

PLANUNGSBERICHT

Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7079

Berichterstattung gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)



Auszug Orthofoto, Vermessungsamt des Kantons Zug

Stadtplanung Zug, 29. Mai 2009 / 28. Juni 2010

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung, Ausgangslage	3
1.1	Kantonale und kommunale Planungen.....	3
1.2	Bebauungsplanwettbewerb.....	3
1.3	Bebauungsplan für die kantonale Vorprüfung.....	4
1.4	Bebauungsplan für die 1. Lesung im Grossen Gemeinderat.....	4
1.5	Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung	5
2	Übergeordnete Rahmenbedingungen	6
2.1	Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)	6
2.2	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS	6
2.3	Kantonaler Richtplan	8
2.4	Kommunaler Zonenplan mit Bauordnung und kommunaler Richtplan	8
3	Bebauungsplan	9
3.1	Allgemeines / Formales	9
3.2	Das städtebauliche Konzept der Bebauung	9
3.3	Freiraum.....	9
3.4	Nutzung.....	10
3.5	Erschliessung und Parkierung	11
3.6	Verkehrstechnisches Gutachten.....	12
3.7	Lärm.....	12
3.8	Baulinien.....	13
3.9	Feuerpolizei	13
3.10	Entwässerung und Dachbegrünung	13
3.11	Entsorgung	13
4	Zonenplanänderung	13
5	Anpassungen weiterer Planungsinstrumente.....	14
6	Verfahren.....	14
6.1	Mitwirkung.....	14
6.2	Stadtbildkommission	14
6.3	Kantonale Vorprüfung.....	14
7	Beilagen

1 Einleitung, Ausgangslage

1.1 Kantonale und kommunale Planungen

Der Kantonale Richtplan wurde vom Kantonsrat am 28. Januar 2004 beschlossen. Die südliche Grenze des Bebauungsplangebietes Salesianum ist im Richtplan mit einer Siedlungsbegrenzungslinie ohne Handlungsspielraum abgeschlossen. Weiter ist das Gebiet Teil der archäologischen Fundstätte.

Das Entwicklungskonzept der Stadt Zug definiert fünf Orte als „Perlen der Entwicklung“, denen spezielle Lösungen vorbehalten werden. Sie sind für spezielle Nutzungen mit hohen Anforderungen an die städtebauliche und architektonische Gestaltung reserviert. Eine dieser „Perlen“ ist das Gelände des Salesianum, einerseits aufgrund der Lage mit dem spezifischen Landschaftsraum, andererseits aufgrund der bestehenden Gebäude. Das frühere Institutsgebäude mit der nördlich angebauten Kapelle und dem südlich angedockten Herrenhaus steht unter Denkmalschutz.

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Wohnzone W2b. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision soll das Areal in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum umgezont werden. Die Zone ist für öffentliche Nutzungen wie Schulen, Kultur usw. und für Wohnen bestimmt. Es gelten die Grundmasse der W2b und für Neubauten besteht Bebauungsplanpflicht.

1.2 Bebauungsplanwettbewerb

Das Institut Menzingen, Eigentümerin des Grundstücks, möchte auf dem Gelände des Salesianum eine Überbauung mit Miet- und Eigentumswohnungen realisieren. Mit dem Bau der Wohnungen sollen langfristig Einnahmen erwirtschaftet werden, um die Altersvorsorge der in der Schweiz lebenden Schwestern vom Heiligen Kreuz zu gewährleisten.

Um ein städtebaulich und architektonisch hochwertiges Projekt zu entwickeln, hat das Institut Menzingen im Jahr 2007 – in enger Zusammenarbeit mit der Stadt und dem Kanton Zug – einen Bebauungsplanwettbewerb über den eingezonten Teil der Parzelle Nr. 1487 durchgeführt, an dem 11 renommierte Architekturbüros aus der ganzen Schweiz teilgenommen haben. Dabei hatte jedes Team zwei Projektvorschläge zu erarbeiten:

- Variante 1 mit einer Erweiterung der bestehenden Schulnutzung im Salesianum gemäss den Bedürfnissen der Riversideschool (neu International School of Zug and Luzern) und einer neuen Wohnüberbauung für das Kloster Menzingen
- Variante 2 sah die gesamte Parzelle für Wohnnutzung vor.

Das Preisgericht wählte bei beiden Varianten einstimmig das Projekt des Architekturbüros Albi Nussbaumer Architekten, Zug, für die Weiterbearbeitung aus. Im Preisgericht war die Stadt Zug durch den damaligen Stadtarchitekten und den Stadtplaner sowie der Kanton durch den kantonalen Denkmalpfleger, das Amt für Raumplanung und das Tiefbauamt vertreten.

In der Folge entschied sich die International School of Zug and Luzern für einen neuen Standort. Aufgrund dieser Entscheidung wurde beschlossen, Variante 2 weiterzuerfolgen. Es hat sich gezeigt, dass eine Kombination von Wohnen und Schule mit intensiv genutzten Aussenanlagen sich auf dem Gelände schlecht verträgt. Zudem

lassen sich die denkmalgeschützten Gebäude nur sehr aufwendig und kostenintensiv an die heutigen Standards einer Schullnutzung anpassen. Die zukünftige Nutzung des Salesianums ist noch offen.

