

Städtische Urnenabstimmung

vom 27. November 2011

Bebauungsplan Salesianum



Stadtrat und Grosser Gemeinderat empfehlen, der Vorlage zuzustimmen.

Urnenöffnungszeiten

	Haupturne	Nebenurnen	
	Burgbachsaal	Guthirt (Schulhaus, Bibliothek) Riedmatt (Schulhaus) Oberwil (neues Schulhaus) Zugerberg (Inst. Montana, Grotto)	Herti (Alterszentrum)
Samstag 26.11.2011	10.00 bis 12.00 Uhr		10.00 bis 12.00 Uhr
Sonntag 27.11.2011	09.00 bis 12.00 Uhr	09.00 bis 11.30 Uhr	09.00 bis 11.30 Uhr
Zusätzlich:			
Freitag 25.11.2011	08.00 bis 12.00 und 13.30 bis 17.00, Stadthaus am Kolinplatz		

Bebauungsplan Salesianum

- 3 In Kürze
- 4 Ausgangslage
- 4 Bebauungsplanwettbewerb
- 8 Bebauungsplan
- 8 Städtebauliches Konzept
- 10 Umgebungsgestaltung
- 10 Nutzung
- 11 Erschliessung und Parkierung
- 12 Lärmschutz
- 12 ISOS (Inventar der schützenswerten Objekte der Schweiz)
- 14 Argumente des Referendumskomitees
- 15 Argumente des Stadtrates und der GGR-Mehrheit
- 16 Beschlusstext

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Perimeter des Bebauungsplans Salesianum ist seit 1975 für Wohnen eingezont. Mit der Ortsplanungsrevision 2009 und der Einstufung als «Perle» wurde das Gebiet von der Wohnzone in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften umgezont. Diese ist für öffentliche Nutzungen wie Schulen, Kultur usw. und für Wohnen bestimmt. Für Neubauten besteht eine Bebauungsplanpflicht. Das historische Institutsgebäude mit der nördlich angebauten Kapelle und dem südlich angebauten Herrenhaus stehen unter Denkmalschutz. Das Institut Menzingen möchte auf dem unbebauten Gelände eine Überbauung mit gut 60 2½- bis 6½-Zimmer-Wohnungen realisieren.

Um ein städtebaulich und architektonisch hochwertiges Projekt zu entwickeln, hat das Institut im Jahre 2007 in enger Zusammenarbeit mit Stadt und Kanton einen Bebauungsplanwettbewerb durchgeführt. Eine Fachjury sowie eine Gruppe von Experten (u. a. vom Amt für Raumplanung und dem Denkmalpfleger des Kantons Zug) beurteilten das vorliegende Projekt als das beste. Anschliessend wurde das Projekt in Absprache mit den städtischen und kantonalen Instanzen konkretisiert.

Die Stadtbildkommission hat sich mehrere Male mit dem Projekt befasst. Sie hat dem Projekt zugestimmt und würdigt den städtebaulichen Ansatz. Die Neubauten bilden zusammen mit den historischen Gebäuden den Rahmen für eine zusammenhängende, öffentlich zugängliche Parkanlage. Die historische Gebäudegruppe behält ihren Stellenwert innerhalb der Gesamtbebauung. Grosse Teile des Areals werden nicht bebaut.

Es liegt im Interesse der Stadt Zug, durch die Nutzung des Gebietes den längerfristigen Bestand des Salesianums zu sichern. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauprojekt und die Umgebungsgestaltung. Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug hat dem Bebauungsplan an seiner Sitzung vom 22. März 2011 mit 31:5 zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen, weshalb nun eine Urnenabstimmung durchgeführt wird. Wir empfehlen Ihnen, der Vorlage zuzustimmen.

Der Stadtrat von Zug

Mit dem Bebauungsplan wird die Grundlage für gut 60 neue Wohnungen im Süden von Zug geschaffen. Gleichzeitig kann der Erhalt der denkmalgeschützten historischen Gebäudegruppe gesichert werden. Zudem wird die Umgebung des Salesianums der historischen Bedeutung entsprechend instand gestellt und als öffentlich zugänglicher Park ausgestaltet.

