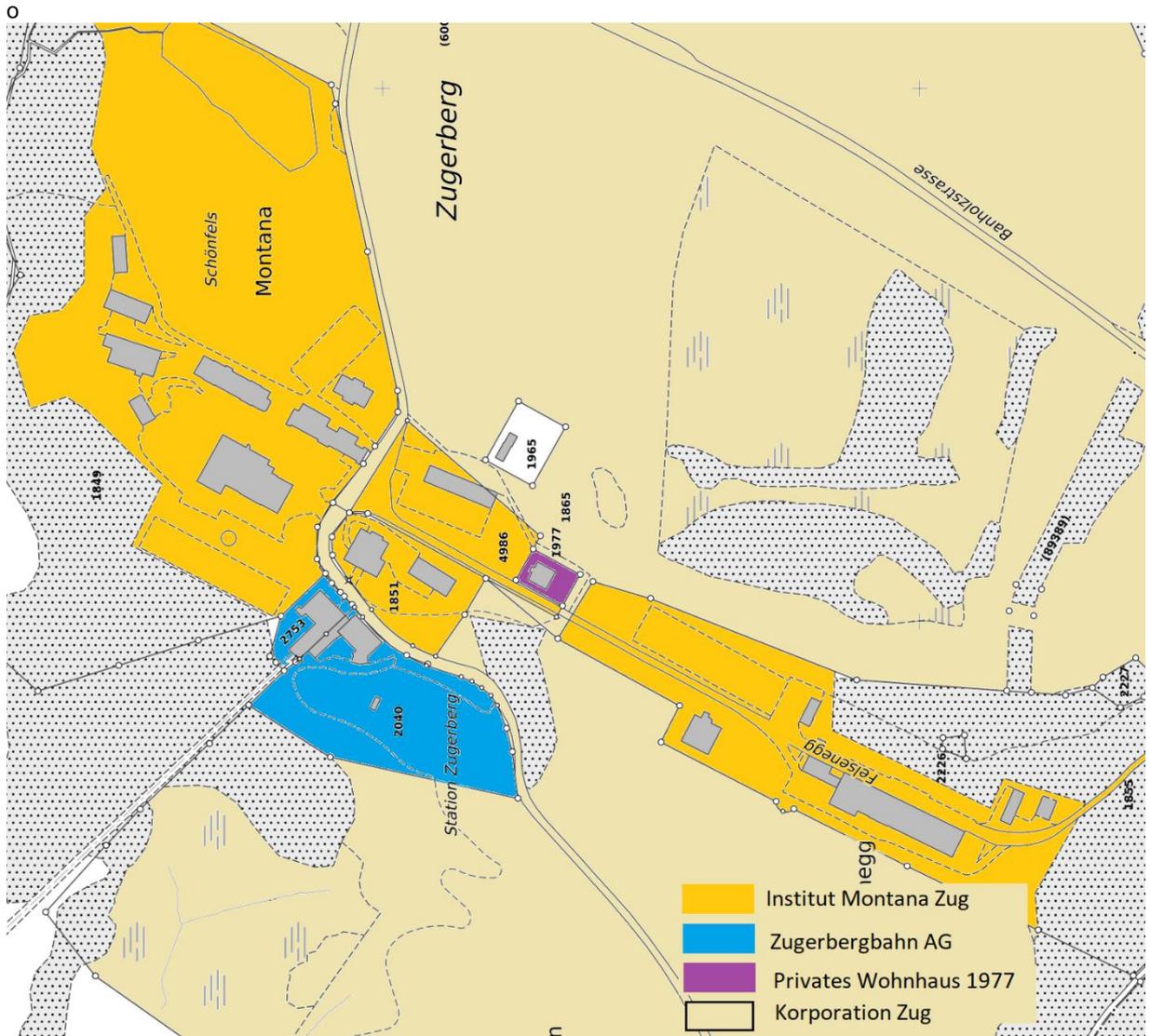


Abbildung 2: Übersichtsplan Grundeigentümer

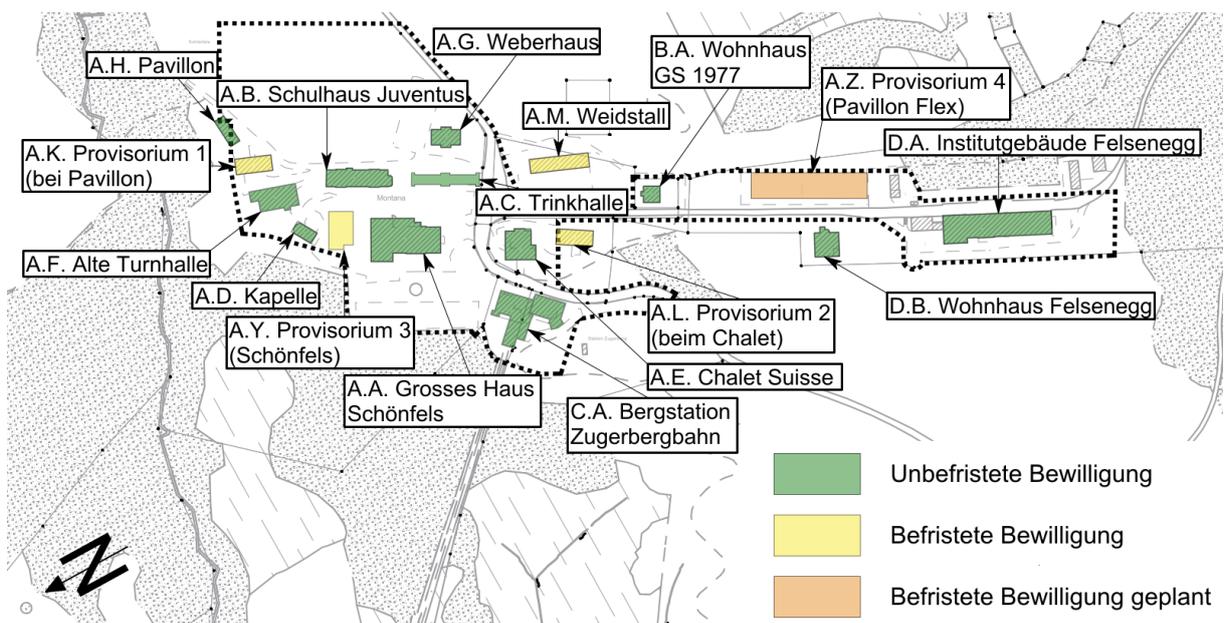


Abbildung 3: Bestehende und bewilligte Bauten und Anlagen

Assek. Nr	Num.	Bezeichnung	aGF (m <sup>2</sup> )	Anteil aGF	Status	Schutzstatus / Bemerkungen
641a	A.A	Grosses Haus Schönfels	3'319	27.7%	Unbefristet bewilligt	Schützenswert
641b	A.B	Schulhaus Juventus	1'331	11.1%	Unbefristet bewilligt	
641c	A.C	Trinkhalle	444	3.7%	Unbefristet bewilligt	Geschützt
641d	A.D	Kapelle	100	0.8%	Unbefristet bewilligt	Geschützt
641e	A.E	Chalet Suisse	608	5.1%	Unbefristet bewilligt	Schützenswert
641f	A.F	Alte Turnhalle	420	3.5%	Unbefristet bewilligt	
692a	A.G	Weberhaus	289	2.4%	Unbefristet bewilligt	Baufällig
641h	A.H	Pavillon	100	0.8%	Unbefristet bewilligt	Teilw. ausserhalb Perimeter
641k	A.K	Provisorium 1 (bei Pavillon)	361	3.0%	Befristet bewilligt (Rückbau gepl. bis spätestens 2035)	Störend
641l	A.L	Provisorium 2 (bei Chalet)	361	3.0%	Befristet bewilligt (Rückbau gepl. bis spätestens 2027)	Störend, ausserhalb Perimeter
641m	A.M	Weidstall	276	2.2%	Befristet bewilligt (Rückbau gepl. bis Februar 2027)	Störend, ausserhalb Perimeter
Bewilligt	A.Y	Provisorium 3 (Schönfels)	464		Befristet bewilligt (Rückbau gepl. bis spätestens 2035)	Störend
Geplant	A.Z	Provisorium 4 (Pavillon Flex)	1'600		Befristung geplant (Rückbau gepl. bis spätestens 2035)	
616a/c	D.A	Institutsgebäude Felsenegg	3'743	31.3%	Unbefristet bewilligt	Teilweise schützenswert
616g	D.B	Wohnhaus Felsenegg	451	3.8%	Unbefristet bewilligt	ISOS: störend, ausserhalb Perimeter
<b>Summe Bestand (exkl. geplant)</b>			<b>11'011</b>	<b>100%</b>		

Tabelle 2: Bestehende und bewilligte Bauten und Anlagen

Die Gebietsplanung Zugerberg fusst auf diversen Grundlagen, die teilweise unterschiedliche Bezeichnungen für die Bauten verwenden. In den Kapiteln, in denen diese Grundlagen erläutert werden, werden im Sinne der Überprüfbarkeit und Kongruenz weiter dieselben Bezeichnungen verwendet wie in den Grundlagedokumenten.

## 1.2 Anlass und Zielsetzung

Die Bauzone mit besonderen Vorschriften Zugerberg verlangt für Neubauten und grössere Umbauten einen Bebauungsplan. Um den hohen Anforderungen der überlagernden Ortsbildschutzzone zu erfüllen, wurde vorgängig ein Studienauftrag mit 5 Planungsteams durchgeführt (Siehe Kap. 3).

Im Rahmen des Studienauftrages wurden seitens Grundeigentümer folgende Absichten und Zielsetzungen definiert, welche weiterhin Gültigkeit haben:

### 1.2.1 Institut Montana Zug

Mittelfristig soll die Infrastruktur der Internatsschule für die rund 160 bis 180 internen und 170 bis 190 externen Schüler und Schülerinnen modernisiert und erweitert werden. Die Schülerzahl soll dabei leicht ausgebaut werden.

Im Zentrum der Anforderungen stehen die integrale Erneuerung der Indoor-Sportanlagen, der Neubau von zeitgemässen Unterrichtsräumen, die Erweiterung und Modernisierung der Beherbergungsangebote sowie die Zusammenfassung und Erweiterung der Räume für soziale Kontakte. Dabei geht es einerseits um qualitative Verbesserungen, andererseits um einen Ausbau der Anlagen.

Zudem wird eine Klärung der Nutzungen angestrebt, indem jedes Gebäude schwerpunktmässig eine Nutzung beinhaltet. Eine direkte Verbindung der Bauten für die Schüler ist nicht notwendig. Es ist erwünscht, dass die Schüler über den Aussenraum zu den verschiedenen Gebäuden gelangen und so die Natur unmittelbar erleben. Um einen modernen Campus mit hoher Durchflechtung von Schule und Beherbergung zu ermöglichen, sollen die Schul- und Beherbergungsnutzungen soweit möglich im Raum Schönfels konzentriert werden.

Die bauliche Erneuerung soll den Schulbetrieb möglichst wenig stören. Die Erneuerung muss etappiert erfolgen, das heisst, erst wenn der Ersatzbau bezugsbereit ist, kann der Altbau entfernt werden. Aus diesem Grund ist eine sorgfältige Planung der Etappierbarkeit entscheidend. Aus Budgetgründen ist es für das Institut Montana überdies wichtig, dass klar abgegrenzte Etappen jährlich zur Ausführung kommen können.

### **1.2.2 Zugerbergbahn AG**

Als Ankunftsort auf dem Zugerberg ist die Bergstation zu wenig ausgebaut und bezüglich Orientierung nicht optimal ausgestattet. Für die nicht bahntechnischen Bereiche soll daher die Möglichkeit geschaffen werden, dass diese mittel- bis langfristig durch Neubauten ersetzt werden können, welche die gewünschte gestalterische und funktionale Aufwertung der Bergstation ermöglichen. Die Möglichkeit eines Gasthauses soll bewusst offen sein. Die bahntechnischen Bereiche sind am bestehenden Ort zu sichern.

### **1.2.3 Wohnhaus GS 1977**

Die beiden 3-Zimmer-Wohnungen im Gebäude auf der Parzelle Nr. 1977 sind für heutige Verhältnisse eher klein. Es soll daher eine massvolle Erweiterung des Bauvolumens ermöglicht werden.

## **2 Bestehende Rechtsgrundlagen**

### **2.1 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)**

Das wichtigste Ziel des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) ist die haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1). Zudem sind wohnliche Siedlungen und räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (Art. 1 Abs. 2 lit. b). Siedlungen, Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einzuordnen, See- und Flussufer sind freizuhalten und deren öffentlicher Zugang und Begehung zu erleichtern (Art. 3 Abs. 2 lit. b und c). Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst zu verschonen, Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden und Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 lit. b, c und e).

Der Bebauungsplan Zugerberg dient dem Erhalt des Charakters und des Erscheinungsbildes des Planungsgebiets, dem langfristigen Bestand der historischen Gebäudegruppen sowie der Schaffung der Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle ortsbauliche Entwicklung. Weiter sollen die Voraussetzungen geschaffen werden für eine Aufwertung der Ankunftssituation auf dem Zugerberg sowie der Aussenräume. Das kommunale Fusswegnetz wird dank des Bebauungsplans ergänzt und rechtlich gesichert.

Die Konzepte und Sachpläne des Bundes nach Art. 13 RPG sind in den Kantonalen Richtplan eingeflossen. (Siehe Kap. 2.4)

### **2.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS: Ortsbild "Ehem. Hotelanlagen Schönfels/Felsenegg"**

Im Sinne der Überprüfbarkeit und Kongruenz werden im Folgenden die Bezeichnungen des ISOS verwendet.

Das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) bezweckt, das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- und Kulturdenkmäler des Landes zu schonen, zu schützen sowie die Erhaltung und Pflege zu fördern (Art. 1 NHG).

Dazu erlässt der Bundesrat die entsprechenden Inventare. Im Anhang des Inventars der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) werden die einzelnen Objekte festgehalten. Die Umschreibung der Objekte und ihrer Schutzwürdigkeit gemäss Art. 5 Abs. 1 NHG erfolgt in separaten Inventarblättern. Wo das allgemeine Interesse an den Ortsbildern überwiegt, sind sie ungeschmälert zu erhalten (Art. 2 und Art. 3 Abs. 1 NHG).

Das Ortsbild "Ehem. Hotelanlagen Schönfels/Felsenegg" wurde im Jahr 2000 ins ISOS aufgenommen und im Jahr 2002 als Spezialfall mit besonderen Lagequalitäten und gewissen räumlichen architekturhistorischen Qualitäten bewertet und publiziert. Die folgenden Unterkapitel in der Ausgangslage dienen als Zusammenfassung der wichtigsten Aussagen des ISOS. In Kap. 7.2 wird aufgezeigt, wie auf diese Aussagen in der vorliegenden Sondernutzungsplanung eingegangen wird. Ziel ist es, die für jedes Gebiet und Objekt geeignete und zielführende Entwicklung zu ermöglichen.

#### **2.2.1 Allgemeine Empfehlungen**

Örtlich wie thematisch werden folgende 4 Gebiete unterschieden:

- Gebiet Schönfels: Baugruppe 0.1
- Hangkante, Zufahrt und Nahumgebung Felsenegg Umgebungszone U-Zo I
- Abfallende Hangflanke und Bergstation Zugerbergbahn: Umgebungsrichtung U-Ri III

- Flaches Wies- und Riedland Richtung Vorder-Geissboden: Umgebungsrichtung U-Ri II

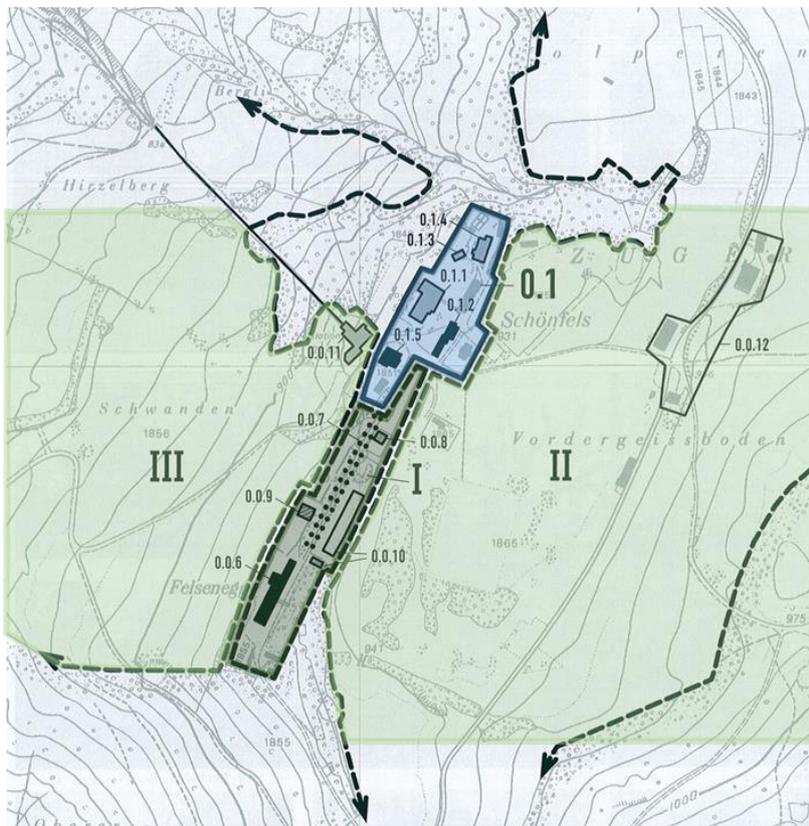


Abbildung 4: ISOS

Für alle Anlageteile solle ein detailliertes Inventar mit entsprechenden Schutzvorschlägen erstellt werden. Besondere Beachtung sei dabei auch den Nebenbauten, Aussenanlagen und Bepflanzungen beizumessen.

### 2.2.2 Gebiet Schönfels: Baugruppe 0.1

**G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement**

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend
B	0.1	Ehem. Hotelanlage «Schönfels», seit 1925 Schulinstitut Montana, Hauptgebäude mit mehreren, locker gruppierten Nebenbauten, 2. H. 19./1. D. 20. Jh.	AB	/	/	X	A		
	0.1.1	Ehem. «Grand-Hôtel Schönfels», erb. 1869, im 20. Jh. purifizierend umgebaut und aufgestockt						o	
E	0.1.2	1-geschossiger Holzpavillon mit Eck- und Mittelrisaliten, erb. E. 19. Jh., auf der Seite zum Hauptgebäude schöner Innenhof				X	A		
	0.1.3	Kapelle, schlichter Mauerbau mit Säulenvorhalle und Dachreiter, erb. 1928 an Stelle des ehem. Eis- und Kohlenkellers						o	
	0.1.4	Turnhalle, Walmdachbau im Stil des Modernen Bauens, erb. 1936						o	
E	0.1.5	Chalet Schweizerhaus, schmucker Blockbau unter Satteldach mit Quergiebeln, Exponat der Weltausstellung in Mailand, erb. 1906, unpassender Vorbau am Mauersockel				X	A		

Tabelle 3: Auszug ISOS Gebiet Schönfels

Der einst prunkvolle Hotelbau von Schönfels (0.1.1) dient heute schulischen Zwecken. Im Zusammenhang mit seiner Umnutzung wurde er umgebaut und aufgestockt. Viele Dekorelemente sind dabei verlorengegangen. Dank einigen gut erhaltenen Nebenbauten weckt die Hotelanlage dennoch Erinnerungen an die Belle Epoque: Es sind dies vor allem ein Pavillon und ein Chalet. Der schmucke Pavillon im Gartenlaubenstil (0.1.2) steht hinter dem Hauptgebäude und begrenzt einen bekiesten Hof mit Platanen. Das Chalet Schweizerhaus (0.1.5) liegt am Verbindungsweg zwischen Hotel und Seilbahnstation. Der Blockbau mit weit ausladendem Satteldach und Laubsägebrüstungen war im Jahre 1906 Exponat der Weltausstellung in Mailand. Gegen das ostseitige Hinterland schliessen die dreigeschossigen, von Quergiebeln gegliederte Dependance und das kleinere Personalhaus die Baugruppe ab. Erst nach der Einstellung der Hotellerie erbaut wurden die Kapelle (0.1.3) und die Turnhalle (0.1.4) am Waldrand. Die mit einem Walmdach überdeckte Sportstätte galt zu ihrer Entstehungszeit in den 1930er-Jahren als besonders moderne und grosszügiges Gebäude. Nahe beiden Bauten von Schönfels liegen heute Pausenplätze und Sportanlagen des Schulbetriebs.

### Empfehlungen

Es müssen architektonische Massnahmen ergriffen werden, damit der historische Hauptbau wieder an baulicher Bedeutung gewinnt. Dabei wären die Dachaufbauten neu zu gestalten.

### Räumliche Qualitäten

Gewisse räumliche Qualitäten [...] auch dank den abwechslungsreichen Nischen zwischen den Haupt- und Nebenbauten in Schönfels.

### Architekturhistorische Qualitäten

Gute architekturhistorische Qualitäten als noch gesamtheitlich erlebbare Hotelanlagen aus der Zeit des frühen Bergtourismus mit eigener Standseilbahn.

[...]. In Schönfels wertvolle Nebenbauten wie Gartenpavillon, Chalet Schweizerhaus, Kapelle und Turnhalle.

## 2.2.3 Hangkante, Zufahrt und Nahumgebung Felsenegg Umgebungszone U-Zo I

**G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement**

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend
U-Zo	I	Hangkante, Zufahrt und Nahumgebung Felsenegg	ab			×	a		
E	0.0.6	Ehem. Kurhotel «Felsenegg», lang gestreckter Baukomplex in exponierter Lage am Hangrand, Gründungsbauten 1852, Erweiterungen 2. H. 19. Jh.				×	A		
E	0.0.7	Ortsbildprägende Platanenallee an der Zufahrt zur Felsenegg				×	A		
	0.0.8	Wohnhaus, schlicht verputzter Giebelbau bergseits der Zufahrtsstrasse, M. 20. Jh.						o	
	0.0.9	Wohnhaus an der höchst empfindlichen Hangkante, 1970/80							o

Tabelle 4: Auszug ISOS Hangkante und Felsenegg

Die einstigen Hotelanlagen Schönfels (0.1) und Felsenegg (0.0.6) liegen etwa 300 Meter voneinander entfernt am vorderen Rand des Geissbodens, einer ausgeprägten Geländeterrasse. Eine imposante Platanenallee (0.0.7) prägt die Zufahrt zur Felsenegg. Entlang dem Weg parallel zur Hangkante betonen die hoch gewachsenen Baumreihen den schroffen Geländeübergang von der Hochterrasse zum steilen Westhang des Zugerbergs.

