



Urnenabstimmung vom 30. November 2014

Erläuterungen des Gemeinderates

Bebauungsplan Kloster Heiligkreuz und
Zonenplanänderung

Stimmrechtsausweis / Stimmzettel

Denken Sie daran, bei der schriftlichen Stimmabgabe den Stimmrechtsausweis **oben rechts zu unterzeichnen**.

Hinweis betreffend Stimmrecht

An der Urne stimmberechtigt sind die in der Gemeinde Cham wohnhaften Schweizer Bürgerinnen und Bürger, welche das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und nicht wegen Geisteskrankheit (Art. 369 ZGB) bevormundet sind. Das Stimmrecht kann frühestens fünf Tage nach der Hinterlegung der erforderlichen Ausweisschriften ausgeübt werden.

Impressum

Auflage 10'000 Ex.

**Gestaltung,
Satz und Druck** Reprotec AG, Gewerbestrasse 6, 6330 Cham, www.reprotec.ch



Kloster Heiligkreuz

Bebauungsplan Kloster Heiligkreuz und Zonenplanänderung

Zusammenfassung

Um eine angemessene Entwicklung der bestehenden Klosteranlage zu ermöglichen, beantragt das Kloster Heiligkreuz dem Gemeinderat Cham, einen Bebauungsplan und die damit verbundene Zonenplanänderung zu erlassen. Damit sollen der Fortbestand der Klostergemeinschaft finanziell gesichert und die Entstehung eines attraktiven Naherholungsziels ermöglicht werden. Der landwirtschaftliche Betrieb wird von der Klosteranlage entkoppelt und mit

dem Bau eines neuen Bauernhauses unabhängig geführt.

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf dem Siegerprojekt von Diener & Diener Architekten, Basel sowie Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich aus dem vorausgegangenen Studienauftrag. Eine Weiterentwicklung des Siegerprojekts dient als Richtprojekt zum Bebauungsplan. Der Gemeinderat befürwortet den Bebauungsplan und die Zonenplanänderung und empfiehlt dem Stimmvolk diese anzunehmen.

1. Ausgangslage

Das Kloster Heiligkreuz hat auf einem Teil seines Areals bis im Jahr 2006 ein Lehrerinnenseminar betrieben. Danach sind die Schul- und Wohngebäude verschiedenen Institutionen für provisorische Nutzungen zur Verfügung gestellt worden. Die Klostersgemeinschaft hat sich nun entschieden, die nicht mehr benötigten Gebäude des ehemaligen Lehrerinnenseminars abzubrechen und eine neue Lösung im gleichen Umfang

zu realisieren (Abbruch und Neubau betreffen je eine Geschossfläche von rund 9'600 m²). Einerseits soll dadurch die finanzielle Unabhängigkeit des Klosters gewährleistet und andererseits können so Synergien für den Klosterbetrieb genutzt werden. Dazu gehören Dienstleistungen wie Wäscheservice, Reinigung und Gastronomie, aber auch Betreuung, Pflege und Gewerbe. Darüber hinaus soll die Fortführung des Gutsbetriebs sichergestellt werden, welcher zur Klosteranlage gehört.



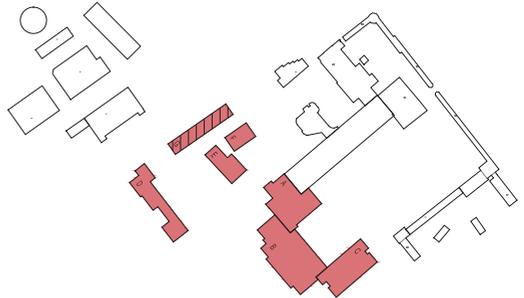
Ansicht von Süden, im Vordergrund die nicht mehr genutzten Gebäude.

Das Kloster Heiligkreuz liegt in der Bauzone mit speziellen Vorschriften für die historisch wertvollen Bauten und Anlagen Frauental, Heiligkreuz, Hammergut und Schloss St. Andreas. Diese dient in erster Linie der Erhaltung der Gesamtanlage in ihren wesentlichen Bestandteilen. Neu- und Erweiterungsbauten, wesentliche Zweckänderungen sowie umfassende Veränderungen der Aussenanlagen sind im Rahmen eines Bebauungsplans möglich.

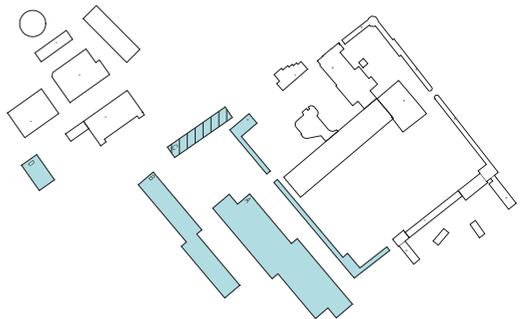
2. Inhalt des Bebauungsplanes und der Zonenplanänderung

Unter der Federführung von Huwiler & Partner Treuhand AG wurde 2012 ein Architekturwettbewerb für einen Bebauungsplan durchgeführt, bei welchem das Projekt des Büros Diener & Diener Architekten aus Basel siegreich war. Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf diesem Projekt. Es sieht den Rückbau eines Teils der bestehenden Gebäude auf die Ummauerung des ursprünglichen Klosters vor und ergänzt das Areal um zwei langgezogene Baukörper. Da das Klosterareal mit Gewerbe, Wohnen und generationenverbindenden Elementen belebt werden soll, bietet sich der Erhalt des bestehenden Gewerbegebäudes entlang der Heiligkreuzstrasse an. Das Gebäude ist aus architektonischer Sicht identitätsstiftend und spielt im Konzept für die Entwicklung des Gebäudeensembles eine wichtige Rolle.

Schema Abbruch bzw. Umbau



Schema Neubau bzw. Umbau



Grundnutzung

Das geplante Gebäude Ost (Baufeld 1) richtet sich in erster Linie an ältere Menschen, die eine moderne und hindernisfreie Wohnung benötigen. Das Betriebskonzept orientiert sich an der selbstständigen und individuellen Lebensgestaltung, Unterstützung im Alltag, Sicherheit und Verlässlichkeit für alle Lebensphasen. Zudem haben die Betagten die Gewissheit, bis zum Lebensende in der Wohnanlage bleiben zu können und betreut oder gepflegt zu werden.

Das Gebäude West kann aufgrund der Lage und Anordnung des Baufelds 2 sowohl eine Wohnnutzung (siehe Richtprojekt) als auch Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen beherbergen.

Die landwirtschaftliche Wohnnutzung, welche sich heute noch im Baufeld 2 befindet, wird künftig in einem neuen Bauernhaus im Baufeld 5 ermöglicht.

Zusätzlich sieht das Programm ein Angebot an Gewerbe und Dienstleistungen sowie Möglichkeiten für kulturelle Aktivitäten vor. Dazu soll das bestehende Gewerbegebäude entlang der Heiligkreuzstrasse dienen.