1.3 Bebauungsplan für die kantonale Vorprüfung

Grundlage für den Bebauungsplan bildet das weiterbearbeitete Wettbewerbsprojekt gemäss Variante 2. Das Wettbewerbsprojekt sah zwei dreistöckige Wohngebäude mit je einem Attikageschoss sowie am nördlichen Rand des Perimeters ein Hochhaus mit 16 Stockwerken vor. Im Zuge der Weiterbearbeitung des Projektes wurde auf das Hochhaus verzichtet. An dessen Stelle ist ein achtgeschossiges Gebäude vorgesehen. Dieses Ergebnis entstand einerseits durch die enge Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege, andererseits auch als Reaktion auf die Hochhausinitiative und dem dadurch zum Ausdruck gebrachten Willen der Stimmberechtigten und politischen Behörden von Zug.

Das Projekt sieht drei abgewinkelte Volumen in unterschiedlichen Höhen im östlichen Grundstücksbereich entlang der Bahnlinie vor. Durch die präzise Setzung der Baukörper und ihre differenzierte Volumetrie fügt sich das Projekt sehr gut in den spezifischen Landschaftsraum zwischen Zug und Oberwil ein. Auch die Erschliessung ist sorgfältig in die Umgebungsgestaltung eingebunden. In den drei Häusern sollen ca. 80 2½- bis 6½-Zimmer-Wohnungen realisiert werden.

Für die Weiterbearbeitung der Aussenraumgestaltung zeichnete sich das Büro Apert & Zwahlen verantwortlich.

1.4 Bebauungsplan für die 1. Lesung im Grossen Gemeinderat

Nach der kantonalen Vorprüfung wurde das Projekt nochmals grundlegend überarbeitet. Das achtgeschossige Gebäude wurde in der Höhenentwicklung den übrigen Gebäuden angepasst. Bei allen Gebäuden wird zudem auf das Attikageschoss verzichtet. So treten die drei Gebäude mit einem vom See her sichtbaren Untergeschoss und drei weiteren Geschossen in Erscheinung. Aufgrund der topographischen Verhältnisse und des Grundrisses gilt im ehemals achtgeschossige Gebäude das unterste sichtbare Geschoss baurechtlich auch als Vollgeschoss, es ist somit neu 4-geschossig, aber wie die übrigen Gebäude ohne Dachgeschoss. Mit der Reduktion der Ausnützung wird auch die Anzahl Wohnungen reduziert. Neu sollen in den drei Häusern ca. 65 2½- bis 6½-Zimmer-Wohnungen realisiert werden.

Es hat sich gezeigt, dass eine zumindest vorwiegend öffentliche Nutzung fürs Salesianum schwierig zu realisieren ist. Daher wird die Nutzung des Salesianums nicht eingeschränkt, es gilt die Bauordnung.

Durch die Zonierung und den Bebauungsplan ergeben sich keine grundlegenden Konflikte mit den übrigen Elementen der allgemeinen Nutzungsplanung der Stadt Zug und deren Zielsetzungen. Es liegt im Gegenteil im Interesse der Stadt Zug, durch die Nutzung des Gebietes den längerfristigen Bestand der Gebäudegruppe Salesianum zu sichern und die Rahmenbedingungen für Erneuerungen und Erweiterungen im Rahmen der denkmalpflegerischen Vorgaben zu gestatten.

1.5 Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung

Gemäss § 32 des Planungs- und Baugesetzes können Bebauungspläne von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen, wenn sie Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung erzielen. Der Bebauungsplan Salesianum weicht nur wenig von den ordentlichen Bauvorschriften ab (u.a. Gebäudelänge), gemäss der rechtsgültigen Bauordnung entspricht die Ausnützung einer Arealbebauung. Der vorliegende Bebauungsplan Salesianum beruht zudem auf dem Wettbewerb und einer sorgfältig durchgeführten Weiterbearbeitung. Mit dem Bebauungsplan werden Voraussetzungen für den längerfristigen Bestand der geschützten Gebäudegruppe Salesianum geschaffen und die Rahmenbedingungen für die Erneuerungen im Rahmen der denkmalpflegerischen Vorgaben festgelegt. Dazu wird Wohnraum mit hoher Qualität an gut erschlossener Lage geschaffen. Die wichtigsten Vorteile des Bebauungsplanes sind:

- Der Erhalt der geschützten Gebäudegruppe wird gesichert. Durch die Anordnung der drei Wohnbauten im nördlichen und östlichen Bereich bleiben grosse Freiflächen um das historische Salesianum erhalten. Diese Freiflächen sind ein wichtiges Anliegen der kantonalen Denkmalpflege und des Städtebaus, zudem bilden sie den Aussenraum für das Salesianum und die Wohnüberbauung.
- Durch die sorgfältige Aufarbeitung der historischen Bedeutung / Begebenheiten der Aussenanlagen beim Salesianum werden auch die Voraussetzungen für das Instandstellen der Umgebung geschaffen. Zudem wird die Ausfahrt auf die Artherstrasse verbessert, für das Salesianum, aber auch für den angrenzenden Bauernhof.
- Mit dem öffentlichen Fussweg von der Stadtbahnhaltestelle Fridbach zum Salesianum werden die grosszügigen Aussenanlagen für die Öffentlichkeit erlebbar.
- An gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossener Lage (Haltestelle Stadtbahn, Bushaltestelle) werden etwa 65 Wohnungen mit 2 ½ bis 6 ½ Zimmern geschaffen. Mit der unterschiedlichen Grösse werden sie für eine gute Durchmischung der Wohnbevölkerung sorgen.
- Die präzise gesetzten Baukörper fügen sich mit ihrer differenzierten Volumetrie sehr gut in die Umgebung ein. Ihre Erschliessung ist sorgfältig in die Umgebungsgestaltung eingebunden.

