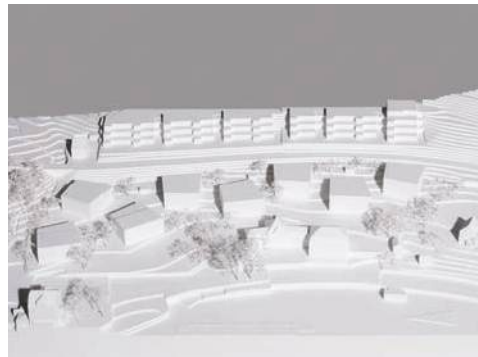


St ä d t i s c h e U r n e n a b s t i m m u n g

vom 28. Februar 2016

Bebauungsplan Salesianum



Der Stadtrat und der Grosse Gemeinderat (mit 21:15 Stimmen) empfehlen Ihnen, der Vorlage zuzustimmen.

Urnenöffnungszeiten

Vorurne

Freitag 26. Feb. 2016
08.00 bis 12.00 Uhr
13.30 bis 17.00 Uhr
Stadthaus am Kolinplatz

Haupturne

Sonntag 28. Feb. 2016
09.00 bis 12.00 Uhr
Burgbachsaal
Dorfstrasse 12

Bebauungsplan Salesianum

- 3 In Kürze
- 4 Ausgangslage
- 8 Bebauungsplan
- 8 Mass und Art der Bebauung
- 10 ISOS, Denkmalpflege und Ortsbildschutz
- 11 Umgebungsgestaltung
- 12 Erschliessung und Parkierung
- 13 Richtprojekt
- 15 Debatte im GGR
- 16 Beschlusstext

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Das Areal 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. Das historische Institutsgebäude mit der nördlich angebauten Kapelle und dem südlich angebauten Herrenhaus steht unter Denkmalschutz. Für Neubauten besteht eine Bebauungsplanpflicht. Es ist eine Überbauung mit 56 2 ½- bis 6 ½-Zimmer-Wohnungen vorgesehen.

Um ein städtebaulich und architektonisch hochwertiges Projekt zu entwickeln, hat das Institut Menzingen im Jahr 2007 – in enger Zusammenarbeit mit Stadt und Kanton Zug – einen Wettbewerb durchgeführt. Auf Grundlage des Wettbewerbs wurde ein Bebauungsplan ausgearbeitet, dem der Grosse Gemeinderat am 22. März 2011 zugestimmt hat. Die Stimmberechtigten der Stadt Zug haben den Bebauungsplan an der Referendumsabstimmung am 27. November 2011 angenommen. Dagegen wurde Beschwerde eingereicht. Diese hat der Regierungsrat grösstenteils abgewiesen und den Bebauungsplan genehmigt. Die Beschwerdeführenden zogen den Fall darauf hin ans Verwaltungsgericht weiter, welches die Beschwerde am 10. Juni 2013 gutgeheissen hat.

Für die Erarbeitung des vorliegenden neuen Bebauungsplans wurden die Projektverantwortlichen des ersten Bebauungsplans (Architekten und Fachplaner) beibehalten. Als Grundlage für den neuen Bebauungsplan wurde gemeinsam mit der Stadt, der Denkmalpflege, dem kantonalen Amt für Raumplanung und der Baurechtsnehmerin Alfred Müller AG ein neues Richtprojekt erarbeitet. Das Projekt entspricht der Regelausbauweise der Bauordnung, durch den Bebauungsplan resultiert keine Mehrnutzung.

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug hat dem Bebauungsplan an seiner Sitzung vom 29. September 2015 mit 21:15 zugestimmt. In der Folge wurde das Behördenreferendum ergriffen, weshalb nun eine Urnenabstimmung durchgeführt wird. Der Stadtrat empfiehlt Ihnen, der Vorlage zuzustimmen.