Bebauungsplan Salesianum

1. Ausgangslage

Die Liegenschaft Salesianum mit dem Herrenhaus (erbaut 1750), dem neubarocken Verbindungsbau (1909) und der Kapelle (1640) sowie dem Bauernhof gehört seit 1898 den Schwestern vom Heiligen Kreuz, dem Institut Menzingen. Die Gebäude wurden ursprünglich als Haushaltsschule und später als Schule für lernbehinderte junge Frauen genutzt. Der Bauernhof wird weiterhin bewirtschaftet.

Das Gebiet des Bebauungsplanes gehört seit 1975 zur Wohnzone. Das Salesianum wurde 2006 im Entwicklungskonzept der Stadt Zug als «Perle» eingestuft, dies einerseits aufgrund seiner besonderen Lage, andererseits wegen der bestehenden historischen Gebäudegruppe. Mit der Ortsplanungsrevision 2009 wurde das Gebiet von der Wohnzone in die Bauzone mit speziellen Vorschriften umgezont. Diese ist für öffentliche Nutzungen wie Schulen, Kultur usw. und für Wohnen bestimmt. Das Institutsgebäude, die nördlich angebaute Kapelle und das südlich angebaute Herrenhaus stehen unter Denkmalschutz und sollen zukünftig als «Haus der Papierkultur»

genutzt werden. Für Neubauten besteht eine Bebauungsplanpflicht. Das Institut Menzingen möchte auf dem Gelände in Zusammenarbeit mit der Alfred Müller AG eine Überbauung mit gut 60 2½- bis 6½-Zimmer-Wohnungen realisieren. Mit den Wohnungen sollen langfristig Einnahmen zur Sicherung der Altersvorsorge der in der Schweiz lebenden Menzinger Schwestern erwirtschaftet werden.

Bebauungsplanwettbewerb

Um ein städtebaulich und architektonisch hochwertiges Projekt zu entwickeln, hat das Institut Menzingen im 2007 in enger Zusammenarbeit mit Stadt und Kanton einen Bebauungsplanwettbewerb mit elf renommierten Architekturbüros durchgeführt. Eine Fachjury (u. a. mit dem damaligen Stadtarchitekten und dem Stadtplaner) sowie eine Gruppe von Experten (u. a. mit der Leiterin der Abteilung Natur und Landschaft des Amtes für Raumplanung und dem Denkmalpfleger des Kantons Zug) beurteilten das Projekt der Albi Nussbaumer Architekten aus Zug als das beste.



Perimeter des Bebauungsplans mit der bestehenden Gebäudegruppe.

Umgebungsplan.
Dieser ist als
Konzept ein verbindlicher Be-
standteil des Bebauungsplans.



2. Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Realisierung des Wohnprojekts, für den längerfristigen Bestand der geschützten Gebäudegruppe und für deren Erneuerungen im Rahmen der denkmalpflegerischen Vorgaben festgelegt. Damit entsteht neuer Wohnraum mit hoher Qualität an gut erschlossener Lage.

Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan bezeichnet drei Neubauten. Bei allen Baubereichen sind seeseitig vier Geschosse sichtbar, bergseitig treten drei Geschosse in Erscheinung. Aufgrund der topografischen Verhältnisse bestehen die beiden südlicheren Baubereiche (Richtung Oberwil) baurechtlich aus drei Vollgeschossen, der nördliche Baubereich aus vier Vollgeschossen. Bei allen drei Neubauten wird auf Attikageschosse verzichtet. Durch die Platzierung der Neubauten werden grosszügige Aussenräume geschaffen, die zusammen mit den historischen Gebäuden eine zusammenhängende, öffentlich zugängliche Parkanlage erschliessen. Die familien- wie auch altersgerecht konzipierten Wohnungen bieten mit unterschiedlichen Grössen und individuellen Grundrissen hochwertigen Wohnraum an attraktiver Lage im Süden der Stadt Zug.



Foto des Stadtmodells mit der Bebauung Salesianum (blau eingefärbt). Integriert die im Bau befindliche Überbauung Roost und die demnächst realisierten Häuser im unteren Roost.

