

PLANUNGSBERICHT

G2325 Beilage 2

Bebauungsplan Areal ehemaliges Kantonsspital Zug, Plan Nr. 7097

Berichterstattung nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

22. März 2013, rev. 18. März / 4. November 2014



Luftbild Artherstrasse aus ZUGIS und Perimeter

Verfasserende:

Bebauungsplan

Stadtplanung Zug, Baudepartement, St.-Oswalds-Gasse 20, Postfach 1258, 6301 Zug

Kerstin Veit, kerstin.veil@stadzug.ch

Richtprojekt

Renzo Bader Architekten, R. Bader, A. Kulcsar

Freiraumkonzept

Fontana Landschaftsarchitektur, M. Fontana

Verkehrstechnisches Gutachten

TEAMverkehr.zug ag, O. Merlo, G. Gisler

Lärmgutachten

Ingenieurbüro Beat Sägesser, B. Sägesser

Titelbild: Auszug Orthofoto 2011, ZUGIS mit Bebauungsplanperimeter

1	Ausgangslage.....	5
1.1	Anlass und Zielsetzung.....	5
1.2	Perimeter / Eigentumsverhältnisse.....	5
1.3	Besondere Bedeutung des Areals für die Entwicklung von Zug Süd	5
2	Bestehende Rechtsgrundlagen	6
2.1	Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art.1 und Art. 3 RPG) 6	
2.2	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS, Denkmalpflege und Ortsbildschutzzonen	7
2.3	Kantonaler Richtplan vom 28. Januar 2004, Stand 29. August 2013.....	9
2.4	Entwicklungskonzept.....	10
2.5	Kommunale Richtplanung vom 22. Juni 2010	11
2.6	Kommunale Nutzungsplanung vom 22. Juni 2010	12
2.7	Baulinien.....	13
3	Richtprojekt	14
3.1	Studienverfahren	14
3.2	Projekt	15
3.3	Vorprüfungsverfahren	16
3.4	Auswirkungen Verwaltungsgerichtsentscheid Salesianum.....	17
4	Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital»	18
4.1	Allgemeine Zielsetzung.....	18
4.2	Bebauung	18
4.2.1	Siedlung / Städtebau	18
4.2.2	Baufluchten.....	21
4.2.3	Nutzungen / Ausnützungsberechnung / Wohnanteil	21
4.2.4	Etap pierung	22
4.3	Erschliessung.....	22
4.4	Freiraum / Umgebung	23
4.5	Verkehr / Parkplatznachweis	24
4.5.1	Öffentlicher Verkehr	27
4.6	Fuss- und Radwegnetz	27
4.7	Ver- und Entsorgung.....	27
4.7.1	Entwässerung.....	27
4.7.2	Abfallbewirtschaftung	27
4.8	Gewässer / Bachöffnung.....	27
4.9	Umweltaspekte	28
4.9.1	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	28
4.9.2	Lärmgutachten.....	28
4.9.3	Grundwasser	29
4.9.4	Feuerpolizei	29
5	Abweichungen von der Regelbauweise	30

5.1	Begründung	30
5.2	Vorzüge für das Siedlungsbild und die Umgebung.....	30
6	Verfahren.....	31
6.1	Ordentliches Verfahren gemäss § 39 PBG/ZG.....	31
6.2	Motionen und Interpellationen.....	31
6.3	Stadtbildkommission.....	33
6.3.1	SBK-Sitzung vom 6. Dezember 2012	33
6.3.2	SBK-Sitzung vom 14. November 2013	34
6.3.3	SBK-Sitzung vom 6. Februar 2014	35
6.4	Mitwirkung	36
6.5	Kantonale Vorprüfung.....	36
6.5.1	Anträge aus dem provisorischen Vorprüfungsbericht vom 27. Juni 2013	36
6.5.2	Antrag aus dem zweiten Vorprüfungsbericht vom 9. Mai 2014	37
7	Ablauf / Terminplan	38
8	Beilagen zum Planungsbericht	39

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Zielsetzung

Nachdem die Stimmberechtigten des Kantons Zug im Jahr 2003 dem Neubau des Kantonsspitals in der Gemeinde Baar zustimmten, wurde das Areal des bisherigen Kantonsspitals in Zug für eine neue, zukünftige Nutzung frei. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes möchte der Eigentümer die planungsrechtliche Grundlage für eine vielfältige Nutzungsstruktur mit angemessenem Wohnanteil und insbesondere für den Neubau des Kunsthauses Zug oder allenfalls einer anderweitigen öffentlichen Nutzung mit Ausstrahlungskraft schaffen.

1.2 Perimeter / Eigentumsverhältnisse

Das Areal liegt südlich der Altstadt, in unmittelbarer Nähe zum Zugersee. Der Bebauungsplanperimeter wird im Norden und im Westen jeweils von Verkehrsstrassen (Mänibach- und Artherstrasse), im Osten durch den Bahndamm der SBB und im Süden durch die Villen «Casa Rossa» und «Artherstrasse 31» begrenzt.

Der Bebauungsplanperimeter umfasst nachfolgende Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 26'774 m²:

Grundstück (GS) Nr.	Eigentum	Fläche
1407	Kanton Zug	1'366 m ²
1408	Kanton Zug	5'805 m ²
1412	Kanton Zug	19'603 m ²

Tabelle 1: Grundstücke im Bebauungsplanperimeter

An den Bebauungsplanperimeter grenzen folgende Gebiete und Bauzonen:

- im Norden das Einfamilienhaus-Quartier «Frauensteinmatt» (Wohn- und Arbeitszone 3, WA3),
- im Osten das kantonale Schulareal «Athene» (Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen, OelB) und das Einfamilienhaus-Quartier «Neufrauenstein» (Wohnzone 2A, W2A),
- im Süden das Wohnquartier «unterer Roost» (Wohnzone 2B, W2B) sowie
- im Westen eine kleine städtische Parkanlage im Uferbereich des Zugersees (Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung, OelF).

1.3 Besondere Bedeutung des Areals für die Entwicklung von Zug Süd

Das Areal des ehemaligen Kantonsspitals befindet sich südlich der Altstadt an hervorragender, unverbaubarer Lage in unmittelbarer Nähe des Zugersees. Insgesamt sind auf dem Perimeter sieben Baubereiche geplant, welche einen breiten und attraktiven Nutzungsmix (Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung sowie öffentliche, publikumsattraktive Nutzungen) aufweisen. Das Kernstück des Areals ist ein grosszügiger öffentlicher Aussenraum in Form einer Seeterrasse, welche sich auf der unteren Ebene oberhalb der Artherstrasse befindet und so einen echten Mehrwert für die Stadt Zug bietet.

