Kanton Zug

Baudirektion

Eingang 26. NOV. 2009		
Departement	Antr. / Erled.	z.K.
Präsidial		
Finanz		
Bildung		
Bau	✓	
SUS		
Kanzlei		
Dienst-/Stabstelle		

alle SK

Baudirektion, Postfach 857, 6301 Zug

Stadtrat von Zug
Stadthaus am Kolinplatz
Postfach 1258
6301 Zug

T direkt 041 728 54 87
alexandra.amstalden@bd.zg.ch
Zug, 23. November 2009
12448

Vorprüfung Bebauungsplan Salesianum, Stadt Zug

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

Mit Schreiben vom 9. Juni 2009 haben Sie uns den Bebauungsplan Salesianum zur Vorprüfung eingereicht.

Das Dossier umfasst folgende Dokumente:
- Bebauungsplan Salesianum vom 29. Mai 2009, im Mst. 1:500 (verbindlicher Bestandteil)
- Planungsbericht vom 29. Mai 2009 (orientierender Bestandteil)
- Umgebungsplan vom 29. Mai 2009, im Mst. 1:500, Appert und Zwahlen GmbH, Cham (orientierender Bestandteil)
- Darstellungen zum 2-Stunden-Schatten (orientierender Bestandteil)
- Beurteilung der Lärmsituation vom 2. Oktober 2008, Michael Wichser und Partner AG, Dübendorf (orientierender Bestandteil)
- Verkehrsgutachten vom 18. Mai 2009, Teamverkehr Zug AG (orientierender Bestandteil)

Unser Vorprüfungsbericht lautet wie folgt:

1. Ausgangslage

Das Institut Menzingen als Eigentümerin des Grundstückes Nr. 1487 beabsichtigt, auf dem Gelände des Salesianums St. Karl eine Überbauung mit Miet- und Eigentumswohnungen zu realisieren. Mit dem Bau der Wohnungen sollen langfristig Einnahmen für die Altersvorsorge der in der Schweiz lebenden Schwestern vom Heiligen Kreuz erwirtschaftet werden. Die Grösse des sich in der Wohnzone W2b befindlichen Teils des Grundstückes Nr. 1487 beträgt insgesamt 20'528 m^2, inklusive der bereits bestehenden historischen Bauten und Anlagen. Das Projekt

sieht zwei abgewinkelte Gebäude mit jeweils ca. zur Hälfte drei respektive vier Vollgeschossen (ohne Attikageschoss) sowie am nördlichen Rand des Perimeters ein Gebäude mit acht Vollgeschossen (ohne Attikageschoss) vor. Darin sollen ca. 80 $2^1/_2$- bis $6^1/_2$-Zimmer-Wohnungen realisiert werden. Insgesamt ergibt sich mit diesem Projekt auf dem Grundstück Nr. 1487 eine Ausnützung von ca. 0.8.
Das Bebauungsplangebiet umfasst das gesamte Grundstück Nr. 1487 sowie einen kleinen Teil des Grundstückes Nr. 3857 im Bereich des Fridbachweges. Gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan 1994 befinden sich die Grundstücke Nrn. 1487 und 3857 in der Wohnzone W2b. Gemäss Bauordnung besteht keine Bebauungsplanpflicht. Für eine Überbauung eines in der Wohnzone W2b gelegenen Grundstückes in der Einzelbauweise sieht die Bauordnung eine maximale Ausnützung von 0.5 vor. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision soll das Grundstück in eine "Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum" umgezont werden. Gemäss § 53 der noch zu genehmigenden neuen Bauordnung ist diese Zone für öffentlich zugängliche Nutzungen wie Schulen, Kultur usw. und für Wohnen bestimmt. Das Areal Salesianum soll in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten bleiben. Um den langfristigen Bestand der Gebäudegruppe zu ermöglichen, sind bei den bestehenden Bauten und Anlagen Erneuerungen und Änderungen im Rahmen denkmalpflegerischer Vorgaben gestattet. Erweiterungs- und Neubauten haben sich besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen. Es gelten die Grundmasse der Zone W2b. Für Neubauten besteht Bebauungsplanpflicht.
Im kantonalen Richtplan 2004 ist die südliche Grenze des Bebauungsplangebietes mit einer Siedlungsbegrenzungslinie ohne Handlungsspielraum abgeschlossen. Zudem gehört das Gebiet zu einer archäologischen Fundstätte.
Die Baugruppe Salesianum enthält die kantonal geschützten Baudenkmäler Kapelle St. Karl (Ass. Nr. 296a) und Herrschaftshaus (Ass. Nr. 296b). Der Gebäudekomplex ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) der Stadt Zug unter 0.8 als Baugruppe und das Herrschaftshaus ist unter 0.8.1 als Einzelelement mit dem höchsten Erhaltungsziel bezeichnet. Zudem ist für die Umgebungszone unter VII die Erhaltung als Freifläche bzw. "kein Baugebiet" deklariert. Zwischen dem nördlichen Teil des Bebauungsplan-Perimeters und dem Zugersee, östlich der Artherstrasse, befindet sich die Villa Seeburg (Ass.Nr. 598a, GS 1491), welche ebenfalls im ISOS als Einzelelement unter 0.0.26 in der Umgebungszone VII aufgeführt ist.