Umgebungsgestaltung

Der Umgebungsplan (s. Seite 6-7) ist als Konzept ein verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. Zum Bahndamm entstehen offene Wiesenflächen mit einzelnen Bäumen. Die Wohnungen erhalten auf der Seeseite eine Zone mit privaten Gartenräumen. Eine geschwungene, niedere Wildhecke bildet die räumliche Trennung zu den offenen Wiesenflächen. Die Wiesenflächen übernehmen die Elemente der angrenzenden Landschaft. Gleichzeitig dienen sie als Spielbereich für Kinder und sind Teil der Parkanlage. Die

Aussenanlagen der historischen Gebäude werden wiederhergestellt und der Eingangsbereich des Herrenhauses durch eine Vorfahrt aufgewertet. Die bestehende Stützmauer und die Hainbuche werden in die Gestaltung mit einbezogen.

Nutzungen

Mit dem Bebauungsplan werden für die Neubauten die Anzahl Geschosse, die Höhen der Gebäude, deren Ausdehnung (Baubereiche) und die maximal anzurechnende Geschossfläche festgelegt. Für die Neubauten

sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe zulässig. Der minimale Wohnanteil der Neubaubereiche liegt bei 90%. Für das historische Gebäudeensemble gilt die Bauordnung: Zulässig sind vorwiegend öffentlich zugängliche Nutzungen wie Schulen, Kultur usw. und Wohnen. Es ist kein Mindestwohnanteil vorgeschrieben. Erneuerungen und Änderungen sind im Rahmen der denkmalpflegerischen Vorgaben gestattet. Aufgrund dieser Vorgaben ist beim vorliegenden Bebauungsplan von einer Ausnützung von rund 0,7 auszugehen.

Erschliessung und Parkierung

Die Einfahrt zur Tiefgarage, die Zufahrt zu den Wohnbauten und die Güteranlieferung zum Salesianum erfolgen vom Fridbachweg her. Zukünftig soll der Fridbachweg bis zur Hofstrasse im Gegenverkehr öffentlich befahrbar sein. Dafür wird die Strasse massvoll ausgebaut und mit einem Trottoir versehen. Die Einmündung des Fridbachwegs in die Artherstrasse und die SBB-Unterführung wurden bereits entsprechend ausgebaut. Die Ein- und Ausfahrt in die Artherstrasse im Süden des Salesianums wird