2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.1 Ziele und Grundsätze 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), Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zuzuordnen und deren hinreichende Erschliessung durch das öffentliche Verkehrsnetz zu gewährleisten (Art. 3 Abs. 3 lit. a), Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden (Art. 3, Abs. 3 lit. c), günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherzustellen (Art. 3 Abs. 3 lit. d) sowie Siedlungen mit viel Grünfläche und Bäume schaffen.

Das Areal ist gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen (Haltestelle Stadtbahn, Bushaltestelle). Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr über den Fridbachweg direkt in die Artherstrasse verhindert, dass das Wohnquartier durch zusätzlichen Verkehr belastet wird. Das Wegnetz im Umfeld des Bebauungsplans sowie innerhalb des Perimeters wird ausgebaut, und Lücken im übergeordneten Wegnetz werden so weit wie möglich geschlossen. Die Erschliessung über den Fridbachweg wird ausgebaut, für die Fussgänger ist ein separater Fussweg vorgesehen. Mit diesen Massnahmen wird das Areal für die Fussgänger, Fahrrad- und Autofahrer sehr gut erschlossen.

Das geschützte Gebäudeensemble Salesianum und dessen historische Umgebung werden frei gehalten, die Präsenz des Salesianums wird verstärkt. Die Freiflächen und die Einbindung des Salesianums ins öffentliche Wegnetz lassen die Bevölkerung teilhaben an der „Perle Salesianum“.

Die Ziele und Planungsgrundsätze des Bundesgesetzes über die Raumplanung werden mit dem Bebauungsplan erreicht bzw. sind eingehalten.

2.2 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS

Allgemein

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). Der Bund, seine Anstalten und Betriebe sowie die Kantone sorgen bei der Erfüllung von Bundesaufgaben dafür, dass das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler geschont werden und, wo das allgemeine Interesse an ihnen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben (Art. 2 und Art. 3 Abs. 1 NHG). Hierfür erstellt der Bundesrat Inventare von Objekten von nationaler Bedeutung (Art. 5 Abs. 1 NHG). Dazu zählt namentlich das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) gemäss der entsprechenden Verordnung (VISOS, SR 451.12). In deren Anhang werden die einzelnen Objekte festgehalten. Die Umschreibung der Objekte und ihrer Schutzwürdigkeit gemäss Art. 5 Abs. 1 NHG erfolgt in separaten Inventarblättern. Für den Kanton Zug bestehen hierfür zwei Einträge. Ein Eintrag betrifft die ehemalige Hotelanlage Schönfels/Felsenegg, ein zweiter „Zug als Stadt“.

Bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben ist der Schutz von Ortsbildern durch kantonales (oder kommunales) Recht zu gewährleisten. Dies ergibt sich verfassungsrechtlich aus Art. 78 Abs. 1 BV, wonach die Kantone für den Natur- und Heimatschutz zuständig sind. Im Rahmen der allgemeinen Planungspflicht der Kantone (Art. 2 RPG) legen diese die Planungsgrundlagen in ihrer Richtplanung im Allgemeinen fest (Art. 6 RPG) und berücksichtigen die Bundesinventare als besondere Form von Konzepten und Sachplänen im Speziellen (Art. 6 Abs. 4 RPG). Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung (Art. 9 RPG) finden die Schutzanliegen des Bundesinventars auf diese Weise Eingang in die Nutzungsplanung (Art. 14 ff. RPG), insbesondere in die Ausscheidung von Schutzzonen (Art. 17 Abs. 1 RPG) und in die Anordnung von anderen Schutzmassnahmen (Art. 17 Abs. 2 RPG).

Der Kanton führt im Verzeichnis der geschützten Denkmäler (Denkmalverzeichnis) Objekte, an deren Erhaltung ein sehr hohes öffentliches Interesse besteht. Diese werden unter kantonalen Schutz gestellt und in das Verzeichnis der geschützten Denkmäler eingetragen. Objekte, deren Schutz erwogen wird, sind im Inventar der schützenswerten Denkmäler festgehalten (§ 4 und § 5 BGS 423.11). Das Salesianum und die Kapelle sind im Denkmalverzeichnis geführt. Gemeinden sind gemäss § 6 des Denkmalschutzgesetzes verpflichtet, im Rahmen ihrer Bauordnungen Vorschriften zur Erhaltung der Eigenart und der Schönheit schützenswerter Siedlungsgebiete im Sinne des kantonalen Richtplans zu erlassen.