Der Baubereich mit einer öffentlichen Nutzung mit Ausstrahlungskraft und der Baubereich für einen Sockelbau mit einer Hotel- und Gastronomienutzung grenzen östlich an die Seeterrasse. Diese öffentlichen und publikumsattraktiven Nutzungen werden die Seeterrasse, zusätzlich zu ihrer Aussichtslage sowie Aufenthaltsqualität, weiter aufwerten und mit

Öffentlichkeit beleben. Mit der im Bebauungsplan Areal ehemaliges Kantonsspital geregelten publikumsattraktiven, kulturellen Nutzung im öffentlichen Interesse, Hotel und Restaurant sowie der uneingeschränkten Zugänglichkeit des Areals wird der in der Bauordnung geforderte öffentliche Charakter des Bebauungsplanperimeters erfüllt. Mit der vielseitigen Nutzungsdurchmischung und den unterschiedlichen Wohnpreissegmenten wird der Bebauungsplan dem besonderem Standort in Zug Süd gerecht.

2 Bestehende Rechtsgrundlagen

2.1 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art.1 und Art. 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), Siedlungen, Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einzuordnen, Seen- und Flussufer sind freizuhalten und deren öffentlicher Zugang und Begehung zu erleichtern (Art. 3 Abs. 2 lit. b und c). Wohn- und Arbeitsgebiete sind einander zweckmässig zuzuordnen und deren hinreichende Erschliessung durch das öffentliche Verkehrsnetz zu gewährleisten (Art. 3 Abs. 3 lit. a), Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst zu verschonen, Rad- und Gehwege sollen erhalten und geschaffen werden sowie günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherzustellen (Art. 3 Abs. 3 lit. b, c und d). In den Siedlungen sind viele Grünflächen und Bäume einzuplanen (Art. 3 Abs. 3 lit. e) und für die im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen (Art. 3 Abs. 4).

Mit der geplanten Mischnutzung im Bebauungsplanperimeter wird Arbeits- und Wohnraum an zentraler Lage geschaffen. Durch die terrassenartige Anordnung der Bauten, wodurch sich die Bebauung in das abfallende Gelände einordnet, kann optimal auf die verschiedenen Bedürfnisse der Nutzungen eingegangen werden. So sind die öffentlichen Nutzungen entlang der Artherstrasse und die Wohnnutzungen hauptsächlich in der zweiten Baureihe angeordnet. Die Attraktivität für die Öffentlichkeit wird mit den neuen Nutzungen (publikumsattraktive, öffentliche Nutzung, Restaurant, Café) und der grosszügigen Freiraumgestaltung mit Grünflächen und Bäumen (Stadthof, Wohngarten und Parkanlage) erhöht. Das Areal ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Haltestellen Casino und Fridbach der Stadtbahn Zug sowie die Haltestelle Mänibach der Busbetriebe ZVB. Das Areal ist für Fussgänger, Radfahrer und den motorisierten Individualverkehr optimal zugänglich. Schulen, Freizeitanlagen sowie öffentliche Dienste sind für die künftigen Bewohner gut erreichbar. Aufgrund der erhöhten Lage der Überbauung und des grossen Strassenabstands gegenüber der Artherstrasse kann das Areal von reduziertem Strassenverkehrslärm profitieren. Der Standort für das geplante Kunsthaus Zug oder allenfalls einer anderweitigen öffentlichen Nutzung mit Ausstrahlungskraft auf dem Areal des ehemaligen Kantonsspitals wurde durch ein Mitwirkungsverfahren ermittelt. Der Standort zeichnet sich durch die zentrale Lage, die gute Erreichbarkeit und die Nähe zum Zugersee aus.

Sachpläne	Relevanz / Betroffenheit
Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene SIS	Massnahmen wurden vom Bund noch nicht konkretisiert.
Verkehr, Teil Infrastruktur Strasse	Massnahmen wurden vom Bund noch nicht konkretisiert. Somit nicht relevant
Infrastruktur der Luftfahrt SIL	Nicht relevant.
Militär SPM	Nicht relevant.
Übertragungsleitungen SÜL	Es befinden sich keine Übertragungsleitungen im Umfeld des Bebauungsplanes. Somit nicht relevant
Geologische Tiefenlager SGT	Nicht relevant.
Fruchtfolgeflächen SP FFF	Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen. Somit nicht relevant

Konzepte	Relevanz / Betroffenheit
Nationales Sportanlagenkonzept (NASAK)	Im Bebauungsplangebiet sind keine nationalen Sportanlagen vorhanden oder geplant. Somit nicht relevant
Landschaftskonzept Schweiz LKS	Nicht relevant.

2.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS, Denkmalpflege und Ortsbildschutzzonen

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. 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 einzelne 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 und ein zweiter Eintrag „Zug als Stadt“. Das Areal des Kantonsspitals



Zug ist im ISOS (Stand 2002) mit dem Erhaltungsziel b bezeichnet und der Südtrakt (AssNr. 1489a) sowie das Personalhochhaus (AssNr. 1489b) als Einzelobjekte Nr. 0.0.20 und Nr. 0.0.21 gekennzeichnet. Die wesentlichen Eigenschaften für die Beziehungen zu Ortsteilen sind beizubehalten und nach geeigneten Nutzungsanweisungen zu suchen, um den Bereich vor überdimensionierten Überbauungen zu bewahren.

Abbildung 1: Auszug aus ISOS, Kantonsspital Südtrakt (Foto Nr. 30)

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).

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG/ZG, kantonale Gesetzessammlung 721.11) definiert für gemeindliche Schutzzonen den genaueren Verwendungszweck (§ 28 PBG/ZG). Demnach dienen diese namentlich dem Natur-, Landschafts- und Ortsbildschutz. Näheres bestimmt die Spezialgesetzgebung (Gesetz über Denkmalpflege, Archäologie und Kulturgüterschutz (Denkmalschutzgesetz) vom 26. April 1990 (BGS 423.11)), sowie das Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 1. Juli 1993 (BGS 432.1). 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).

Im Inventar der schützenswerten Denkmäler des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie (Stand 18. Dezember 2013) ist der Chirurgietrakt Südflügel (AssNr. 1489a) aufgelistet.