Im Gegensatz zur aufgegliederten Anlage von Schönfels präsentiert sich die Felsenegg (0.0.6) als geschlossener Baukomplex, in seinem Äusseren ist er seit der touristischen Betriebszeit kaum verändert worden. Er setzt sich zusammen aus den Gründungsbauten aus der Mitte des 19. Jahrhunderts. Diese sind an den verschindelten Fassaden zu erkennen und an den dazwischen eingefügten Erweiterungstrakten, die historisierende Bauformen zeigen. Mit seiner fast 70 Meter langen Rückseite grenzt der Bau frontgleich an die Zufahrtsstrasse, talwärts zum terrassierten Vorgelände hin sind die einzelnen Trakte gestaffelt.

Mit Ausnahme eines neueren Wohnhauses (0.0.9) am äusserst empfindlichen Hangrand sind die Umgebungen unverbaut.

### Räumliche Qualitäten

Gewisse räumliche Qualitäten vor allem durch die von einer mächtigen Baumallee gesäumte Zufahrt zur Felsenegg [...].

### Architekturhistorische Qualitäten

Hauptbau Felsenegg mit mehreren aneinander gefügten Gebäudeteilen aus verschiedenen Ausbauphasen des 19. Jahrhunderts.

### Empfehlungen

Keinesfalls weitere Neubauten an der Hangkante bewilligen.

## 2.2.4 Abfallende Hangflanke und Bergstation Zugerbergbahn: Umgebungsrichtung U-Ri III

### G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend
U-Ri	III	Steil zum Zugersee abfallende Hangflanke, Wiesland, grössere Waldbestände, Ortsbildvordergrund	a			×	a		
	0.0.11	Standseilbahn, 1907 eröffnet, Bergstation und Restaurant 2. H. 20. Jh. vollständig erneuert						o	

Tabelle 5: Auszug ISOS Hangflanke und Bergstation

Die Bergstation (0.0.11) der Seilbahn liegt unterhalb der Hangkante. Das alte Bahngelände wurde 1960, das daran angegliederte Bahnrestaurant im Jahre 1970 umfassend um- und ausgebaut.

Nach Westen gewährt der steil ins Zugerseebecken abfallende, von grösseren Waldpartien aufgekammerte Hang (I) [sic! es ist wohl III gemeint] freie Sicht bis weit ins schweizerische Mittelland. Dank dem landschaftlichen Reiz und der guten Erschliessung durch die Seilbahn ist der Zugerberg zu einem beliebten Wander- und Erholungsgebiet geworden.

## 2.2.5 Flaches Wies- und Riedland Richtung Vorder-Geissboden: Umgebungsrichtung U-Ri II

### G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend
-----	--------	-----------	-------------------	--------------------	----------------------	-----------	----------------	---------	---------



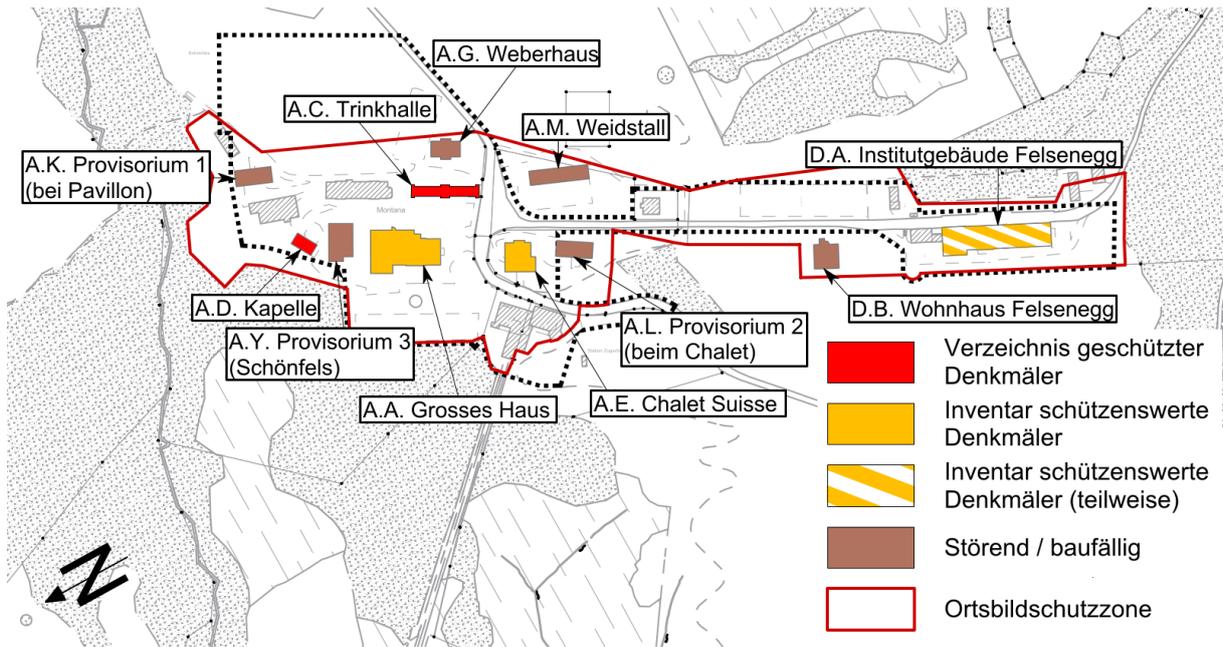


Abbildung 5: geschützte und schützenswerte Denkmäler

### Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz:

Innerhalb des Planungsgebietes verläuft ein historischer Verkehrsweg von kommunaler Bedeutung, bei dem jedoch keine historische Substanz mehr vorhanden ist.

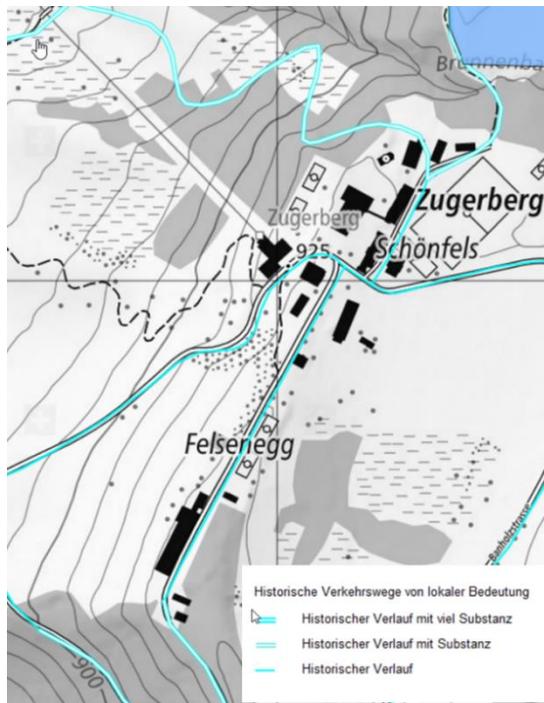


Abbildung 6: Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IHVS

## 2.4 Kantonaler Richtplan vom 28. Januar 2004, Stand 6. Sept. 2018)

Die Konzepte und Sachpläne des Bundes nach Art. 13 RPG sind in den kantonalen Richtplan eingeflossen.

Die Gemeinden sorgen für eine den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Siedlungsqualität. Sie sorgen gemeinsam mit dem Kanton für ökologische Ausgleichsflächen auch in der Siedlung und achten auf die naturnahe Umgebungsgestaltung. Im Rahmen von Sondernutzungsplänen können sie Regelungen für die naturnahe Umgebungsgestaltung aufnehmen.

Die Ausdehnung der Bauzonen in den rechtskräftigen Zonenplänen mit Stand Ende 2017 wurde als Siedlungsgebiet im Richtplan festgesetzt. Es wird im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung um maximal 10 Hektaren erweitert (Arrondierungen). Ausgenommen sind Zonen für Bauten und Anlagen des öffentlichen Interesses aufgrund eines umfassenden Bedarfsnachweises (maximal 25 Hektaren bis 2040; Handlungsanweisung S1.1.1) Der kantonale Richtplan erlaubt den Austausch von rechtskräftig eingezonten Bauzonen (S1.1.5).

Das Gebiet Zugerberg / Montana ist im kantonalen Richtplan als "Zone mit besonderen Vorschriften" und als "Zuger Ortsbild" bezeichnet. In der "Zone mit besonderen Vorschriften" sind die heutigen Qualitäten der Gebäudegruppen und ihrer Umgebung gesamtheitlich zu verbessern. Die Zone ist klein zu halten und die denkmalpflegerischen Anliegen sind zu berücksichtigen. Die zulässigen Nutzungen und baulichen Veränderungen sind in detaillierten Bestimmungen der Bauordnung zu regeln oder es ist eine Bebauungsplanpflicht vorzusehen. Die Stadt wird angehalten, mit den kantonalen Fachstellen zusammenzuarbeiten. (Handlungsanweisung S6.1.2) Das als Zuger Ortsbild bezeichnete Planungsgebiet wurde bei der Revision der Ortsplanung 2010 mit einer Ortsbildschutzzone überlagert. Die notwendigen Schutzbestimmungen wurden in der Bauordnung festgelegt (Handlungsanweisung S7.2.2) Damit wurde den Anliegen des ISOS Rechnung getragen (S7.2.3).

Umgeben ist das Planungsgebiet von "Wald mit besonderer Schutzfunktion"(L4), Naturschutzgebieten inner- und ausserhalb des Waldes (L5) und ist zudem als Landschaftsschongebiet (L7) überlagert. Diese Schutzanliegen wurden im Zonenplan grundeigentümergebunden gesichert. Im kantonalen Waldentwicklungsplan vom 22. Mai 2012 werden grosse Teile des angrenzenden Waldes, insbesondere der hangabwärts liegende Teil im Bereich des Schönfels, als reiner Schutzwald ohne Überlagerung anderer Waldfunktionen ausgeschieden.

Als Ankunftsort auf dem Zugerberg wurde das Planungsgebiet als kantonaler Schwerpunkt Erholung (L11.1) festgesetzt. Dort sollen sich Bauten und Anlagen für die Erholung, Freizeit und Sport konzentrieren. Neue Bauten und Anlagen sollen Rücksicht auf die Besonderheit des Ortes und die gewachsenen Nutzungen nehmen. Intensive Nutzungen sind nicht erwünscht. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist durch die Zugerbergbahn sichergestellt.

Durch das Gebiet führt ein Wanderweg von kantonaler Bedeutung (V10).

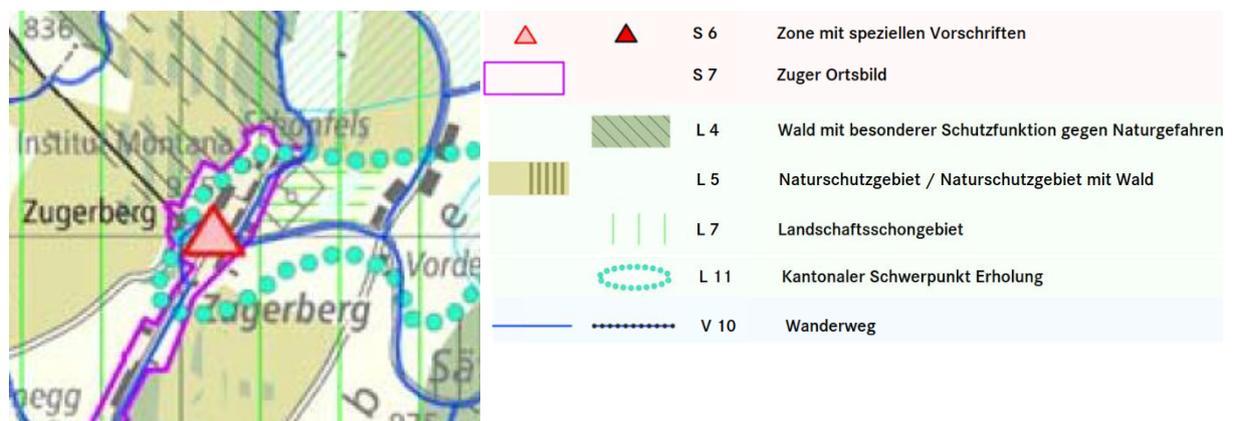


Abbildung 7: : Ausschnitt aus kantonaalem Richtplan (Nachführung bis 6. September 2018)

## **2.5 Anwendung Übergangsrecht zur Verordnung zum Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (V PBG)**

Am 1.1.2019 wurde Totalrevision der Verordnung zum Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (V PBG) rechtskräftig. Damit wurden die Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vollzogen. Aus diesem Grund sind neue Sondernutzungspläne ab 1. Januar 2019 nach neuem Recht mit den neuen Begrifflichkeiten zu erlassen.

## **2.6 Entwicklungskonzept**

Die Stadt Zug hat 2006 ein Entwicklungskonzept erarbeitet und dieses – im Status eines Leitbildes – am 9. Mai 2006 durch den Stadtrat festgesetzt. Das Entwicklungskonzept wird ersetzt durch die räumliche Gesamtstrategie 2040, welche am 12. April durch den Stadtrat verabschiedet und soll in einer der nächsten Sitzungen auch vom Grossen Gemeinderat zur Kenntnis genommen werden. Da der politische Prozess noch nicht vollständig abgeschlossen ist, wird auf das noch gültige Entwicklungskonzept Bezug genommen. Die räumliche Gesamtstrategie 2040 macht über den Bebauungsplanperimeter keine abweichenden Aussagen zum Entwicklungskonzept 2006.

Mit der vorgeschlagenen Bebauung werden u.a. die folgenden Ziele des Entwicklungskonzeptes berücksichtigt:

- Planerische Voraussetzungen schaffen für eine qualitätsvolle Überbauung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung
- Respektvoller Umgang mit der Umwelt
- Berücksichtigung der hohen gestalterischen Anforderungen bei der Ausgestaltung der Siedlungsränder
- Hohe Gestaltungsansprüche für Neubauten
- Verbesserung der ökologischen Vernetzung mit Naturelementen
- Förderung des Fuss- und Radverkehrs mit attraktiven Netzergänzungen

Konkret auf das Planungsgebiet werden unter Kap. 7 folgende Aussagen gemacht:

Der Zugerberg bleibt in seiner landschaftlichen Vielfalt erhalten.

- Der Zugerberg ist mit seiner intakten Natur- und Kulturlandschaft als Naherholungs- und Freizeitraum von grosser Bedeutung. Diese Aufgabe hat gegenüber anderen Nutzungen Priorität. Auf eine Intensivierung der Freizeitnutzung wird verzichtet.
- Die Verkehrserschliessung wird im Rahmen des LEK und allfälliger Detailkonzepte so geregelt, dass der Erholungswert nicht beeinträchtigt wird.
- Mit geeigneten Massnahmen werden die Verkehrsmengen gelenkt und die Benutzung der Zugerbergbahn gefördert.

Mit der vorgeschlagenen Bebauung werden zudem die folgenden Ziele des Entwicklungskonzeptes berücksichtigt:

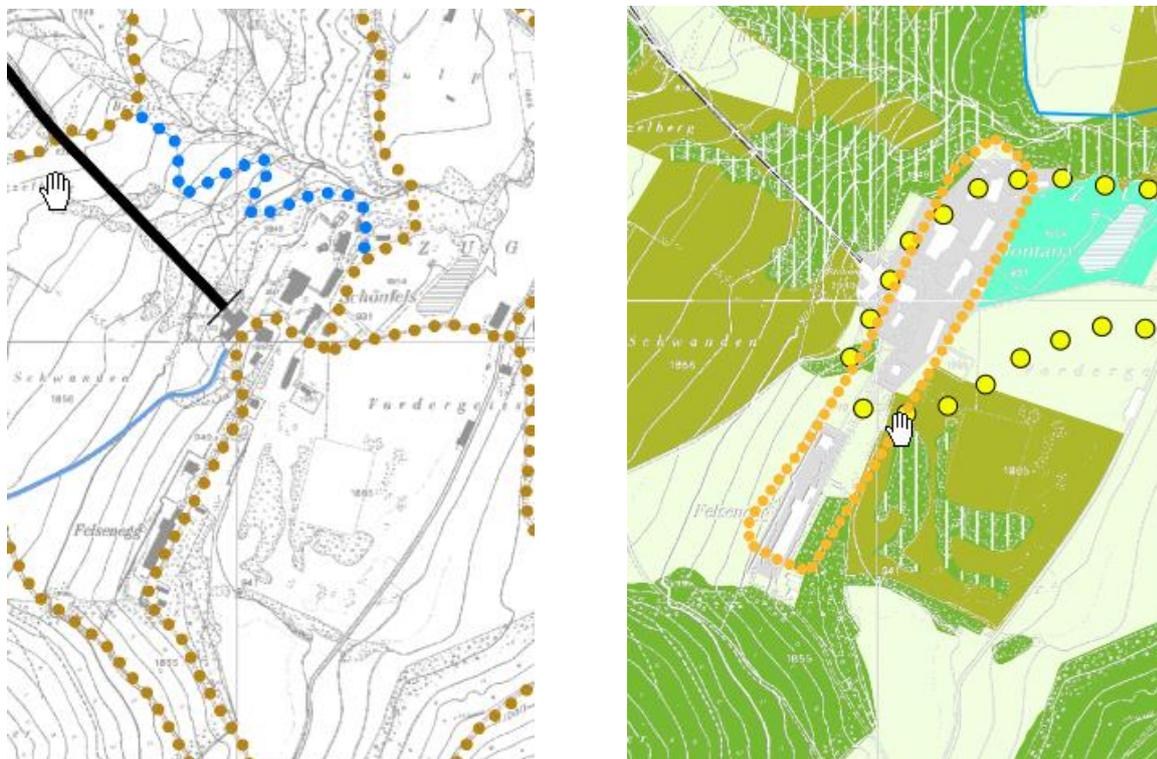
- Planerische Voraussetzungen schaffen für eine qualitätsvolle Überbauung im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung
- Respektvoller Umgang mit der Umwelt

- Hohe Gestaltungsansprüche für Neubauten
- Verbesserung der ökologischen Vernetzung mit Naturelementen
- Förderung des Fussverkehrs mit attraktiven Netzergänzungen
- Hohe Wohnqualität mit Durchgrünungen, guten Aussenraumgestaltungen, Spiel- und Begegnungsplätzen

Der Bebauungsplan entspricht in hohem Mass den definierten Zielen für die räumliche Entwicklung gemäss Entwicklungskonzept.

## 2.7 Kommunale Richtplanung vom 22. Juni 2010

Die vom Stadtrat am 20. Oktober 2009 beschlossenen Richtplankarten „Verkehr ÖV-Langsamverkehr“, „Verkehr Motorisierter Individualverkehr“, „Siedlung und Landschaft“ sowie der Richtplantext, Handlungsanweisungen, wurden am 20. Juni 2010 vom Amt für Raumplanung im Auftrag der Baudirektion mit einer Änderung und Auflagen genehmigt. Der kommunale Richtplan enthält folgende Aussagen zum Planungsgebiet:



		<b>Kommunale Fussgänger Verbindung / Spazierweg (ausserhalb Siedlungsgebiet)</b>	<b>V15</b>
		<b>Schlittelweg / -hang</b>	<b>V17</b>
		<b>Gebiet des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung</b>	<b>L3</b>

Abbildung 8: Kommunaler Richtplan Langsamverkehr und Siedlung / Landschaft

Ergänzend zur Fortschreibung des kantonalen Richtplans sind folgende Handlungsanweisungen im Planungsgebiet relevant:

- **V15 Kommunale Fussgänger Verbindung / Spazierweg (ausserhalb Siedlungsgebiet):**  
"[...] Netzergänzungen werden mit Priorität realisiert. [...]"
- **V17 Schlittelweg/-hang**  
Die Schlittelmöglichkeit vom Zugerberg zur Schöneegg auf der Geissbodenstrasse ist beizubehalten.
- **V18 Erschliessung Zugerberg (kein Karteneintrag)**  
Die Verkehrserschliessung wird im Rahmen des Entwicklungsleitbildes Zuger-/Walchwilerberg und allfälliger Detailkonzepte so geregelt, dass der Erholungswert nicht beeinträchtigt wird. Mit geeigneten Massnahmen werden die Verkehrsmengen gelenkt und die Benutzung der Zugerbergbahn gefördert.
- **L3 Gebiet des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung**  
Die Gebiete des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung umfassen Frei-, Grün- und Erholungsflächen. Insbesondere entlang von Fliessgewässern und Waldrändern wird bei einer Änderung der Zonierung mit Raumfreihaltung eine ökologische Aufwertung ermöglicht.

Die Vorgaben der kommunalen Richtplanung sind wie folgt berücksichtigt:

- Gewährleistung der bestehenden Wegnetze für den Langsamverkehr auf den betroffenen Strassen und Wegen.
- Ergänzung und Attraktivierung des Fusswegnetzes
- Ausbau der Bergstation Zugerbergbahn und dadurch Attraktivierung des Bahnbetriebs.
- Waldränder werden als Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung ausgeschieden und so ökologisch gesichert.

## 2.8 Kommunaler Zonenplan vom 22. Juni 2010

Die Nutzungsplanung (Bauordnung, Zonenplan, Gefahrenzonenplan) wurde vom Regierungsrat am 22. Juni 2010 genehmigt.