Salesianum im Besonderen

Das ISOS hat im Perimeter des Bebauungsplans Salesianum verschiedene Eintragungen. Die historischen Gebäude sind als Baugruppe „Hof St. Karl“ aufgeführt, dabei wird das barocke Herrenhaus als Einzelelement hervorgehoben. Beide Eintragungen haben das Erhaltungsziel A: integrale Erhaltung. Der Umgebungsbereich ist Teil der Umgebungszone VII „stark begrünter Uferstreifen entlang der Artherstrasse“ (Erhaltungsziel a: u.a. kein Baugebiet). Als Einzelelement mit Erhaltungsziel A sind darin die beiden Platanen aufgeführt.

Das Salesianum mit seiner Umgebung ist bereits bei der Planung von 1994 Teil des Baugebietes. Die Aufnahmen des ISOS sind neueren Datums. Eine Auszonung im Rahmen der Ortsplanungsrevision stand nicht zur Diskussion. Als Perle der Entwicklung im Entwicklungskonzept und der daraus folgenden Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum (mit Bebauungsplanpflicht) wurde dem ISOS in der Ortsplanungsrevision Rechnung getragen. Der Wettbewerb und dem daraus resultierenden Bebauungsplan sieht Wohnbauten mit kleinteiliger, gestaffelter Fassadenstruktur (in Anlehnung ans Salesianum) im östlichen Bereich des Gebietes vor. Die Umgebung des Salesianums wird frei gehalten. Der Bebauungsplan schreibt vor, dass bei einem Umbau oder einer Umnutzung des Salesianums seine unmittelbare Umgebung (Instandstellung der Mauer, Einmündung, Gartenanlage etc.) wieder hergerichtet werden muss.

2.3 Kantonaler Richtplan

Der Bebauungsplan bezieht sich auf eine bereits heute rechtskräftig einer Bauzone zugeteilten Fläche. Fragen bezüglich der Grösse des Baugebiets, der Beanspruchung zusätzlicher Kulturlandflächen, der Beeinträchtigung von Naturflächen und -objekten stellen sich deshalb nicht.

Im Kantonalen Richtplan ist die südliche Grenze des Bebauungsplangebietes mit einer Siedlungsbegrenzungslinie ohne Handlungsspielraum abgeschlossen. Weiter ist das Gebiet Teil der archäologischen Fundstätte. Diverse allgemeine Belange des Kantonalen Richtplans bzw. des Baugesetzes oder einzelner weiterer Erlasse beeinflussen generelle Aspekte des Bebauungsplans. Zu erwähnen sind insbesondere:

- S 5.2 Dichten der Siedlung
Die Gemeinden stellen sicher, dass die Grundnutzung bei den Haltestellen der Stadtbahn und wichtiger Bushaltestellen genügend hohe Dichten zulässt.
- S 5.4 Öffentliche Plätze, Zugang zu Naherholungsgebieten
Die Gemeinden sorgen für attraktive Naherholungsmöglichkeiten im Siedlungsgebiet mit grossem Erholungswert und direkten, fussgängerfreundlichen Zugang.
- Planungsgrundsätze des Richtplans und des Planungs- und Baugesetzes zum Schutz der Umwelt und zur Erschliessung mit privatem und öffentlichem Verkehr.
- Vorgaben des Baugesetzes zu den Planungsverfahren im Allgemeinen und den Zonen- und Bebauungsplänen im Besonderen.
- Kantonale Gesetzgebung im Bereich Umweltschutz.

Sowohl die generellen Zielsetzungen wie auch die einzelnen Festlegungen und Vorschriften des Bebauungsplans entsprechen den kantonalen Vorgaben.

2.4 Kommunaler Zonenplan mit Bauordnung und kommunaler Richtplan

Zur Zeit wird die Ortsplanung der Stadt Zug überarbeitet (Genehmigung im Juni 2010 erwartet). Im rechtsgültigen Zonenplan ist das Bebauungsplangebiet der Wohnzone W2b zugeteilt. Die revidierte Ortsplanung sieht vor, dass das Areal in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum umgezont wird. Die Zone ist für öffentlich zugängliche Nutzungen wie Schulen, Kultur usw. und für Wohnen bestimmt. Es gelten die Grundmasse der W2b. Für Neubauten besteht Bebauungsplanpflicht.

Im Gefahrenzonenplan (Stand 31. Juli 2008) ist das Bebauungsplangebiet im Einzugsbereich des Fridbachs der Gefahrenzone 2 und 3 zugewiesen. Mit dem Ausbau des Fridbachs kann das Gefahrenpotenzial reduziert werden. Der Ausbau wurde im Mai 2009 fertig gestellt. Nun wird die Ausscheidung von Gefahrenzonen neu überprüft. Der restliche Bereich ist einer Bauzone ohne Gefahrenzone zugewiesen.

Im Teilrichtplan schützenswerte Natur- und Kulturobjekte sind das Salesianum und die Kapelle als schützenswerte Kulturobjekte aufgeführt (K.64). Die Baumgruppe ist als schützenswertes Naturobjekt aufgeführt (N.78). In der Ortsplanungsrevision ist die Baumgruppe nicht mehr unter den Naturobjekten aufgeführt. Im Zusammenhang mit Stärkung der ursprünglichen Konzeption der Aussenanlagen des Salesianums soll diese aber erhalten bleiben.