Der Stadtrat von Zug

Mit dem Bebauungsplan werden die Grundlage für voraussichtlich 56 neue Wohnungen und die Rahmenbedingungen für eine öffentlich zugängliche Nutzung des Salesianums geschaffen. Gleichzeitig bleibt die denkmalgeschützte historische Gebäudegruppe erhalten. Die Umgebung des Salesianums wird instand gestellt, aufgewertet und ins öffentliche Wegnetz eingebunden.

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 Haushaltungsschule und später als Schule für lernbehinderte junge Frauen genutzt. Der Bauernhof ausserhalb des Bebauungsplans 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 rund 20'000 m² umfassende Gebiet von der Wohnzone in die «Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum» umgezont (§ 53 Bauordnung). Diese ist für öffentliche Nutzungen wie Schulen, Kultur usw. und für Wohnen bestimmt. Das Institutsgebäude mit der

nördlich angebauten Kapelle und dem südlich angebauten Herrenhaus steht unter Denkmalschutz.

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gutgeheissen

Um ein städtebaulich und architektonisch hochwertiges Projekt zu entwickeln, hat die Grundeigentümerin, das Institut Menzingen, im Jahr 2007 – in enger Zusammenarbeit mit Stadt und Kanton Zug – einen Wettbewerb durchgeführt. Auf Grundlage des Wettbewerbs wurde ein Bebauungsplan ausgearbeitet, dem der Grosse Gemeinderat am 22. März 2011 zugestimmt hat. Die Stimmberechtigten der Stadt Zug haben den Bebauungsplan an der Referendumsabstimmung am 27. November 2011 angenommen. Dagegen wurde Beschwerde eingereicht. Diese hat der Regierungsrat grösstenteils abgewiesen und den Bebauungsplan genehmigt. Die Beschwerdeführenden zogen den Fall daraufhin ans Verwaltungsgericht weiter, welches die Beschwerde am 10. Juni 2013 gutgeheissen hat. Das Urteil des Verwaltungsgerichts hält fest, dass in diesem



Perimeter des Bebauungsplans mit der historischen Gebäudegruppe.

Umgebungsplan.
Dieser ist verbind-
licher Bestandteil
des Bebauungs-
plans.



Gebiet auch bei einem Bebauungsplan grundsätzlich die Grundmasse der 2-geschossigen Wohnzone eingehalten werden müssten, und dass mit der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zug das Mass definiert sei, welches die Vorgaben des ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) umsetze.

Für die Erarbeitung des vorliegenden neuen Bebauungsplans wurden die Projektverantwortlichen für den ersten Bebauungsplan (Architekten und Fach-

planer) beibehalten und die Grundeigentümerin, das Institut Menzingen, durch die Baurechtsnehmerin Alfred Müller AG begleitet.

2. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan bezweckt, das geschützte Salesianum mit seiner historischen Umgebung in seinem Charakter und Erscheinungsbild zu erhalten und die Rahmenbedingungen für eine öffentlich zugängliche Nutzung zu schaffen. Zudem soll auf der weiteren, ebenfalls in der Bauzone liegenden Fläche eine qualitätsvolle Wohnüber-