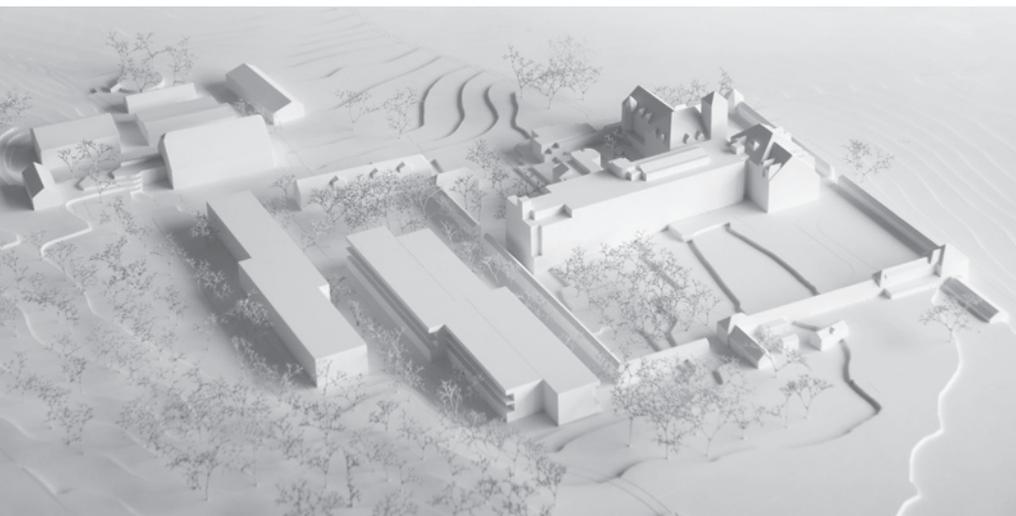
Zonenplanänderung

Aufgrund der Nähe zur Wohnzone ist beim Landwirtschaftsbetrieb kein Wohn-

bau zulässig. Um künftig Wohnraum für den Landwirtschaftsbetrieb in unmittelbarer Nähe des Hofensembles zu ermöglichen, wird ein Teil der Landwirtschaftszone in die Bauzone mit speziellen Vorschriften eingezont. Flächenmässig bleibt die Gesamtgrösse der Bauzone unverändert.

Städtebau

Die neuen Erweiterungsbauten lehnen sich an die Wohn- und Produktionsbetriebe im ländlichen Raum an. Die neuen Häuser werden deshalb als grössere, mit Holz verkleidete Gebäude erstellt. Sie sind auf diese Weise markant von den weissen Gebäuden des Klosters abgesetzt und erscheinen wie Annexbauten der Klosteranlage. Im Gegensatz zur



Das Modellfoto aus Richtung Süden zeigt die Klosteranlage mit den zwei länglichen, abgestuften Baukörpern gemäss Richtprojekt und dem bestehenden Gewerbebau entlang der Heiligkreuzstrasse. Links oben der ergänzte Landwirtschaftsbetrieb

Klosteranlage, die mit der Umfassungsmauer blockhaft in den Landschaftsraum gesetzt ist, greifen die neuen Gebäude mit ihren langgezogenen Trakten auf der Südseite unmittelbar in den Landschaftsraum und verzahnen sich mit diesem. Nördlich der Heiligkreuzstrasse bildet der landwirtschaftliche Betrieb mit dem vorgesehenen neuen Bauernhaus auf Bau-
feld 5 eine eigenständige Anlage.

Umgebung

Die bereits vorhandene Klostermauer ist mehr als eine lineare Trennung zwischen Innen und Aussen. Sie beherbergt verschiedene Funktionen und Nutzungen. Die neue Mauer, welche das Kloster als solches wieder abschliesst und definiert, bietet auch die Möglichkeit, mit verschiedenen Funktionen bespielt zu werden. So können beispielsweise im Bereich der Heiligkreuzstrasse gedeckte Parkplätze in der Mauer angeboten werden.

Das neue Zentrum der Aussenräume ausserhalb der Klostermauern wird durch einen Baumhain gebildet. Basierend auf dem Grundprinzip eines englischen Platzes, dem sogenannten «Square», entsteht ein Baumhain, der in erster Linie für Bewohnerinnen und Bewohner, Mitarbeitende sowie die Klostersgemeinschaft zugänglich ist. Er besetzt den Ort und spielt die angrenzenden Fassaden frei.

Im Westen des Projektgebiets liegen die privaten Aussenräume der neuen Wohneinheiten. Diese werden als halbprivate Gartenräume in der landwirtschaftlichen Obstwiese angelegt. Die Obstwiese wird im heutigen Pflanzschema bis an die neuen Gebäude heran erweitert. Die Gärten liegen innerhalb des Perimeters inmitten der Obstwiese. Sie sind den Wohnungen nicht direkt zugeordnet, können sich aber von den Bewohnerinnen und Bewohnern angeeignet werden.



Blick vom Klosterhof



Blick zu den Wohngebäuden

Verkehr

Die Auswirkungen des Bebauungsplanperimeters auf das übergeordnete Verkehrsnetz können als minimal betrachtet werden. Um die zusätzliche verkehrliche Belastung möglichst gering zu halten, wird die Anzahl von maximal 72 Parkplätzen festgelegt, wobei davon maximal 25 Parkplätze oberirdisch angeordnet werden dürfen. Zusätzlich werden 65 Veloparkplätze angeboten.

Lärm

Die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Aufgrund der Vorbelastungen durch den Strassenverkehrslärm ist die Anordnung lärmempfindlicher Räume nicht uneingeschränkt möglich. Neubauten an Orten mit überschrittenen Grenzwerten dürfen nur bewilligt werden, wenn diese durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der abgewandten Seite des Gebäudes oder

durch bauliche und gestalterische Massnahmen eingehalten werden können.

Energie

Mit dem Ziel der nachhaltigen Entwicklung wird eine wirtschaftliche und umweltschonende Energieversorgung angestrebt. Für Neubauten gelten strenge Vorgaben zum Energiestandard, indem diese den Kennwerten des Minergie-Labels oder einem in der Wirkung mindestens gleichwertigen Energiestandards sowie hohen ökologischen Anforderungen zu entsprechen haben.

Entwässerung

Da das bestehende Kanalisationsnetz nicht für eine Spitzenentwässerung ausgelegt ist, wird das Regenwasser auf den Flachdächern der Neubauten zurückbehalten und zusammen mit dem Oberflächen-, Hang- und Überschusswasser verzögert ins Netz eingeleitet.

Denkmalpflege und Archäologie

Innerhalb des Bebauungsplanperimeters auf der Parzelle 467 befinden sich zwei Bauten, welche im kantonalen Inventar der schützenswerten Kulturobjekte eingetragen sind. Es betrifft dies erstens die Klostermauer gegen Lindenham und zweitens die Kirche des Klosters. Diese Bauten sind nicht durch das geplante Projekt tangiert und beeinflussen umgekehrt auch die Neubauten nicht.

Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Heiligkreuz befindet sich vollständig in der Zone «Archäologische Fundstätte und Siedlungen» (§ 31 BO). Diese Zone dient der Erhaltung archäologisch relevanter Funde. Sämtliche Terrainveränderungen in dieser Zone sind bewilligungspflichtig und bereits im Projektstadium mit dem kantonalen Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu besprechen. Durch den Aushub und den allfälligen Fund von archäologisch relevanten Spuren kann es jederzeit zu Bauverzögerungen kommen.