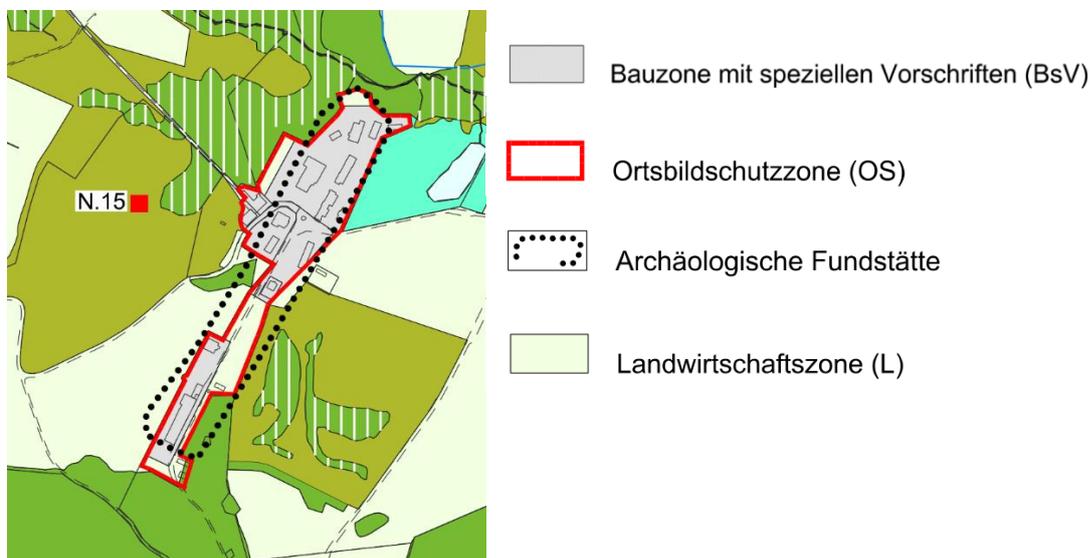


Abbildung 9: Zonenplan der Stadt Zug, Nachgeführt bis Juli 2018

### *§ 43 Bauordnung der Stadt Zug: Bauzone mit speziellen Vorschriften Zugerberg*

*<sup>1</sup> Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Zugerberg ist für Schulen, Wohnen, Erholung und ähnliche Nutzungen bestimmt.*

*<sup>2</sup> Die Erneuerung und teilweise Änderung der bestehenden Bauten und Anlagen sind gestattet. Für Neubauten sowie grössere Um- und Ausbauten besteht eine Bebauungsplanpflicht.*

*<sup>3</sup> Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Zugerberg wird der Lärmschutz Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen.*

### **§ 61 Bauordnung der Stadt Zug: Ortsbildschutzzonen**

*<sup>1</sup> Ortsbildschutzzonen bezwecken den Erhalt und die Weiterentwicklung des jeweiligen Orts- oder Quartierbildes sowie der jeweiligen charakteristischen Baustruktur. Gebäude dürfen verändert werden, wenn sie sich gut in das Orts- oder Quartierbild eingliedern. Neubauten haben die bestehende Situation räumlich sinnvoll zu ergänzen.*

*[..]*

*<sup>4</sup> Im Rahmen des Baugesuches hat die Bauherrschaft nachzuweisen, dass die Schutzanliegen gewahrt werden.*

Mit der Bauzone mit speziellen Vorschriften wird die Nutzung auf die heute bereits vorherrschenden Nutzungen beschränkt. Während die Erneuerung und teilweise Änderung der bestehenden Bauten und Anlagen gestattet sind, gilt für Neubauten sowie grössere Um- und Ausbauten eine Bebauungsplanpflicht. Auf die Festlegung einer Ausnützungsziffer wurde bewusst verzichtet, da an diesem sensiblen Ort vor allem ortsbauliche Überlegungen ausschlaggebend sind. Die Verträglichkeit weiterer Volumen ist mittels eines Bebauungsplans nachzuweisen.

In Kombination mit der überlagerten Ortsbildschutzzone werden die Anliegen des ISOS grundeigentümerverbindlich in der Bauordnung gesichert.

Die Zuweisung zur Landwirtschaftszone bestimmter Nutzungen (Parkplätze der Bergstation, Tennisplätze, gut 800m<sup>2</sup> Restfläche zwischen Turnhalle Montana und Wald) ist unzweckmässig.

Die bestehenden Sportanlagen sind der Nichtbauzone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung ÖIF zugewiesen. Im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision werden die kantonalen Behörden die Gemeinden dazu anhalten, die zonenwidrigen Sportanlagen der Bauzone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zuzuweisen.

Die Zone archäologischer Fundstätten dient der Erhaltung archäologisch bedeutsamer Fundstätten und bezieht sich auf Terrainveränderungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens hat es informativen Charakter.

Im Gefahrenzonenplan von 2020 ist das Planungsgebiet als "Bauzone ohne Gefahrenzone" bezeichnet. Es ist deshalb nicht mit Naturgefahren zu rechnen.

## **2.9 Entwicklungsleitbild Zuger-/Walchwiler-/Rossberg vom März, 2011**

Das Entwicklungsleitbild Zuger-/Walchwiler-/Rossberg wurde vom Regierungsrat des Kantons Zug, vom Stadtrat der Stadt Zug, den Gemeinderäten der Gemeinden Walchwil und Unterägeri, den Räten der Korporationen Zug, Walchwil und Unterägeri sowie dem Verwaltungsrat der Zugerbergbahn AG im März 2011 verabschiedet. Es soll nach- und nebengeordneten Planungen und Projekten als Grundlage dienen. Das Leitbild ist jedoch weder behörden- noch grundeigentümerverbindlich.

Das Gebiet Vordergeissboden ist als Schwerpunktgebiet mit Hauptfunktion Erholung ausgeschieden:



Abbildung 10: Entwicklungsleitbild Zuger-/Walchwiler-/Rossberg

Als Massnahmen zur Umsetzung werden vorgeschlagen:

- Der Erholungsschwerpunkt Vordergeissboden soll aufgewertet und attraktiver gestaltet werden. Es sollte ein Gesamtkonzept erarbeitet werden, welches die verschiedenen Anliegen und Aspekte aufeinander abstimmt.
- Es ist zu prüfen, wo im Gebiet gut ausgebaute Grillplätze angeboten werden sollen.
- Im Bereich Zugerberg - Schöneegg ist eine Strecke für Downhillbiker zu prüfen.
- Für das gesamte Gebiet ist ein Projekt für die Information und Besucherlenkung zu erarbeiten. Besondere Beachtung ist den wichtigen Ankunftsorten (Endstation Zugerbergbahn, Parkplätze, Restaurants etc.) zu schenken.
- Im gesamten Gebiet soll ein Wochenendfahrverbot (Samstage, Sonn- und allgemeine Feiertage von 08.00 bis 18.00 Uhr) angestrebt werden. Im Bereich Zugerberg soll das bereits eingeführte Regime weitergeführt werden.
- Für den Zuger-/Walchwiler-/Rossberg ist ein Parkplatzkonzept zu erarbeiten. So sind in Bezug auf die offiziellen Parkplätze eine Bündelung mit dem Erhalt bzw. wo nötig allenfalls Ausbau der bestehenden Parkplätze anzustreben.
- Die Zugerbergbahn spielt für die Erschliessung des Gebiets eine entscheidende Rolle. Mit dem Erschliessungskonzept soll auch eine Stärkung der Bahn erreicht werden.

## 2.10 Abstandslinien: Waldfeststellung und Waldabstand

Die statische Waldgrenze gegenüber der Bauzone wurde im Jahr 2002 festgestellt und im Jahr 2003 genehmigt. In der Ortsplanungsrevision 2010 wurde die Zonierung auf die festgestellten Waldgrenzen abgestimmt.

Im Gebiet Felsenegg stimmt der Zonenplan nicht mehr mit der festgestellten statischen Waldgrenze und der amtlichen Vermessung Zonenplan überein. Dies kann mit der vorliegenden Zonenplanänderung korrigiert werden.

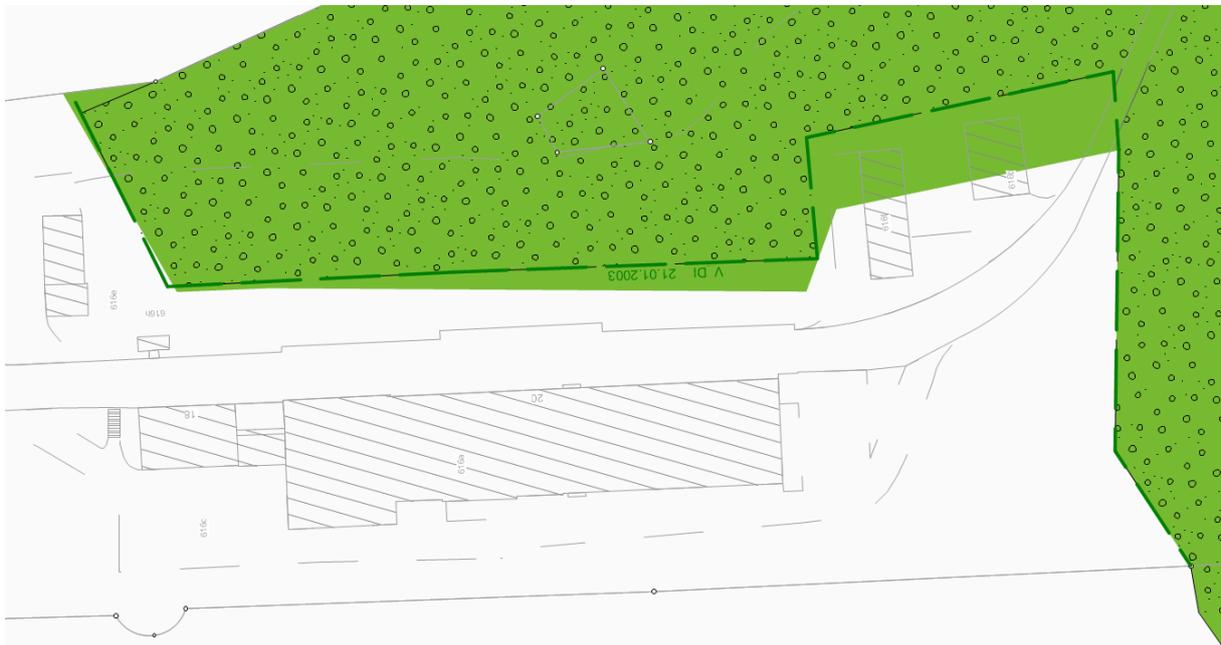


Abbildung 11: Bodenbedeckung Wald gemäss Zonenplan (grüne Fläche), statische Waldgrenze (dunkelgrüne gestrichelte Linie), Bodenbedeckung Wald gemäss Amtliche Vermessung (Muster)

## 2.11 Bebauungsplan Felsenegg, Plan Nr. 7042

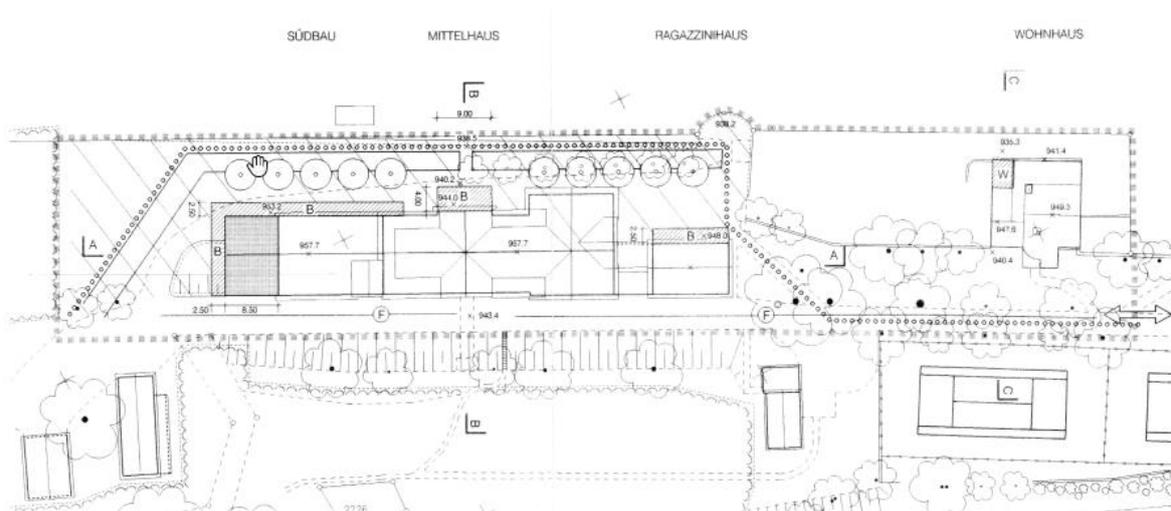


Abbildung 12: Bebauungsplan Felsenegg, Plan Nr. 7042

Im Jahr 1999 wurde der Bebauungsplan Felsenegg, Plan Nr. 7042, vom Regierungsrat genehmigt. Er ermöglichte einen südlichen Anbau an das Institutsgebäude Felsenegg. Die Erweiterung erfolgte zwischen 2001 und 2003. Die heutige Ausgestaltung floss daher nicht in die ISOS-Aufnahme ein.

### **3 Studienauftrag**

#### **3.1 Anlass und Fragestellungen**

Um die erhöhten ortsbaulichen Anforderungen an diesem sensiblen Ort erfüllen zu können, führte die Stadt Zug im Jahr 2010 zusammen mit den Grundeigentümern ein Studienauftrag durch. Ziel des Studienauftrages war es, Siedlungs- und Umgebungsstrukturen zu entwickeln, welche als Vorgabe für die weitere bauliche Ausgestaltung dienen.

#### **3.2 Parkpflegewerk Schönfels – Felsenegg / Institut Montana**

Im Sinne der Überprüfbarkeit und Kongruenz werden im Folgenden die Bezeichnungen des Parkpflegewerkes verwendet.

Als Grundlage für den Studienauftrag und den Bebauungsplan wurde vom Büro Hager Landschaftsarchitektur AG, Zürich, ein Parkpflegewerk gemäss den Richtlinien von Grün Stadt Zürich verfasst und aufgrund gartendenkmalpflegerischer Kriterien erstellt. Es bezieht die umgebende Landschaft, Nutzungsansprüche, Anforderungen und den zeitgemässen Umgang damit ein. Das ISOS bildete eine wesentliche Grundlage dieser Arbeit und ist dem Parkpflegewerk als Anhang beigefügt. Das Parkpflegewerk war wichtigste Grundlage für den Studienauftrag und hatte richtungsweisenden Charakter, insbesondere für die Situierung der zukünftigen Bauten.

Der Ist-Zustand der Anlagen wurde auf seinen Erhaltungswert, die historische Zugehörigkeit der Einzelemente, die Atmosphäre und die gestalterischen Qualitäten hin überprüft. Ergänzend wurden die aktuelle Nutzung und das Landschaftsbild analysiert. Mit Hilfe dieser Kriterien wurde der Schutzwert der gesamten Fläche und ihrer einzelnen Bereiche formuliert.

Als Resultat der umfangreichen Abklärungen zeigt der Leitbildplan die Umsetzung der erfolgten Beobachtungen und legt den Umgang mit dem Bestand fest.

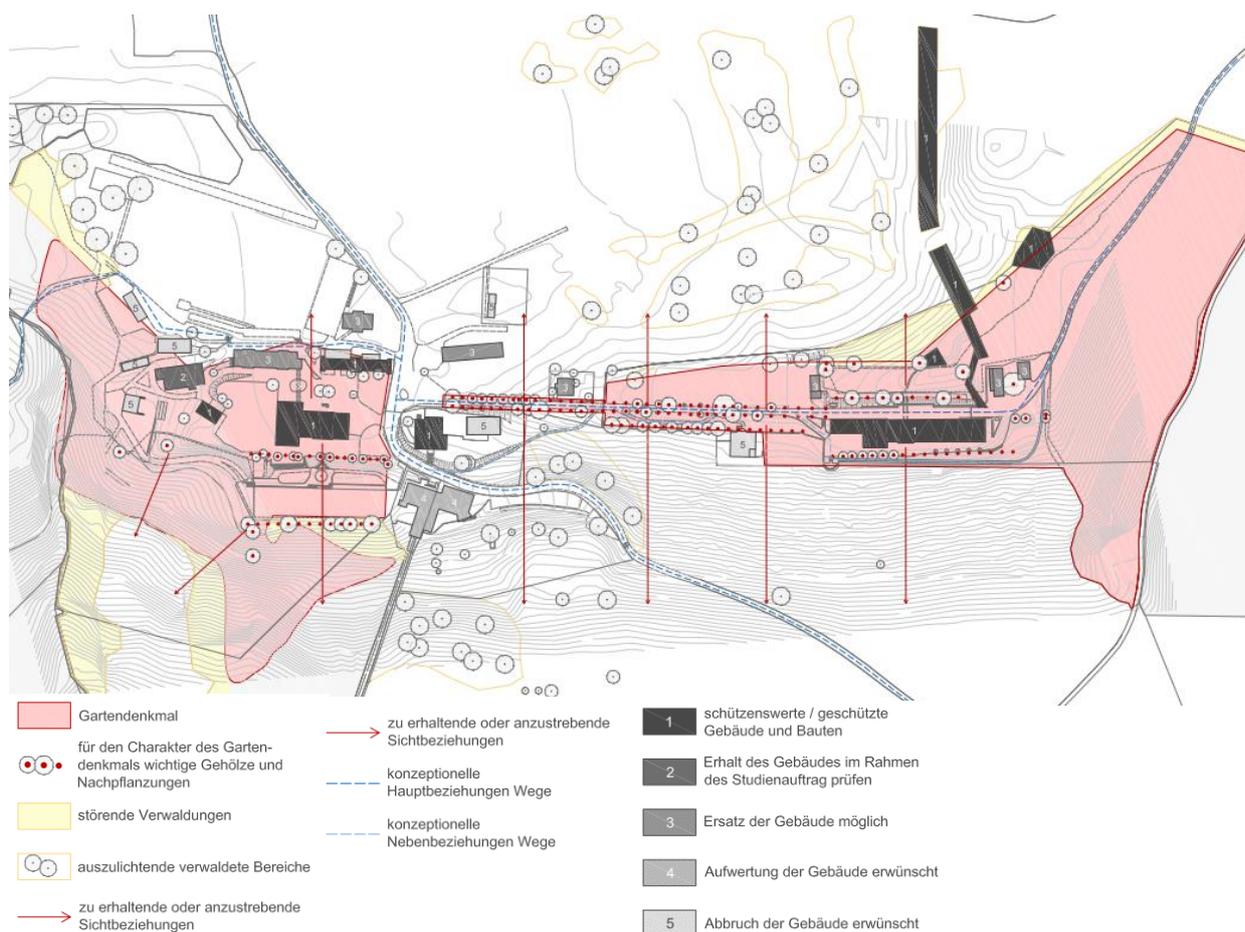


Abbildung 13: Leitbildplan (Leitbild Parkpflegewerk S. 65)

### Zusammenfassung Leitbild

Der oberste Grundsatz des Leitbildes besteht darin, die Charakteristiken der historischen Bereiche zu erhalten, beziehungsweise weiterzuentwickeln. Schönfels und Felsenegg bestehen als private Schulstandorte, der zentrale Bereich dazwischen übernimmt Infrastrukturaufgaben für die Öffentlichkeit und die peripheren Anlagen bleiben als Teil der Landschaft erhalten. Wichtig ist, dass sich die Weiterentwicklungen auf ihren Bereich beschränken und die Nahtstellen nicht verwischt werden. Bereichsübergreifende Neubauten sollen ausgeschlossen werden.

Der Bereich Felsenegg ist durch den markanten, an der Hangkante stehenden Gebäuderiegel und die hinführende Allee stark geprägt. Das störende Personalwohnhaus soll abgebrochen werden.

Die Allee soll wieder entsprechend ihrer Bedeutung und ursprünglichen Länge in Erscheinung treten und Aussichten ermöglichen. Die Terrasse wird gestärkt. Der Übergangsbereich wird wieder klar als Ankunfts-Platz ausformuliert.

Das Hauptgebäude Schönfels definiert mit der Kapelle und der ehemaligen Trinkhalle einen innenhofartigen Platz. Das ausgeschiedene Baufeld trägt dieser Bedeutung Rechnung und fasst ihn räumlich noch stärker. Ob die erhaltenswerte Turnhalle in die Neubebauung integriert werden kann, soll im Rahmen des Studienauftrags geprüft werden.

Die drei dem Hauptgebäude im Westen vorgelagerten Terrassen bleiben bis auf das Fällen von verunklarenden Gehölzen unberührt und werden entsprechend ihrer Geschichte wieder für den Aufenthalt reaktiviert.

Die Umgebung der beiden Gebäudeensembles ist für deren Qualität, aber auch für die Qualität der ganzen Landschaft wichtig. So soll darauf geachtet werden, dass entlang der Allee zwischen den beiden Gebäudegruppen keine weiteren Bauten erstellt werden und diese beiden Gebäudegruppen nicht zusammenwachsen.

Für das Bearbeitungsgebiet ist die Durchlässigkeit in Form von öffentlichen Wanderwegen wichtig. Dabei sind nicht die genauen Wegeführungen wie im Leitbildplan dargestellt zwingend, viel mehr sind die vorgeschlagenen Richtungen zu beachten und im Bereich des Bearbeitungsperimeters der neuen Überbauung anzupassen.

Teils dichte, raumbegrenzende Waldabschnitte auf dem Hochplateau und solche im Bereich des Aussichtstangs sollen ausgelichtet werden, so dass Blickbezüge wieder vermehrt möglich sind.

Gemäss Leitbild sollen im Wald schmale Spazierwege und kleine Aufenthaltsbereiche reaktiviert werden, soweit gartendenkmalpflegerische bzw. gartenarchäologische Ergebnisse vorliegen. Bei Detailabklärungen wurde gemeinsam mit der Abteilung Wald und Wild festgestellt, dass solche Anlagen in einem Schutzwald (Siehe Aussagen zum Waldentwicklungsplan in Kap. 0) nicht zulässig sind. In der weiteren Planung wurde daher auf den Ausbau von zusätzlichen Anlagen weitgehend verzichtet. Eine Ausnahme bildet die Anbindung des Fusswegs an die Bergstation der Zugerbergbahn (Siehe. Kap. 6.3)

### **3.3 Studienauftrag**

Beim nicht anonym durchgeführten Studienauftrag handelte es sich um eine Parallelprojektierung; es wurde eine Zwischen- und eine Schlussbesprechung der Projekte durchgeführt.

Es wurden fünf Planerteams aus Architekten und Landschaftsarchitekten eingeladen, einen Konzeptvorschlag einzureichen.