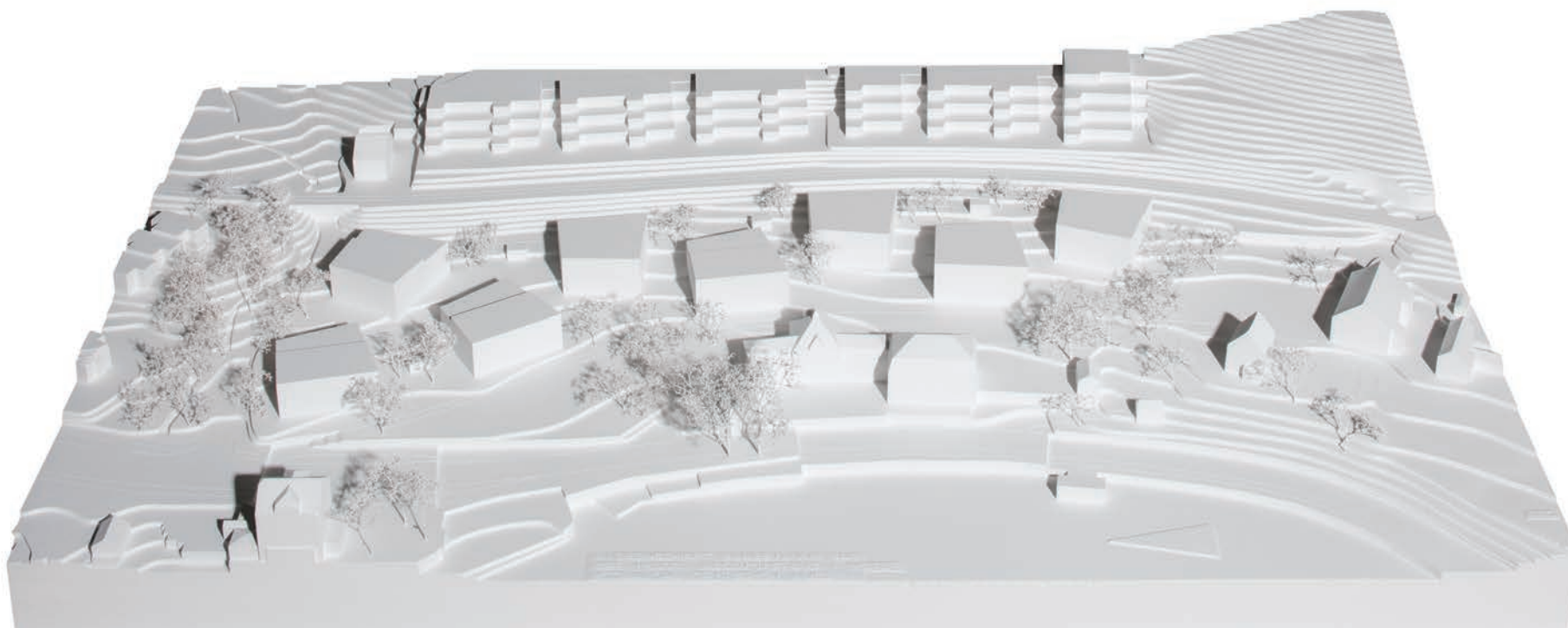
bauung entstehen können. Die Freiraumqualität soll hoch sein, sowohl bei den Wohnbauten als auch in der Umgebung des Salesianums.

Mass und Art der Bebauung

Gemäss dem Urteil des Verwaltungsgerichts sind in diesem Gebiet auch mit einem Bebauungsplan grundsätzlich die Grundmasse der 2-geschossigen Wohnzone B einzuhalten. Die Nutzung (Mass und Art der Bebauung) richtet sich somit nach der Bauordnung der Stadt Zug. Das Richtprojekt ist verbindlich. Abweichungen

sind zu begründen und müssen in ihrer städtebaulichen und architektonischen Ausformulierung mindestens von gleich hoher Qualität wie das Richtprojekt sein. Auf dem Gebiet sollen acht Neubauten realisiert werden. Die «Freihaltebereiche Durchsichten» (s. hellblaue Flächen auf dem Plan im Anhang) müssen für Durchblicke freigehalten werden. Bei den Hauptbauten sind vorspringende und auskragende Bauteile wie Balkone und Erker nicht zulässig. Die Dachvolumen sind auf der Seeseite anzuordnen. Die Nutzung der Dachflächen als Terrasse

Foto des Arbeitsmodells.



ist nur auf der dem See abgewandten Seite zulässig. Die Dachflächen sind sorgfältig zu gestalten, sei es bei der Nutzung als Terrasse oder bei unumgänglichen Aufbauten.