Privatrechtliche Vereinbarung

Die Massnahmen, welche zur Aufwertung der Umgebung dienen, sich aber ausserhalb des Bebauungsplanperimeters befinden (weiterführende Wegrechte, Sitzgelegenheiten, Erhalt beziehungsweise Schaffung von Baumgruppen, Erhalt Obstwiese und Wäldchen) werden mit einem Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Eigentümerin und der Einwohnergemeinde verbindlich geregelt.

3. Mitwirkung

Die Arbeiten des Studienauftrags wurden vom 8. Oktober bis 2. November 2012 öffentlich im Mandelhof ausgestellt. Im Rahmen dieser Ausstellung wurde die Mitwirkung für die Bevölkerung zum Bebauungsplan sichergestellt. Im Anschluss an die Ausstellung gingen keinerlei Anträge ein.

4. Vorprüfung

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 28. Januar 2014 der Baudirektion des Kantons Zug zur Vorprüfung eingereicht. Die Vorbehalte aus dem Vorprüfungsbericht vom 15. Mai 2014 betrafen die Sicherung der landwirtschaftlichen Wohnnutzung, die naturnahe Gestaltung der Grünflächen, die Einhaltung der empfohlenen Mindestabstände von landwirtschaftlichen Nutzungen gemäss der sogenannten FAT-Richtlinie, die Klärung des Rechtsstatus des Umgebungsplans und die verursachergerechte finanzielle Beteiligung an allfällig erforderliche Anpassungen des Verkehrsknotens Heiligkreuz-/Sinserstrasse. Sämtliche Vorbehalte wurden berücksichtigt und sind in den vorliegenden Planungsstand miteingeflossen.

5. Öffentliche Auflage

Gemäss Planungs- und Baugesetz wurden die Planungsdokumente (Planungsbericht, Bebauungsplan, Teiländerung

Zonenplan, Richtprojekt Bauten und Umgebung, Erläuterungen zur Umgebung, Plan zu den privatrechtlichen Vereinbarungen, Architekturmodell sowie Vorprüfungsbericht) vom 4. Juli 2014 bis 4. August 2014 öffentlich aufgelegt. Während der Auflage reichte Matthias Schurtenberger, künftiger Pächter des Landwirtschaftsbetriebs, mit Schreiben vom 30. Juli 2014 eine Einwendung gegen den Bebauungsplan ein.

6. Einwendungen

Mit seiner Einwendung beanstandet Matthias Schurtenberger in erster Linie die Lage des Baufelds 5, welches ein neues Bauernhaus beim bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb ermöglicht. Demnach sei das neue Bauernhaus zu stark den Emissionen des Betriebs (Lärm, Geruch) ausgestellt, vorteilhafter sei ein Standort im nordöstlichen oder nordwestlichen Bereich der Anlage.

Am 18. September 2014 fand ein Gespräch zwischen Matthias Schurtenberger und einer Vertretung der Gesuchsteller, der Eigentümer, der zuständigen kantonalen Stellen sowie der Gemeindeverwaltung vor Ort statt. Die Teilnehmer einigten sich darauf, dass die Einwendung berechtigt und dass auf diese einzugehen sei. Als Lösung kristallisierte sich eine flächengleiche Verschiebung des Baufelds 5 im südwestlichen Bereich des landwirtschaftlichen Betriebs heraus. Ein angemessener Auftritt der Anlage an der Heiligkreuzstrasse ist damit weiterhin gewährleistet.

Die Beeinträchtigung des geplanten Bauernhauses durch Emissionen des Betriebs wird deutlich verringert. In raumplanerischer Hinsicht bleibt die Bauzone mit speziellen Vorschriften zusammenhängend. Mit der vereinbarten Anpassung des Bebauungs- und des Zonenplans wird betreffend Einwendung eine gütliche Einigung erzielt. Die wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans bleiben unverändert erhalten. Auf eine erneute Vorprüfung und öffentliche Auflage kann in Absprache mit den zuständigen kantonalen Stellen verzichtet werden.

7. Weiteres Vorgehen

Für den Erlass des Bebauungsplans Kloster Heiligkreuz und der Zonenplanänderung ist die Zustimmung der Chamer Stimmbevölkerung erforderlich.

Sofern die Vorlage zum Bebauungsplan angenommen wird, wird das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt. Folgende weitere Schritte sind vorgesehen:

- Der Beschluss wird während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Es besteht eine Beschwerdemöglichkeit beim Regierungsrat des Kantons Zug.
- Der Gemeinderat Cham reicht den Bebauungsplan und die Zonenplanänderung dem Regierungsrat des Kantons Zug zur Genehmigung ein.
- Der Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt den Bebauungsplan und die Zonenplanänderung. Es besteht eine Beschwerdemöglichkeit beim Verwaltungsgericht des Kantons Zug.

Werden der Bebauungsplan und die Zonenplanänderung rechtskräftig, so bilden diese die Grundlage für die Behandlung allfälliger Baugesuche beziehungsweise für die Erteilung von Baubewilligungen.

Falls die Chamer Stimmbevölkerung den Bebauungsplan ablehnt, wird dieses Bebauungsplanverfahren nicht fortgesetzt. Für künftige Bauvorhaben gelten die rechtskräftige Bauordnung (insbesondere § 25) und der Zonenplan. Sofern ein neues Bebauungsplanverfahren gestartet wird, sind wiederum sämtliche Verfahrensschritte gemäss Planungs- und Baugesetz durchzuführen.

8. Stellungnahme des Gemeinderats

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der vorliegende Bebauungsplan eine gute Grundlage für eine qualitative Entwicklung der Klosteranlage darstellt. Insbesondere überzeugt das Resultat des Studienauftrags, das eine adäquate Antwort hinsichtlich Städtebau, Architektur, Aussenraum, Erschliessung und Nutzung gibt.

JA

Der Gemeinderat, die Planungskommission und die Baufachkommission empfehlen den Stimmberechtigten ein «JA» zum Bebauungsplan Kloster Heiligkreuz und zur Zonenplanänderung.

9. Entscheidungswege

Datum	Gremium	Beschluss
11. Mai 2011	Kloster Heiligkreuz	Gesuch um Erarbeitung eines Bebauungsplans
14. Juni 2011	Gemeinderat	Grundsätze für die Erarbeitung eines Bebauungsplans
20. März 2012	Gemeinderat	Genehmigung des Programms zum Studienverfahren
29. Aug. 2012	Jury	Bestimmung Siegerprojekt (Diener & Diener)
8. Okt. – 2. Nov. 2012	Bevölkerung	Ausstellung der Studien im Mandelhof
29. Jan. 2013	Gemeinderat	Zustimmung zur Erarbeitung des Bebauungsplans
16. Juli 2013	Gemeinderat	Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf
28. Jan. 2014	Gemeinderat	Einreichung an Kanton zur Vorprüfung
1. Juli 2014	Gemeinderat	Freigabe zur 1. öffentlichen Auflage
4. Juli - 4. Aug. 2014	Bevölkerung	Öffentliche Auflage
16. Sept. 2014	Gemeinderat	1. Lesung Urnenabstimmungs-vorlage
18. Sept. 2014	Ausschuss	Einigungsverhandlung in Sachen Einwendung
30. Sept. 2014	Gemeinderat	2. Lesung Urnenabstimmungs-vorlage
30. Nov. 2014	Bevölkerung	Urnenabstimmung Bebauungsplan und Zonenplanänderung

Antrag

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie dem Bebauungsplan Kloster Heiligkreuz und der damit verbundenen Zonenplanänderung zustimmen?