Das Beurteilungsgremium setzte sich aus Vertretern der Grundeigentümer und der Stadt sowie unabhängigen Fachpreisrichtern zusammen. Zudem wurden der Leiter des kantonalen Amtes für Wald und Wild, der kantonale Denkmalpfleger sowie der Kantonsplaner als Experten beigezogen.

Das grösste Potential für eine gute ortsbauliche Entwicklung wurde dem Projekt von Knapkiewicz & Fickert attestiert. Insbesondere aus diesem Grund beschloss das Preisgericht einstimmig, dieses Projekt den Auftraggebern als Grundlage für das Richtprojekt und dem daraus resultierenden Bauungsplan zu empfehlen.

Das Beurteilungsgremium sah zusammen mit den von ihm abgegebenen Überarbeitungsempfehlungen für die Öffentlichkeit folgende Verbesserungen gegenüber der bestehenden Situation:

#### **Bebauung nach einheitlichem Konzept**

Die relativ planlose Ergänzung der Hotelanlagen mit Bauten und Anlagen für den Internatsbetrieb wird durch ein Konzept abgelöst, in welchem jede Baute eine bewusste Stellung einnimmt.

#### **Aufwertung im Rahmen des ISOS**

Durch die Anordnung der Bauten gewinnt der Hauptbau wieder an baulicher Bedeutung. Die Aussenanlagen werden aufgewertet und bekommen so einen Teil ihrer ursprünglichen Bedeutung zurück. Die Platanenallee wird ergänzt. Die Bauten konzentrieren sich auf das Baufeld Schöfens.

Durch den Rückbau des Wohnhauses Felsenegg wird die Hangkante frei von störenden Bauten. Die Trinkhalle kann bestehen bleiben.

### **Geordnete Parkierung**

Die heutige Parkierungssituation mit den über das ganze Gelände verstreuten Parkplätzen wird abgelöst durch eine geordnete, in der Anzahl beschränkte Parkierung. Die Bereiche Allee und Felsenegg stehen zukünftig für die Parkierung nicht mehr zur Verfügung.

### **Behindertengerechte Erschliessung**

Die behindertengerechte Erschliessung wird von der Bergstation der ZBB bis zum Hochplateau weitergeführt.

### **Aufwertung der Verpflegungsmöglichkeiten**

Die vorgesehenen Anpassungen beim Restaurant der ZBB und die Möglichkeit für eine öffentlich zugängliche Cafeteria erweitern die Verpflegungsmöglichkeiten im zentralen Bereich. Eine Aufwertung ergibt sich nicht nur aus der Anzahl der Verpflegungsmöglichkeiten, sondern es besteht die Chance, die Angebotsvielfalt zu erhöhen.

### **Öffentlicher Rundwanderweg**

Mit dem öffentlichen Rundwanderweg wird ein attraktives Gebiet besser erschlossen und der Öffentlichkeit so zugänglich gemacht.

### **Teilweise Wiederherstellung der Garten- und Parkanlagen**

Zusammen mit den Neubauten werden Teile der historischen Garten- und Parkanlagen wiederhergestellt, soweit dies aufgrund der vorhandenen Überreste noch möglich und sinnvoll ist.

## **3.4 Weiterbearbeitung**

Seit dem Abschluss des Studienauftrags wurde das Projekt aufgrund diverser Strategiewechsel mehrmals überarbeitet und angepasst. Gleichzeitig wurde von Grundeigentümerschaft und der kantonalen Denkmalpflege die Sanierung der einsturzgefährdeten Trinkhalle vorangetrieben.

Ende 2012 hat die Jury eine Überarbeitung des Richtprojekts beurteilt und als Grundlage für eine Bebauungsplanung empfohlen.

Nach einer weiteren längeren Überarbeitungsphase hat die Stadtbildkommission das Richtprojekt am 6. Juni 2018 ebenfalls als Grundlage für einen Bebauungsplan empfohlen.

Verändert haben sich gegenüber dem Wettbewerbsstand insbesondere folgende Randbedingungen, auf die das Projekt reagieren musste:

### **Verpflegungsmöglichkeiten**

Die Option, mittels einer gemeinsamen Verpflegungsmöglichkeit Synergien zu nutzen, musste aus betrieblichen Gründen verworfen werden. Daher musste der Restaurationsbetrieb der Zugerbergbahn angepasst werden.

### **Teilweise Wiederherstellung der Garten- und Parkanlagen im Schutzwald**

Nach Abklärungen mit der zuständigen kantonalen Fachstelle wurde festgehalten, dass im Schutzwald gegen Naturgefahren diese Schutzfunktion erste Priorität genießt. Das Neuanlegen beziehungsweise die Wiederherstellung von Parkanlagen im Wald unterhalb des Gebietes Schönfels zu Erholungszwecken läuft der Primärfunktion des Waldes als Schutzwald gemäss Waldentwicklungsplan zuwider. Anlagen zu diesem Zweck wären nicht bewilligungsfähig.

### **Provisorium für Schulbetrieb in Umbauphase**

Damit während der Umbauphase genügend Raum für den Schulbetrieb sichergestellt werden kann, ist ein zusätzliches, nutzungsflexibles Provisorium (Provisorium 4 Pavillon Flex) notwendig. Im Rahmen eines Variantenstudiums wurden verschiedene Standorte geprüft. Der Bereich der heutigen Tennisplätze Felsenegg eignet sich aufgrund der landschaftlichen Einordnung und der Baulogistik am besten für das Provisorium. Das Provisorium wird zwischen 2024 und 2035 benötigt.

## 4 Richtprojekt

### 4.1 Übersichtsplan und Umgebung



Abbildung 14: Umgebungsplan

Die Häuser Schönfels und Felsenegg und ihre umliegende Parklandschaft präsentieren ein einmaliges Ensemble, das die Bedeutung und Strahlkraft der schweizerischen Tourismuskultur des 19. Jahrhunderts heute noch veranschaulicht. Trotz oder vielleicht sogar wegen der Nutzung als Schulanlage hat das Ensemble seinen mondänen Charakter behalten können und die Weiterentwicklung versucht, diesen Charakter zu pflegen. Die Merkmale dieses Charakters liegen im grosszügigen Massstab der Hauptgebäude und im Charme der Kleinbauten, die die Szene bereichern – wie z.B. die Trinkhalle, die Kapelle und das Chalet. Sie widerspiegeln den Genuss an der Natur und den Wert der Erholung - wichtige Aspekte des Tourismusverständnisses in den vergangenen Jahrhunderten.

#### **Wegführung**

Der Hauptankunftsort für die touristische Nutzung des Zugerbergs bleibt die Bergstation der ZBB. Die Aussenraumgestaltung sorgt mit einem geschickt organisierten Wegenetz für eine gute Anbindung der Station und eine sinnvolle Besucherlenkung, die eine Abgrenzung des Campusgeländes im Gebiet Schönfels und Felsenegg unnötig macht.

Fusswege durch den Wald-Park und den Waldrand verbinden die verschiedenen Teile der Anlage und machen den attraktiven Aussenraum des Instituts für Schüler und Besucher zugänglich.

Nach Nordosten, in Richtung der bei Wanderern und Spaziergängern beliebten Waldgebiete, führt neu ein Weg direkt von der Bergstation in den angrenzenden Wald. Zwischen den Allwettersportplätzen und der unteren Terrasse des Hauses Schönfels lenkt er die Besucher elegant am Campusgelände vorbei. Der Campus wird in seiner ganzen Pracht erlebbar, ohne dass die Besucher den Campus selbst betreten müssen. Ähnlich ist der neue Weg südöstlich des Campus konzipiert. Er bietet den Besuchern zwischen dem Teich und den Sportanlagen eine direkte, attraktive Verbindung vom Wald zur Geissbodenstrasse, die Gänge durch den Campus selbst unnötig machen. Südöstlich der Bergstation wird der bestehende, steile Verbindungsweg in Richtung Allee aufgehoben und durch einen gewundenen, rollstuhlgängigen Weg ersetzt.

#### **Aussensportanlagen**

Die Aussensportanlagen werden an ihrem heutigen Standort zwischen der neuen Turnhalle und dem Löschwasserweiher neu und möglichst konzentriert organisiert. Wie Intarsien sind die Sportfelder in den Landschaftsraum integriert, das ganze Plateau wird in einer lockeren Baumkulisse

gefasst. Von der neuen, überdachten Tribüne bei der Turnhalle und dem Platz dahinter sind die Anlagen gut überschaubar, der Hintergrund erhält durch seine neue Gliederung mit Bäumen mehr Spannung und Tiefenwirkung.

Durch die Konzentration der Anlagen werden die Wege im Schulbetrieb merklich kürzer und die Flächen um Waldrand und Feuerwehrweiher können naturnaher ausgestaltet werden.

### Baumkulisse

Die frei stehenden Bäume, die die Sportanlage und den Weiher umfassen, werden rund um die Anlage fortgeführt, sie umgreifen die gesamte Anlage von der Geissbodenstrasse im Süden bis zur Nordseite des Hauses Schönfels. Sie geben dem Ensemble Zusammenhalt, schaffen einen stimmigen Übergang zum Wald und stellen das durch die Verwaltung verloren gegangene Bild des lichten Wald-Parks wieder her.

### 4.2 Schönfels

Als Erweiterungsstrategie wird ein loses Gefüge angestrebt, um dadurch einen direkten Anbau an die Altbauten zu vermeiden. Bei einer Erweiterung des Bestandes in dieser Art und Weise werden nicht nur die Altbauten geschont, sondern es können mit einer sinnvollen Gruppierung von Neu und Alt Aussenräume geschaffen werden, die dem Ort neue Qualitäten verleihen.

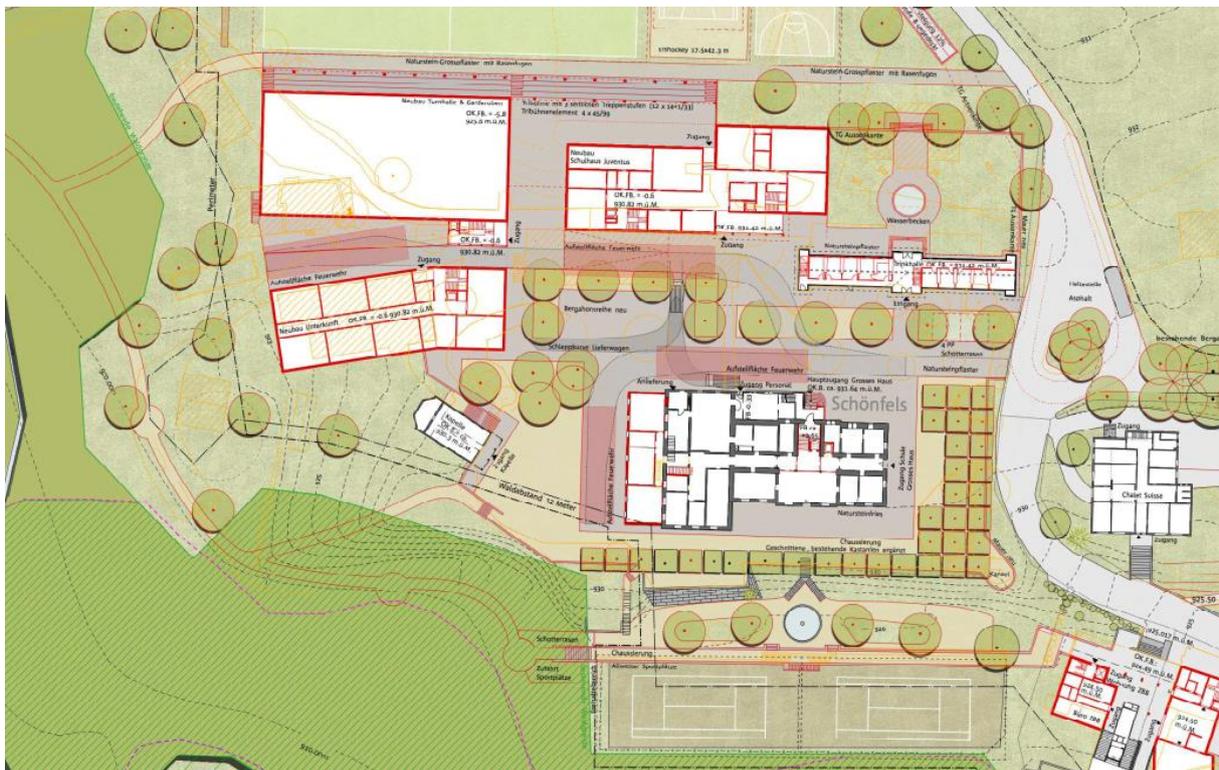


Abbildung 15: Richtprojekt: Umgebung Schönfels

In diesem Sinne ist der Erhalt der noch bestehenden Kleinbauten (vor allem der Trinkhalle) angezeigt, aber auch eine Ergänzung durch neue, ähnlich ausgelegte Bautypen (z.B. Lauben oder Kolonnaden) sehr erwünscht.



Abbildung 16: Richtprojekt Schnitt Schönfels

Durch die Anlagerung zweier Neubauten um das «Grosse Haus Schönfels» wird eine neue Platzsituation geschaffen, die zum räumlichen Schwerpunkt der Gesamtanlage werden soll. Die Grösse und Proportion der Neubauten orientieren sich am Mass des Hauses Schönfels, so dass weder das Gleichgewicht der Neubauten untereinander noch jenes zum Altbau beeinträchtigt werden kann. Im Falle des grössten Neubaus - des Schulgebäudes Juventus - wird deshalb eine Zweiteilung der Baumasse durch einen seitlichen Versatz herbeigeführt.

Der Ausdruck der Neubauten orientiert sich am Vorbild des Grossen Hauses Schönfels, dessen Merkmale wie beispielsweise einer klassischen Fassadengliederung, der Befensterung mit hochstehenden Formaten, eines flach geneigtes Schrägdaches aufgenommen werden. Dies im Sinne eines geschlossenen Gesamteindrucks des zukünftigen Ensembles, bei dem die Bauten aus verschiedenen Epochen keinen Gegensatz zueinander bilden, sondern den Eindruck des Weiterbaus am gleichen Thema vermitteln sollen. Leichte Abweichungen erscheinen bei den Fenstertypen, deren Formate sich der jeweiligen Nutzung anpassen. So erhalten die Fenster des Schulhauses Juventus eine grössere Breite, während diejenigen des Unterkunftsgebäudes schmal und hoch sind - ganz in der Art französischer Fenster.

Die Doppelturnhalle ist der einzige Neubau, dessen Dimensionen den örtlichen Massstab sprengen würde. Sie wird deswegen so weit ins Terrain versenkt, dass sie oberirdisch nur eingeschossig in Erscheinung tritt und architektonisch als Sockelbauwerk interpretiert werden kann. Dieser versenkten Anordnung kommt die abschüssige Hanglage im Westen des Schönfels-Areals entgegen. Für den Übergang zu den benachbarten Bauten - insbesondere des Schulgebäudes - sorgt eine Kleinbaute in Form einer der Turnhalle vorangestellten Kolonnade, welche die Fassade zur Hochebene herstellt. Sie bietet sich auch als gedeckte Passage oder Tribüne für die dort gelegenen, offenen Sportplätze an.

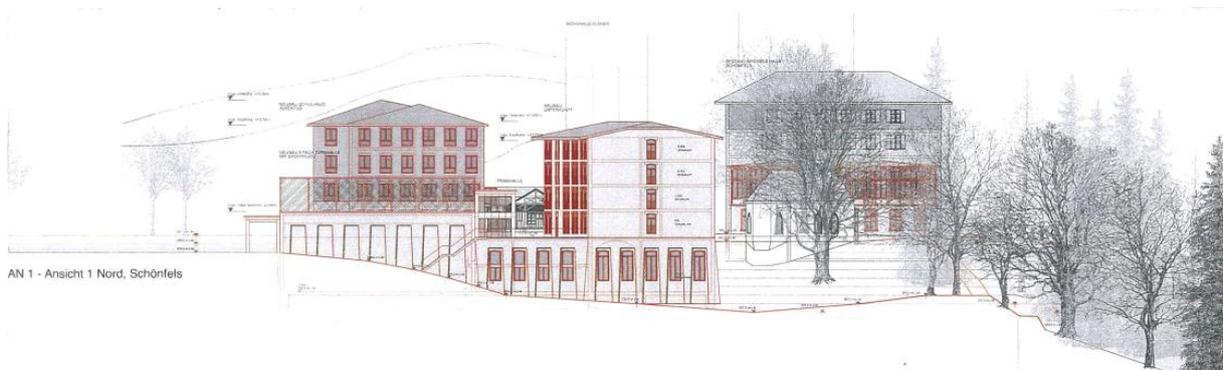


Abbildung 17: Richtprojekt Ansicht Turnhalle

Die Turnhalle wird mehrheitlich von der Kolonnade im Osten aus belichtet, und erhält an der im Norden gelegenen, abschüssigen Flanke zum Wald hin eine markante Sockelarchitektur, deren Ausstattung mit einem Pfeiler-Relief an die Substruktionen alpiner Kunstbauten erinnern soll. Die-

ses Sockelbauwerk bildet auch die Basis für das Unterkuftsbäude und beherbergt weitere Schulungsräume. Die drei Neubauten sind damit in den unterirdischen Geschossen faktisch zusammengebaut - mit den entsprechenden betrieblichen Vorteilen – ohne dass oberirdisch eine Verklumpung der Baumassen sichtbar würde. Das Volumen der Turnhalle tritt gegenüber dem Ensemble nicht als eigentliche Baumasse in Erscheinung, sondern nur als begeh- und beispielbare Dachfläche, die als Ebene in die Topographie unterschiedlicher Niveaus im Bereich des zentralen Platzes eingliedert ist.

Die einzige Neubaumassnahme am «Grossen Haus Schönfels» ist eine kleine Ergänzung des Sockelgeschosses an der nördlichen Stirnfront und darauf eine grosszügige Loggia, die den Speisesaal mit einem heute sehr vermissten Aussenraum ausstattet. Als feingliedrig verglaste Metallkonstruktion erlaubt sie eine Ganzjahresnutzung, und mit ihrer Verandenarchitektur reiht sie sich in die Gruppe der "charmanten Kleinbauten" ein: neue Kolonnade, Trinkhalle, Kapelle. Mit ihrer sinnlichen Bereicherung der Szene sind sie das "Salz in der Suppe", weil sie zwischen allen Teilen vermittelnd wirken, und als Orte des Übergangs sehr zur Annehmlichkeit der Gesamtanlage beitragen.



Abbildung 18: Richtprojekt Anbau Grosses Haus

Das neue Ensemble aus Bestand (Grosses Haus Schönfels, Kapelle, sanierte Trinkhalle) und Ergänzungsbauten (Schulhaus Juventus, Neubau Unterkunft und Turnhalle) schafft auch für den Aussenraum eine neue Situation: Eine gemeinsame Grundfläche aus Natursteinpflaster verbindet alle Gebäude. Die Allee wird als Baumreihe in den neuen Aussenraum weitergeführt. Diese Geste stärkt die Verbindung von Schönfels und Felsenegg, die Bäume definieren aber auch die verschiedenen Zonen im Schulareal. Im Zusammenspiel von Belagsfläche, Baukörpern und Baumreihe entsteht eine Abfolge kleiner Plätze – ein neuer, vielschichtiger Schul-Aussenraum, der sich nahtlos in die historische Anlage eingliedert. In diesem Bereich liegen auch die nötigen Zufahrten für die Feuerwehr/Rettung. Eine Sonderstellung innerhalb dieses Raums hat der Aussenraum der Trinkhalle. Er wird zum grünen Rückzugsort an der Schnittstelle historischer und neuer Gestaltung: Über der Tiefgarage bildet er ein Rasenparterre, durch das in der Achse des Gebäudes eine kurze Promenade führt. Ihr Zentrum besetzt ein rundes Wasserbecken, an ihrem Ende führt ein Treppenabgang auf die Ebene der Sportanlage, am anderen Ende führen Treppen zum Gebäude. Diese Geometrie und die Elemente sind Reverenz an historische Gestaltungstraditionen in heutiger Gestaltungssprache. Die Terrassen unterhalb des Hauses Schönfels werden wie die der Felsenegg gartendenkmalpflegerisch saniert und ihrer Konzeption gemäss gestärkt. Mauern und Böschungen überwinden die Höhenunterschiede zum Hang und formen drei ebene Aussichtsterrassen. Wo nötig werden die

Mauern saniert, ersetzt, angepasst oder ergänzt, um die Terrassen mit ihren Aussichtskanzeln in ihrer alten Prägung zu reaktivieren. Auf der obersten Ebene werden die geschnittenen Rosskastanien vervollständigt und die Beläge saniert. In der rahmenden Chaussierung tritt das Natursteinfries wieder stärker in seiner historischen Funktion im Sinne einer erweiterten Traufkante in Erscheinung. Die Zwischenterrasse wird dank des Kiesbelags und der den Brunnen beidseitig flankierenden Einzelbäume besser nutzbar, die Allwettersportplätze auf der untersten Terrasse bleiben erhalten und werden neu erschlossen. Die ursprüngliche Weitsicht von den Terrassen ins Tal lässt sich nicht wiederherstellen, da der Wald, der diese Aussicht heute verstellt, nicht innerhalb des Planungsperimeters liegt.

### 4.3 Felsenegg und Allee

Die Bergahorn-Allee ist als Hauptachse, Rückgrat und räumlich prägende Verbindung zwischen Schönfels und Felsenegg eines der kraftvollsten Elemente der historischen Freiraumgestaltung. Sie wird aufgewertet und um die fehlenden Bäume vervollständigt. Ihrer historischen und räumlichen Bedeutung gemäss wird die Allee als prächtige Promenade mit Seitenräumen – den bestehenden Tennisplätzen und der ihnen gegenüberliegenden Aussichtsterrasse – wiederhergestellt und fortgeschrieben. Auch die Aussichtsterrasse, die die Allee gegenüber den Tennisplätzen erweitert, wird im Sinne des ursprünglichen Bilds aufgewertet. Fehlende Bäume der Baumreihe und das durch den Abbruch des Personalwohnhauses fehlende Mauerstück werden ergänzt. Entlang des erweiterten Hauses Felsenegg wird die Allee als einseitige Baumreihe fortgeführt. Auch in den neuen Freiräumen vor dem «Grossen Haus Schönfels» setzt sich die Allee als Baumreihe fort. Zwei Baumgruppen markieren die Endpunkte der baumbestandenen Achse: Eine nordöstlich des Hauses Schönfels, eine am Südende des erweiterten Hauses Felsenegg. Auch die Baumgruppe auf dem Wendepunkt ist Teil der Allee. Sie bildet über die Strasse hinweg das Verbindungsstück zwischen der Allee und der Baumreihe beim «Grossen Haus Schönfels».