Der Richtplan Verkehr ÖV-Langsamverkehr sieht eine Fussgängerverbindung und eine kommunale Radstrecke durchs Bebauungsplangebiet vor.

3 Bebauungsplan

3.1 Allgemeines / Formales

Die Festlegungen umfassen den Bebauungsplan Nr. 7079 und den entsprechenden Umgebungsplan vom 28. Juni 2010, der ein Bestandteil des Bebauungsplans ist. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des weiterbearbeiteten Siegerprojektes geschaffen. Der Perimeter umfasst den eingezonten Anteil des Grundstücks GS 1487 (ca. 20'000m²) und einen kleinen Teil des Grundstücks 3857 im Bereich des Fridbachwegs.

Mit der im Osten angrenzenden SBB wurde vorgängig der Platzbedarf für einen allfälligen Doppelspurausbau besprochen. Im Bebauungsplan ist der dazu notwendige Platzbedarf ausgewiesen. Dies würde eine Anpassung der Zufahrtsstrasse und der damit verbundenen Mauer bedingen, an den Gebäuden sind keine Anpassungen notwendig.

3.2 Das städtebauliche Konzept der Bebauung

Der Bebauungsplan beschreibt im nordöstlichen und östlichen Teil des Grundstücks drei voneinander losgelöste, eigenständige Gebäudevolumen. Ihre Stellung im Hang bezieht sich unmittelbar auf das gewachsene Terrain. Durch die Setzung der Neubauten entlang der Bahnlinie entstehen grosszügige Aussenräume; der spezifische Charakter des Landschaftsraumes zwischen Zug und Oberwil wird beibehalten, der denkmalgeschützte Altbau wird nicht bedrängt. Die Neubauten fügen sich mit den historischen Gebäuden in eine zusammenhängende, der Öffentlichkeit zugängliche Parkanlage ein. In den drei neuen Häusern entstehen etwa 65 2½- bis 6½-Zimmer-Wohnungen. Die familien- aber auch altersgerecht geplanten Wohnungen bieten mit individuellen Grundrisslösungen hochwertigen Wohnraum an attraktiver Lage und die Grundlage für eine gute Durchmischung.

3.3 Freiraum

Mit der Anordnung der Bauvolumen im nördlichen und östlichen Bereich des Grundstückes entstehen differenzierte Aussenräume.

Bezug nehmend zur Bestockung des Fridbachs, wird der nördliche Teil des Areals von Bäumen und Pflanzflächen geprägt. Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt vom Fridbachweg her. Zum Bahndamm hin sind offenen Wiesenflächen konzipiert, die von Einzelbäumen räumlich strukturiert werden. Hier befinden sich Erschliessung und Besucherparkierung der neuen Gebäude.

Die Wohnbauten erhalten auf der Seeseite eine Zone mit privaten Gartenräumen. Eine geschwungene, niedere Wildhecke bildet die räumliche Trennung zu den anschliessenden, offenen Spiel- und Wiesenflächen. Für die Entrauchung der Tiefgarage sind zwei Senkgärten in diesen Heckensaum eingebettet.

Die Wiesenflächen westlich der Hecken greifen die Elemente der angrenzenden Landschaft auf und schaffen so die Verbindung zwischen Neugestaltung und gewachsener Kulturlandschaft. Gleichzeitig wird die ökologische Wertigkeit der vormals von Gärtnerei und Sportfeld eingenommenen Flächen erhöht.

Die geschwungenen Fusswege verknüpfen das Grundstück mit dem öffentlichen Wegenetz und betonen den halböffentlichen Charakter der Flächen. Sie lehnen sich

an historische Wegestrukturen an. Die versiegelte Fläche wird gering gehalten. Das anfallende Regenwasser kann auf der Parzelle versickert werden.

Die Struktur der Wiesen- und Wegeflächen erlaubt eine vielseitige, offene Nutzung als Spielbereich für Kinder und Jugendliche. In die Wiesenflächen sind möblierte Spielinseln integriert.

Den Dachflächen gehört wegen ihrer Grösse und der guten Einsehbarkeit ein besonderes Augenmerk. Sie erfordern einen sorgfältigen Umgang und müssen im Zug der weiteren Planung als fünfte Fassade stufengerecht beplant werden.

Die Gestaltung der Freiflächen ums Salesianum hebt die historischen Strukturen der Gebäude und deren Aussenanlagen hervor bzw. stellt diese wieder her. Der Eingangsbereich der Kapelle wird schlicht als Wiese ausgestaltet. Die Kapelle erhält ihre Verbindung zur Landschaft zurück. Der in Teilstücken erhaltene Zaun mit Sockelmauer östlich des Verbindungstraktes wird komplettiert. Es entsteht ein geschützter Gartenbereich.

Der Eingangsbereich des Herrenhauses wird durch eine Vorfahrt aufgewertet und hervorgehoben. An diesen schliesst ein, von einer Mauer eingefriedeter, Gartenhof an. Der Hof bindet die bestehende Stützmauer sowie die bestehende Hainbuche in seine Gestaltung mit ein. Westlich davon schliessen Besucherparkplätze des Salesianums an.