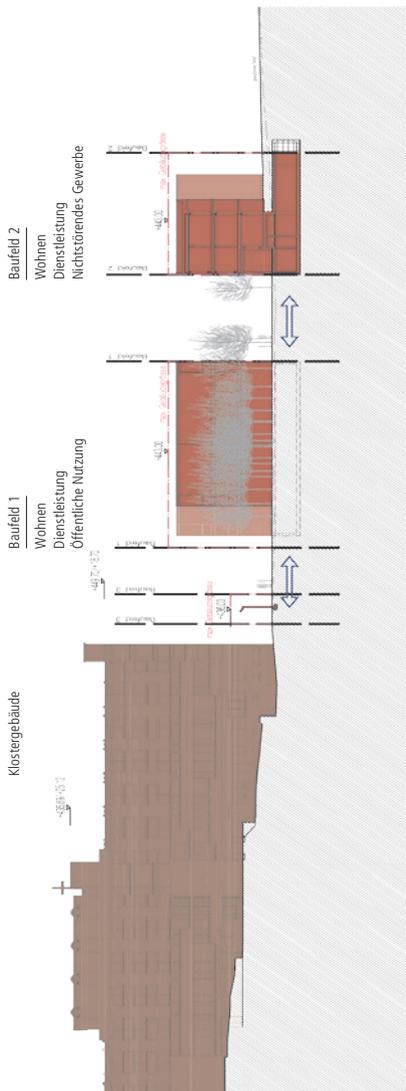
Wer dem Bebauungsplan Kloster Heiligkreuz und der Zonenplanänderung zustimmen will, schreibe «JA», wer diese ablehnen will schreibe «NEIN».

Übersicht Anhang:

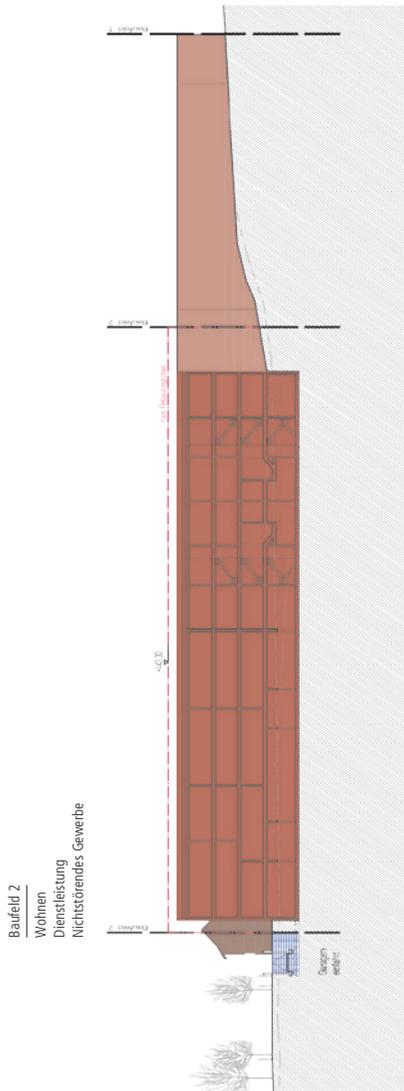
Pläne und Dokumente (Seite 14 – 31)

- Bebauungsplan (Seite 14 – 21)
- Richtprojekt Umgebung (Seite 22 – 26)
- Zonenplanänderung (Seite 27)
- Richtprojekt Grundrisse und Schnitte (Seite 28 – 31)

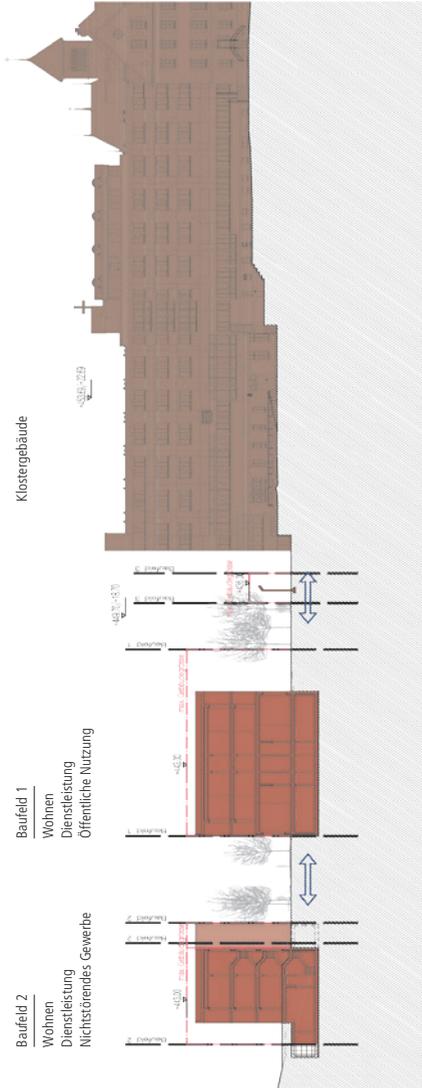
Bebauungsplan



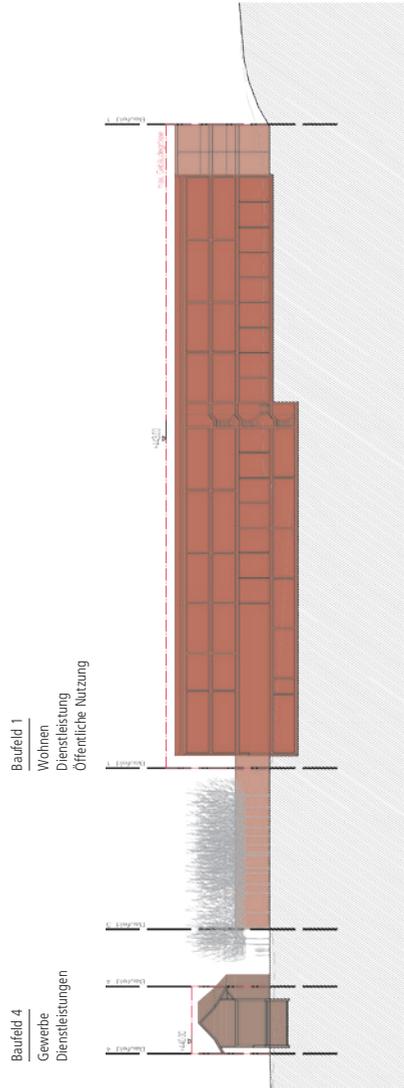
Querschnitt AA



Längsschnitt BB



Querschnitt CC



Längsschnitt DD

Heiligkreuz



Bebauungsplan



Bebauungsplan

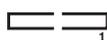
Legende

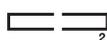
Inhalt des Beschlusses

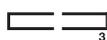
 Perimeter Bebauungsplan
(Klosterareal Heiligkreuz)