Zug		Anzahl:	Seite 4			
Ortsbezeichnung/Adresse	Nr.	PLZ/Ort	Objektbezeichnung	Name	AssNr.	GSNr.
Artherstrasse	27	6300 Zug	Chirurgietrakt Südflügel	Kantonsspital	1489a	1412

Abbildung 2: Auszug aus Inventar der schützenswerten Denkmäler, Stand 18. Dezember 2013

Der als Bettentrakt genutzte Südtrakt wurde von den Architekten Keiser und Bracher zwischen 1934 und 1937 erbaut. Für die Schutzwürdigkeit sprechen mehrere wesentliche Gründe wie die zeittypische architektonische Qualität des Gebäudes und seine architekturhistorische Bedeutung im schweizerischen Spitalbau. Weil das Gebäude auf eine Spitalnutzung ausgelegt wurde, kommen für eine Umnutzung nur ähnliche Nutzungen in Frage. So kann der Südflügel ergänzt mit einem Kopfbau als Hotel, allenfalls für Alterswohnungen, genutzt werden.

Im Bebauungsplan Areal ehemaliges Kantonsspital wird der Südflügel mit seinen bestehenden Grundmassen im Baubereich D1 als schützenswerte Bausubstanz resp. als Volumenerhaltung festgesetzt und ostseitig Richtung See mit einer eingeschossigen Kopfbau (Baubereich D2) ergänzt.

2.3 Kantonaler Richtplan vom 28. Januar 2004, Stand 29. August 2013

Das Planungsgebiet «Areal ehemaliges Kantonsspital» liegt gemäss Richtplankarte, beschlossen vom Kantonsrat am 28. Januar 2004, aktualisiert am 29. August 2013, im Siedlungsgebiet. Diverse allgemeine Belange des Kantonalen Richtplans resp. des Baugesetzes oder einzelne weitere Erlasse beeinflussen generelle Aspekte des Bebauungsplanes. Zu erwähnen sind insbesondere:

S 5.3 Natur im Siedlungsgebiet

Kanton und Gemeinden sorgen für ökologische Ausgleichsflächen auch in der Siedlung.

Auf dem Areal des alten Kantonsspitals ist der begrünte Freiraum naturnah zu gestalten.

S 5.4 Öffentliche Plätze, Zugang zu Naherholungsgebieten

Die Gemeinden sorgen für attraktive Naherholungsmöglichkeiten im Siedlungsgebiet. Sie fördern den Zugang und Erholungswert und sichern den direkten und fussgängerfreundlichen Zugang.

Mit dem Stadthof und dem zentralen Element der Seeterrasse stehen zwei attraktive, multifunktionale Flächen für die Öffentlichkeit zur Verfügung.

S 9.2 Öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gemeinden berücksichtigen in ihren Nutzungsplänen die Bedürfnisse der öffentlichen Bauten von Bund, Kanton und Gemeinden sowie raumwirksamer und in öffentlichem Interesse stehender Vorhaben.

Das Areal ist als Vorhaben von überkommunaler Bedeutung mit Umnutzung des alten Kantonsspitals und als Standort für ein neues Kunsthaus Zug gekennzeichnet.

V 3.8 Kantonsstrassen

Die langfristige Neueinteilung des Kantonsstrassennetzes in Hochleistungs-, Hauptverkehrs-, Verbindungs- und Sammelstrassen wird festgesetzt.

Die Artherstrasse ist im kantonalen Richtplan als Hauptverkehrsstrasse und als leistungsfähiger öffentlicher Feinverteiler klassiert.

V 4.5 NEAT_RP Nationaler und internationaler Bahnverkehr / Grobverteiler

Der Bund evaluiert zusammen mit dem Kanton Zug und den betroffenen Nachbarkantonen die langfristige Linienführung des NEAT-Zubringers im Raum Zug. *Das Areal des ehemaligen Kantonsspitals befindet sich im grossflächig eingetragenen Gebiet, welches für die Linienführung des NEAT-Zubringers im Raum Zug in Frage kommt.*

V 5 Regionaler Bahnverkehr / Mittelverteiler

Die Stadtbahn sowie die S-Bahn Zürich übernehmen die Funktion des Mittelverteilers im öffentlichen Verkehr. Der Kanton setzt sich dafür ein, dass zu Hauptverkehrszeiten bis 2016 ein Viertelstundentakt auf dem Stadtbahn- bzw. S-Bahn-Netz realisiert wird.

Das SBB-Trasse, welches östlich an den Bebauungsplanperimeter angrenzt, ist als Strecke für eine mögliche Doppelspurinsel ausgeschieden.

V 11 Flankierende Massnahmen im Verkehr

Der Kanton Zug und die Gemeinden realisieren verkehrsleitende und -dosierende Massnahmen zur Entlastung der Zentren der Zuger Gemeinde und zur Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Verkehrs.

In den Bestimmungen des Bebauungsplans ist eine Parkplatzbewirtschaftung mit lenkungswirksamen Gebühren vorgesehen.

E 4 Verwertung von Bauabfällen

Der Kanton fördert die Verwertung von Bauabfällen. Er setzt in den kantonseigenen Bauten und Anlagen einen möglichst hohen Anteil an Recyclingbaustoffen ein. Für die Bauten und Anlagen sind ein möglichst hoher Anteil mineralischer Recyclingstoffe und erneuerbarer Materialien einzusetzen.

In den Bestimmungen des Bebauungsplans ist der hohe Einsatz von mineralischen Recyclingstoffen und erneuerbaren Materialien vorgesehen.

E 11 Abbau Steine und Erden

Um die natürlichen Ressourcen zu schonen, unterstützt der Kanton die Verwendung von Holz und Recyclingmaterialien sowie die Wiederverwertung von Aushubmaterial.

In den Bestimmungen des Bebauungsplans ist der hohe Einsatz von mineralischen Recyclingstoffen und erneuerbaren Materialien vorgesehen.