Die geschützten Altbauten mit der historischen Umgebung sind vor oder zeitgleich mit den Wohnbauten zusammen aufzuwerten und instand zu stellen. Bei den bestehenden Bauten und Anlagen sind Erneuerungen und Änderungen im Rahmen denkmalpflegerischer Vorgaben gestattet. Ergänzungsbauten im Untergeschoss für einen Mehrzweckraum mit Nebenräumen, Erschliessung, Technik und als Anschluss an die Tiefgarage sind nach Rücksprache mit der Denkmalpflege zulässig.

ISOS, Denkmalpflege und Ortsbildschutz

Im ISOS sind die historischen Gebäude des Salesianums als Baugruppe «Hof St. Karl» aufgeführt. Die historischen Gebäude und das barocke Herrenhaus sind zu erhalten. Für den Umgebungsbereich gilt gemäss ISOS: «Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen. Zusätzlich gelten folgende generellen Erhaltungshinweise: kein Baugebiet, strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten, spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten.» Das Salesianum mit seiner Umgebung ist bereits seit 1975 Teil des Baugebietes.

Die Aufnahmen des ISOS sind neueren Datums. Eine Auszonung im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision von 2009 stand nicht zur Diskussion. Als «Perle» im Entwicklungskonzept und der daraus folgenden Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum (mit Bebauungsplanpflicht) wurde dem ISOS in der Ortsplanungsrevision Rechnung getragen.

Das Richtprojekt und der daraus resultierende Bebauungsplan sehen in Anlehnung an das Salesianum im östlichen Bereich Wohnbauten mit kleinteiliger Fassadenstruktur vor. Die Umgebung des Salesianums wird frei gehalten. Der Bebauungsplan schreibt vor, dass bei einem Umbau oder einer Umnutzung des Salesianums seine unmittelbare Umgebung – eng begleitet von der kantonalen Denkmalpflege – wieder hergerichtet werden muss (Instandstellung der Mauer, Einmündung, Gartenanlage etc.).

Das Verwaltungsgericht macht in seinem Urteil vom 10. Juni 2013 zum ersten Bebauungsplan Salesianum verschiedene Aussagen zur Umsetzung des ISOS. Gemäss Verwaltungsgericht konkretisiert die Grundnutzungsordnung die unterschiedlichen Aspekte des Natur- und Heimatschutzes bzw. des Ortsbildschutzes. In der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zug ist das Mass definiert, welches die Vorgaben des ISOS umsetzt. Im Bebauungsplan Salesianum wird nicht von der Grundordnung abgewichen.

Gemäss § 53 Abs.2 der Bauordnung der Stadt Zug soll das Areal Salesianum in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten bleiben. Mit der im Bebauungsplan gewählten Bebauungsstruktur bleibt das Salesianum weiterhin das prägende Gebäudeensemble.

Umgebungsgestaltung

Das für den Umgebungsplan (s. Seite 6–7) gewählte Konzept ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. Mit der Gestaltung der Freiflächen rund um das Salesianum werden die historischen Strukturen der Gebäude und deren Aussenanlagen hervorgehoben und wiederhergestellt. Der Eingangsbereich des barocken Her-

Foto des Stadtmodells. Im Vordergrund rechts das Areal mit dem Salesianum.



renhauses wird durch eine Vorfahrt aufgewertet und betont. An diesen schliesst ein von einer Mauer eingefasster Gartenhof an, der die vorhandene Stützmauer sowie die bestehende Hainbuche in seine Gestaltung integriert. Die Bepflanzung besteht mehrheitlich aus Zier- und Gartengehölzen. Die definitive Gestaltung erfolgt in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege.

Die Aussenräume der Wohnüberbauung werden als Wiesenflächen ausgestaltet, die einen Bezug zur angrenzenden Kulturlandschaft herstellen. Sie erlauben eine vielseitige Nutzung, auch als Spielflächen. Ergänzend dazu entsteht ein Spielplatz sowie eine Spielwiese. Die Bepflanzung orientiert sich an der Bachbestockung des Fridbaches und an dem für die Kulturlandschaft typischen Artenspektrum. Es gibt keine privaten Gartenbereiche. Der ökologische Wert der vormals als Gärtnerei und Sportfeld genutzten Flächen wird erhöht. Die geschwungenen Fusswege verknüpfen das Grundstück mit dem öffentlichen Wegenetz und betonen den halböffentlichen Charakter der Flächen.