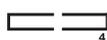
 Abzubrechende Gebäude

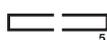
 Teilzone A

 Baufeld 1
(Gebäude Ost)

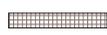
 Baufeld 2
(Gebäude West)

 Baufeld 3
(Klostermauer)

 Baufeld 4
(Gewerbegebäude)

 Baufeld 5
(Bauernhaus)

 maximale Gebäudegrösse

 Untergeschosse
ausserhalb der Baubereiche

 Bereich Einfahrt/Ausfahrt
Unterirdische Tiefgarage

 Gebäuderücksprung in Fassade
(Lage u. Dimension schematisch)

 Unterirdische Verbindung
(Breite max. 5m, Lage schematisch)

 Neubauten 1 Vollgeschoss

 Neubauten 2 Vollgeschosse

 Neubauten 3 Vollgeschosse

 Verkehrsbereich,
Haupterschliessung

 Haupterschliessung
Zu- und Wegfahrt

 Notzufahrt / Anlieferung
(Lage schematisch)

 Anlieferung mit Wendemöglichkeit
(Lage schematisch)

 OK maximal Dachabschluss/First neu in müM

 Feuerwehrtzufahrt

 Öffentliches Fusswegrecht

 Oberirdische Parkplätze
(Lage schematisch)

 Neue Bäume
(Lage und Anzahl schematisch)

Informationsinhalt

 Bauzone mit speziellen Vorschriften
für historisch wertvolle Gebäude und Anlagen

 Archäologische Fundstätte

 Kantonales Inventar der
schützenswerten Kulturobjekte
K078: Klostermauer gegen Lindencham
152g, 152f, 152l, 152m, 152r, 152v
K080: Kirche 152d

 Bestehende Bauten

 Richtprojekt
Diener & Diener Architekten

 Bestehende Bäume

 Rodung Bäume

 Neue Bäume
(Lage und Anzahl schematisch)

 Fernwärmeanschluss bestehend

 Öffentliches Fusswegrecht

BESTIMMUNGEN

A Einleitende Bestimmungen

1 Geltungsbereich, Abgrenzung

Die Vorschriften gelten für den im Bebauungsplan begrenzten Perimeter.

2 Zweckbereich

2.1 Der Bebauungsplan legt die wesentlichen Rahmenbedingungen fest für den teilweisen Rückbau und die bauliche Weiterentwicklung in den für Neubauten zulässigen Baufeldern innerhalb der Bauzone mit speziellen Vorschriften gemäss § 25 BO Cham.

2.2 Er bezweckt die Sicherung der Klosternutzung als spirituellen Ort, die bauliche Weiterentwicklung des Gebäudeensembles, eine naturnahe Freiraumgestaltung und die Gewährleistung der ökologischen Grundsätze bezüglich Nachhaltigkeit.

3 Richtprojekt

Für das Klosterareal Heiligkreuz dient das rev. Wettbewerbsprojekt von Diener & Diener Architekten, Basel (Stand Überarbeitung 16. Dezember 2013) als Richtprojekt und hat bei der Auslegung der Vorschriften wegleitenden Charakter.

B BEBAUUNG

4 Allgemeine Bestimmungen

4.1 Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Gliederung, Material, Auswahl, Farbgebung und Bepflanzung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Die Neubauten auf den Baufeldern 1 und 2 müssen sich von den bestehenden Klosterbauten abheben und, bezugnehmend auf die umliegenden Landwirtschaftsbauten, massgeblich von Holzfassaden geprägt sein.

4.2 Die Gebäude können unabhängig vom gesetzlichen Grenz- und Strassenabstand auf die Baufeldgrenze gestellt werden.

4.3 Vorspringende und auskragende Bauteile wie Dachvorsprünge und Vordächer dürfen höchstens 1.5m über die Baufeldgrenze hinausragen.

5 Hochbauten

Hochbauten dürfen im Rahmen der in Ziff. 6 festgelegten Geschoszahl nur in den Baufeldern 1–5 erstellt werden.

6 Baufelder

Nutzung, Geschoszahl und maximal zulässige anzurechnende Geschossflächen sind wie folgt festgesetzt:

- 1 Baufeld Ost
Zulässige Nutzungen: Wohnen, Dienstleistung, öffentliche Nutzungen.
Mindestens 30 % Wohnen mit Dienstleistungen.
Maximale aGF Neubau: 6200 m²
Maximal 3 Vollgeschosse
- 2 Baufeld West
Zulässige Nutzungen: Wohnen, Dienstleistung, Nichtstörendes Gewerbe.
Maximale aGF Neubau: 3'150 m²
Maximal 3 Vollgeschosse
Bei mehrheitlicher Wohnnutzung sind angemessene Gemeinschaftsräume vorzusehen.
Zusammen mit dem Baugesuch muss nachgewiesen werden, dass die geeigneten Massnahmen getroffen werden, damit die geplanten Neubauten den FAT-Mindestabstand gegenüber dem Rindviehstall, Assek. Nr. 1160a, einhalten.
- 3 Baufeld Klostermauer
Zulässige Nutzungen: Lager, klostereigene Parkierung (Ersatz des Parkplatzbestands).

Bebauungsplan

Maximale aGF Neubau: 650 m²
Maximal 1 Vollgeschoss, unbeheizt.

- 4 Baufeld Gewerbegebäude
Zulässige Nutzungen: Gewerbe, Dienstleistung.
Das bestehende Gebäude wird erhalten. Das Nutzungsmass mit einem Vollgeschoss (aGF 350m²) wird beibehalten.
- 5 Baufeld Bauernhaus
Zulässige Nutzungen: Dem Landwirtschaftszweck dienende Wohnnutzung.
Maximale aGF Neubau: 300 m²
Maximal 2 Vollgeschosse.

7 Gebäudehöhen

- 7.1 Die maximalen Gebäudehöhen Oberkante Dach sind wie folgt festgelegt:
Baufeld 1: max. 443.00 m.ü.M.
Baufeld 2: max. 443.00 m.ü.M.
Baufeld 3: max. 436.00 m.ü.M.
Baufeld 4: max. 440.00 m.ü.M.
Baufeld 5: max. 438.00 m.ü.M.
- 7.2 Davon ausgenommen sind Kamine, Sonnenkollektoren und kleinere technisch bedingte Aufbauten wie Liftüberfahrten und Dachausstiege.

8 Bauweise

Die Neubauten in Baufeld 1 und 2 sind, wo mit einem entsprechenden Symbol gekennzeichnet, mit einem markanten Vor- oder Rücksprung in der Fassade zu gliedern.

9 Flächentransfer

Ein Flächentransfer zwischen den Baufeldern 1 und 2 ist bis 10 % der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche des entgegennehmenden Baufeldes zulässig.