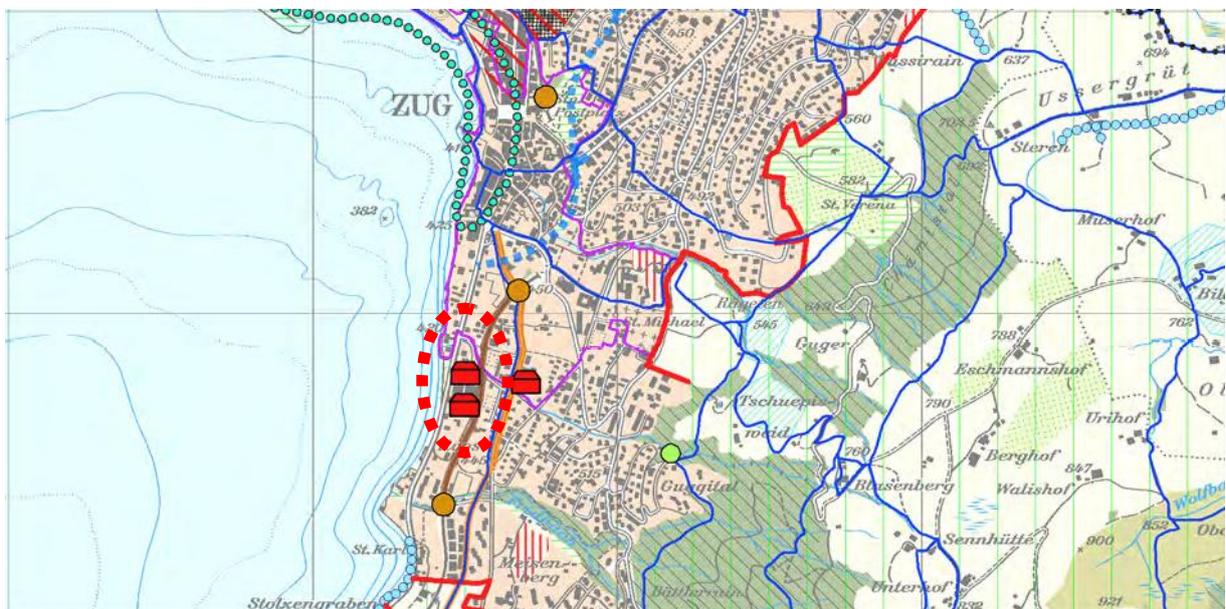


Abbildung 3: Auszug aus kantonalem Richtplan vom 29. August 2013, ohne Massstab

Sowohl die generellen Zielsetzungen als auch die einzelnen Festlegungen und Vorschriften des Bebauungsplans entsprechen den kantonalen Vorgaben. Die Konzepte und Sachpläne des Bundes nach Art. 13 RPG sind in den Kantonalen Richtplan eingeflossen.

2.4 Entwicklungskonzept

Die Stadt Zug hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision ein Entwicklungskonzept erarbeitet und dieses, im Status eines Leitbildes, am 9. Mai 2006 durch den Stadtrat festgesetzt. Mit der vorgeschlagenen Bebauung werden u.a. die folgenden Ziele des Entwicklungskonzeptes berücksichtigt:

- 03 Planerische Voraussetzungen schaffen für eine qualitätsvolle Überbauung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung.
- 05 Integration von Zeitzeugen in eine zeitgemässe Quartierentwicklung.
- 14 Ansiedlung von öffentlichen Einrichtungen mit Ausstrahlung in den Gebieten Burgbach, Zeughaus, St. Michael und Hofstrasse.

- 17 Entwicklung eines öffentlichen Freiraums im Siedlungsgebiet abseits der Hauptverkehrsachsen und Verknüpfung zu einem «Netz der inneren Landschaft». Einrichtungen für Kultur verfügen über wichtige Aussenräume mit Durchgrünungen, guten Aussenraumgestaltungen, Spiel- und Begegnungsplätzen im Quartier und werden nach Möglichkeit der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.
- 18 Berücksichtigung wichtige Sichtbeziehungen.
- 36 Raum Zug Süd bewahrt seinen eigenständigen Charakter von Siedlung und Landschaft im Dialog. Das Entwicklungsgebiet Kantonsspital wird im Sinne einer Erweiterung und Ergänzung der Quartierinfrastruktur vorangetrieben.

Der Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital» Zug entspricht in hohem Mass den definierten Zielen für die räumliche Entwicklung gemäss Entwicklungskonzept.

2.5 Kommunale Richtplanung vom 22. Juni 2010

Die vom Stadtrat am 20. Oktober 2009 beschlossenen Richtplankarten «Verkehr ÖV – Langsamverkehr», «Verkehr Motorisierter Individualverkehr», «Siedlung und Landschaft» sowie der Richtplankarte, Handlungsanweisungen, wurden am 22. Juni 2010 vom Amt für Raumplanung im Auftrag der Baudirektion mit einer Änderung und Auflagen genehmigt. Die vom Bebauungsplan betroffenen Grundstücke liegen innerhalb des Siedlungsgebietes und sind zudem als Gebiet mit erhöhten gestalterischen Anforderungen klassiert. Dies bedeutet, dass im Interesse einer guten Siedlungsqualität ein Bebauungsplan zu erarbeiten ist. Darin sind die zweckmässige bauliche Entwicklung, die städtebauliche und landschaftliche Gestaltung, die Anordnung, die Nutzung und die Gestaltung der Freiräume, die Erschliessung usw. eines Quartiers oder Teilen davon aufzuzeigen.

Der Teilrichtplan Verkehr – ÖV-Langsamverkehr, Plan Nr. 7261, beinhaltet eine geplante kommunale Fussgängerverbindung im Süden des Bebauungsplanareals zwischen dem bestehenden Fussweg entlang des SBB-Trassees und der Artherstrasse.

Der Teilrichtplan Verkehr – Motorisierter Individualverkehr, Plan Nr. 7262, legt im Bereich der Zufahrt der Mänibach- in die Artherstrasse eine Tor / Strassenraumgestaltung fest. Die Artherstrasse wird als Hauptverkehrsstrasse (HVS) und die Mänibachstrasse als Erschliessungsstrasse (ES) klassifiziert. Zudem soll im südlichen Teil des Areals die Querung über die Artherstrasse zum See für Fussgänger und Velofahrer verbessert werden.

Gemäss kommunalem Teilrichtplan Siedlung und Landschaft, Plan Nr. 7263, liegt das Areal im Siedlungsgebiet. Im südlichen Teil des Planungsperimeters ist zudem mit archäologischen Funden zu rechnen.