Um dieses Rückgrat der Anlage zu stärken sollte darauf geachtet werden, dass keine weiteren Bauten die Achse oder das talseitige Panorama verstellen. In diesem Sinne wird auch das bestehende Wohnhaus Felsenegg zurückgebaut.

Das private Wohnhaus auf GS 1977 kann Richtung Vordergeissboden sorgfältig um einen kleinen Anbau erweitert werden, ohne dass die Wirkung der Allee beeinträchtigt wird.

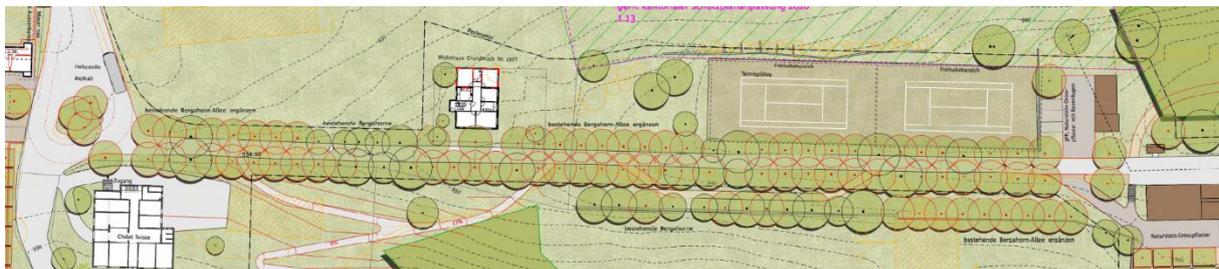


Abbildung 19: Richtprojekt Allee und Privathaus GS 1977

Eine Erweiterungsmöglichkeit des Institutgebäudes Felsenegg ist an der südlichen Stirnfront vorgesehen. Dort wo 2003 angebaut wurde, kann auch in Zukunft nochmals in einem ähnlichen Mass erweitert werden, ohne die Gesamtgestalt des linear aufgebauten Ensembles zu beeinträchtigen. Im Gegenteil: die zusätzliche Baumasse schafft das nach einem Ausbau des Ensembles Schönfels erforderliche Gegengewicht.

Beide historischen Hauptgebäude, «Institutgebäude Felsenegg» und «Grosses Haus Schönfels», sind an die Hangkante gebaut. Die Terrassen unterhalb der historischen Hauptgebäude Felsenegg und Schönfels sind Mittler zwischen gebautem Raum und Landschaft und waren ursprünglich als attraktive Aussichtsterrassen konzipiert. Nur beim älteren Institutgebäude Felsenegg hat sich diese

historisch so bedeutende Aussicht auf den Zugersee erhalten. Die Terrasse vor dem Haus wird gartendenkmalpflegerisch saniert, in ihrer gestalterisch-räumlichen Funktion und Wirkung gestärkt und im Bereich des neuen Anbaus erweitert. Die Bodenbeläge Natursteinpflaster auf der Terrasse selbst und Natursteingrosspflaster am nordöstliche Zugang, werden saniert und bereinigt. Zwei Aussichtskanzeln flankieren die Terrasse, die bestehende Baumreihe wird auf ganzer Länge vervollständigt. Unter den Bäumen bleibt die Aussicht auf Hang und See offen.

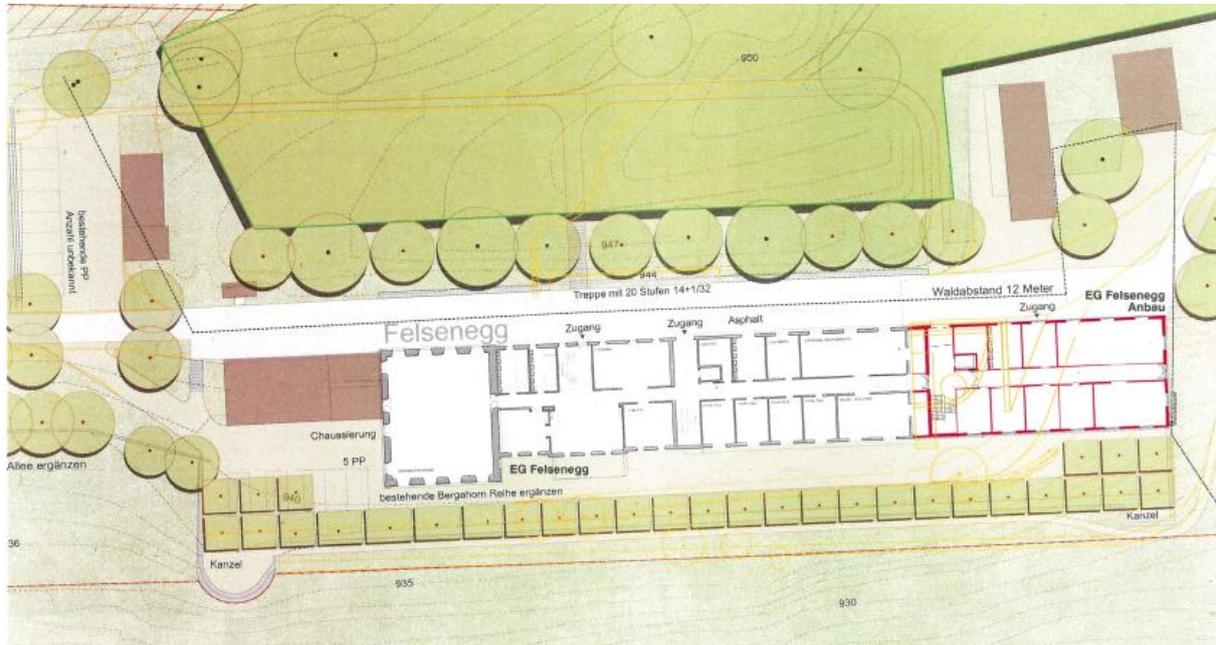


Abbildung 20: Richtprojekt Anbau Institutgebäude Felsenegg

#### 4.4 Zugerbergbahn

Die Aufwertung des Naherholungsgebiets am Zugerberg schlägt sich im Kapazitätsausbau der Bergbahn nieder, und erfordert eine bessere Ausstattung des Restaurantbetriebs und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für das Personal. Der Ausbau soll in Form eines Neubaus für das Restaurant mit angegliederter Terrasse und einer Aufstockung des Stationsteils um ein Geschoss stattfinden. Dabei wirken die baulichen Ergänzungen trotz der spürbaren Zunahme der Baumasse feingliedrig und in die Landschaft eingepasst. Dies geschieht durch eine schrittweise Loslösung vom Hauptbaukörper der Bahnstation, indem der Neubau zunächst andockt und sich dann abspreizt, um mit seinem Restaurant weit in die luftigen Höhen des gewaltigen Panoramas vorzustossen. Die waghalsige Abstützung auf Stelzen im steilen Abhang erinnert an die grossartigen Ingenieurleistungen in der schweizerischen Bergwelt. Mit der geknickten Form umfasst das zweigeschossige Restaurant eine vorgelagerte Terrasse, die gut sichtbar von der Zugerbergstrasse die Ankunft auf dem Berg darstellt. In diesem Sinne kommt der Restaurantfront die Funktion eines Empfangsportals für die ganze Anlage zu. Mit einer feingliedrigen Verglasung und ausladendem Vordach soll dieser Gebäudeteil deshalb einladend wirken, so wie es die neugestaltete, säulenbestandene Vorhalle der ZBB-Station ebenfalls tut. Die Nähe zur alpin angehauchten Architektur des gegenüber liegenden Chalets ist beabsichtigt, weil damit ein angemessener Auftakt zum einzigartigen Ensemble auf dem Zugerberg hergestellt werden kann.

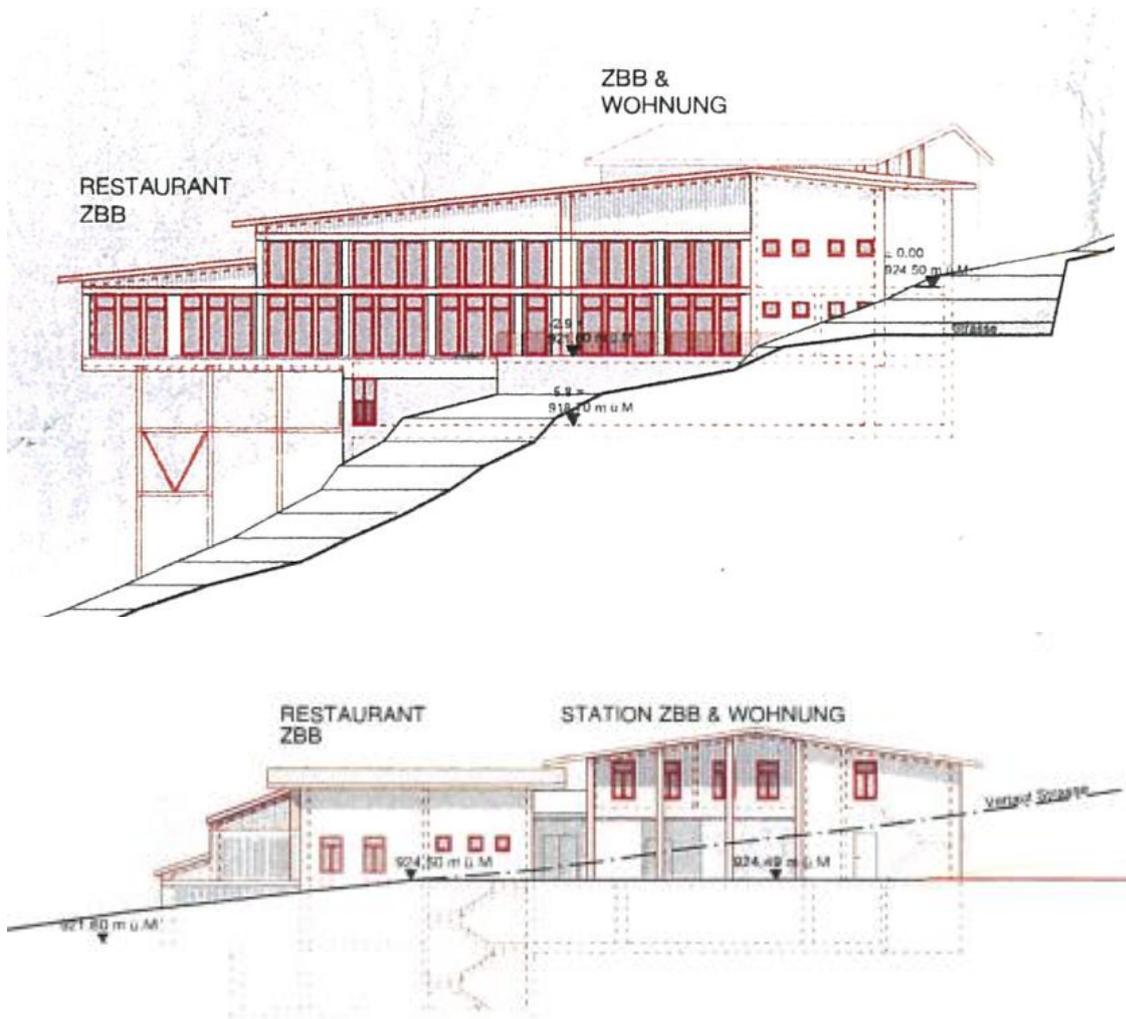


Abbildung 21: Richtprojekt Zugerbergbahn

#### 4.5 Bauvolumen und mögliche Etappierung

Derzeit ist das Bebauungsplangebiet mit einigen provisorisch erstellten und bewilligten Schulpavillons besetzt, damit ein zeitgemässer Schulbetrieb aufrechterhalten werden kann. Weiter beeinträchtigen einige rechtskräftig erstellte Bauten wie das Weberhaus, das Wohnhaus Felsenegg oder der Weidstall die im ISOS gewürdigte Umgebungen U-Zo I "Hangkante Felsenegg" und U-Ri II "Geissboden" (Siehe Kap. 2.2).

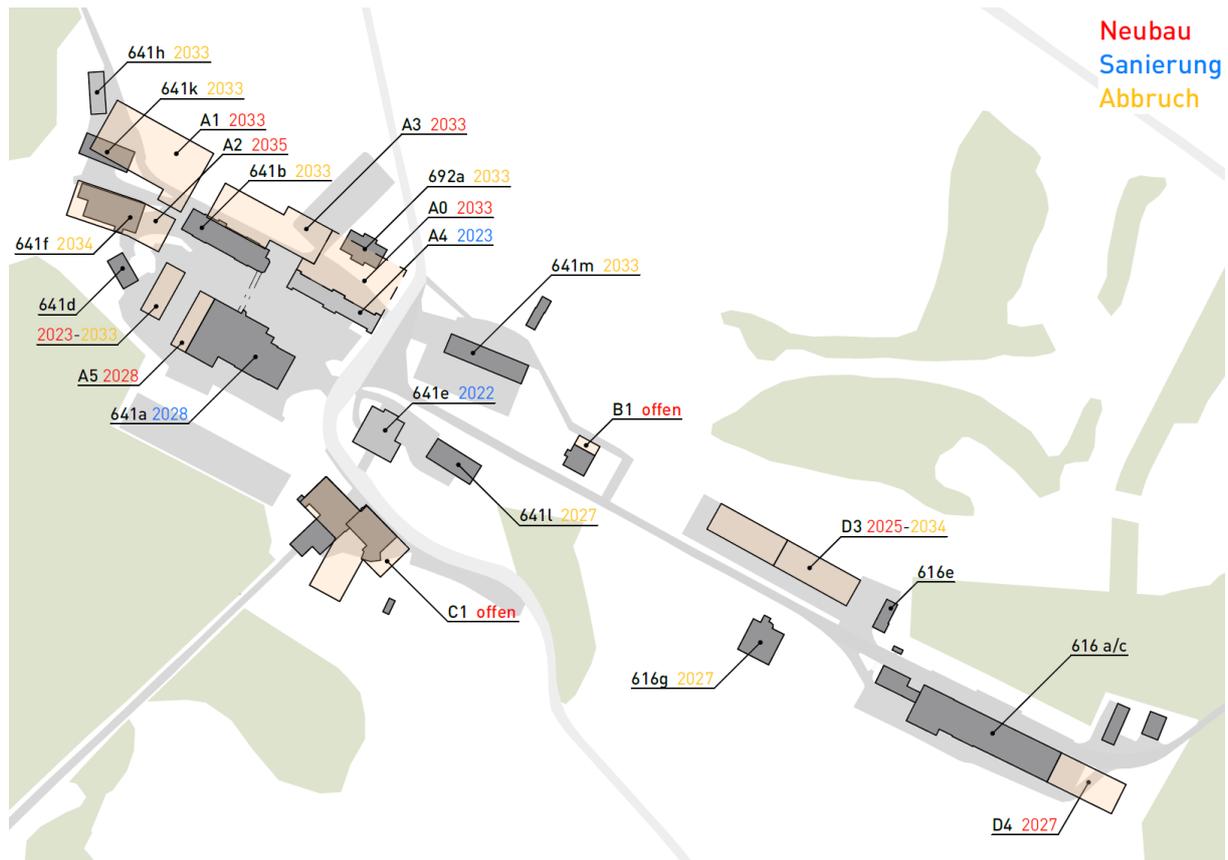


Abbildung 22: Übersicht Neubau, Rückbau und Bestandesbauten

Assek. Nr. / Baubereich	Bezeichnung	Etapplierung (Jahrangabe ca.)	aGF (m <sup>2</sup> )
641a / A7	Grosses Haus Schönfels	Bestandesbaute, Umbau 2028	3'319
A4	Trinkhalle	Bestandesbaute, Umbau 2023	444
641d / A8	Kapelle	Bestandesbaute	100
641e / A6	Chalet Suisse	Bestandesbaute, Umbau 2022	608
1342a / B1	Wohnhaus GS 1977	Bestandesbaute	161
616a / D1	Institutsgebäude Felsenegg	Bestandesbaute	3'743
641l	Provisorium 2 (bei Chalet)	Rückbau 2027	361
616g	Wohnhaus Felsenegg	Rückbau 2027	451
D1	Anbau Institutgebäude Felsenegg	Neubau 2027	1'983
A5	Anbau Grosses Haus Schönfels	Neubau 2028	292
641b	Altes Schulhaus Juventus	Rückbau 2033	1'331
692a	Weberhaus	Rückbau 2033	289
641h	Pavillon	Rückbau 2033	100
641k	Provisorium 1 (bei Pavillon)	Rückbau 2033	361
641m	Weidstall	Rückbau 2033	276
Ohne Nr.	Provisorium 3 (Schönfels)	Neubau 2023, Rückbau 2033	464
D3	Provisorium 4 (Pavillon Flex)	Neubau 2025, Rückbau 2034	1'600
A0	Tiefgarage Trinkhalle/Juventus	Neubau 2033	keine
A1	Turnhalle / Garderoben	Neubau 2033	1'936
A3	Neues Schulhaus Juventus	Neubau 2033	2'860

641f	Alte Turnhalle	Rückbau 2034	420
A2	Aula / Beherbergung	Neubau 2035	3'490
2243a/2244a	Alte Bergstation Zugerbergbahn	Rückbau offen	583
C1	Neue Bergstation Zugerbergbahn	Neubau offen	1'100
B1	Anbau Wohnhaus GS 1977	Neubau offen	100

## Veränderung Dichte

Gesamthaft sollen in den verschiedenen Neubauten rund 12'000 m<sup>2</sup> aGF realisiert werden und rund 4'500m<sup>2</sup> aGF in bestehenden Bauten rückgebaut werden. Zusammen mit den rund 7'000m<sup>2</sup> aGF in den Bestandesbauten ergibt sich im Endausbau eine Gesamtnutzfläche von rund 20'000m<sup>2</sup> gegenüber heute von rund 13'000m<sup>2</sup>.

## Etappierung

Die Realisierung der Bauten wird etappiert und pro Grundeigentümer getrennt erfolgen. Die Etappierung der Bauten des Institut Montana Zug (Baubereiche A und D) wurde bereits detailliert ausgearbeitet und bauplanmässig geprüft. Die Umsetzung der Bauten der Zugerbergbahn und der Erbgemeinschaft Müller sind weniger zeitkritisch und können deshalb unabhängig der weiteren Entwicklung im Bebauungsplan erfolgen.

Folgende Etappierung ist auf den Grundstücken des Institut Montana Zug vorgesehen:

### Etappe 0 (ohne Bebauungsplan, ca. 2022-2023)

Sanierung Trinkhalle (Baubereich A4) und Chalet Suisse (Baubereich A6). Die Sanierung ist aufgrund der Bestandesgarantie gem. §72 PBG auch ohne Bebauungsplan möglich.

### Etappe 1 (ca. 2026-2027)

Die 1. Etappe konzentriert sich auf das Teilgebiet Felsenegg und beginnt mit der Erstellung des Provisoriums «Pavillon Flex» im Baubereich D3, welches während des gesamten Umbauprozesses als Ausweichgebäude für diverse Nutzungen dient.

Anschliessend folgt der Bau des Anbaus am Institutgebäude Felsenegg (Baubereich D1). In diesem Zusammenhang werden das Wohnhaus Felsenegg (Assek.-Nr. 616g) und das Provisorium 2 beim Chalet Suisse (Assek.-Nr. 641l) zurückgebaut. Zudem wird der Aussenraum zwischen Chalet Suisse und dem Institutgebäude Felsenegg inkl. Allee aufgewertet.

### Etappe 2 (ca. 2027-2028)

Sanierung des Grossen Hauses Schönfels (Baubereich A7). Die Sanierung ist aufgrund der Bestandesgarantie gem. §72 PBG auch ohne Bebauungsplan möglich. Die Sanierung muss aufgrund von brandschutztechnischer Auflagen bis 2027 abgeschlossen sein.

### Etappe 3 (ca. 2032-2035)

Die 3. Etappe enthält Rück- und Neubauten im Teilgebiet Schönfels. Zuerst erfolgt der Rückbau der Provisorien Assek.-Nrn. 641f, 641h und 641k sowie des Provisoriums nördlich des Gebäudes Assek.-Nr. 641a (Provisorium 3 Schönfels) sowie der Bestandesgebäude Altes Schulhaus Juventus, Alte Turnhalle und Weberhaus (Assek.-Nr. 641b und 692a). Anschliessend werden Neubauten in den Baubereichen A0 (Tiefgarage), A1 und A3 erstellt und die Umgebungsgestaltung um die Neubauten inkl. der Sportanlage umgesetzt. Nach Abschluss dieser Arbeiten erfolgt der Rückbau des Provisoriums 4 «Pavillon Flex» und des Weidstalls (Assek.-Nr. 641m).

Sobald die Neubauten in den Baubereichen A0, A1 und A3 erstellt sind, wird der Neubau im Baubereich A2 (Unterkunft) erstellt und die restliche Umgebungsgestaltung umgesetzt.

### **Sicherung des Rückbaus der störenden Bauten**

#### Weidstall

Die Nutzung des Weidstalls als Lager und Garage mit den vorgelagerten Parkfeldern ist gemäss den Baubewilligungen BG SZ-2017-302/14242 und SZ-2015-113/13650 bis 2027 befristet. Die darauf basierende Nutzungsbeschränkung ist im Grundbuch eingetragen. Die befristete Nutzung soll bis ins Jahr 2033 verlängert werden, um die Entwicklung im Gebiet wie vorgesehen umsetzen zu können.