10 Etappierung

Eine Etappierung ist zulässig. Die 1. Etappe beinhaltet den Abbruch der Bestandsgebäude

und die Bebauung des Baufelds 3 sowie allenfalls des Baufelds 5. Baufeld 1 und 2 sind wenn möglich gleichzeitig zu realisieren. Wird Baufeld 1 vorgezogen, ist für eine ausreichende Parkierung zu sorgen. Wird Baufeld 2 vorgezogen, ist eine sinnvolle Zwischennutzung für Baufeld 1 vorzusehen.

Es muss gewährleistet werden, dass der Betriebsleiter des Bauernhofes auf dem Grundstück Nr. 467 wohnen kann. Der Gemeinderat kann in Abhängigkeit von diesbezüglichen privatrechtlichen Vereinbarungen Ausnahmen bewilligen.

C UMWELT

11 Lärmschutz

Gemäss § 13 Abs. 3 BO ist in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Heiligkreuz der bundesrechtliche Planungswert einzuhalten. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III (§ 25 Abs. 6 BO).

Im Baufeld 1 dürfen in der Südostfassade (Seite Nationalstrasse) keine zu öffnenden Fenster zu lärmempfindlichen Räumen angeordnet werden.

Von dieser Einschränkung kann abgewichen werden, falls im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Planungswerte bei allen Fenstern von lärmempfindlich genutzten Räumen eingehalten sind oder dank einem akustisch wirksamen Hindernis (z.B. Balkonverglasung) eingehalten werden.

12 Energie und Ökologie

Die Neubauten sind im Sinne der Nachhaltigkeit zu erstellen. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Baugesuch einzureichen. Bezüglich Energieeffizienz gelten die Kennwerte des Minergie-Standards oder eines anderen gleichwertigen Standards.

D GRÜNBEREICHE

13 Allgemeine Bestimmungen

Die Grünbereiche sind generell von Bauten freizuhalten. Sie sind soweit möglich zu erhalten

und zu pflegen und mit zusätzlichen Bäumen und Pflanzungen naturnah zu ergänzen. Um den ländlichen Charakter der Umgebung zu akzentuieren, sind standortgerechte, überwiegend heimische oder traditionelle ländliche Arten zu verwenden.

14 Richtprojekt Umgebung

Das Richtprojekt Umgebung von Vogt Landschaftsarchitekten aus Zürich (Stand 16. Dezember 2013) erläutert die Leitideen der Umgebungsgestaltung, die Verkehrsführung und die Bepflanzung. Es hat bei der Auslegung der Vorschriften wegleitenden Charakter.

15 Grünbereich G1

Die bereits vorhandene Obstwiese wird ergänzt und bis an die Bebauung herangezogen. Gartenstrukturen bilden eine Filterschicht zwischen Bauten und Obstwiese. Eine partielle Nutzung als Spielfläche ist zulässig.

16 Grünbereich G2

Mit einer Baumanpflanzung (z.B. Baumhain) soll eine grosszügige Erholungszone und ein grüner Mehrwert für Bewohner und Nutzer geschaffen werden.

17 Grünbereich G3

Im Eingangsbereich zum Kloster werden die Bäume soweit möglich erhalten und gegebenenfalls durch Neupflanzungen in der gleichen Artenszusammensetzung ergänzt.

18 Grünbereich G4

Der zwischen Baufeld 1 und der Klostermauer begrenzte Bereich dient als privat begehbare Gartenraum.

19 Grünbereich G5

Durch Neupflanzungen wird die historische Situation des Kastaniendachs wieder komplettiert.

20 Grünbereich G6

Die Struktur des Klostergartens wird wieder

auf einen zusammenhängenden Garten aus-
geweitet.

E VERKEHR

21 Verkehrsbereich

Der Verkehrsbereich dient der Zufahrt und Erschliessung der Wohnungen und des Klosters an das bestehende Verkehrsnetz der Heiligkreuzstrasse.

Ein öffentliches Fusswegrecht stellt die Verbindung zwischen Heiligkreuzstrasse und Fildernweg sicher.

22 Parkierung

Auto

Für die Baufelder 1, 2 und 4 sind maximal 72 Parkplätze gestattet. Davon dürfen maximal 25 Abstellplätze oberirdisch in den dafür bezeichneten Bereichen angeordnet werden. Die übrigen Abstellplätze sind unterirdisch anzuordnen.

Velo

Es sind minimal 65 Parkplätze anzubieten (23 Kurzzeit- und 42 Langzeitparkplätze).

F ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

23 Kleinere Abweichungen

Sofern dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die Bauordnung, insbesondere die Vorschriften für die Zone WA3. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999 Ausnahmen gestatten. Eintragungen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind rechtlich nicht verbindlich.

24 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Kloster Heiligkreuz tritt mit der Genehmigung des Regierungsrats in Kraft.