2. Vorprüfung

2.1. Grundsätzliches

Gemäss § 32 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) bestimmen gemeindliche Bebauungspläne die Bauweise für eine Fläche innerhalb der Bauzone. Wenn sie Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung erzielen, können sie von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen. Gemäss § 15 Abs. 2 der Bauordnung der Stadt Zug vom 30. August 1994 (BO Zug) bezwecken Bebauungspläne städtebaulich, funktionell und nutzungsmässig bessere Lösungen, als dies mit der Einzelbauweise möglich wäre.

Wir nehmen für die Vorprüfung des Bebauungsplanes Salesianum unter anderem den Zonenplan und die Bauordnung 1994 als Basis.

Hinweis: Sollte zum Zeitpunkt der Genehmigung des Bebauungsplanes die Ortsplanung 2009 bereits rechtskräftig sein, wird die neue Ortsplanung der Genehmigung zugrunde gelegt.

2.1.1. Abweichungen von der Einzelbauweise gemäss Bauordnung

Der Bebauungsplan Salesianum weicht von den ordentlichen Bauvorschriften für die Einzelbauweise ab. Mit einer anrechenbaren Geschossfläche von insgesamt 14'900 m^2 und einer Ausnützungsziffer von ca. 0.80 ergibt sich eine Abweichung von rund 60 % gegenüber den Bauvorschriften, die sonst in der Zone W2b zulässig wären. Überdies wird zum Teil auch der Gebäudeabstand unterschritten. Die Gebäudelänge wird um rund das Zweieinhalbfache überschritten. In der Wohnzone W2b sind gemäss Bauordnung maximal 2 Vollgeschosse erlaubt. Der Bebauuungsplan Salesianum weicht mit den Baufeldern B1 um 1 Geschoss, bei den Baufeldern B2 um 2 Geschosse und beim Baufeld B3 um 6 Geschosse von den ordentlichen Bauvorschriften ab.

2.1.2. Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung gemäss § 32 PBG

Der Bebauungsplan Salesianum weist gegenüber der Einzelbauweise folgende Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung aus:

- Es ist ein öffentlicher Fussweg von der Stadtbahnhaltestelle Fridbach durch das Bebauungsplangebiet zum Salesianum vorgesehen. Der Fridbachweg erhält bis zur Bahnunterführung einen separaten Fussweg. Diese Fusswege verknüpfen das Grundstück mit dem öffentlichen Wegnetz und schaffen neue, attraktive Verbindungen. Sie lehnen sich an historische Wegstrukturen an.
- Es ist eine kommunale Radstrecke durch das Bebauungsplangebiet entlang der Bahnlinie vorgesehen.
- Sämtliche Parkfelder für Bewohner und Beschäftigte werden unterirdisch angeordnet. Oberirdisch sind nur Besucher- und Kundenparkfelder zulässig.
- Im Bebauungsplangebiet entstehen grosszügige Aussenräume. Die Wiesen- und Wegeflächen erlauben eine vielseitige, offene Nutzung als Spielbereich für Kinder und Jugendliche. In die Pflanzflächen bei den Gebäuden sind möblierte Spielinseln für Kleinkinder eingebettet.
- Dank der kompakten Bauweise, den grossen Freiflächen und des geringen Landverbrauchs für Erschliessungswege kann die versiegelte Fläche minimal gehalten werden. Das anfallende Regenwasser kann auf dem Grundstück versickern.
- Durch die sorgfältige Aufarbeitung der historischen Bedeutung / Begebenheiten der Aussenanlagen beim Salesianum wird im Rahmen der Wohnbauvorhaben auch die Umgebung wieder instandgestellt. Der repräsentative Eingangsbereich des Herrenhauses wird durch

eine Vorfahrt aufgewertet und hervorgehoben. Der Eingangsbereich der Kapelle wird als Wiese ausgestaltet, womit die Kapelle ihre Verbindung zur Landschaft zurück erhält. Der in Teilstücken erhaltene Zaun mit der Sockelmauer östlich des Verbindungstraktes wird komplettiert, ein geschützter Gartenbereich wird geschaffen. Die historische Mauer westlich des Verbindungstraktes bleibt bestehen und wird durch eine Terrasse entlang des Herrenhauses vervollständigt. Damit entsteht ein abgeschlossener Gartenbereich mit privatem Charakter und Sicht auf den Zugersee. Zudem wird die Ausfahrt auf die Artherstrasse sowohl für das Salesianum als auch für den angrenzenden Bauernhof verbessert.

2.2. Denkmalschutz und Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) enthält zum Salesianum zwei Sorten von Einträgen:

Der erste Eintrag betrifft den Hof St. Karl als Baugruppe 0.8 sowie das barocke Herrenhaus als Einzelelement 0.8.1. Für beide ist mit dem Erhaltungsziel A die integrale Erhaltung deklariert. Dieses Anliegen deckt sich mit dem kantonalen Schutzstatus der Gebäude und ist im Bebauungsplan Salesianum vollumfänglich erfüllt.

Der zweite ISOS-Eintrag betrifft die Umgebungszone VII und darin die zwei Platanen und den Bauernhof als Einzelelemente 0.0.27 und 0.0.28. Der postulierte Schutz der beiden Bäume ist im Umgebungs- bzw. Bebauungsplan erfüllt. Der Bauernhof, für den im ISOS kein Erhaltungsziel besteht, bleibt erhalten. Für die Umgebungszone postuliert das ISOS das Erhaltungsziel a, was "kein Baugebiet" bedeutet. Dieses Anliegen steht im Widerspruch zum gültigen Zonenplan. Dieser trat 1994 in Kraft. Die fragliche Nutzungszone ist eine Wohnzone W2b. Das ISOS Kanton Zug trat 2002 in Kraft. Es konnte also im gültigen Zonenplan der Stadt Zug keine Wirkung entfalten.

Vorausgesetzt, dass die im Bebauungsplan Salesianum vorgesehenen Gebäudevolumen den Bestimmungen des Zonenplanes entsprechen, sind gemäss einem Bundesgerichtsentscheid vom 1. April 2009 (BGE 1C_188/2007) zu einem vergleichbaren Fall die Aspekte des Ortsbildschutzes gemäss der Grundnutzungsordnung zu beachten und sind die Schutzanliegen des ISOS in die Interessenabwägung einzubeziehen. Der landseitige Hintergrund der Baugruppe Salesianum besteht bergseitig der Bahnlinie aus drei hangparallelen, hintereinander gestaffelten Baugruppen. Keine dieser Baugruppen hat spezielle architektonische Qualitäten. Im Gegensatz dazu besteht die nun zu beurteilende Baugruppe aus differenziert gestalteten, mehrfach abgewinkelten Baukörpern, deren Lage den im ISOS bezeichneten Freiraum der Baugruppe Salesianum respektiert.