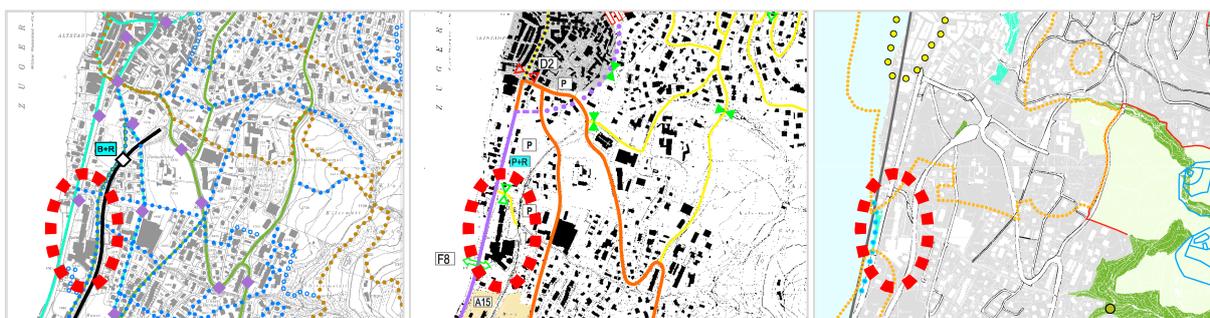


Abbildung 4: Kommunale Richtpläne ÖV-Langsamverkehr, Motorisierter Individualverkehr, Siedlung und Landschaft, ohne Masstab

2.6 Kommunale Nutzungsplanung vom 22. Juni 2010

Die Nutzungsplanung (Bauordnung, Zonenplan, Gefahrenzonenplan) wurde vom Regierungsrat am 22. Juni 2010 unter Vorbehalt und mit Auflagen genehmigt. Das Bebauungsplangebiet liegt in der «Bauzone mit speziellen Vorschriften Areal Altes Kantonsspital». In der Bauordnung (BO) der Stadt Zug wird unter § 52 folgendes geregelt:

¹ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Areal Altes Kantonsspital ist für öffentlich zugängliche Nutzungen wie Schulen, Museen, etc. sowie für Wohnen und Arbeiten bestimmt.

² Das Areal ist für die Entwicklung von Zug Süd von besonderer Bedeutung. Für das Areal ist ein Gesamtkonzept zu erarbeiten. Es gelten die Grundmasse der Zone WA3. Für Neubauten besteht Bebauungsplanpflicht.

³ Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Areal Altes Kantonsspital wird die Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

Das bestehende Personalhaus des ehemaligen Kantonsspitals überschreitet eine Höhe von 25 m und zählt somit als Hochhaus. Gemäss § 22 der BO Stadt Zug dürfen Hochhäuser nicht zwischen den SBB-Geleisen und dem Seeufer erstellt werden. Da es sich jedoch um ein bestehendes Hochhaus handelt, welches sich in seinem Volumen nicht verändert, ist das Personalhochhaus durch § 72 Abs. 2 PBG/ZG von dieser Regelung nicht betroffen.

Um die Durchmischung verschiedener Preissegmente im Bebauungsperimeter zu ermöglichen, beabsichtigt der Grundeigentümer die Obergeschosse der Baubereiche C1 und C2 mehrheitlich für günstigen Wohnungsbau gemäss § 38 BO Stadt Zug zu reservieren (s. BBP Bestimmung Ziffer 18).

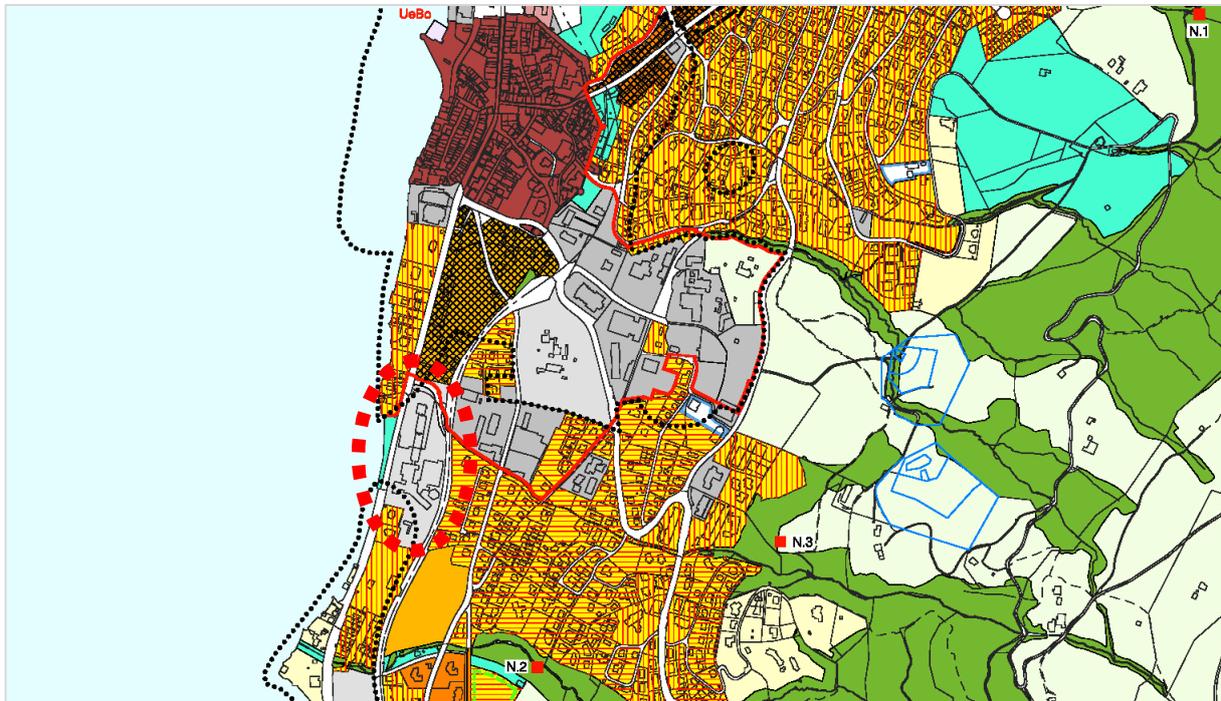


Abbildung 5: Zonenplan, ohne Massstab

Mit den im Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital» geregelten Nutzungen mit Hotel, Gastronomie und einer publikumsattraktiven, öffentlichen Nutzung mit Ausstrahlungskraft sowie der uneingeschränkten Zugänglichkeit des Areals wird der in der Bauordnung geforderte öffentliche Charakter des Perimeters erfüllt. Mit der vielseitigen

Nutzungsdurchmischung und den unterschiedlichen Wohnpreissegmenten wird der Bebauungsplan dem besonderen Standort in Zug Süd gerecht.

2.7 Baulinien

Die Baulinien im Bebauungsplanperimeter Areal ehemaliges Kantonsspital stammen aus dem Jahr 1955. Sie führen entlang der Arther- und der Mänibachstrasse. Die kommunalen Baulinien, welche parallel zur Mänibachstrasse verlaufen, werden durch den Bebauungsplan aufgehoben. Diese entsprechen nicht mehr den heutigen Gegebenheiten. Die kantonale Baulinie entlang der Artherstrasse wird in einem separaten Verfahren durch den Kanton so angepasst, dass sie entlang des Baubereiches B verläuft. Zusätzlich wird entlang der publikumsattraktiven, öffentlichen Nutzung (Baubereich B) und der Hotel- und Gastronomienutzung (Baubereiche D1 / D2) neu eine Unterniveaubaulinie definiert.