8

7

6

5

4

9

10

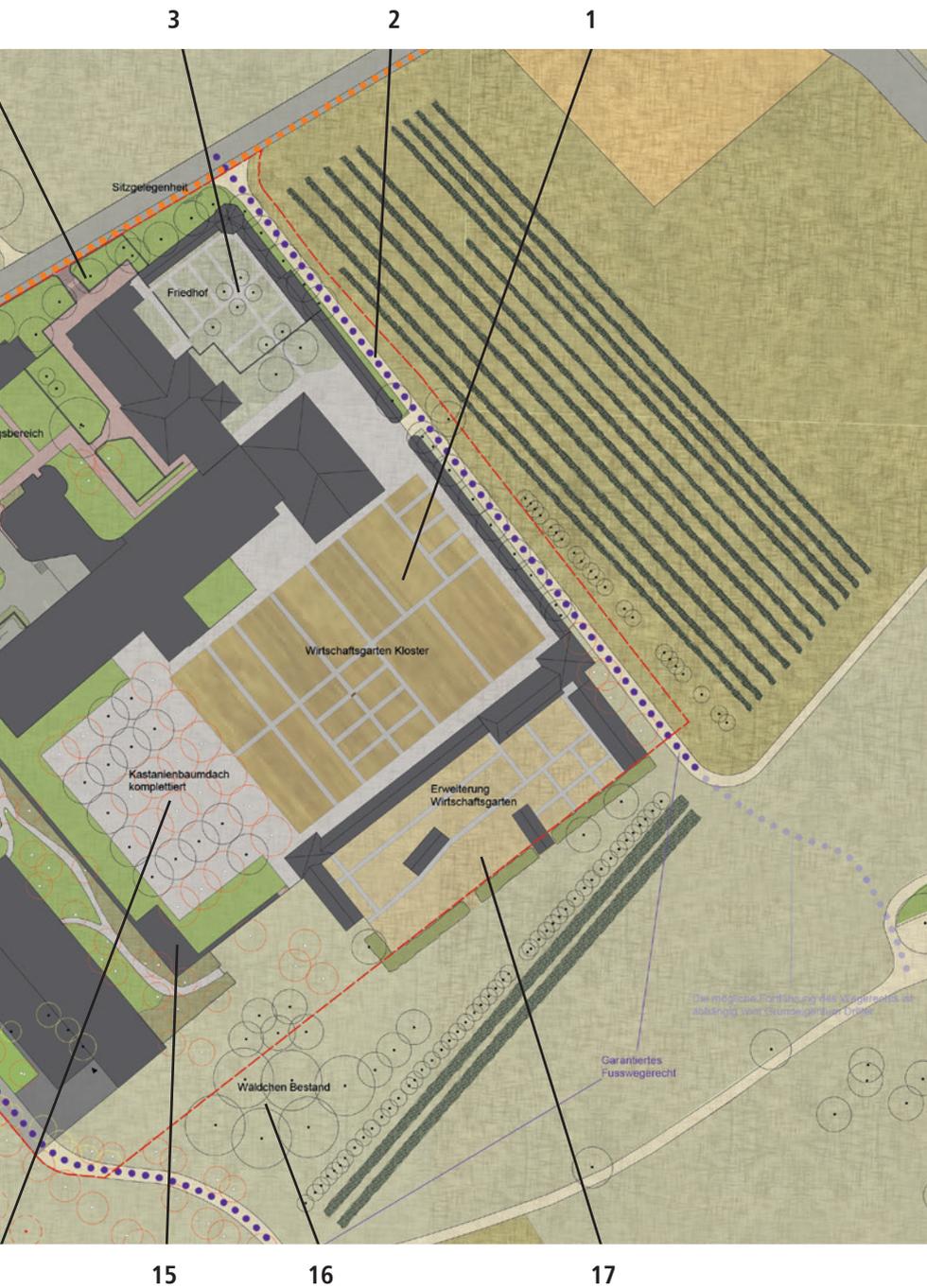


11

12

13

14



Legende

	Perimeter Bebauungsplan (Klosterareal Heiligkreuz)
	Gebäude - Dachaufsicht
	Mauer
	Eingänge
	Höhen
	Parzellengrenze
	Fernwärmeleitung

Flächen und Beläge intra murus

	Strassenasphalt
	Oberflächenbearbeiteter Asphalt
	Chaussierung, Kieswege
	Befestigte Erschliessungsflächen Garten- und Plattenwege
	Grünflächen
	Waldartige Vegetationsfläche
	Wirtschaftsgarten Kloster
	Erweiterter Wirtschaftsgarten extra murus
	Friedhof
	Parkplatz Schotterrasen

Nutzungen

	Landwirtschaftlich genutzte Flächen
	Wiesenflächen
	Feldwege

Vegetation

	Baum Bestand
	Baum Neu (Lage + Anzahl schematisch)
	Baum Rodung
	Hecken
	Spalierobst

- 1 Die Struktur des Wirtschaftsgartens wird wieder auf einen zusammenhängenden Garten ausgeweitet. Die breite, ehemalige Baustellenzufahrt wird nicht mehr benötigt und zurückgebaut. Eine klare orthogonale Gliederung ordnet die Nutzung.
- 2 Die ehemalige Baustellenzufahrt wird in ihrer Breite wieder zurückgebaut und dem bereits vorhandenen Feldweg angepasst.
- 3 Der auf zwei unterschiedlichen Höhenniveaus liegende Friedhof bleibt in seiner heutigen Ausprägung inklusive der begrenzenden Friedhofsmauer erhalten. Die historische Struktur wird als schützenswert eingestuft.
- 4 Der Vorbereich der Klosterkirche wird in der traditionell symmetrischen Pflanzweise erhalten. Von den ursprünglich vier Scheinzypressen sind heute noch zwei erhalten, die einen würdigen Rahmen für die Kirche bilden. Die schnell gewachsenen Blauzedern, die heute den Grossteil der Kirchenfassade verdecken, werden entfernt.
- 5 Der bestehende Kreuzweg mit seinen markanten Baumgruppen soll als landschaftliches Element so erhalten und geschützt werden.
- 6 Im Rahmen der anstehenden Baumassnahmen werden in einem ersten Schritt im Bereich des ehemaligen Waldparks nur die nötigsten Eingriffe vorgenommen. Es werden so viele Bäume wie möglich erhalten und gegebenenfalls durch Neupflanzungen in der gleichen Artenzusammensetzung ergänzt. Zusätzlich werden am Übergang zum Klostergebäude und vor dem Parkplatz Heckenkörper ergänzt, die den Raum visuell schliessen und die Situation so ordnen.
- 7 Im Vorbereich des Pflegebaus sind verschiedene Nutzungen angeordnet. Östlich des Gebäudes wird die Anlieferung der Küche organisiert. Es ist eine Wendemöglichkeit für Anlieferungsverkehr vorhanden. Im nördlichen Bereich wird die Aussenbestuhlung des Bistros neben den zentralen Eingangsfunktionen des Pflegeheims organisiert.
- 8 Die Strukturen des landwirtschaftlichen Hofes bleiben weitgehend erhalten. Der Charakter des Ortes soll auch mit dem neuen zusätzlichen Bau erhalten bleiben.
- 9 Mit einer Baumanpflanzung soll eine grosszügige Erholungszone und ein grüner Mehrwert für Bewohner und Nutzer geschaffen werden. Ein Baumhain beispielsweise könnte den Ort besetzen und die angrenzenden Fassaden freispielen. Die Artenzusammensetzung orientiert sich an den ortstypischen Hainbuchenwäldern, ergränzt mit einigen Blühaspekten.
- 10 Inmitten der Obstwiese können halbprivate Gartenräume entstehen. Sie sind keinem Gebäude zugeordnet, können sich aber von den Bewohnern und Nutzern angeeignet werden. Zusätzlich zu den Bäumen der Obstwiese ergänzen kleinere Bäume und Sträucher wie zum Beispiel Holunder oder Flieder die Vegetation der Gärten. Die Zuwege sind lediglich in die Wiese gemähte Rasenwege. Sie führen von den Loggias direkt zu den Gärten.
- 11 Die aktuelle Situation zwischen Kindergarten und Wohnhäusern zeigt den gewünschten Charakter des Strassenraums bereits sehr gut. Verschiedene Baumarten werden strassenbegleitend gepflanzt und bilden ein locker geschlossenes Baumdach über dem Strassenraum. Grüne Pflanzinseln geben der Strasse