Die grundsätzliche Meinung, dass unter dem Aspekt des Umgebungsschutzes eine unüberbaute Umgebung für diesen Ort den Idealfall darstellt, vertritt auch die Denkmalpflege. Dem Projekt

wird aber zugute gehalten, dass die unmittelbare Umgebung der Baugruppe Salesianum unüberbaut bleibt und aufgewertet wird.

Angesichts der Tatsache, dass der Bebauungsplan einerseits um 60% von der maximalen Ausnützung der Einzelbauweise abweicht und andererseits bis zu sechs Vollgeschosse mehr als die maximal erlaubten zwei Vollgeschosse für die Einzelbauweise aufweist, kann jedoch nicht mehr von einer Respektierung der Schutzanliegen des ISOS gesprochen werden. Das im Bebauungsplan vorgesehene Bauvolumen ist somit mit den Vorgaben des ISOS bzgl. Umgebungsschutz des Salesianums nicht vereinbar.

Vorbehalt: Das im Bebauungsplan vorgesehene Bauvolumen ist zu reduzieren.

Die Villa Seeburg (Ass. Nr. 598a, GS 1491) ist im Inventar der schützenswerten Denkmäler enthalten und im ISOS als Einzelelement in der Umgebungszone VII aufgeführt. Sowohl für das Einzelelement wie auch für die Umgebungszone sind die höchsten Erhaltungsziele postuliert, d.h. integrale Erhaltung des Gebäudes; Umgebung kein Baugebiet. Im Lichte dieser Anliegen und unter dem Aspekt des Umgebungsschutzes stellen wir fest, dass die Villa Seeburg durch das in Baufeld B3 vorgesehene 24.5 m hohe Gebäude beeinträchtigt wird. Vom See her und aus der Strassenperspektive betrachtet, besteht zwischen der Villa Seeburg und dem achtgeschossigen Gebäude ein Ungleichgewicht zu Ungunsten der Villa Seeburg.

Vorbehalt: Das im Bebauungsplan in Baufeld B3 vorgesehene 24.5 m hohe Gebäude ist an diesem Ort problematisch und ist deshalb in der Höhe zu reduzieren.

Empfehlung: Die Höhe und das Volumen des Gebäudes im Baufeld B3 soll den übrigen im Bebauungsplan vorgesehenen Gebäuden angepasst werden.

2.3. Bestimmungen

2.3.1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Als Zweck des Bebauungsplanes Salesianum wird unter anderem der Erhalt der Umgebung angegeben. Da die geplante Überbauung den zurzeit ausgeprägt landschaftlichen Charakter des Grundstückes zweifelsohne verändern wird, kann nicht von einem "Erhalt der Umgebung" gesprochen werden.

Empfehlung: Auf die erwähnte Formulierung soll verzichtet werden. Der § 32 Abs. 1 PBG fordert auch nicht den Erhalt der Umgebung, sondern Vorteile für die Gestaltung der Umgebung.