Die Zufahrt zum Salesianum erfolgt von der Artherstrasse. Die historische Mauer westlich des Verbindungstraktes bleibt erhalten und wird durch eine Terrasse entlang des Herrenhauses vervollständigt. Es entsteht ein abgeschlossener Gartenbereich mit privatem Charakter und Sicht auf den Zuger See.

3.4 Nutzung

Mit dem Bebauungsplan Salesianum werden für die Baubereiche B1 + B2 die Rahmenbedingungen definiert: Geschossigkeit, Höhe, maximale Ausdehnung (Baubereich) und maximal anzurechnende Geschossfläche (bezieht sich auf das Bauvolumen ab dem 1. Untergeschoss im Baubereich 1 respektive ab dem Erdgeschoss Baubereich 2). Eine Ausnützungsziffer wird nicht festgelegt. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen kann von einer maximalen Ausnützung von ca. 0.7 ausgegangen werden.

Gemäss rechtsgültiger Bauordnung ist eine Ausnützung von 0.5 und bei einer Arealbebauung von 0.7 zulässig. In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum gemäss neuer Bauordnung sind die Grundmasse der W2b massgebend (Ausnützung 0.5, bei Arealbebauung 0.6).

Für die Neubauten sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe zulässig. Der minimale Wohnanteil der Baubereiche B1 + B2 liegt bei 90%, über das ganze Areal gesehen beträgt er ungefähr 80%.

Die Nutzung des Salesianums wird nicht eingeschränkt, somit wird die neue Bauordnung gelten: vorwiegend öffentlich zugängliche Nutzung wie Schulen, Kultur usw. sowie Wohnen. Bei den bestehenden Bauten und Anlagen sind Erneuerungen und Änderungen im Rahmen der denkmalpflegerischen Vorgaben gestattet. Es ist kein Mindestwohnanteil vorgeschrieben. Neubauten sind zu einem späteren Zeitpunkt eventuell projektbezogen möglich, dies würde aber eine Anpassung des Bebauungsplanes bedingen.

3.5 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung ab dem Fridbachweg:

Die Erschliessung des Bebauungsplangebiets erfolgt ab dem Fridbachweg. Der Fridbachweg ist eine Privatstrasse. Der Richtplan Verkehr vom 20. Oktober 2009 (Genehmigung noch ausstehend) sieht unter V5 Punkt U3 vor, dass mit der Überbauung u.a. vom Gebiet St. Karl (Salesianum) die Hofstrasse für den motorisierten Individualverkehr zu sperren ist. Die Erschliessung der Gebiete Roost, südliche Hofstrasse, St. Karl und Untere Roostmatt erfolgt dann via Fridbachweg von der Artherstrasse her. Die Einmündung von der Artherstrasse in den Fridbachweg wurde im Zusammenhang mit der Bebauung Untere Roostmatt bereits ausgebaut. Im Zuge der Sanierung der SBB-Unterführung erfolgte ein Ausbau des Fridbachwegs auf 5.00m Fahrbahnbreite und 1.50m Trottoir und die Übernahme der entsprechenden Strassenflächen in das Eigentum der Einwohnergemeinde Zug. Der westliche Teil des Fridbachwegs zwischen der Unterführung und der unteren Roostmatt ist rund 3 m breit, als Privatstrasse signalisiert (im privaten Eigentum) und somit für die Allgemeinheit nicht befahrbar.

Zukünftig soll der Fridbachweg zwischen der Artherstrasse und der Hofstrasse im Gegenverkehr öffentlich befahrbar sein. Dafür ist ein massvoller Ausbau (Fahrbahnbreite: 5.00m) mit einem Trottoir (2.00m) ohne Beanspruchung des Waldes und ohne Verlegung des Fridbachs vorgesehen. Damit wird eine wichtige Erschliessungslücke geschlossen.

Die Zufahrt zur zentralen Tiefgarage, die sich unter den Gebäuden entlang zieht, erfolgt ab dem Fridbachweg. Die Zufahrtsstrasse zu den Wohnbauten wird ebenfalls ab dem Fridbachweg erreicht. Die Strasse ist verkehrsberuhigt und dient in erster Linie als Erschliessung für den Langsamverkehr, die Besucher und die Güter-Anlieferung (auch für das Salesianum).

Das bestehende Salesianum soll weiterhin eine Adresse an der Artherstrasse behalten. Daher wird die bestehende Ein- und Ausfahrt im Süden des Salesianums erneuert. Mit dieser Massnahme werden die Sichtverhältnisse und damit die Verkehrssicherheit verbessert. Die Zufahrt darf ausschliesslich von Besuchern des Salesianums (PW) sowie vom Landwirtschaftsbetrieb genutzt werden, eine Zufahrt für LKWs ist nicht zulässig. Die bestehende Ein- und Ausfahrt nördlich des Salesianums wird aufgehoben.

Das Areal ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. In Fussgängerdistanz liegen sowohl die Stadtbahnhaltestelle Fridbach, als auch die Bushaltestelle Fridbach/Meisenberg der Buslinien 3 und 5.