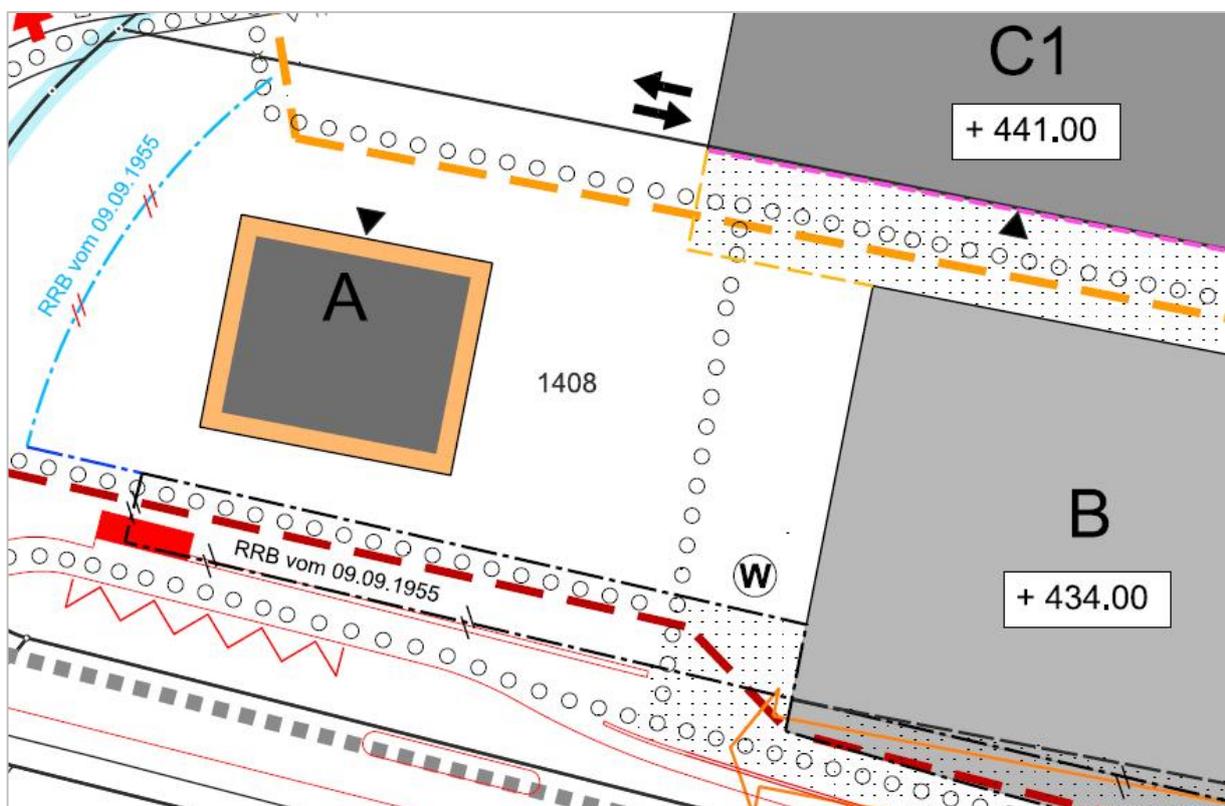


Abbildung 6: Ausschnitt Baulinien aus Bebauungsplan, ohne Massstab

Der Inhalt des Bebauungsplans wurde auf das Sanierungsprojekt Artherstrasse des Kantonalen Tiefbauamtes abgestimmt.

3 Richtprojekt

3.1 Studienverfahren

Der Kanton Zug, als Eigentümer des Areals, veranstaltete im September 2005 einen Investorenwettbewerb zur Umnutzung und Neubebauung. Dieser wurde von den Architekten Diener & Diener und Wiederkehr Krummenacher sowie Dipol Landschaftsarchitekten gewonnen. Basierend auf dem Ergebnis dieses Wettbewerbes, erarbeitete die Stadt Zug den Bebauungsplan «Belvedere».

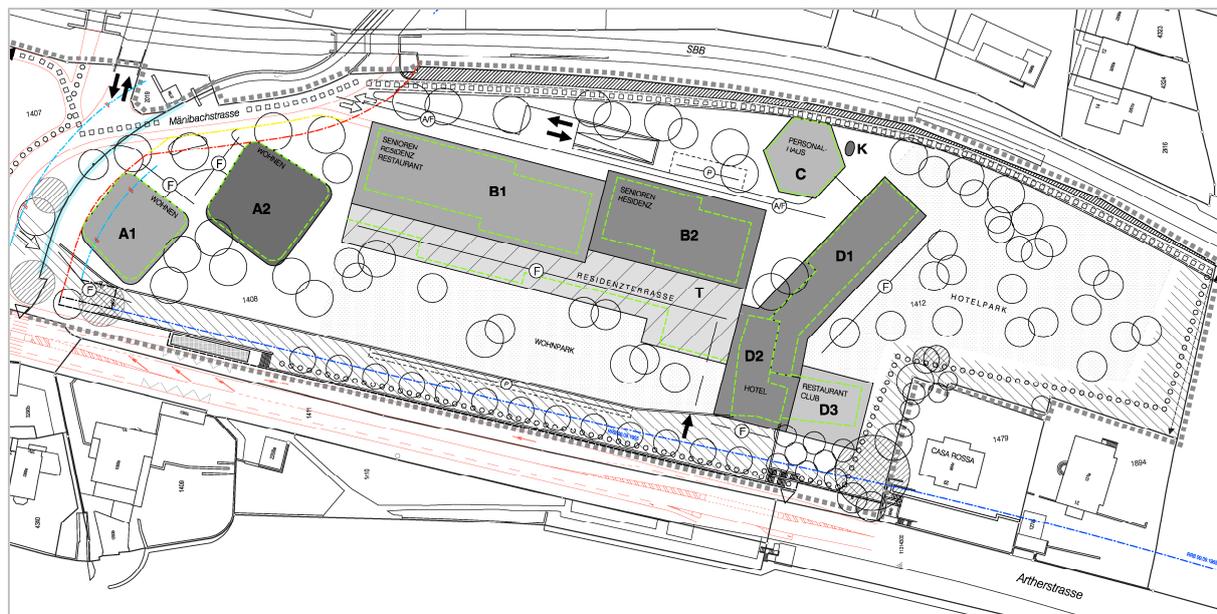


Abbildung 7: Ausschnitt Bebauungsplan «Belvedere», ohne Masstab

Dieser wurde im Jahr 2008 von den Stimmberechtigten der Stadt Zug deutlich abgelehnt. Die nachfolgende Neuplanung auf dem Areal des ehemaligen Kantonsspitals Zug erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Zug, dem Referendumskomitee und Vertretern aller politischen Parteien. Anfang 2009 wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, welche zusammen mit Jauch Zumsteg Pfyl AG einen ersten groben Masterplan für das Areal entwickelte. Gleichzeitig wurde das Areal als möglicher Standort für das neue Kunsthaus Zug untersucht und als geeignet bestimmt.