#### Provisorien

Die folgenden Bauten sind zeitlich beschränkt bewilligt:

<b>Nummer</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Befristung</b>
A.K	Provisorium 1 (bei Pavillon)	Ende 2022, Verlängerung geplant/beantragt bis 2038
A.L	Provisorium 2 (bei Chalet)	Ende 2022, Verlängerung geplant/beantragt bis 2027
A.Y	Provisorium 3 (Schönfels)	Ende 2022, Verlängerung geplant/beantragt bis 2038
A.Z	Provisorium 4 (Pavillon Flex)	Geplant bis Ende 2038

Tabelle 7: Provisorien

#### Nutzungsbeschränkung Grundbuch

Für die Gebäude «Wohnhaus Felsenegg», «Provisorium 2», «Provisorium 3» und «Pavillon» soll analog der Befristung des Weidstalls eine Nutzungsbeschränkung im Grundbuch eingetragen werden, da diese zukünftig nicht oder nicht mehr vollständig innerhalb des Bebauungsplans liegen werden.

## 5 Anpassung Zonenplan und Bauordnung

Bis zur nächsten Ortsplanungsrevision sind im ganzen Kanton maximal 10 ha für Neueinzonungen für Arrondierungen vorgesehen. Die für die Stadt Zug zur Verfügung stehenden Flächen von 3 ha werden an zentralen, dichten Orten benötigt werden. Im Gebiet Zugerberg ist daher ein Abtausch bereits bestehender Bauzonenflächen möglich, nicht aber zusätzliche Neueinzonungen.

### 5.1 Anpassung Zonenplan und Ortsbildschutzzone

Zur Umsetzung des Richtprojekts ist einerseits ein Bebauungsplan notwendig. Ein Bebauungsplan ist aber nur innerhalb der Bauzonenfläche möglich, weshalb auch eine Anpassung des Zonenplans und der Bauordnung notwendig ist.

Gegenüber dem heute rechtskräftigen Zustand ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Zonenbezeichnung	rechtskräftig	Neu
Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV)	28'269 m <sup>2</sup>	28'216 m <sup>2</sup>
	Differenz: -53 m <sup>2</sup>	
Landwirtschaftszone (L)	Differenz: -13'043 m <sup>2</sup>	
Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF)	Differenz: +6'652 m <sup>2</sup>	
Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB)	Differenz: +6'926 m <sup>2</sup>	
Naturschutzzone kantonal (NSK)	Differenz: +211 m <sup>2</sup>	

Tabelle 8: Flächenbilanz Zonenplanänderung

Diese zusammengefasste Zonenplanänderung setzt sich aus den nachfolgend aufgeführten kleineren Änderungen zusammen (Erläuternd sind die Baufelder des Bebauungsplans violett eingezeichnet).

## Anpassung Zone mit speziellen Vorschriften BsV, Bereich Schönfels

Rechtskräftig



Neu

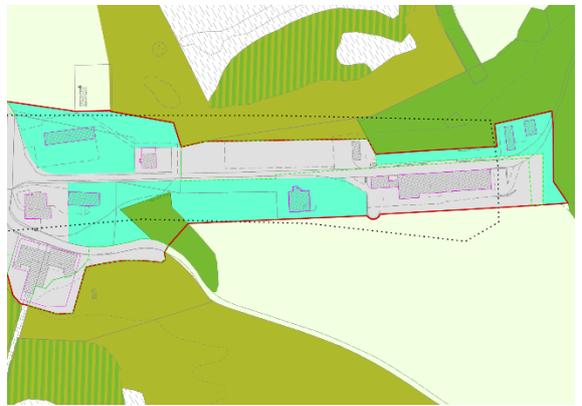


Abbildung 23: Anpassung Zonenplan Vergrößerung BsV

Das Richtprojekt und die entsprechenden Baufelder des Bebauungsplans bedingen im Gebiet Schönfels eine geringfügige Anpassung der Bauzone mit speziellen Vorschriften Richtung Osten. Zudem werden die heute zonenfremden Tennisplätze im Westen des Grossen Hauses Schönfels eingezont. Hingegen wird die Zone mit speziellen Vorschriften BsV im nördlichen Bereich zugunsten der Zone OeIF verkleinert, um den Bereich zwischen Wald und Siedlung im Sinne einer naturnahen Bewirtschaftung der Waldränder freizuhalten.

Im Bereich Felsenegg wird die BsV für den Baubereich D1 geringfügig gegen Süden erweitert. Zudem werden die heute zonenfremden Tennisplätze, welche zudem übergangsweise für den Baubereich D3 (Pavillon Flex) benötigt werden, eingezont. Hingegen werden der Bereich der rückzubauenen Bauten Weidstall, Pavillon, Provisorium 2 und Wohnhaus Felsenegg ausgezont in die Zone OeIF. Diese Flächen sollen künftig vor Überbauung freigehalten werden.

## Einzonung Sportanlagen

Rechtskräftig



Anpassung



Abbildung 24: Anpassung Zonenplan Sportanlagen

Die bestehenden Sportanlagen liegen in der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung (OeIF). Gemäss Weisung der kantonalen Baudirektion sollen Sportanlagen grundsätzlich in einer OeIB geplant und realisiert werden. Eine Zone OeIF sei dafür in jedem Fall nicht geeignet.

Die Sportanlagen werden in der neuen Aussenraumkonzeption zusammengefasst und konzentriert. Sie werden neu der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) zugewiesen.

Es ergibt sich durch die Umzonung rein rechnerisch eine Erweiterung der Bauzone. Bezüglich 1:1-Abtausch hat die Einzonung der Sportanlagen jedoch keine Auswirkungen, da die Zone OeIB nicht zum Kontingent der Bauzonenarrondierung von 10ha zählt.

Die heutige Ausdehnung der siedlungsorientierten Nutzung wird durch die Konzentration der Sportanlagen sogar verringert, so dass in den naturnahen Bereichen zum Wald und Gewässer der Abstand gegenüber heute vergrössert werden kann.



Abbildung 25: Ausdehnung OeIB über Richtprojekt

## Landwirtschaftszonen zu ÖIF und BsV

Rechtskräftig



Anpassung

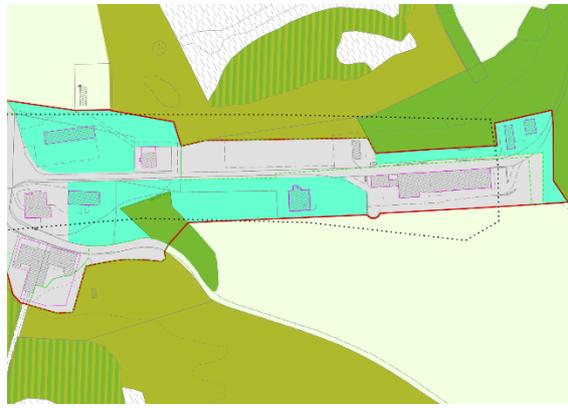


Abbildung 26: Anpassung Zonenplan Landwirtschaft

Entlang des Waldes sind einige Gebiete als Landwirtschaftszone ausgeschieden, die keine landwirtschaftliche Nutzung zulassen. Im Sinne einer konsistenten Zonierung und naturnahen Bewirtschaftung werden diese Gebiete der ÖIF zugeschlagen.

Die beiden bestehenden Tennisanlagen und die Parkplätze zur Zugerbergbahn liegen zonenfremd in der Landwirtschaftszone und werden in die BsV eingezont.

## Naturschutzzone zu BsV

Rechtskräftig



Anpassung

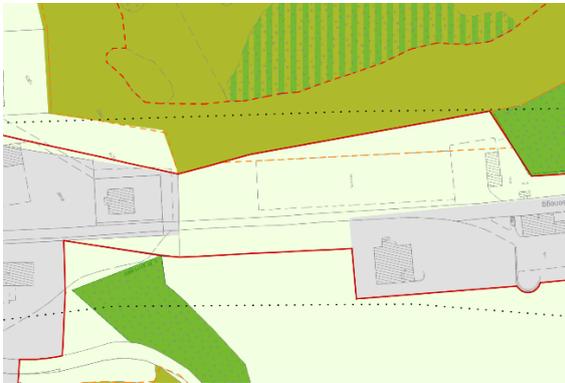


Abbildung 27: Anpassung Zonenplan Naturschutzzonen

Im Rahmen der kantonsweiten Überprüfung der Naturschutzzonen wird folgender Abtausch vorgenommen: Westlich der ZBB-Station wird die kantonale Naturschutzzone (Pufferzone zum Naturschutzgebiet Hirzelberg) geringfügig verkleinert. Östlich der Tennisanlage Felsenegg wird im Gegenzug die Pufferzone zum Naturschutzgebiet Hoch-/Übergangsmoor Girenmoos vergrößert.

## Anpassung Ortsbildschutzzone

Rechtskräftig



Anpassung

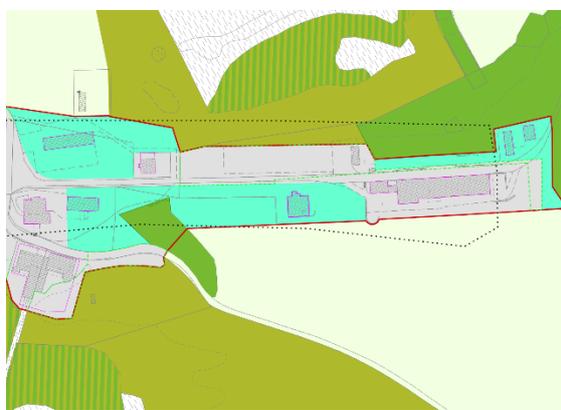


Abbildung 28: Anpassung Zonenplan Ortsbildschutzzone

Die Ortsbildschutzzone wird an die angepasste Grundzonierung angeglichen. Die BsV Zugerberg und die OeIF Zugerberg (bis auf Höhe der Sportanlage) liegen so vollständig innerhalb der Ortsbildschutzzone. Ebenfalls werden diejenigen Wald- und Naturschutzzonebereiche, welche aufgrund des Umgebungskonzepts durchwegt werden sollen, in die Ortsbildschutzzone integriert.

### 5.2 Anpassung Anhang Bauordnung

Um die Systematik der Bauordnung einzuhalten, wird im Anhang 4 der Bauordnung eine neue Zweckbestimmung für die Zone OeIB «Zugerberg» eingefügt und die Zweckbestimmung der Zone OeIF «Zugerberg», ehemals Zone OeIF «Vordergeissboden», angepasst. Die Zone OeIB «Zugerberg» ist für Sport- und Freizeitanlagen bestimmt, die Zone OeIF «Zugerberg» dient der Freihaltung, Naherholung und dem Waldabstand. Diese Zweckbestimmung entspricht den im Richtprojekt Nutzungen.

### 5.3 Abweichende Lärmschutzvorschriften

Für neu eingezonte Gebiete gilt der bundesrechtliche Planungswert gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986). Im Falle einer Überschreitung der Planungswerte gilt für die neu eingezonten Gebiete eine Bebauungsplanpflicht. Im vorliegenden Fall liegen keine Lärmquellen innerhalb und angrenzend an das Gebiet, welche die Einhaltung der Planungswerte gefährden würden. Die Planungswerte können offensichtlich ohne gestalterische und bauliche Massnahmen eingehalten werden, weshalb auf die verbindliche Festlegung von Massnahmen verzichtet wird.

## **6 Bebauungsplan / Erläuterungen zu den Bestimmungen**

### **6.1 Allgemeine Bestimmungen**

Der Bebauungsplan besteht aus den folgenden Bestandteilen:

#### **Verbindlich:**

- Plan Nr. 7503 im Massstab 1:1000 vom 20. Mai 2022
- Bestimmungen vom 20. Mai 2022
- Umgebungskonzept vom 20. Mai 2022

#### **Nicht verbindlich (Erläuternd, wegleitend oder orientierend):**

- Planungsbericht vom 20. Mai 2022
- Parkpfliegewerk vom Juni 2009
- Verkehrstechnisches Gutachten vom 20. Mai 2022
- Richtprojekt vom 12. Mai 2022

Der Perimeter des rechtskräftigen Bebauungsplan Felsenegg, Plan Nr. 7042, RRB vom 18.05.1999, liegt grösstenteils innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans. Mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplans wird der bestehende Plan Nr. 7042 aufgehoben und ersetzt.

Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung, des Zonenplanes und der übergeordneten Gesetzgebung. Sofern diese Ausnahmen gestattet, kann der Stadtrat Ausnahmen vom Bebauungsplan gestatten, wenn damit das Gesamtkonzept nicht behindert oder verschlechtert wird.

Aufgrund der Übergangsbestimmungen der V PBG ist bei neuen Bebauungsplänen die Anwendung von neuem Recht, insbesondere der Messweisen gemäss IVHB, vorgeschrieben. Auf eine automatische Überprüfung bei geänderter Bauordnung Zonenplanes und/oder der Bauordnung wird im Sinne der Rechtssicherheit bewusst verzichtet.

### **6.2 Bebauung**

Grundsätzlich sind neue Haupt- und Anbauten nur in den dafür vorgesehenen Baubereichen zulässig. Die Baubereiche stützen sich auf das wegleitende Richtprojekt, das in Kap. 4 bzw. im Anhang ausführlich beschrieben wird. Wenn im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vom Richtprojekt abgewichen wird, ist dies zu begründen. Es ist Aufgabe der Stadtbildkommission, sich zu Bauermittlungs- und Baugesuchen in Bebauungsplänen zu äussern und somit die Qualität der ortsbaulichen und architektonischen Ausformulierung zu beurteilen.

In erster Linie wurden im Bebauungsplan die ortsbauliche und architektonische Qualität gesichert und nicht eine maximale Ausnützung. Für den vorliegenden Spezialfall wird bewusst auf die Festlegung einer maximalen Ausnützungsziffer bzw. der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche verzichtet. Das erarbeitete Richtprojekt soll hierzu als Richtgrösse dienen.

Der grösste Teil des durch den Bebauungsplan zusätzlich ermöglichten Volumens wird in den beiden Baubereichsgruppen A und D realisiert. Diese sind für Nutzungen für den Schul- und Internatsbetrieb reserviert. Wohnnutzungen sind nur mit der Bedingung zulässig, dass sie notwendig sind für ebendiesen Schul- und Internatsbetrieb. Mit dieser Einschränkung kann die Nutzung analog der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen bestimmt werden, wo der Stadtrat die

Bauvorschriften unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall und im vorliegenden Fall gestützt auf die im Bebauungsplan definierten Bauvolumen festlegt.

Für einen Erweiterungsbau im Baubereich D1 ist ein Variantenstudium unter Einbezug des Baudepartements der Stadt Zug notwendig. Die ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten der verschiedenen Varianten werden durch die Stadtbildkommission beurteilt und zur Weiterbearbeitung empfohlen, wenn sich eine Variante unter Berücksichtigung des Richtprojektes besonders gut in das Siedlungs- und Landschaftsbild einfügt.

In den Baubereichsgruppen B und C sind die maximalen Masse und die Ausnützung durch die Ausrichtung am Bestand bzw. durch die festgelegten Baubereiche gesichert. Die heutigen Nutzungen Wohnen im Baubereich B1 sowie die Einrichtungen der Bergbahn inkl. Gastronomie und betriebsnotwendigen Wohnnutzungen im Baubereich C1 bleiben erhalten, es wird aber ein Entwicklungsspielraum gewährt.

Für die Bauten und Anlagen sind ressourcenschonende ökologische Materialien und Baustoffe, wie mineralische Recyclingbaustoffe, nachwachsende organische Baustoffe und generell schadstoffarme Materialien zu verwenden. Weiter ist im Baubewilligungsverfahren für jede Bauetappe ein Entsorgungskonzept mit Entsorgungserklärung zu erstellen und der Bewilligungsbehörde einzureichen. Darin ist das Verfahren mit Aushub, Boden, Rückbaumaterialien etc. aufzuzeigen. Es gilt die Verwertungspflicht gemäss Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA). Abweichungen sind zu begründen.

### **Etappierung Baubereiche**

Die Realisierung der Bauten wird etappiert und pro Grundeigentümer getrennt erfolgen. Für eine detaillierte Erläuterung der Etappierung siehe Kapitel 4.5.

Für die Bauten des Institut Montana Zug (Baubereiche A und D) ist folgende Etappierung ist vorgesehen:

#### Etappe 0 (ohne Bebauungsplan, ca. 2022-2023)

Die Sanierungen der Trinkhalle (Baubereich A4) und des Chalet Suisse (Baubereich A6) sind aufgrund der Bestandesgarantie gem. §72 PBG auch ohne Bebauungsplan möglich. Die Sanierung wird deshalb im Bebauungsplan berücksichtigt, benötigt aber keine besonderen Bestimmungen.

#### Etappe 1 (ca. 2026-2027)

Die Rückbauten im Teilgebiet Felsenegg (Wohnhaus Felsenegg und Provisorium 2) sowie die Umgestaltung der Umgebung inkl. Allee tragen stark zur Aufwertung des Landschaftsraums bei. Die baldige Umsetzung dieser Aufwertung liegt somit im öffentlichen Interesse. Die Rückbauten sollen gemäss Gesamtschau bis spätestens drei Monate, die Umgebungsgestaltung spätestens sechs Monate nach dem Erstbezug der Hauptbaute im Baubereich D1 (Anbau Felsenegg), also bis ca. Mitte 2027 erfolgen. Dies wird in Ziff. 5 Abs. 2 der Bestimmungen, unter Gewährung eines Spielraums von einem halben Jahr, entsprechend gesichert.

#### Etappe 2 (ca. 2027-2028)

Die Sanierung des Grossen Hauses Schönfels (Baubereich A7) ist aufgrund der Bestandesgarantie gem. §72 PBG auch ohne Bebauungsplan möglich. Die Sanierung wird deshalb im Bebauungsplan berücksichtigt, benötigt aber keine besonderen Bestimmungen.

### Etappe 3 (ca. 2032-2035)

Da die Provisorien und rückzubauenden Bestandesbauten im Teilgebiet Schönfels das Landschaftsbild weniger beeinträchtigen als diejenigen im Teilgebiet Felsenegg, sind die Rückbaumasnahmen in der 3. Etappe weniger zeitkritisch. Die Rückbauten müssen spätestens nach drei Monaten nach Erstbezug der letzten Hauptbaute in den Baubereichen A0 bis A5, oder in Abstimmung mit Art. 15 Abs. 1 RPG spätestens 15 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans umgesetzt werden. Dies entspricht nach der derzeitigen Planung dem Jahr 2038.

In diese Etappe fällt auch der im Grundbuch eingetragene Rückbau des Weidstalls. Die Nutzung des Weidstalls als Lager und Garage mit den vorgelagerten Parkfeldern ist bis 2027 befristet. Diese Befristung ist im Grundbuch eingetragen. Die Befristung soll verlängert werden bis ins Jahr 2033. Durch den Grundbucheintrag ist der im öffentlichen Interesse liegende Rückbau genügend gesichert, weshalb im Bebauungsplan kein verbindlicher Rückbau des ohnehin ausserhalb des Bebauungsplanperimeters liegenden Weidstalls festgelegt wurde.

### Vertragliche und grundbuchliche Sicherung der Etappierung

Die vorgesehene Etappierung, insbesondere bezüglich der ausserhalb des Bebauungsplanperimeters anfallenden Rückbauten, werden in einem öffentlich-rechtlichen Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Stadt Zug und der Grundeigentümerschaft geregelt und im Grundbuch angemerkt. Der Entwurf des Vorvertrags zum Dienstbarkeitsvertrag ist in Erarbeitung.

### Absichten Erbgemeinschaft Müller und der Zugerbergbahn

Für die Baubereiche B und C ist eine Festlegung der Etappierung nicht erforderlich, da die jeweiligen Neubauten in einem Schritt erfolgen werden und keine rückzubauenden Bauten betroffen sind bzw. im Baubereich C1 ein Neubau den vorherigen Abriss der bestehenden Baute bedingt.

## **6.3 Erschliessung**

Die Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt via Geissbodenstrasse oder Blasenbergstrasse. Die Geissbodenstrasse ist an Wochenenden und im Winter gesperrt. Die Blasenbergstrasse ist über das ganze Jahr befahrbar.

Mit der Zugerbergbahn sind das Institut Montana und der Zugerberg gut durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) erschlossen und Die Bahn verkehrt zwischen 6.00 Uhr und 0.00 Uhr halbstündlich, an der Talstation Schöneegg besteht direkter Anschluss an die Buslinie 11 in die Zuger Innenstadt und zum Bahnhof. Die Zugerbergbahn ist das Hauptverkehrsmittel der externen Schüler, Insbesondere bei Schulbeginn und –ende ist daher das Passagieraufkommen hoch.

Zur Erschliessung des Bebauungsplangebiets und der darauf befindlichen Nutzungen spielen Fuss- und Veloverkehr eine untergeordnete Rolle. Schüler, Lehrpersonen und Angestellte des Instituts, sowie Erholungssuchende, Restaurantbesucher etc. reisen mit der Zugerbergbahn oder dem Auto an.

Auswirkungen auf das übergeordnete Strassenverkehrsnetz sind aufgrund der ausgebauten Nutzung nicht zu befürchten. Mit dem Richtprojekt und dem vorliegenden Bebauungsplan können jedoch verschiedene heute bereits vorhandene Problemfelder gelöst werden:

## Parkierung

Die Parkplätze für das Institut Montana werden grösstenteils in die Tiefgarage verlegt, oberirdische Parkplätze werden im Bereich Schönfels vor der Trinkhalle und beim Haus Felsenegg neben den Tennisplätzen angeboten.

- **Externe Parkierung:**

Das Verkehrsaufkommen auf dem Zugerberg ist stark abhängig von Wetter und Wochentag. So sind an schönen Wochenend- und Feiertagen die Parkplätze vollständig belegt und die Bahn gut ausgelastet. Neben den 20 von der Zugerbergbahn öffentlich angebotenen Parkplätzen wird vermehrt auch das Schulgelände von externen Erholungssuchenden als Abstellfläche zweckentfremdet. Die geplante Tiefgarage wirkt dem zusammen mit einer entsprechenden Aussenraumgestaltung entgegen.

- **Oberirdische Parkierung und Parkplatzangebot:**

Derzeit wird neben der offiziellen Parkierungsanlage beim Weidstall auch rund um das Grosse Haus Schönfels und beim Felsenegg parkiert. Mit der Erstellung der Tiefgarage und einer klaren Parkierungs-Signalisation kann dem wilden Parkieren entgegengewirkt werden.