2.3.2. Aussenraum

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die landschaftliche Einpassung der neuen Bauten sorgfältig bearbeitet wurde und die Umgebungsgestaltung eine hohe Qualität aufweist. So wurden die Bauten im rückwärtigen Teil der Parzelle platziert, wodurch zum Salesianum und zum See hin ein parkartiger Grünraum mit Wiesen und Bäumen geschaffen wird. Die Tiefgarage ist so bemessen, dass der Grossteil der Bäume ausserhalb der Unterniveaubauten zu stehen kommt, so dass erwartet werden darf, dass die Bäume dank optimaler Wuchsbedingungen auch tatsächlich eine Kulisse bilden werden. Die unmittelbare Umgebung des geschützten Salesianums wurde in gartendenkmalpflegerischem Sinne bearbeitet und ist von hoher Qualität. So wurden noch ablesebare Strukturen der historischen Anlage gestärkt und unvorteilhafte Umgestaltungen aus neuerer Zeit wieder eliminiert. Die wertvolle Mauer aus der Entstehungszeit der Artherstrasse wurde bei der Lösung der Zufahrt zum Salesianum berücksichtigt und kann daher integral erhalten werden.
Aus landschaftlicher Sicht bildet die neue Überbauung einerseits eine Art Sockel am Hangfuss für die dichte Hangbebauung, bringt aber gleichzeitig auch eine dichte Baumasse auf die Seeseite der Bahnlinie.
Die Bestimmungen sind umfassend und klar formuliert, mit Ausnahme von Bst 4.1. Da das ganze Areal Salesianum heisst, ebenso wie das geschützte Gebäudeensemble, ist die Bestimmung missverständlich. Das Areal an sich kann ja kaum in Charakter und Erscheinungsbild erhalten werden, wenn es überbaut wird, hingegen das geschützte Ensemble mit seinem entsprechenden Umfeld. Die Umgebung an sich wird ja in Bst 4.3 thematisiert.

Empfehlung: Bst 4.1. sollte also auf das Gebäudeensemble bezogen werden. Dabei sollte ergänzt werden, dass das geschützte Salesianum **mit seiner Umgebung** in Charakter und Erscheinungsbild erhalten werden soll.

2.3.3. Erschliessung

Die bestehende Einmündung, rechts des Gebäudes Artherstrasse 55 muss im Rahmen der Baugesuche kontrolliert, eventuell sogar neu beurteilt werden (Einmündungsbewilligung). Dabei sollen Ein- und Ausfahrten von und Richtung Süden möglich sein. Die bestehende Einfahrt muss dabei den heutigen gültigen Normen zu entsprechen (Geometrie und Sichtbereiche).

Hinweis: Im Rahmen der Baugesuche auf dem Areal Salesianum muss das Projekt für die Anpassung der bestehenden Einmündung dem Tiefbauamt zur Zustimmung vorgelegt werden.

Hinweis: Die Baulinien müssen nach den Richtlinien für die Ausarbeitung von Strassen-, Bau- und Niveaulinienplänen und nach dem technischen Konzept der Aufarbeitung, Nachführung und Abgabe von Baulinien im Kanton Zug vom 8. April 2002 ausgeführt werden. Das Datenmodell bestimmt die Informationsebene der Baulinien, die im INTERLIS-Format an die amtliche Vermessung abzugeben ist. Bei

Verfahrensende sind die Daten und Attributierungen der Baulinien durch die Stadt an die amtliche Vermessung abzugeben resp. mitzuteilen (§ 74 PBG).

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Osten an die SBB-Linie Zug-Arth-Goldau, die zur Zeit einspurig geführt wird. Es ist denkbar, dass diese Bahnstrecke längerfristig zur Doppelspur ausgebaut wird. Verbindliche Aussagen sind aber dazu bisher von Seiten der SBB noch keine gemacht worden. Ob die Verfasser des Bebauungsplans entsprechende Gespräche mit der SBB geführt haben, entzieht sich unserer Kenntnis. Jedenfalls enthält der Umgebungsplan zum Bebauungsplan den Planeintrag "Mögliche Erweiterung der Gleise zur Doppelspur".

Wir empfehlen der Stadt Zug, mit der SBB in Kontakt zu treten und eine Interessensgrenze für eine allfällige Erweiterung der bestehenden Bahnanlage zur Doppelspur festzulegen. Je nach Ergebnis der Kontakte müsste die Interessensgrenze in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. der Bebauungsplan angepasst werden.