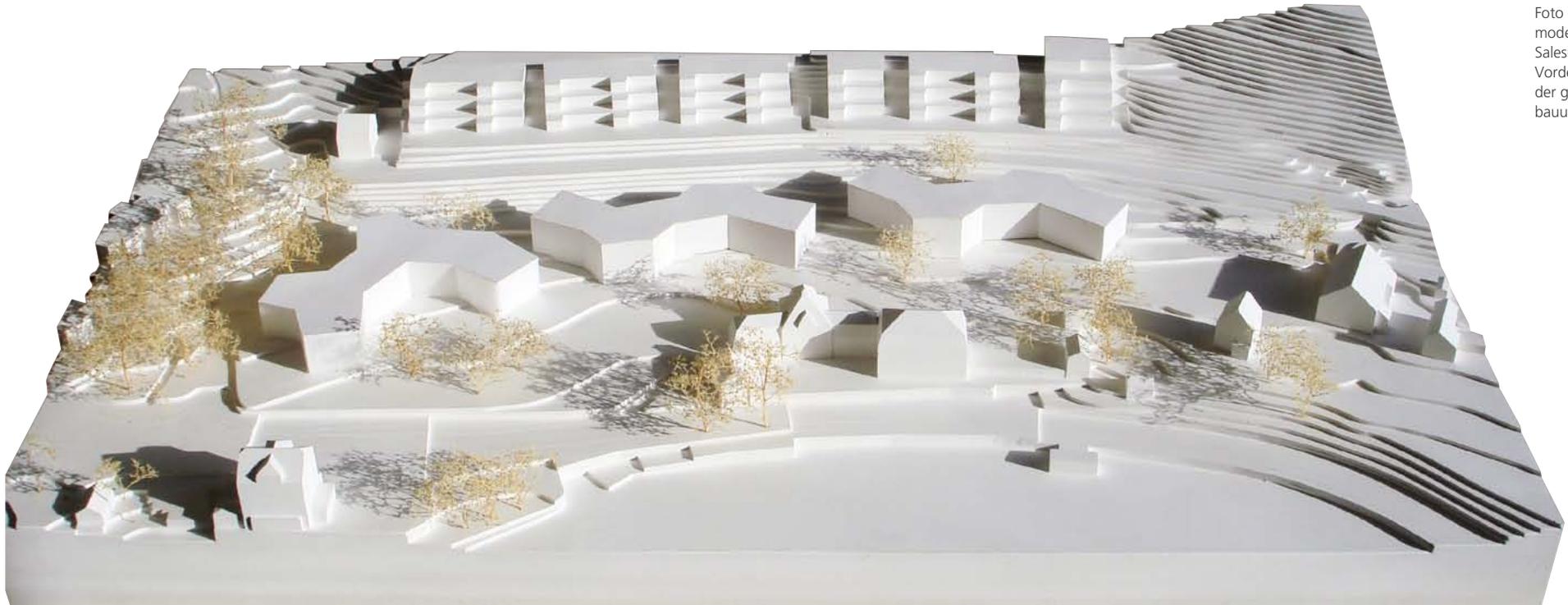


Foto des Gipsmodells mit dem Salesianum im Vordergrund und der geplanten Bebauung dahinter.

erneuert, um die Sichtverhältnisse zu verbessern. Sie darf ausschliesslich von Besuchern des Salesianums sowie vom Landwirtschaftsbetrieb genutzt werden. Die Ein- und Ausfahrt bei der Kapelle nördlich des Salesianums wird aufgehoben.

Sämtliche Parkfelder für Bewohner und Beschäftigte werden in der Tiefgarage realisiert. Oberirdisch sind nur Besucher- und Kundenparkplätze vorgesehen. Die zehn Besucherparkfelder der Wohnungen werden östlich der Gebäude platziert.

Die Anzahl Parkfelder für Besucher beim Salesianum ist abhängig von der Nutzung der historischen Gebäude. Bei einer Wohnnutzung sind zwei Parkfelder, bei einer öffentlich zugänglichen Nutzung zehn Parkfelder oberirdisch und bei ausgewiesenem Bedarf weitere Parkplätze in der Tiefgarage möglich. Die Anzahl zulässiger Parkfelder für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte in der Tiefgarage wurde aufgrund der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) festgelegt. Für die Wohnbauten ergibt dies 118 Parkfelder (ungefähr 1 Parkfeld pro 100 m² aGF), für das Salesianum 20 Parkfelder (ungefähr 1 Parkfeld pro 80 m² aGF). Es sind mindestens 250 Fahrradabstellplätze zu erstellen, davon im Minimum die Hälfte in der Nähe der Hauszugänge.

Das Areal ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. In Fussgängerdistanz liegen sowohl die Stadtbahnhaltestelle Fridbach als auch die Bushaltestelle Fridbach/Meisenberg.

Lärmschutz

Die Immissionsgrenzwerte werden bei den historischen Bauten und beim Baubereich 2 im westlichen Teil leicht überschritten. Für den denkmalgeschützten Altbau muss das Einhalten der Lärmschutzvorschriften nur im Fall eines Umbaus oder einer Nutzungsänderung nachgewiesen werden.

Das Projekt wurde aus lärmtechnischer Sicht insgesamt als gut beurteilt, sodass im Rahmen der Baubewilligung vom Amt für Umweltschutz Erleichterungen in Aussicht gestellt wurden. Diese ermöglichen es, das Fassadenkonzept an allen Häusern umzusetzen und ein einheitliches Erscheinungsbild zu realisieren. Die geringfügigen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte können mit baulichen Massnahmen am Gebäude gelöst werden.

3. ISOS

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist das Salesianum aufgeführt. Die historischen Bauten stehen unter Denkmalschutz und werden mit dem Bebauungsplan erhalten. Der Umgebungsbereich ist im ISOS als Teil der Umgebungszone VII «stark begrünter Uferstreifen entlang der Artherstrasse» aufgeführt. Das Salesianum mit seiner Umgebung war bereits bei der Ortsplanung von 1994 Teil des Baugebiets. Die Aufnahmen des ISOS sind neueren Datums. Eine Auszonung im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2009 stand nie zur Diskussion.