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 mass-

voll ausgebaut und mit einem Trottoir versehen. Die Einmündung des Fridbachwegs in die Artherstrasse und die SBB-Unterführung wurden bereits ausgebaut.

Die Ein- und Ausfahrt in die Artherstrasse im Süden des Salesianums wird 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 Bewohnerinnen und Bewohner sowie 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 85 Parkfelder, für das Salesianum 16 Parkfelder.

Es werden insgesamt rund 290 Fahrradabstellplätze erstellt.

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

3. Richtprojekt

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde gemeinsam mit der Stadt, der

kantonalen Denkmalpflege, dem kantonalen Amt für Raumplanung und der Baurechtsnehmerin Alfred Müller AG ein Richtprojekt erarbeitet. Im Richtprojekt sind im rückwärtigen Teil des Grundstücks acht kompakte Wohnbauten mit je sieben Wohnungen vorgesehen. Die Bauten haben je zwei Vollgeschosse mit einem Versatz um ein halbes Geschoss und ein gestuftes Flachdach. Die Terrasse liegt auf der seeabgewandten Seite. Gegenüber dem ersten Bebauungsplan

Richtprojekt:
Grundriss des 1.
Obergeschosses.



wurde die anrechenbare Geschossfläche um rund 40 % reduziert. Es sind 56 2½- bis 6½-Zimmer-Wohnungen vorgesehen.

Die Wirkung der herrschaftlichen Gebäudeanlage Salesianum bleibt erhalten. Ein öffentlicher Weg zwischen dem Salesianum und der Wohnbebauung bildet den seeseitigen Abschluss des Neubauperimeters. Der Weg verläuft entlang einer grosszügig bemessenen Freifläche um das bestehende Gebäudeensemble herum.

Die acht neuen Wohnbauten sind zueinander versetzt angeordnet. Damit entsteht ein durch die Bebauung fliessender Aussenraum. Kleinere Abstände zwischen den Häusern gehen über in grosszügig dimensionierte Landschaftsräume im Osten und Westen des Geländes.

Zugunsten der Landschaftsräume und einer gegenüber dem Bestand angemessenen Gebäudehöhe werden die 56 Wohnungen in kompakten Volumen umgesetzt. Pro Geschoss entstehen drei Wohnungen, je eine pro Geschossebene und eine, die den halbgessossigen Versatz im Inneren der Wohnung aufnimmt. Eine weitere, zum See hin ausgerichtete Wohnung befindet sich im Dachgeschoss.

Die Lösung mit dem halbgessossigen Versatz ermöglicht eine gute Integration der Häuser in das leicht abfallende Terrain. Dies kommt dem Bezug zum Salesianum zugute und trägt dazu bei, dass die Durch- und Übersicht der Bebauung von Osten weiterhin möglich sind. Das Salesianum wird weiterhin als Hauptgebäude wahrgenommen.

4. Debatte im GGR

Die Diskussionen im Grossen Gemeinderat (GGR) befassten sich nicht nur mit dem Bebauungsplan an sich, sondern insbesondere auch mit der noch nicht konkretisierten öffentlichen Nutzung des historischen Salesianums.