Empfehlung: Zusammen mit den zuständigen Stellen der SBB sollte geklärt werden, ob am östlichen Rand des Bebauungsplangebiets eine Interessensgrenze für einen späteren Doppelspurausbau der Bahnlinie festgelegt werden muss. Allenfalls ist diese Interessensgrenze in den Bebauungsplan aufzunehmen bzw. der Bebauungsplan anzupassen.

2.3.4. Parkierung

Gemäss Planungsbericht und Verkehrsgutachten ist das Areal Salesianum durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen.

Gemäss den Bestimmungen des Bebauungsplanes sind innerhalb des Perimeters maximal 195 Parkplätze zugelassen. Diese Parkplatzzahl wird im Verkehrsgutachten einerseits aufgrund der VSS-Norm SN 640 281 (Parkieren) und anderseits aufgrund des Parkplatzreglements der Stadt Zug, das für die Berechnung massgebend ist, überprüft. Die der Herleitung gemäss VSS-Norm hinterlegte ÖV-Erschliessung ist unseres Erachtens richtig. Hingegen können wir nicht beurteilen, ob der von den Gutachtern für das Bebauungsplangebiet angenommene Wert für den Anteil des Langsamverkehrs am Gesamtverkehr plausibel ist. Falls dieser nämlich höher wäre als 25%, würde das Gebiet in die höhere Standortkategorie B eingereiht und die Parkplatzzahl könnte reduziert werden.

Empfehlung: Die Anzahl der Parkplätze innerhalb des Bebauungsplangebietes "Salesianum" soll nochmals überprüft werden.

2.3.5. Lärmschutz

In der "Beurteilung der Lärmsituation, M. Wichser + Partner AG, Bericht 08404 vom 2.10.2008", werden Berechnungen über die Lärmimmissionen bei den lärmempfindlichen Nutzungen im Bebauungsplangebiet angestellt. Die Berechnungen für den Eisenbahnlärm sind fachlich korrekt. Das Gutachten geht jedoch beim Lärm der Artherstrasse von falschen Emissionspegeln aus.

Hinweis: Beim massgebenden DTV von 9157 Fahrzeugen pro Tag und der signalisierten Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h beträgt der Emissionspegel Lr,e tags 78 $dB_{(A)}$ und nachts 68 $dB_{(A)}$. Folglich resultieren an den zur Artherstrasse ausgerichteten Fassaden um rund 11 $dB_{(A)}$ höhere Beurteilungspegel. Im Salesianum dürften die Beurteilungspegel tags im Bereich des Alarmwertes liegen und auch beim strassennahen Neubau sind die Immissionsgrenzwerte tags und nachts deutlich überschritten.

Vorbehalt: Das Lärmgutachten ist basierend auf den oben genannten Emissionspegeln zu überarbeiten. Auch das Kapitel 3.7 im Planungsbericht ist zu überarbeiten. Bereits im Bebauungsplanverfahren sind Aussagen zu machen über die möglichen Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte bei den lärmempfindlichen Nutzungen im Salesianum und in den Neubauten.

Hinweis: Die definitiven Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Es ist ein detailliertes Lärmgutachten zu erstellen.

Empfehlung: Die Bebauungsplan-Bestimmung "7. Lärmschutz" ist wie folgt zu ergänzen: "Im Baubewilligungsverfahren ist ein detailliertes Lärmgutachten zu erstellen".

2.4. Bodenschutz

Mit der Überbauung mit neuen Gebäuden und der neuen Erschliessungstrasse geht natürlich gewachsener Boden verloren.

Hinweis: Für einen wirksamen Bodenschutz beim Bauvorhaben sind die Grundsätze des ZUDK-Merkblattes "Umgang mit Boden" und das Merkblatt "Bodenschutz lohnt sich" umzusetzen.

Empfehlung: Die Bestimmungen des Bebauungsplanes sollen wie folgt ergänzt werden: "Für das Bauvorhaben ist eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) einzusetzen."