Als «Perle der Entwicklung» im Entwicklungskonzept und der sich daraus

ergebenden Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum (mit Bebauungsplanpflicht) wurde dem ISOS in der Ortsplanungsrevision 2009 Rechnung getragen: Mit dem Bebauungsplan wird die nähere Umgebung des Salesianums frei gehalten und die unmittelbare Umgebung wieder hergerichtet (Instandstellung der Mauer, Einmündung, Gartenanlage).

Die Denkmalpflege beurteilt denn auch die geplanten Neubauten mit den mehrfach abgewinkelten Baukörpern als differenziert gestaltet und attestiert bezüglich deren Lageanordnung einen respektvollen Umgang mit dem im ISOS bezeichneten Freiraum des Salesianums.

Foto des Stadtmodells mit den Neubauten beim Salesianum (blau eingefärbt).



4. Argumente des Referendumskomitees

Nein zum Bauungsplan – das Salesianum verdient Besseres!

Gegen den Beschluss des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug vom 22.03.2011 hat ein überparteiliches Komitee das Referendum ergriffen und erfolgreich 876 Unterschriften gesammelt. Wir wehren uns gegen eine Überbauung, die dem Schutz der Perle Salesianum in keiner Weise Rechnung trägt und §53 der Bauordnung massiv verletzt:

Die Bauordnung verlangt den Schutz des Salesianums samt Umgebung:

§53 der Bauordnung lautet: «Das Areal Salesianum soll in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten bleiben. Um den langfristigen Bestand der Gebäudegruppen zu ermöglichen, sind bei 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 Bauungsplanpflicht.»

Massive Überschreitung der Gebäudelängen

Nach Einzelbauweise wären Gebäudelängen von je 30m zugelassen, bei einer Arealüberbauung 39m. Vorge-

sehen sind jedoch pro Gebäude 75m.

Eine Staumauer von über 250m Länge

Geplant sind drei vierstöckige Gebäudekörper. Damit ergibt sich wegen der geringen Abstände sowie der Verschachtelung das Bild einer durchgehenden Staumauer in Seerichtung von über 250m.

Massive Überschreitung der Ausnutzung

Der Bauungsplan sieht eine Ausnutzung von 0.7 vor. Sie liegt damit 40 % (Einzelbauweise) bzw. 20 % (Arealüberbauung) über den Maximalwerten der Bauordnung.

Die Perle erstickt

Die geplanten Gebäudevolumen entsprechen rund dem 10fachen des Salesianums. Diese Baumasse erstickt das historische Orts- und Landschaftsbild des Salesianums.

Das Salesianum verdient Besseres

Im Salesianum wurde der Schweizer Psalm komponiert. Es ist eine der 5 Perlen der Stadt Zug. Gebäude und das gesamte Areal sind im Inventar der schützenswerten Objekte der Schweiz (ISOS) in der höchsten Schutzkategorie aufgeführt. Gebäudelängen und Ausnutzung zeigen: der Bauungsplan trägt dem nicht Rechnung.

Ihr Nein zum Bauungsplan

ermöglicht ein massvolleres Projekt, wie es die Perle Salesianum und unsere Stadt Zug verdienen.

5. Argumente des Stadtrates & der GGR-Mehrheit

Der Bauungsplan schützt das Salesianum und sorgt für eine Aufwertung der Umgebung

Es liegt im Interesse der Stadt Zug, durch die Nutzung des Gebietes mit dem vorliegenden Bauungsplan den längerfristigen Bestand des Salesianums zu sichern. Der Bauungsplan schafft die Voraussetzungen für dessen Erhalt, für das Bauprojekt und für die Umgebungsgestaltung. Die Stadtbildkommission hat dem Projekt zugestimmt und würdigt den städtebaulichen Ansatz. Die Neubauten bilden zusammen mit den historischen Gebäuden den Rahmen für eine zusammenhängende, öffentlich zugängliche Parkanlage. Die historische Gebäudegruppe behält ihren Stellenwert innerhalb der Gesamtbebauung. Grosse Teile des Areals werden nicht bebaut.