Parkierung:

Sämtliche Parkfelder für Bewohner und Beschäftigte werden unterirdisch angeordnet. Oberirdisch sind nur Besucher- und Kundenparkfelder zulässig. Die oberirdischen Parkfelder sind so festgelegt, dass sowohl die Anzahl, als auch deren Lage landschaftsverträglich ist. So werden die 10 Besucherparkfelder der Wohnhäuser östlich der Wohnhäuser angeordnet. Die Anzahl Besucherparkfelder beim Salesianum ist abhängig von der Nutzung: Bei Wohnnutzung sind 2 Besucherparkfelder zulässig,

handelt es sich um eine öffentlich zugängliche Nutzung sind 10 Besucherparkfelder zulässig und bei ausgewiesenem Bedarf sind ev. weitere Besucherparkfelder möglich, wobei diese jedoch in der Tiefgarage angeordnet werden müssen.

Die Anzahl zulässiger Parkfelder für Bewohner und Beschäftigte in der Tiefgarage wurde aufgrund der möglichen aGF festgelegt. Bei den Wohnbauten sind 118 Parkfelder (ungefähr 1 Parkfeld pro 100 m² aGF) für Bewohner und Beschäftigte zulässig, beim Salesianum sind 20 Parkfelder (ungefähr 1 Parkfeld pro 80 m² aGF) für Bewohner und Beschäftigte zulässig.

Fahrradabstellplätze:

Es sind mindestens 250 Fahrradabstellplätze zu erstellen. Mindestens 50% der 250 Fahrradabstellplätze sind an gut zugänglichen Lagen, in der Nähe der Hauszugänge vorzusehen.

3.6 Verkehrstechnisches Gutachten

Im Auftrag der Stadt Zug wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die Erschliessung durch den MIV, den ÖV und den Langsamverkehr für das Projekt Salesianum untersucht und die Auswirkungen darstellt, die sich aufgrund der geplanten Parkplätze ergeben werden. Das Verkehrsgutachten bezieht sich auf den Bebauungsplan, wie er für die kantonale Vorprüfung gemäss Kapitel 1.3 eingereicht wurde. Zusätzlich wurde eine mögliche Erweiterung des Salesianums um 170 m² bereits miteinbezogen. Mit dem überarbeiteten Bebauungsplan wird die Belastung auf das übergeordnete Strassennetz kleiner.

Das Salesianum ist vorzüglich durch den ÖV, den Langsamverkehr und den MIV erschlossen.

Das verkehrstechnische Gutachten kommt zum Schluss, dass aufgrund der neuen Bebauung Salesianum keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrsqualität auf der Artherstrasse zu erwarten sind. Die zusätzliche Belastung des Knotens Artherstrasse/Fridbachweg fällt minimal aus. Bei der Einmündung Salesianum ist die Ein- und Ausfahrt in die Hauptrichtung Zug kein Problem. Die Ausfahrt Richtung Walchwil funktioniert nur für PW, ist jedoch nicht komfortabel.

3.7 Lärm

Die Überprüfung und Beurteilung der Lärmsituation erfolgte aufgrund der Vorprüfung zusammen mit dem Amt für Umweltschutz, Hr. Fisch.

Die Überprüfung in Bezug auf das Überbauungsprojekt Salesianum hat ergeben, dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) beim Salesianum und beim Baubereich 2 (Haus 1) am Tag und in der Nacht leicht überschritten werden. Die erste Beurteilung ist von falschen Verkehrszahlen ausgegangen.

Grundsätzlich muss für Neubauten im Baubewilligungsverfahren ein detailliertes Lärmgutachten erstellt werden. Für den geschützten Altbau muss der Lärmschutz nur im Fall eines Umbaus oder einer Nutzungsänderung nachgewiesen werden. Diese Thematik ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gesamthaft betrachtet hat das Projekt aber kein wirkliches Lärmproblem. Geringfügige Überschreitungen des IGWs sind nur im westlichen Teil vom Baubereich 2 zu

erwarten. Diese Abweichung betrifft mit 4 von 64 Wohnungen nur einen sehr kleinen Teil der Wohnungen. Das Projekt als Ganzes (Stand Vorprojekt, Mai 2010) ist auch aus lärmtechnischer Sicht gut, so dass im Rahmen der Baubewilligung vom Amt für Umweltschutz Erleichterungen in Aussicht gestellt werden können. Die Erleichterungen ermöglichen, dass das Fassadenkonzept über alle Häuser gezogen und ein einheitliches Erscheinungsbild realisiert werden kann.

Die geringfügigen Überschreitungen können mit baulichen Massnahmen am Gebäude gelöst werden, z.B. bei direkt lärmexponierten Räumen mit zusätzlichen, geschützten Fenster mit eingehaltenem IGW. Welcher Lösungsansatz konkret gewählt wird, wird im Baubewilligungsverfahren definiert und ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Eine Regelung im Bebauungsplan ist deshalb nicht notwendig.

3.8 Baulinien

Die Baulinien im Bebauungsplanperimeter Salesianum stammen aus dem Jahre 1955. Sie führen entlang der Artherstrasse und des Fridbachwegs. Nördlich des Fridbachwegs liegen zwei Waldstücke, deren Abgrenzung mit einer Waldbaulinie festgelegt wurde.