2.5. Gewässerschutz / Entwässerung

Im Bebauungsplan ist eine Bestimmung bezüglich Versickerung enthalten. Die konkrete Anordnung von Versickerungsanlagen beeinflusst wesentlich die Umgebungsgestaltung resp. Anordnungen der verschiedenen Nutzungen zwischen den Baukörpern. Deshalb soll die approximative Anordnung von Versickerungsanlagen bereits im Bebauungsplan vorgenommen werden. Siehe dazu auch die Arbeitshilfe Bebauungsplan.

Hinweis: Die Versickerungsanlagen sollen im Bebauungsplan festgelegt werden.

2.6. Archäologische Fundstätten

Im Bereich Fridbach/Salesianum befindet sich eine archäologische Fundstätte aus der jüngeren Eisenzeit (4. - 2. Jahrhundert vor Christus).

Hinweis: Die Archäologie ist als fester Bestandteil eines Bauvorhabens in die Planung zu integrieren. Sämtliche Bodeneingriffe und Terrainveränderungen dürfen nur nach Rücksprache und im Einvernehmen mit der Kantonsarchäologie ausgeführt werden und sind bereits im Projektstadium mit der Kantonsarchäologie zu besprechen. Archäologische Untersuchungen lassen sich bereits vor Erteilung einer Baubewilligung ausführen; so kann wertvolle Zeit genutzt werden.

2.7. Waldabstand

Die Bestockung am Fridbach wurde von der Direktion des Innern mit Verfügung vom 16. Dezember 2000 als Wald im Sinne des Gesetzes festgestellt.

Hinweis: Sämtliche projektierten Bauten und Anlagen, welche innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes zu liegen kommen, können von der Stadt Zug nur bewilligt werden, wenn die Direktion des Innern die Zustimmung für eine Ausnahmebewilligung erteilt hat (§ 6 PBG). Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Direktion des Innern ein Gesuch der Bauherrschaft um Zustimmung für eine Ausnahmebewilligung zur Unterschreitung des Waldabstandes, unter Bekanntgabe einer Kurzbeurteilung durch den Stadtrat, einzureichen. Darin ist zu belegen, dass sich sonst im Einzelfall eine offensichtlich unzweckmässige Lösung oder eine unbillige Härte ergäbe (§ 14 PBG).

2.8. Feuerpolizei

Hinweise: Die Schutzabstände zwischen den einzelnen Gebäuden sind einzuhalten. Sind aus baurechtlicher Sicht Unterschreitungen der Schutzabstände möglich, sind spezielle brandschutztechnische Massnahmen erforderlich. Die Zufahrt für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge sowie die Löschwasserversorgung muss gewährleistet sein. Weitere brandschutztechnische Auflagen werden im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens erhoben.

3. Weiteres Vorgehen

Sofern unsere Vorbehalte erfüllt werden, kann der Bebauungsplan Salesianum dem Kanton zur Genehmigung eingereicht werden. Wir bitten Sie, unsere Empfehlungen und Hinweise zu beachten. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Baudirektion

Heinz Tännler
Regierungsrat

Beilagen:
- Bebauungsplan Salesianum vom 29. Mai 2009, im Mst. 1:500 (5-fach)
- Planungsbericht vom 29. Mai 2009 (5-fach)
- Umgebungsplan vom 29. Mai 2009
- Darstellungen zum 2-Stunden-Schatten
- Beurteilung der Lärmsituation vom 2. Oktober 2008
- Verkehrsgutachten vom 18. Mai 2009

Kopie an:
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie
- Amt für Feuerschutz
- Forstamt
- Sekretariat der Volkswirtschaftsdirektion
- Amt für Umweltschutz
- Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei
- Tiefbauamt, Abteilung Wasserbau und baulicher Gewässerschutz
- Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilagen: je 2 Expl. des gesamten Dossiers)