Der Bauungsplan hat eine vernünftige Ausnutzung

Das Gebiet ist seit 1975 einer Wohnzone zugeteilt. Eine Auszonung stand nie zur Diskussion. Das dem Bauungsplan zugrunde liegende Projekt wurde auf der Basis der 1995 bis Mitte 2010 geltenden Bauordnung der Stadt Zug ausgearbeitet und von den Instanzen auf dieser Gesetzesgrundlage beurteilt. Gemäss dieser Grundlage waren bei einer Arealbebauung Gebäude mit freier Länge, drei Vollgeschossen mit zusätzlichem Attika sowie eine Ausnutzung von 0,7 möglich. Das vorliegende Projekt umfasst drei Gebäude

mit je vier sichtbaren Geschossen (inklusive Untergeschosse) und verzichtet auf Attikageschosse. Aus dem Bauungsplan ergibt sich eine Ausnutzung von 0,7 wie bei einer Arealbebauung nach der Bauordnung von 1995. Durch die Anordnung der Bauten entlang der Bahnlinie kann die Umgebung des Salesianum frei gehalten werden.

Der Bauungsplan berücksichtigt die Anforderungen des ISOS

Der Bauungsplan erfüllt die denkmalpflegerischen Vorgaben vollumfänglich. Die Denkmalpflege beurteilt die geplanten Neubauten mit den mehrfach abgewinkelten Baukörpern als differenziert gestaltet und attestiert bezüglich deren Anordnung einen respektvollen Umgang mit dem im ISOS bezeichneten Freiraum des Salesianums. Zudem wird die historische Umgebung wiederhergestellt. Das Grundstück bleibt eine zusammenhängende Parklandschaft.

Der Bauungsplan ermöglicht einen öffentlich begehbaren Park

Mit dem öffentlichen Fussweg von der Artherstrasse zum Salesianum und weiter Richtung Oberwil sowie durch die Vernetzung mit dem Fahrradweg Zug-Oberwil werden die grosszügigen Aussenanlagen für die Öffentlichkeit zugänglich. Stadtrat und die Mehrheit des Grossen Gemeinderates sind der Ansicht, dass der Bauungsplan mit der Umgebungsgestaltung die Perle Salesianum aufwertet. Der Grosse Gemeinderat hat dem Bauungsplan mit 31:5 zugestimmt.

BEBAUUNGSPLAN SALESIANUM

1 : 500

PLAN NR: 7079 DATUM : 29. MAI 2009 / 24. JULI 2010	ERSETZT PLAN NR:
VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM: 9. JUNI 2009	
VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM: 23. NOVEMBER 2009	
GGR - VORLAGE NR: 2111 VOM: 6. JULI 2010	VOM STADTRAT VERABSCHIEDET AM: 6. JULI 2010
1. PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR: 44 UND 45 VOM: 05. UND 12. NOVEMBER 2010 ZIFFER: 6074, 6225	1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: 05. NOVEMBER 2010 BIS: 06. DEZEMBER 2010
VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM: 22. MÄRZ 2011 DER PRÄSIDENT: JÜRGEN MESSMER DER STADTSCHREIBER: ARTHUR CANTIENI	
2. PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR: VOM: ZIFFER:	2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: BIS:
GENEHMIGT VON DER BAUDIREKTION DES KANTONS ZUG AM:	

Beschlusstext

Der Beschluss Nr. 1544 des Grossen Gemeinderates von Zug vom 22. März 2011 betreffend Bebauungsplan Salesianum lautet:

- «1. Der Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7079, wird festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Das Baudepartement wird gestützt auf §41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) beauftragt, diesen Beschluss nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder nach einer allfälligen Urnenabstimmung zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.
4. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss §8 der Gemeindeordnung mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er wird in

die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.»

Wer diesen Beschluss des Grossen Gemeinderates annehmen will, schreibe JA, wer ihn ablehnen will, schreibe NEIN.



ZUG
Stadt