Die kantonale Baulinie wird im separaten Kantonalen Verfahren beim Salesianum (um die historischen Gebäude herum) und im Einmündungsbereich des Fridbachwegs angepasst. Die kommunale Baulinie wird soweit angepasst, dass zum Waldrand 12 Meter Abstand eingehalten werden.

3.9 Feuerpolizei

Die Feuerwehrezufahrten zu den neuen Bauten und Anlagen sind im Bebauungsplan eingetragen und gesichert.

3.10 Entwässerung und Dachbegrünung

Das auf Dach- und Belagsflächen anfallende Meteorwasser muss versickert werden. Ein detailliertes Entwässerungskonzept wird im Rahmen des Bauprojektes erarbeitet, es stehen für die Versickerung genügend Flächen zur Verfügung.

3.11 Entsorgung

Für die Entsorgung ist sowohl ein Unterflur-Container am nördlichen Ende der Zufahrtsstrasse, als auch Containerabstellplätze in der Tiefgarage (werden für die Leerung durch die Kehrrichtwagen temporär auf den ersten Besucherparkplatz gestellt) denkbar.

4 Zonenplanänderung

Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt in der Wohnzone W2b. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde das Areal in die Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum umgezont. Die Zone ist für öffentliche Nutzungen wie Schulen, Kultur usw. und für Wohnen bestimmt.

Sowohl in Bezug auf die bisherige, als auch die zukünftige Zonenzuteilung ist keine Zonenplanänderung nötig.

5 Anpassungen weiterer Planungsinstrumente

Die kantonale Baulinie muss in einem separaten kantonalen Verfahren beim Salesianum (um die historischen Gebäude herum) und im Einmündungsbereich des Fridbachwegs angepasst werden.

6 Verfahren

6.1 Mitwirkung

Der Bebauungsplan Salesianum wurde in enger Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerin, dem Institut Menzingen, den kantonalen Amtsstellen, namentlich mit der Kantonalen Denkmalpflege, dem Sieger des Wettbewerbes Albi Nussbaumer, den Landschaftsarchitekten Appert & Zwahlen sowie weiteren Fachplanern entwickelt.

Das Projekt, Stand Vorprüfung, wurde der Nachbarschaft präsentiert.

6.2 Stadtbildkommission

Die Stadtbildkommission hat sich mehrere Male mit dem aus dem Studienauftrag hervorgegangenem Projekt befasst, zuletzt am 6. Mai 2010. Die Stadtbildkommission erachtet das überarbeitete Projekt als gut und würdigt den städtebauliche Ansatz. Die weit fortgeschrittene Ausführungsplanung wird begrüsst, die Dachgestaltung ist im Umgebungsplan noch zu konkretisieren. Im Rahmen der Baueingabe sind weitere Punkte zu klären wie Abstimmung der Aussenraumkonzeption, Prüfen des Niveau der Garagendeckplatte in Bezug zur Topographie und die Fassadengestaltung.

6.3 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Baudirektion hat mit Schreiben vom 23. November 2009 zum Bebauungsplan Stellung genommen. Die Vorprüfung enthält neben verschiedenen Hinweisen und Empfehlungen drei Vorbehalte.

Vorbehalte

Bauvolumen und Gebäudehöhe

Das ISOS sieht den integralen Erhalt des Salesianums und der Umgebung vor. Mit dem Bebauungsplan sind die Anliegen für das Salesianum vollumfänglich erfüllt. Der Erhalt der Umgebung steht im Widerspruch zum rechtsgültigen Baugebiet (vgl. Kapitel 2.2). Damit die Charakteristik der Umgebung erhalten bleibt, ist eine Reduktion des Bauvolumens vorzusehen.

Das Bauvolumen am nördlichen Abschluss (Baubereich 2) wurde um 4 Geschosse reduziert, bei allen Neubauten wird auf das Attikageschoss verzichtet. Damit werden die Schutzanliegen des ISOS berücksichtigt.

Lärmschutz

Die Lärmbeurteilung ist von falschen Emissionspegeln ausgegangen. Die Überprüfung, welche zusammen mit dem Amt für Umweltschutz, Hr. Fisch, erfolgte, hat ergeben, dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) beim Salesianum und beim Baubereich 2 am Tag und in der Nacht leicht überschritten werden. Für den geschützten Altbau

muss der Lärmschutz nur im Fall eines Umbaus oder einer Nutzungsänderung nachgewiesen werden. Das Projekt als Ganzes ist aus lärmtechnischer Sicht gut, so dass im Rahmen der Baubewilligung vom Amt für Umweltschutz Erleichterungen in Aussicht gestellt werden können. Eine Regelung im Bebauungsplan ist deshalb nicht notwendig (Details dazu siehe Kapitel 3.7).

Hinweise und Empfehlungen

Die Empfehlungen und Hinweise der Vorprüfung betreffen die Themen Grundsätzliches, ISOS, Bestimmungen, Bodenschutz, Gewässerschutz, Archäologische Fundstätten, Waldabstand und Feuerpolizei. Soweit sie als Optimierung für den Bebauungsplan angesehen wurden, wurden sie berücksichtigt.

7 Beilagen

- Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7079
- Umgebungsplan
- Verkehrstechnisches Gutachten (Projektstand: kantonale Vorprüfung)