Richtprojekt Umgebung

- einen ländlichen Charakter und verhindern gleichzeitig unerwünschtes Parken. Um diesen Charakter des Strassenraums zu schaffen, ist es nötig, dass so viele der heutigen Bäume wie möglich erhalten werden können. Zusätzlich werden vor allem im südlichen Teil der Strasse neue Bäume gepflanzt.
- 12 Der neue hortus murus dient vor allem dem Aufenthalt der Patienten und deren Besucher. Mit Hilfe von Heckenkörpern wird der Raum an der Seite geschlossen. Obstpflanzen und -sträucher verleihen dem Ort eine intime Gartenatmosphäre. Entlang der neuen Mauer kann eine typische mixed border Bepflanzung mit Obststräuchern und eventuell Spalierobst die Mauer bekleiden. Diese Bepflanzung ist eine Mischung aus Nutz- und Ziergewächsen und spricht mit ihren verschiedenen Farben und Gerüchen die unterschiedlichen Sinne an.
 - 13 Die bereits vorhandene Obstwiese soll erhalten und bevorzugterweise mit hochstämmigen Obstbäumen erneuert werden. Erweiterungen sollen gemäss beispielhafter Darstellung ergänzt werden. Anzahl und Position sind schematisch. Die Rückseiten der neuen Gebäude sind somit eindeutig zur Kulturlandschaft hin ausgerichtet.
 - 14 Die neue Mauer stärkt durch ihre geringere Höhe wieder das räumliche Element des Kastaniendachs. Es soll, mit Neupflanzungen ergänzt, wie in der historischen Situation wieder komplettiert werden.
 - 15 Das neue Mauerelement trennt die Bereiche intra und extra murus und schliesst das Kloster räumlich ab. Sie kann als reine Mauer lediglich der räumlichen Trennung dienen, aber auch für eine zusätzliche Nutzung bespielt werden. So ist ange-dacht im Bereich der Heiligkreuzstrasse Garagennutzungen darin unterzubringen. Im Bereich des Demenzgartens ist wenn gewünscht eine beidseitige Nutzung als Gartenpavillon denkbar.
 - 16 Das bestehende Wäldchen mit seinen gross gewachsenen Bäumen und integrierten Sitznischen soll erhalten und geschützt werden. Durch partielle Fällungen und Neupflanzungen wird der Bestand weiter gesichert.
 - 17 Der Bereich des Wirtschaftsgartens, der extra murus liegt, wird mit einem Heckenkörper geschlossen. Seine Zugehörigkeit zum Kloster wird somit deutlich gemacht.

Legende

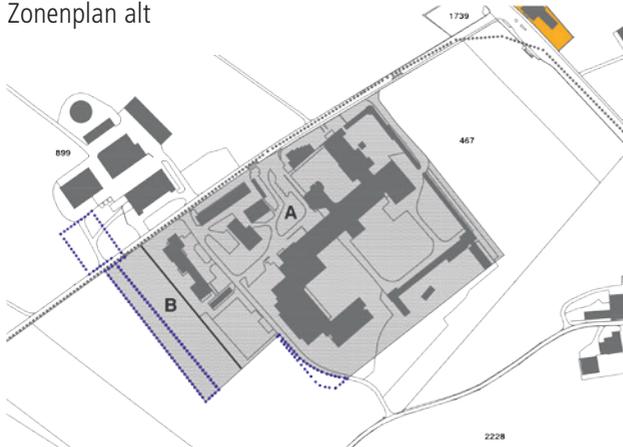
Genehmigungsinhalt

-  Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV)
-  Teilzonen A und B

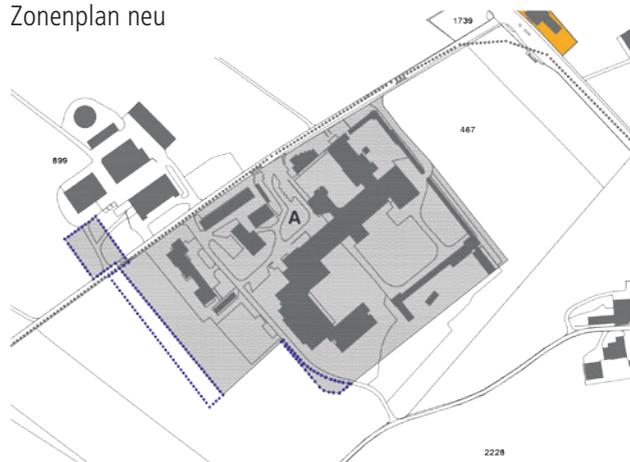
Informationsinhalt

-  Perimeter Genehmigung Änderungen
-  Landwirtschaftszone (L)
-  Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV)
-  Wohn- und Arbeitszone (WA3)
-  Archäologische Fundstätten
-  Massgebender Grenzwert gem. LSV = Planungswert (§13 Abs. 3 BO)

Zonenplan alt



Zonenplan neu



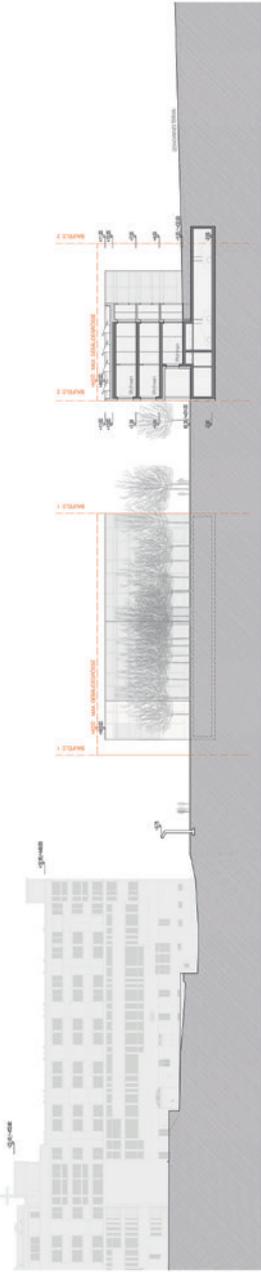
Grundriss Erdgeschoss



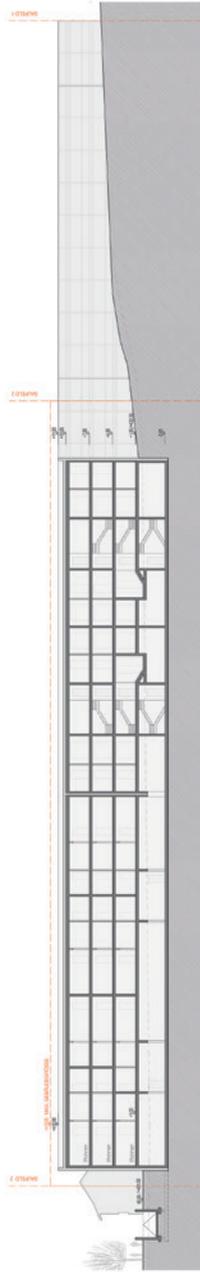
1:200

Grundriss Erdgeschoss

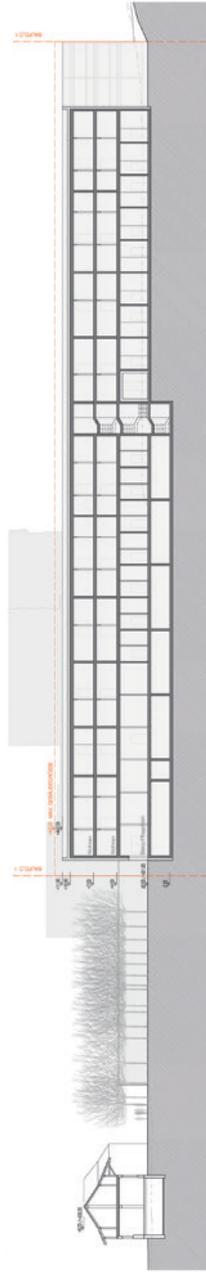




Querschnitt AA



Längsschnitt BB



Längsschnitt DD

Abstimmungsempfehlung

Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten:

JA zum Bebauungsplan Kloster Heiligkreuz
und zur Zonenplanänderung.