Das vom Projektteam erarbeitete Nutzungskonzept sowie die vorangegangenen Studien bildeten die Grundlagen für den städtebaulichen Studienauftrag. Folgende vier Zuger Architekturbüros waren zum Studienverfahren eingeladen:

- Renzo Bader Architekten AG, Zug, mit Fontana Landschaftsarchitektur, Basel
- Leutwyler Partner Architekten AG, Zug, mit Berrel Berrel Kräutler, Zürich und Hager Partner AG Landschaftsarchitektur, Zürich
- Albi Nussbaumer Architekten, Zug, mit Appert & Zwahlen Landschaftsarchitekten, Cham
- Wiederkehr Krummenacher Architekten AG, Zug, mit Deon AG, Luzern und Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich

Am 30. Januar 2012 wurde das Projekt von Renzo Bader Architekten und Fontana Landschaftsarchitektur vom Beurteilungsgremium als Sieger bestimmt. Das Siegerprojekt bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

3.2 Projekt

Von Renzo Bader Architekten wurde in Zusammenarbeit mit Massimo Fontana Landschaftsarchitekten ein Richtprojekt entwickelt, das die Anforderungen der Bauordnung der Stadt Zug gemäss Ausnützung, Gebäudehöhe und Wohnanteil einhält. Die detaillierten Pläne zum Richtprojekt sind im Anhang A1 einzusehen.

Gemäss der vorherrschenden Topographie wird der Perimeter parallel zur Artherstrasse, durch Einführung von zwei Terrassenebenen mit unterschiedlichen Öffentlichkeitsgraden, gegliedert.

Der bestehende Südflügel des ehemaligen Kantonsspitals und das ehemalige Personalhochhaus bilden jeweils die seitlichen Abschlüsse dieser Terrassierung. In der oberen, halböffentlichen Ebene sind in zwei Baubereichen Wohn- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen, welche die östliche Begrenzung des urbanen Stadthofs darstellen. Durch die terrassenartige Einteilung in zwei Ebenen verfügen auch die oberen Bauten teilweise über Seesicht.

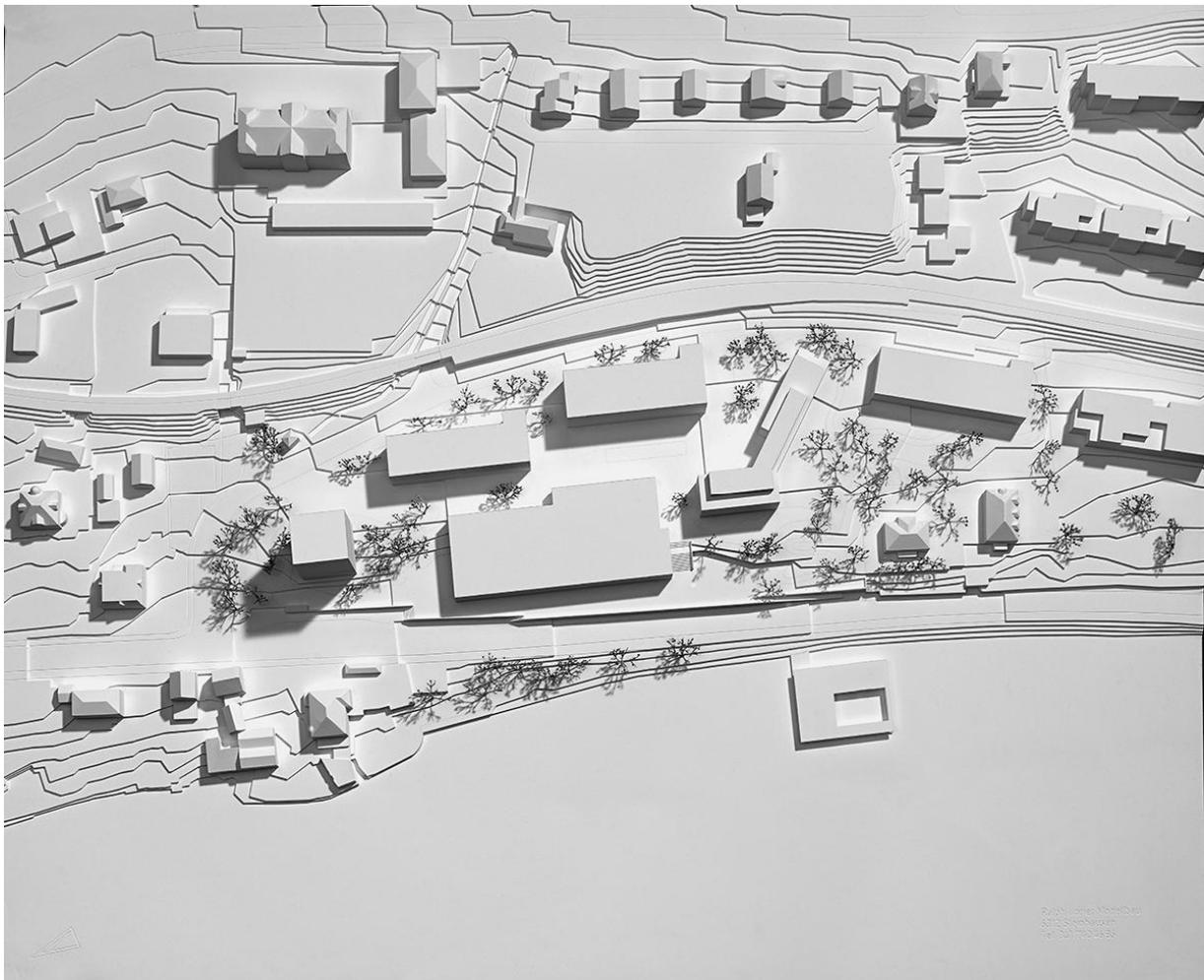


Abbildung 8: Modellfoto, Stand März 2014

Der nördliche Abschluss des Perimeters bildet ein Baubereich mit Wohnnutzung, welcher dieselbe Grundmasse wie das heutige Personalhochhaus hat. Rund um den Baubereich wird ein Wohngarten, der sich an der heutigen Umgebungsgestaltung anlehnt, realisiert.