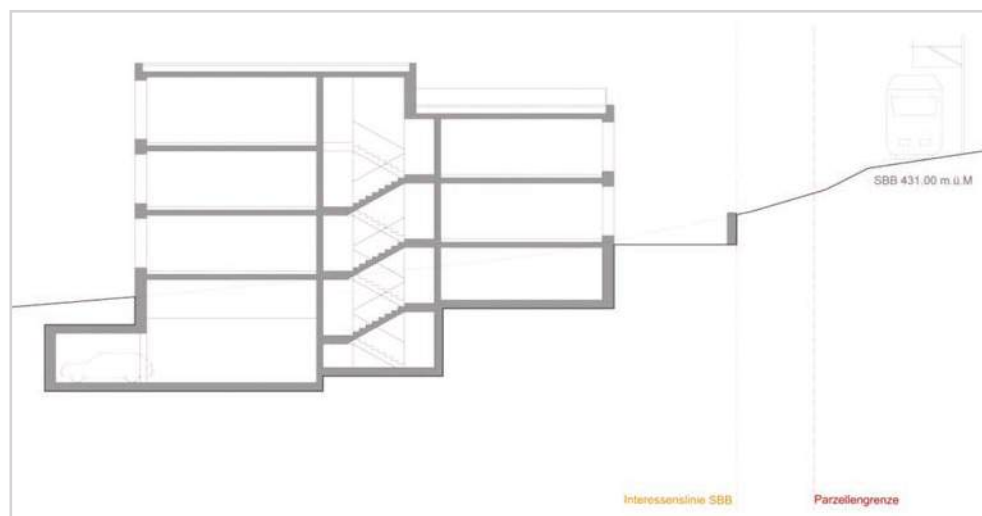
Die Bau- und Planungskommission befürwortete den Bebauungsplan mit 7:4 Stimmen. Sie stellte jedoch den Antrag, die Vorschriften des Bebauungsplanes mit der folgenden Formulierung in einer neuen Ziff. 2.11 zu ergänzen: «Ein angemessener Anteil der anrechenbaren Geschossfläche des Salesianums muss öffentlich zugänglich sein.» Dieser Antrag wurde vom GGR mit 21:16 Stimmen gutgeheissen.

Eine Mehrheit der GGR-Mitglieder stellte sich auf den Standpunkt, dass es keine zusätzlichen Vorschriften für die öffentliche Nutzung brauche, weil § 53 der Bauordnung (Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum) genügen würde.

Eine Minderheit der GGR-Mitglieder war der Ansicht, dass das öffentliche Interesse bei der Arealentwicklung auf der Strecke geblieben sei. Bis heute würden weder Ideen für eine öffentlich zugängliche Nutzung bestehen noch seien Ansätze für eine Verbindung von Wohnen und Arbeiten auf dem Areal vorhanden.

In der Schlussabstimmung stimmte der GGR dem Antrag des Stadtrates mit 21:15 Stimmen zu. Von 15 GGR-Mitgliedern wurde das Behördenreferendum ergriffen, um über den Bebauungsplan eine Urnenabstimmung durchzuführen.

Schemaschnitt
Richtprojekt.



BEBAUUNGSPLAN

SALESIANUM

1:500

PLAN NR: 7504

DATUM: 30. JUNI 2014 / 24. FEBRUAR 2015

VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM: 04. JULI 2014

VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM: 07. OKTOBER 2014

GGR - VORLAGE NR: 2331

VOM: 16. DEZEMBER 2014

VOM STADTRAT VERABSCHIEDET AM: 16. DEZEMBER 2014

1. PUPLIKATION IM AMTSBLATT

NR: 9 UND 10

VOM: 27.02.2015 / 06.03.2015

ZIFFER: 1066, 1190

1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT

VOM: 27. FEBRUAR 2015 BIS: 30. MÄRZ 2015

VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM: 29. SEPTEMBER 2015

DIE PRÄSIDENTIN:

KARIN HÄGI

DER STADTSCHREIBER:

MARTIN WÜRMLI

2. PUPLIKATION IM AMTSBLATT

NR:

VOM:

ZIFFER:

2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT

VOM:

BIS:

VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM:

Beschlusstext

Der Beschluss Nr. 1630 des Grossen Gemeinderates von Zug vom 29. September 2015 betreffend Bebauungsplan Salesianum lautet:

«1. Der Bebauungsplan Salesianum, Plan Nr. 7504, 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 der Stadt Zug mit Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch den Re-

gierungsrat 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.

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



ZUG
s t a d t