Die bestehende geordnete, offizielle Parkierungsanlage beim Weidstall soll unter Anwendung der Bestandesgarantie als Übergangslösung bestehen bleiben können, bis im Baubereich für Unterniveaubauten A0 die Parkierungsanlage erstellt wird. Falls die Tiefgarage etappiert erstellt wird, sind diese oberirdischen Parkfelder entsprechend zu reduzieren. Die Verlängerung der Befristung des Weidstalls ist noch nicht gesichert.

Mit der Neugestaltung der Umgebung rund um das Grosse Haus Schönfels, (Neupflanzungen Bergahornreihe inkl. entsprechendem Untergrund) kann das heute störende Wildparkieren unterbunden werden. Im Baubewilligungsverfahren werden weitergehende Massnahmen wie zusätzliche Poller etc. vorbehalten, falls die Umgebungsgestaltung nicht ausreicht und die maximal zulässige Anzahl Parkplätze überschritten werden.

## Fusswege

- **Trennung öffentliche Wanderwege und Schulbereich**

Mit einer klaren Lenkung von externen Erholungssuchenden direkt ab der Bergstation aussen um das eigentliche Schulgelände herum kann die Privatsphäre des Schulgeländes besser gewahrt werden. Ebenso wird der Fussweg westlich des Felseneggs aufgehoben, da dieser Weg kaum benutzt wird.

- **Behindertengerechte Erschliessung der Ebene**

Die Bergstation liegt tiefer als die restlichen Gebäude im Bebauungsplanperimeter. Die heutigen Fusswegeverbindungen zwischen Station und der höher gelegenen Ebene sind aufgrund der Steigung nicht rollstuhlgängig. Mit der serpentinartigen Erschliessung beim Chalet Schweizerhaus kann dies behoben werden.

## Parkfeldnachweis

Der Bedarf an Parkfeldern wird gemäss der VSS-Norm SN 40 281 «Parkieren, Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» berechnet. Für die Parkfeldberechnung wird beim Bebauungsplanperimeter vom grundsätzlich vom Standort-Typ D ausgegangen.

Der Anteil von Fuss- und Veloverkehr am Gesamtverkehrsaufkommen beträgt weniger als 25%, die Zugerbergbahn erschliesst das Gebiet im Halbstundentakt.

Für die Berechnung des Parkfeldbedarfs ist gemäss VSS-Norm 40 281 bei Schulen die Anzahl Klassenzimmer als Grundlage zu benutzen. Aufgrund der speziellen Organisation des Unterrichts

und der Schulräume am Institut Montana, wird für den Parkfeldnachweis die Anzahl Klassen herangezogen.

Neben dem Institut Montana liegen innerhalb des Bebauungsplanperimeters auch das Restaurant Zugerberg sowie 7 Wohnungen. Für diese wird der Nachweis ebenfalls gemäss VSS-Norm berechnet.

Nutzung	GRENZBEDARF				EFFEKTIVER BEDARF				
	Klassenzi. / Whg. / Sitzpl.	Richtwert	PF	Standort-Typ	Reduktion		Parkfelder		
					Min.	Max.	Min.	Max.	
<b>Institut Montana</b>									
Personal	23	2 PF / Klass.	2	46	D	70%	90%	32	41
Besucher		0.2 PF / Klass.	0.2	5		70%	90%	3	4
<b>Total Institut</b>				51				35	46
<b>Restaurant</b>									
Personal + Gäste	191	0.2 PF / Sitzpl.	0.2	38.2	B	40%	60%	15	23
<b>Total Restaurant</b>				38				15	23
<b>Wohnen</b>									
Bewohner	7	1 PF / Whg.	1	7	D	100%	100%	7	7
Besucher		0.1 PF / BewPF	0.1	1		100%	100%	1	1
<b>Total Wohnen</b>				8				8	8
<b>Total BBP</b>				97				58	76

Tabelle 9: Berechnung Parkfeldbedarf; Verkehrsgutachten vom 20. Mai 2022

Aus der Berechnung ergibt sich ein Parkfeldbedarf von insgesamt 58 bis 76 Parkfeldern im gesamten Bebauungsplanperimeter.

Gemäss Richtprojekt und Bebauungsplan werden folgende Anzahl Parkplätze angeboten:

- 43 unterirdische Parkplätze in der Tiefgarage
- 4 oberirdische Parkplätze bei der Trinkhalle (oberirdische Parkplätze PPA)
- 2 oberirdische Parkplätze beim Wohnhaus GS 1977 (oberirdische Parkplätze PPB)
- 20 oberirdische Parkplätze bei der Bergstation Zugerberg (oberirdische Parkplätze PPC)
- 3 oberirdische Parkplätze bei den Tennisplätzen Felsenegg (oberirdische Parkplätze PPD)

Für das Institut Montana werden 35 bis 46 Parkfelder benötigt. Zusammen mit den 8 Parkfeldern für die Wohnungen ergibt sich ein Bedarf von 43 bis 54 Parkfeldern. Die gemäss Richtprojekt geplante Anzahl von 50 Parkfeldern liegt damit im Bereich des ermittelten Bedarfs. Der heute beobachtete Bedarf von ca. 50 Parkfeldern kann damit gedeckt werden und die Gesamtanzahl wird gegenüber heute nicht erhöht.

Das Restaurant Zugerberg verfügt heute über 20 Parkfelder. Dies liegt innerhalb des ermittelten Bedarfs von 15 bis 23 Parkfeldern. Für den Baubereich C1 werden im Bebauungsplan auch weiterhin 20 Parkplätze angeboten.

Mit den 2 Parkplätzen beim Wohnhaus GS 1977 wird der Bedarf für die zwei vom Schulbetrieb unabhängigen Wohnungen abgedeckt.

Insgesamt sind im Bebauungsplanperimeter somit 72 Parkfelder zulässig.

## **Feuerpolizei**

Die Notzufahrt erfolgt innerhalb der bezeichneten Bereiche.

## **6.4 Freiraum und Umwelt**

Das Umgebungskonzept der Müller Illien Landschaftsarchitekten vom 20. Mai 2022 ist für die weitere Projektierung und Umsetzung im Grundsatz verbindlich. Es darf jedoch vorbehaltlich der Bestimmungen des Bebauungsplans sowie des übergeordneten Rechts davon abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird. Die gestalterische Beurteilung solcher Abweichungen erfolgt durch die Stadtbildkommission.

Für die Begrünung sind vorzugsweise heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Wiesenflächen sind als artenreiche Vegetationsflächen zu erstellen und zu unterhalten.

Pro Bauvorhaben sind auch die angrenzenden Aussenräume gemäss Umgebungskonzept zu gestalten und aufzuwerten. Die Details und die genauen Abgrenzungen werden grundsätzlich im Baubewilligungsverfahren geregelt. Speziell geregelt ist die Plan bezeichnete Alleebepflanzung: Aufgrund der Wichtigkeit im ISOS und für die Erholungsfunktion ist sie bis spätestens drei Monate nach Erstbezug des Anbaus im Baubereich D1 Instand zu stellen und anschliessend anhand eines Pflegekonzepts fachgerecht zu unterhalten. Gemäss Ziff. 5 Abs. 2 hat dies spätestens im Jahr 2027 zu erfolgen.

Aussensportanlagen sind in dem im Plan bezeichneten Gebieten erlaubt. Die bisherigen Gebiete ausserhalb dieser Gebiete geniessen grundsätzlich Bestandesschutz gemäss übergeordnetem Recht. Gemäss Ziff. 5 Abs. 3 sind aber auch alle verbliebenen Aussensportanlagen ausserhalb der Gebiete bis spätestens 15 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans oder drei Monate nach Erstbezug der letzten Hauptbaute in den Baubereichen A0 bis A5 aufzuheben.

## **Lärm**

Dort, wo neue Bauzonen ausgeschrieben werden, gelten die Vorgaben nach Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV). Art. 29 LSV verlangt, dass zum Zeitpunkt der Einzonung die Planungswerte (PW) nach LSV eingehalten werden müssen.

## **6.5 Ver- und Entsorgung**

### **Energie**

Seit dem 1. Juli 2012 müssen gemäss § 1a der Energieverordnung neue Gebäude in Bebauungsplänen und in Arealbebauungen gegenüber den Anforderungen nach § 1 Abs. 1 der Energieverordnung um 10 % bessere Werte erreichen. Der Anteil der nicht erneuerbaren Energie darf den zulässigen Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser zudem zu höchstens 60 % decken.

Mit dem bereits erfolgten Anschluss des Areals an die Wärmezentrale Vordergeissboden werden diese Vorgaben erfüllt werden können.

### **Entwässerung**

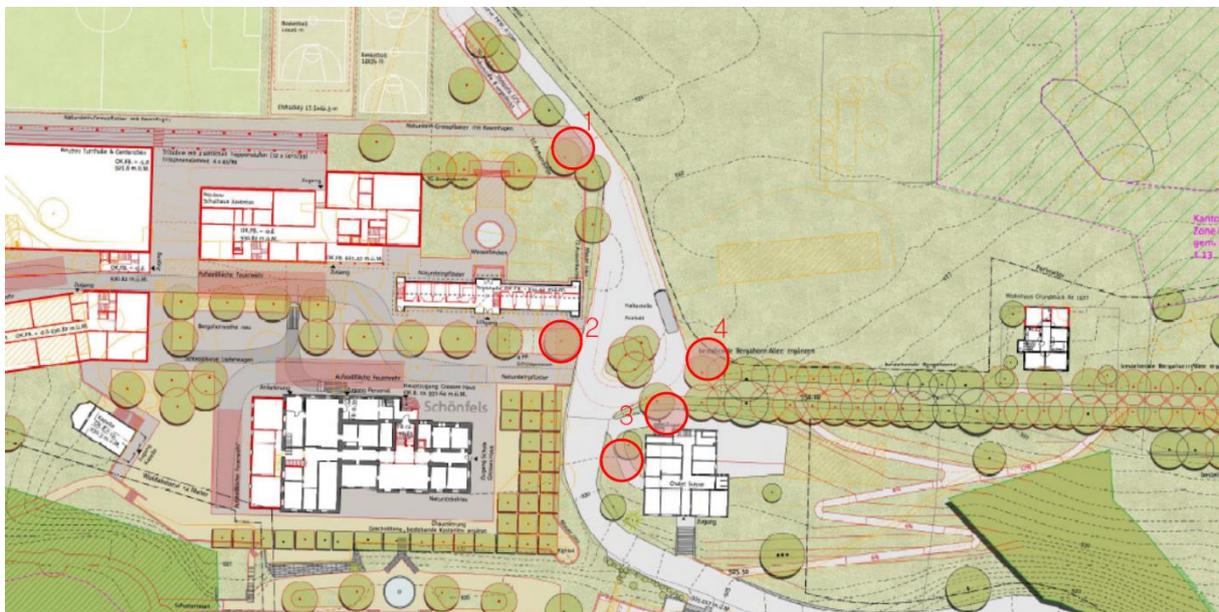
Der Anteil versiegelter Flächen ist möglichst gering zu halten. Nicht für die Erschliessung erforderliche Flächen sind mit Ausnahme von Spiel und Sport dienenden Flächen unversiegelt auszuführen. Diese Bestimmung wird unterstützt durch das verbindliche Umgebungskonzept, welches bereits sehr grosse unversiegelte Flächen aufweist.

Das Meteorwasser soll auch weiterhin soweit möglich im Planungsgebiet versickert werden. Dafür ist für jede Bauetappe ein Entwässerungskonzept zu erstellen und einzureichen. Auf eine weitergreifende Regelung insbesondere zu Versickerungsmulden oder Retention wird hingegen nach Absprache mit der Stadtentwässerung verzichtet. Das Planungsgebiet, an welches zwei Hoch- und Flachmoore von nationaler Bedeutung angrenzen, wird bereits heute hauptsächlich über die Schulter entwässert. Zudem werden in der landschaftlich und historischen Parklandschaft grössere Versickerungs- oder Retentionsflächen nicht als angemessen erachtet.

## Entsorgung

Die Abteilung Natur und Landschaft, das Amt für Denkmalpflege und Archäologie, der ZEBA sowie die Abteilung Stadtplanung haben gemeinsam mit der Grundeigentümerschaft eine Standortevaluation für eine Unterflurcontainer-Anlage innerhalb des Bebauungsplanperimeters vorgenommen.

Folgende vier Standorte wurden geprüft:



Die Standortevaluation zeigte, dass sich der Standort 4 sich am besten eignet, da genügend Platz für sechs UFC in kompakter Anordnung zur Verfügung steht, der Standort deutlich weniger exponiert ist und aus betrieblicher Sicht durch die Grundeigentümerschaft zu bevorzugen. Die Anlage soll begrünt werden und ist so anzuordnen, dass mit Blick nach Süden / Südwesten hinter der Anlage das Wohnhaus und die Alleebäume in Erscheinung treten. Der Standort wird mit den genannten Qualitätsanforderungen im Bebauungsplan gesichert.

## Bauökologie

Zur Schonung von Ressourcen und Deponieraum schreibt die Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA) eine Verwertungspflicht für Abfälle nach dem Stand der Technik vor. Bauabfälle sind auf der Baustelle möglichst sortenrein zu trennen. Aus diesem Grund ist für jede Bauetappe ein Entsorgungskonzept einzureichen.

## 7 Vorteile und Abweichungen gegenüber der Einzelbauweise

Sowohl die zugrundeliegende Grundnutzung "Bauzone mit speziellen Vorschriften Zugerberg" wie auch die überlagernde Ortsbildschutzzone enthalten keine Vorschriften für das Bauen in Einzelbauweise. Der vorliegende Bebauungsplan kann daher nicht, wie im Planungs- und Baugesetz vorgesehen, an seinen Vorzügen gegenüber diesen Vorschriften gemessen werden. Die Ortsbildschutzzone bezweckt den Erhalt und die Weiterentwicklung des jeweiligen Orts- oder Quartierbildes sowie der jeweiligen charakteristischen Baustruktur. Daher ist der vorliegende Bebauungsplan nicht an der Einzelbauweise zu messen, sondern daran, wie er die Anliegen von ISOS, Denkmalpflege und Ortsbildschutz erfüllt.

### 7.1 Abweichungen gegenüber der Einzelbauweise: Unterschreitung Waldabstand

Die bestehenden Tennisanlagen befinden sich heute innerhalb des ordentlichen Waldabstands von 12m. Mittels der Zweckbestimmung, dass Aussensportanlagen an dem im Plan bezeichneten Ort erlaubt sind, wird der Bestand dieser Anlagen gesichert.

Ebenfalls soll der ordentlich bewilligte und erstellte Techniktrakt der Zugerbergbahn (Baubereich C1) innerhalb des Waldabstandes mittels einer Waldabstandslinie gesichert werden.

Der Baubereich A5 unterschreitet den ordentlichen Waldabstand ebenfalls (ca. 1m). Damit keine unzweckmässige Lösung entsteht, soll eine Weiterführung der bestehenden Fassade mittels Waldabstandslinie in diesem Bereich ermöglicht werden.

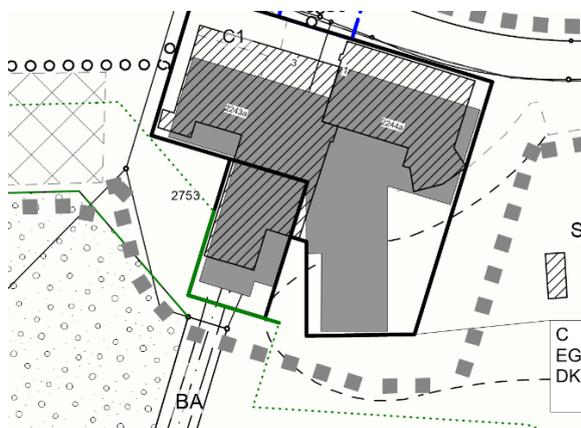


Abbildung 29: Waldabstandslinie Baubereich C1

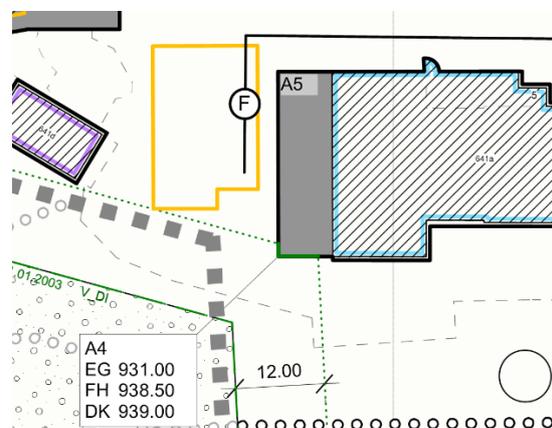


Abb. 30: Waldabstandslinie Baubereich A5

— Neue Waldabstandslinie zu genehmigen

- - - - - Genehmigte statische Waldgrenze

## 7.2 Vorteile gegenüber der Einzelbauweise; Erwägungen zu ISOS, Denkmalpflege und Ortsbilschutz

### 7.2.1 Erwägungen ISOS

Wie in Kap. 2.2 beschrieben, liegt der Bebauungsplan Zugerberg im schützenswerten Ortsbild "Ehem. Hotelanlagen Schönfels/Felsenegg".

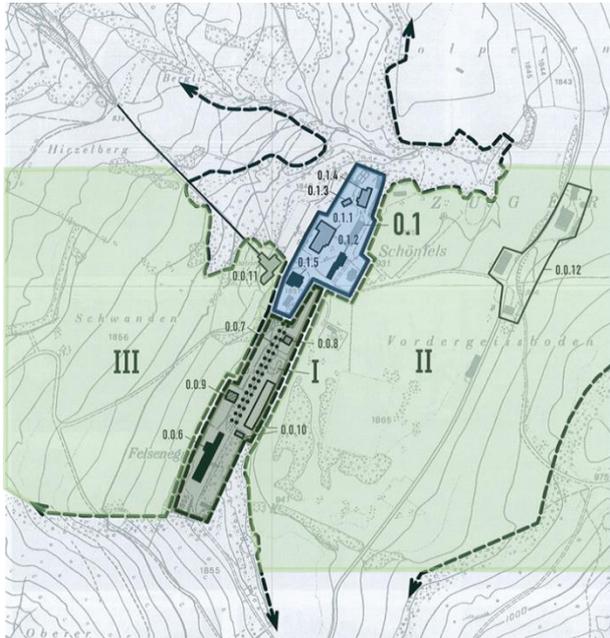


Abbildung 31: ISOS

Das Planungsgebiet ist seit dem Ersatzzonenplan 1975, der ersten rechtskräftigen Zonierung, der Bauzone zugewiesen. Der generelle Erhaltungshinweis des ISOS stammt aus dem Jahr 2002. In der Ortsplanungsrevision 2010 wurde das ISOS berücksichtigt, indem einerseits die Zone mit besonderen Vorschriften "Zugerberg" mit entsprechenden Vorschriften in der Bauordnung geschaffen wurde und diese Zone gleichzeitig mit einer kommunalen Ortsbilschutzzone überlagert wurde. Ortsbilschutzzonen bezwecken den Erhalt und die Weiterentwicklung des jeweiligen Orts- oder Quartierbildes sowie der jeweiligen charakteristischen Baustruktur. Gebäude dürfen verändert werden, wenn sie sich gut in das Orts- oder Quartierbild eingliedern. Neubauten haben die bestehende Situation räumlich sinnvoll zu ergänzen. In der Zone mit besonderen Vorschriften Zugerberg sind bei den bestehenden Bauten und Anlagen Erneuerungen und Änderungen im Rahmen denkmalpflegerischer Vorgaben gestattet, um den langfristigen Bestand der Gebäudegruppe zu ermöglichen. Neubauten haben die bestehende Situation räumlich sinnvoll zu ergänzen und bedingen einen Bebauungsplan. Diese Zonierungen und Vorschriften entsprechen der im ISOS vorgeschlagenen Massnahmen (S. 282, Ziffer 19) zur Sicherung des Erhaltungsziels "a".

Um die Vorgaben aus der Nutzungsplanung bestmöglich zu erfüllen und eine hochwertige Grundlagen für den vorliegenden Bebauungsplan zu schaffen, wurden ein aufwändiges und breit abgestütztes Verfahren durchgeführt (siehe insbesondere Kap. 3):

- Ein umfassendes Parkpflegewerk wurde vor Beginn des Studienauftrages aufgrund gartendenkmalpflegerischen Kriterien erarbeitet. Das ISOS wurde darin als

Grundlage verwendet und ist im Anhang als Bestandteil des Pflegewerks aufgeführt. Das Gutachten bildete die wichtigste qualitative Grundlage des Konkurrenzverfahrens.

- Sowohl der Verfasser des Werks wie auch der kantonale Denkmalpfleger waren beim Studienauftrag als Juror beziehungsweise als Experte im Beurteilungsgremium vertreten.
- Mit dem durchgeführten Wettbewerb wurde von einer hochstehenden Jury aus einer Auswahl an Varianten das beste Projekt ausgewählt. Die Überarbeitung des Wettbewerbsresultats wurde von der kantonalen Denkmalpflege, der Abteilung Natur- und Landschaft, dem Stadtarchitekten und der Abteilung Stadtplanung eng begleitet.

Aus all diesen Vorgaben und mit dem erfolgten qualitätssichernden Vorgehen konnte ein Projekt ermittelt werden, das die vorgängig erwähnten Hinweise und Erkenntnisse bestmöglich umsetzt, sehr gut auf die sensible Lage reagiert und die ortsbaulichen, denkmalpflegerischen und denkmal-schützerischen Anforderungen sehr gut in den Bestand integriert sowie grosse Teile der Garten- und Parkanlagen erhalten kann.

Betrifft ein Eingriff eine Bundesaufgabe und handelt es sich um einen schweren Eingriff in ein Ortsbild von nationaler Bedeutung, muss bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe ein nationales Interesse am Eingriff nachgewiesen werden (Art. 6 Abs. 2 NHG).

Es ist daher abzuklären, ob eine Bundesaufgabe betroffen ist und ob es sich um einen schweren Eingriff handelt.

Zu den direkten Bundesaufgaben gehören:

- das Planen und Errichten von Nationalstrassen und Bahnanlagen
- das Erteilen von Konzessionen und Bewilligungen, beispielsweise für Rodungen und Hochspannungsleitungen
- die Gewährung von Beiträgen, beispielsweise für Meliorationen oder Anlagen des Gewässerschutzes (siehe Art. 2 NHG).

Zu den Bundesaufgaben, die in kantonale Entscheide einfließen, zählen:

- die Erstellung von Zivilschutzbauten
- die Festlegung des Gewässerraumes oder
- Bewilligungen für Zweitwohnungen und Mobilfunkantennen.

Im vorliegenden Fall sind keine der oben genannten Bundesaufgaben betroffen und es ist derzeit nicht absehbar, dass aufgrund dieser Planung künftig eine Bundesaufgabe betroffen wäre.

### Baugruppe 0.1 "Ehemalige Hotelanlage Schönfels"

Der Baugruppe 0.1 "Ehemalige Hotelanlage Schönfels" ist die Aufnahmekategorie "AB" und das Erhaltungsziel "A" zugeordnet. Dieses verlangt den Erhalt der Substanz aller Bauten, Anlageteile und Freiräume und die Beseitigung störender Eingriffe. Die Baugruppe 0.1 umfasst folgende Bauten (Beschrieb siehe Kap. 2.2):

ISOS-Nr.	Benennung	Bedeutung	Erhaltungsziel	Schutzstatus	Umgang im Bebauungsplan
0.1.1	Grand-Hôtel Schönfels <i>(entspricht Grosses Haus Schönfels)</i>		--	schützenswert	Substanzerhalt, kleiner Anbau
0.1.2	1-Geschossiger Holzpavillon	X	A	geschützt	Substanzerhalt; Sanierung unter Einbezug Denkmalpflege
0.1.3	Kapelle		--	geschützt	Substanzerhalt
0.1.4	Turnhalle		--		Ersatz
0.1.5	Chalet Schweizerhaus <i>(Chalet Suisse)</i>	X	A	schützenswert	Substanzerhalt
-	Schulhaus Juventus				Ersatz – Verunklärung der Situation durch die Passarelle wird entfernt
-	Weberhaus				Rückbau – Holzpavillon / Trinkhalle wird freigespielt und erhält so die nötige Präsenz
-	Provisorien				Rückbau

Tabelle 10: Elemente Ehemalige Hotelanlage Schönfels

Zum Erreichen des Erhaltungsziels A der gesamten Baugruppe werden folgende Massnahmen gemäss ISOS getroffen:

#### *Beseitigung störender bzw. verunklärerender Bauten:*

- Schulhaus Juventus
- Weberhaus

#### *Öffentlichkeit sensibilisieren:*

- Öffentliche Ausstellung des Wettbewerbsergebnisses
- Festlegung von öffentlichen Fusswegen entlang der Baugruppe

#### *Detailinventar erstellen:*

- Parkpflegewerk

#### *Erleichterung Bauvorschriften:*

- Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren kann auf das Richtprojekt verwiesen werden

- Ausnahmen sind gestattet, wenn damit das Gesamtkonzept nicht behindert oder verschlechtert wird

*Schutzmassnahmen für Einzelbauten:*

- Unterschutzstellung Trinkhalle (im Rahmen der Planung bereits erfolgt)
- Unterschutzstellung Kapelle (bereits erfolgt)
- Inventarisierung «Grosses Haus Schönfels» als schützenswertes Denkmal (bereits erfolgt)
- Inventarisierung Chalet Schweizerhaus (bereits erfolgt)

**Umgebungszone I "Hangkante, Zufahrt und Nahumgebung Felsenegg"**

Die Umgebungszone I "Hangkante, Zufahrt und Nahumgebung Felsenegg" ist in die Aufnahmekategorie "a" aufgenommen und dem Erhaltungsziel "a" zugeordnet. Dieses verlangt das Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sind zu bewahren, störende Änderungen sind zu beseitigen. In der Umgebungszone I befinden sich folgende Elemente:

ISOS-Nr.	Benennung	Bedeutung	Erhaltungsziel	Schutzstatus	Umgang im Bebauungsplan
0.0.6	Ehem. Kurhotel Felsenegg	X	A	Nördlicher Anbau schützenswert	Erhalt, Anbau zur Aufwertung und Klärung der Sanierung von 2002
0.0.7	Platanenallee	X	A		Erhalt und Aufwertung
0.0.8	Wohnhaus (GS1977)				Erhalt, kleine Erweiterung
0.0.9	Wohnhaus auf Hangkante		störend		Auszonung, Rückbau
0.0.10	Tennisplätze			0.0.10	Erhalt

Tabelle 11: Elemente Hangkante, Zufahrt und Nahumgebung Felsenegg

Folgende Massnahmen wurden zum Erreichen des Erhaltungsziels a getroffen:

*Bewahrung der wesentlichen Vegetation:*

- Das Umgebungskonzept ist im Grundsatz verbindlich

*Bewahrung von Altbauten:*

- Inventarisierung Ehem. Kurhotel Felsenegg als schützenswertes Denkmal (bereits erfolgt)
- Klärung und Aufwertung der heutigen Kopfbau-Situation durch den beabsichtigten Anbau

Verständnis der Öffentlichkeit wecken:

- Öffentliche Ausstellung des Wettbewerbsergebnisses
- Festlegung des Öffentlichen Fusswegs durch die Platanenallee

*Bedeutung der Beschaffenheit im Detail abklären:*

- Erarbeitung eines umfassenden Parkpflegewerks

*Geeignete Nutzungszuweisung suchen; Spezielle an die Umgebung angepasste Zonenvorschriften erlassen; Bebauungsplanobligatorium einführen:*

- Durch Bauzone mit spezieller Vorschrift Zugerberg in der Bauordnung gesichert
- Durch Bebauungsplan und Umgebungsplan wird die Nutzungszuweisung klar bezeichnet und Gestaltungsvorschriften konkretisiert

*Baumgruppen unter Schutz stellen:*

- Baumgruppen, insbesondere die Platanenallee, werden mit vorliegendem Bebauungsplan und mittels verbindlichem Umgebungsplan gesichert.

### **Umgebungsrichtungen U-Ri II "Geissboden" und U-Ri III "Hangflanke"**

Die Umgebungsrichtungen U-Ri II "Geissboden" und U-Ri III "Hangflanke" sind in die Aufnahmekategorie "a" aufgenommen und dem Erhaltungsziel "a" zugeordnet. Dieses verlangt das Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sind zu bewahren, störende Änderungen sind zu beseitigen. In den Umgebungsrichtungen befinden sich folgende Elemente:

ISOS-Nr.	Benennung	Bedeutung	Erhaltungsziel	Schutzstatus	Umgang im Bebauungsplan
0.0.11	Standseilbahn				Ersatzneubau in neuer Form
-	Weidstall				Rückbau, Freispielen der Ankunftssituation und Öffnung des Blicks auf die Ebene

Tabelle 12: Elemente U-Ri II "Geissboden" und U-Ri III "Hangflanke"

Folgende Massnahmen wurden zum Erreichen des Erhaltungsziels a getroffen:

*Störende Veränderungen sind zu beseitigen:*

- Der Weidstall wird rückgebaut
- Die Hochbauten der Bergstation werden rückgebaut und durch das im Studienauftrag ermittelte qualitativ hochwertige Projekt ersetzt.

*Verständnis der Öffentlichkeit wecken:*

- Öffentliche Ausstellung des Wettbewerbsergebnisses
- Ausflugsrestaurant mit Aussicht auf unverbaute U-Ri III mit minimaler Auswirkung auf U-Ri III

Das zusätzliche Bauvolumen wird hauptsächlich konzentriert im Gebiet Schönfels erstellt. So können grosse Teile der Freiräume und Sichtachsen erhalten bleiben bzw. neu geschaffen werden. Mit den Neubauten im Bereich A wird das historische Ensemble bewusst und sorgfältig aus dem Bestand heraus weiterentwickelt und störende Elemente wie das Weberhaus und die provisorischen Schulpavillons werden entfernt. Die im ISOS positiv erwähnten Kleinbauten wurden gesichert und

in ihrer Stellung gestärkt. Richtung Felsenegg kann insbesondere mit dem Rückbau des Wohnhauses auf der sehr sensiblen Hangkante der prägenden Stellung der Allee zum Felsenegg wieder mehr Kraft verliehen werden.

Bislang verstellt der Weidstall den Blick in die dahinterliegende Ebene des Vordergeissbodens. Mit dem Rückbau des Weidstalls kann der Blick in die Umgebungsrichtung U-Ri III Geissboden und die dadurch erfahrbare Weite direkt ab Ankunft auf der Hochebene erlebt werden.

Das Richtprojekt wird im Bebauungsplan als wegleitend festgelegt. Falls in einer weiteren Phase Abweichungen erfolgen, müssen sie in ihrer städtebaulichen und architektonischen Ausformulierung von gleicher oder höherer Qualität sein als das Richtprojekt. Dies wird wiederum von der Stadtbildkommission beurteilt. Mit der wegleitenden Vorgabe des Richtprojekts im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass diese Qualität auch im weiteren Verfahren erhalten bleibt und die Absichten und Hinweise des ISOS hinreichend berücksichtigt werden.

All diese Massnahmen zeigen auf, dass mit dem Ortsbild sehr sorgfältig umgegangen wird, dass störende Elemente beseitigt werden und Neubauten aus dem Ortsbild heraus entwickelt werden. Der vorliegende Bebauungsplan setzt die Anforderungen des ISOS um.

## 8 Verfahren

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern, den Gewinnern des Studienverfahrens (Architektur, Landschaftsarchitektur) sowie einem Verkehrsplanungsbüro.

### 8.1 Ordentliches Verfahren gemäss § 39 PBG

Aufgrund der Wichtigkeit und der sensiblen Lage soll der Bebauungsplan im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG erlassen werden.

### 8.2 Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung

Die kantonale Baudirektion hat mit Schreiben vom 21. September 2020 zum Bebauungsplan Stellung genommen. Die Vorprüfung enthält neben verschiedenen Hinweisen und Empfehlungen einige Vorbehalte.

Der Vorprüfungsbericht der Baudirektion vom 21.09.2021 enthält 12 Vorbehalte (in der Folge kursiv dargestellt). Sofern die Vorbehalte erfüllt werden (siehe Umgang mit dem Vorbehalt nachfolgend →), kann eine Genehmigung der Zonenplanänderung, der Änderung der Bauordnung sowie des Bebauungsplans Zugerberg inkl. den Bestimmungen ohne Auflagen und Änderungen in Aussicht gestellt werden.

#### Allgemeiner Eindruck

1. *Die Zonenplanänderung, der Bebauungsplan, der Planungsbericht sowie alle weiteren ergänzenden Unterlagen sind sorgfältig zu überarbeiten. Dabei müssen die Begriffe eindeutig definiert und verwendet, die Legendeneinträge überarbeitet und auf die aktuellsten Datengrundlagen verwiesen werden.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Unterlagen wurden sorgfältig überarbeitet.

#### Zonenplanänderung «Zugerberg»

2. *Im Zonenplan und in der Legende fehlt für die Gebiete, welche neu in Bauzonen überführt werden, die erforderliche Zuweisung der Planungswerte nach LSV (Legende "Massgebender Grenzwert gemäss LSV = Planungswert" sowie der Hinweis auf § 11 der Bauordnung). Eine entsprechende Zuweisung ist im Zonenplan zu ergänzen. Zudem ist die massgebende Lärmempfindlichkeitsstufe verbindlich festzuhalten.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Der Zonenplan wurde überarbeitet.

3. *Die Geltung des Planungswertes nach Art. 29 LSV ist für die Gebiete, welchen neu in Bauzonen überführt werden, in die Bestimmungen zum Bebauungsplan grundeigentümerverbindlich aufzunehmen.*

→ Der Vorbehalt wird nicht berücksichtigt.

Die Wiederholung von übergeordnetem Recht im Bebauungsplan ist nicht notwendig, die Planungswerte gemäss Art. 29 LSV gelten ohnehin. Die Zuweisung der Planungswerte nach LSV wurde in der Zonenplanänderung vorgenommen und somit grundeigentümerverbindlich geregelt.

4. *Der Bebauungsplan ist nur innerhalb von Bauzonen zulässig. Eine Überschneidung mit dem Wald ist somit nicht möglich. Der Bebauungsplanperimeter ist somit im Bereich Felsenegg so anzupassen, dass der Wald respektiert wird.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Der Bebauungsplanperimeter wurde angepasst.

5. *Das Umgebungskonzept ist mit einem Titelblatt für den Vermerk des Beschlusses sowie der Genehmigung zu ergänzen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Das Umgebungskonzept wurde um ein Titelblatt ergänzt.

6. *Fehlerhaft scheint jedenfalls die Darstellung des oben genannten Fusswegs am östlichen Rand des Tennisplatzes westlich/unterhalb von Haus Schönfels. Im Waldabstandsbereich ist dieser Fussweg so bezeichnet, als ob er ausserhalb des Bebauungsplan-Perimeters zu liegen käme (aus Signatur zu schliessen). Dieser Fehler ist zu korrigieren.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Der Bebauungsplan wurde überarbeitet.

7. *Mit entsprechenden Bebauungsplanbestimmungen in Ziffer 9 ist sicherzustellen, dass mit der Erweiterung der Felsenegg auch das Wohnhaus Assek. Nr. 616g, verknüpft wird. Da dieses Gebäude ausserhalb des Bebauungsplanperimeters liegt, ist dies vertraglich zu regeln.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Ziffer 5 der Bestimmungen wurden angepasst. Zusätzlich wird eine vertragliche Regelung im Rahmen des Vorvertrags zum Dienstbarkeitsvertrag vorgesehen.

8. *Die Aussage in der Bebauungsplanbestimmung Ziffer 10, wonach Parkfelder auf der Parzelle Nr. 4986 (ausserhalb des Bebauungsplanperimeters) Bestandesgarantie geniessen, kann höchstens im erläuternden Planungsbericht als Hinweis aufgenommen werden und ist in den Bebauungsplanbestimmungen zu streichen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Ziffer 10 der Bestimmungen wurde überarbeitet.

9. *Die maximale Anzahl Parkplätze ist in die Ziffer 10 der Bestimmungen aufzunehmen.*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Ziffer 10 der Bestimmungen wurde überarbeitet.

10. *Die Bestimmungen zum Bebauungsplan sind wie folgt zu ergänzen: «Für jede der fünf geplanten Rückbau-/Neubauetappe ist ein Entsorgungskonzept mit Entsorgungserklärung zu erstellen und der Bewilligungsbehörde einzureichen (Aushub, Boden, Rückbaumaterialien etc.). Es gilt die Verwertungspflicht gemäss Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA). Abweichungen sind zu begründen.»*

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Bestimmungen werden um einen neuen Absatz ergänzt (Ziff. 15 Abs. 1).

11. Die Bestimmungen zum Bebauungsplan sind wie folgt zu ergänzen: «Für die Bauten und Anlagen sind ressourcenschonende ökologische Materialien und Baustoffe, wie mineralische Recyclingbaustoffe, nachwachsende organische Baustoffe und generell schadstoffarme Materialien zu verwenden.»

→ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Bestimmungen werden um einen neuen Absatz ergänzt (Ziff. 3, Abs. 4).

12. Die Bestimmungen zum Bebauungsplan sind wie folgt zu ergänzen: «Es sind naturnah gestaltete Versickerungsmulden und Retentionsräume vorzusehen». Zudem sind im Bebauungsplan die dafür vorgesehenen Flächen und Stellen planerisch festzuhalten und entsprechend zu beschriften.

→ Der Vorbehalt wird nicht berücksichtigt.

Das Meteorwasser soll auch weiterhin soweit möglich im Planungsgebiet versickert werden. Als Ergänzung wird für jede Bauetappe ein Entwässerungskonzept eingefordert. Auf eine weitgreifende Regelung insbesondere zu Versickerungsmulden oder Retention wird jedoch nach Absprache mit der Abteilung Tiefbau, Bereich Stadtentwässerung verzichtet. Das Planungsgebiet, an welches zwei Hoch- und Flachmoore von nationaler Bedeutung angrenzen, wird bereits heute hauptsächlich über die Schulter entwässert. Zudem werden in der landschaftlich und historischen Parklandschaft grössere Versickerungs- oder Retentionsflächen nicht als angemessen erachtet. Zu beachten ist zudem, dass die versiegelten Bereiche nicht wesentlich zunehmen.

### 8.3 Mitwirkung der Bevölkerung

#### Beratungen Grosser Gemeinderat

Der Grosse Gemeinderat hat den Bebauungsplan Zugerberg am 25. Oktober 2022 in 1. Lesung und am 11. April 2023 in 2. Lesung beraten. In der Schlussabstimmung wurde der Bebauungsplan mit 39:0 Stimmen festgesetzt.

Der Grosse Gemeinderat hat folgende Änderungen am Bebauungsplan vorgenommen:

1. Lesung, auf Antrag Bau- und Planungskommission:

- Ergänzung Ziff.1 Abs. 3 (Regelung Beurteilung Abweichungen bei Wettbewerben)
- Ergänzung Ziff. 3 Abs. 2: Regelung vorspringende Bauteile
- Ergänzung Ziff. 6 Abs. 1: Zulässigkeit Wohnnutzung für Schule und Internat
- Ergänzung Ziff. 8 Abs. 1: Regelung maximale aGF
- Ergänzung Ziff. 8 Abs. 3: Wettbewerb notwendig für Neubau in Baubereich C1
- Ergänzung Ziff. 9 Abs. 1: Zulässigkeit Wohnnutzung für Schule und Internat
- Anpassung Situationsplan: Vergrösserung Baubereich C1
- Anpassung Situationsplan: Ergänzung öffentlicher Fussweg bei Kapelle

2. Lesung, auf Antrag Mitte-Fraktion:

- Ergänzung Ziff. 8 Abs. 1 um folgenden Teilsatz: «[...] davon sind mindestens 250 m<sup>2</sup> aGF für Gastronomienutzung mit mindestens 40 Sitzplätzen zu verwenden.»

2. Lesung, auf Antrag Stadtrat:

- Anpassung Situationsplan: Verbreiterung Baubereich A1 um 1.5 m in Richtung Norden / Verschiebung öffentlicher Fussweg nördlich Baubereich A1 um 1.5 m nach Norden / Verkleinerung Gebiet Aussensportanlage um 1.5 m Breite

## 1. öffentliche Auflage

Die Unterlagen sind von Freitag, 4. November 2022, bis und mit Montag, 5. Dezember 2022, öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt des Kantons Zug am 4. und 11. November 2022 publiziert worden. Während der Auflagefrist sind zwei Einwendungen eingegangen. Der Grosse Gemeinderat hat die Einwendungen in seiner Sitzung vom 31. Mai 2022 (2. Lesung Bebauungsplan) in Kenntnis der Stellungnahme des Stadtrats zu den Einwendungen vom 31. Januar 2023 behandelt.

### Einwendung Institut Montana Zugerberg AG (IMZ AG)

1. *In Ziffer 10 des Bebauungsplans ist anstatt von einer maximalen Parkplatzzahl von 50 von einer maximalen Parkplatzzahl von 90 auszugehen. Alternativ soll die Zahl der unterirdischen Parkplätze ganz offengelassen und erst beim konkreten Baugesuch für die Tiefgarage festgelegt werden.*

→ Umgang mit Antrag / Beschluss GGR: Einwendung abgelehnt.

Begründung: Die geforderte Erhöhung der maximalen Parkplatzzahl widerspricht dem Entwicklungsleitbild Zuger-/Walchwiler-/Rossberg. Weiter wurde im Verkehrsgutachten aufgezeigt, dass die festgelegte Anzahl Parkfelder in etwa dem beobachteten Bedarf entspricht und in einer verkehrstechnisch sinnvollen Spannweite liegt. Das Parkplatzangebot soll auf einem verträglichen Niveau gehalten werden, womit auch die soeben revidierte Zugerbergbahn gestärkt und dem Entwicklungskonzept entsprochen werden kann. Nicht zuletzt wurden die geforderten 90 Parkfelder im Richtprojekt nicht nachgewiesen.

### Einwendung Pro Velo Zug

2. *Im Bebauungsplan Zugerberg soll der im Verkehrsgutachten als effektiver minimaler Bedarf an 58 Parkplätzen berechnete Wert als Obergrenze festgelegt werden.*

→ Umgang mit Antrag / Beschluss GGR: Einwendung abgelehnt.

Begründung: Die von Pro Velo geforderte Reduktion der Anzahl Parkplätze auf das Minimum hätte eine Reduktion von 14 Parkfeldern gegenüber heute und dem Richtprojekt zur Folge. Das Restaurant Zugerberg müsste gegenüber heute auf fünf, das Institut Montana Zug auf neun Parkfelder verzichten. Dies wäre ein verhältnismässig starker Eingriff in die Bestandesgarantie und ist aus fachlicher Sicht nicht zwingend erforderlich.

## 9 Ablauf/Terminplan

Wann	Was	Wer
19. Mai 2020	Verabschiedung zur Vorprüfung	Stadtrat Zug
21. September 2020	Vorprüfungsbericht	Baudirektion
Bis Mai 2022	Bereinigung BBP aufgrund Vorprüfung	Stadtplanung / Planer / Grundeigentümer
Mai/Juni 2022	Bericht und Antrag 1. Lesung	Stadtrat
Juni 2022	1. Lesung BPK	BPK
August 2022	1. Lesung GGR	Stadtrat / GGR
September 2022	1. öffentliche Auflage 30 Tage	Stadtplanung
Oktober / November 2022	Behandlung Einwendungen	Stadtplanung
Dezember 2022	Bericht und Antrag 2. Lesung	Stadtrat
Februar 2023	2. Lesung BPK	BPK
März 2023	2. Lesung GGR	Stadtrat / GGR
April 2023	Referendumsfrist 30 Tage	Bevölkerung
Juni 2023	2. öffentliche Auflage 20 Tage	Stadtplanung
Herbst 2023	Genehmigung	Baudirektion

Tabelle 13: Terminplan

Ein allfälliges Beschwerdeverfahren vor Regierungsrat und Verwaltungsgericht kann die Rechtskraft der Bebauungspläne verzögern.

## 10 Beilagen zum Planungsbericht

- verkehrstechnisches Gutachten vom 20. Mai 2022
- Richtprojekt vom 12. Mai 2022
- Umgebungskonzept vom 20. Mai 2022
- Parkpflegewerk vom Juni 2009