Der Südflügel (Bettentrakt des ehemaligen Kantonsspitals) schliesst diese Bebauungsordnung ab und öffnet sich Richtung Süden zum Freiraum hin. Der bestehende Südflügel ist ein wichtiger architektonischer Zeitzeuge und widerspiegelt die Vergangenheit des Perimeters als Spitalareal. Das Gebäude bleibt in seiner heutigen Form erhalten und wird durch einen

eingeschossigen Anbau ergänzt. In Zukunft wird dieser Baubereich eine Hotel- und Gastronomienutzung beherbergen. Südlich schliesst ein Baubereich mit Wohnnutzung an und vermittelt durch seine Ausrichtung zwischen dem Südflügel und der benachbarten Wohnüberbauung auf dem Grundstück 1480. Zwischen diesem Baubereich und dem bestehenden Südflügel soll eine einheitlich gestaltete Parkanlage entstehen.

Mit Hilfe der versetzten Anordnung der sieben Baubereiche wirkt das Areal durchlässig und es ergeben sich interessante Aussichten sowie Sichtbeziehungen. Die vier Aussenräume (Wohngarten, Seeterrasse, Stadthof und Park) nehmen in ihrer Gestaltung Bezug auf die anliegenden Nutzungen der Baubereiche und geben dem Perimeter eine vielseitige Erscheinung.

Die MIV-Erschliessung des Areals erfolgt ab der Artherstrasse über die Mänibachstrasse. Die Zufahrt zur Tiefgarage für die Baubereiche B, C1, C2, D1 sowie D2 ist ab der Mänibachstrasse und die Zufahrt zur Tiefgarage für den Baubereich E ab dem Weg entlang dem SBB-Bahndamm. Es stehen attraktive Fusswegverbindungen innerhalb des Perimeters zur Verfügung und das Areal ist bestens an das übergeordnete Langsamverkehrsnetz angeschlossen.

3.3 Vorprüfungsverfahren

An seiner Sitzung vom 2. April 2013 (Beschluss Nr. 213.13) hiess der Stadtrat den Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital» zuhanden der Vorprüfung gut und lud gleichzeitig das Amt für Raumplanung ein, die Vorprüfung durchzuführen. Der eingereichte Bebauungsplan (Stand März 2013) wich in nachfolgenden Punkten von der Regelbauweise ab:

- Mehrere Baubereiche überschritten die zulässigen drei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11.50 m. Es handelte sich bei den angegebenen Gebäudehöhen um ca. Angaben, da die Erdgeschosskoten im Bebauungsplan nicht abschliessend definiert waren:
 - Baubereich A mit einer max. Gebäudehöhe von 34.95 m (best. Gebäude)
 - Baubereich B mit einer max. Gebäudehöhe von 13.75 m
 - Baubereich C1 und C2 mit einer max. Gebäudehöhe von 18.00 m
 - Baubereich D1 mit einer max. Gebäudehöhe von 16.30 m (best. Gebäude)
 - Baubereich E mit einer max. Gebäudehöhe von 12.20 m
- Überschreitung der Ausnutzungsziffer der Regelbauweise um 20 % (AZ Bebauungsplan: 1.00 / zulässige AZ Regelbauweise: 0.80)
- Unterschreitung der Gebäudeabstände zwischen den Baubereichen B und C1, B und D1 sowie B und D2.
- Überschreitung der max. zulässigen Stützmauerhöhe von 2.00 m und des max. zulässigen Niveauunterschieds zwischen den Terrains von 1.50 m entlang der Artherstrasse. Zudem wurde der Abstand zwischen Parzellengrenze und Stützmauer unterschritten. Bereits die heute bestehende Stützmauer über- und unterschritt die unter § 25 BO formulierten Höhen und Grenzabstände.
- Unterschreitung des definierten Strassenabstands von 4.00 m gemäss § 17 des Gesetzes über Strassen und Wege im Baubereich C1.

3.4 Auswirkungen Verwaltungsgerichtsentscheid Salesianum

Der Entscheid des Verwaltungsgerichts (VGE) vom 10. Juni 2013 betreffend Bebauungsplan «Salesianum» hat auch Auswirkungen auf die Bauzone mit speziellen Vorschriften Areal Altes Kantonsspital (§ 52 BO). Gemäss Interpretation des VGE sind innerhalb der Bauzone mit speziellen Vorschriften die vorgegebenen Grundmasse einzuhalten. Der eingereichte Bebauungsplan wich in Punkten wie Grenzabstände, Gewässerabstände, Geschossezahlen und Ausnützung von den Grundmassen der BO der Stadt Zug ab. Die Baudirektion des Kantons Zug beantragte der Stadt Zug in seinem Schreiben vom 27. Juni 2013, den Bebauungsplan zu überarbeiten, sprich das ausgelobte Richtprojekt anzupassen, und der Baudirektion anschliessend erneut zur Vorprüfung einzureichen.

Für die Überarbeitung sind folgende Rahmenbedingungen aufgrund des Verwaltungsgerichtsentscheides einzuhalten:

- «Die gemäss § 52 der Bauordnung der Stadt Zug vorgegebenen Grundmasse der Zone WA3 sind einzuhalten. Dies bedingt Anpassungen des Bebauungsplanes betreffend Grenz- und Gewässerabstände, der denkbaren Geschossezahl sowie der Ausnützung.
- Der minimale Wohnanteil von 60 % in der WA3 ist einzuhalten.
- Der Bebauungsplan muss Aussagen zu der Gliederung und Gestaltung der Bauten beinhalten sowie die Frei-, Spiel- und Grünflächen umfassen. Zudem sind auch die Fusswege sowie die ober- und unterirdische Parkierung im Bebauungsplan aufzuzeigen. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan einen Umgebungsplan beinhalten muss, welcher für die Weiterentwicklung der Anlage wegleitend ist. Die wesentlichen Aussagen dieses Umgebungsplanes sind in die Bestimmungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.
- Der Bericht nach Art. 47 RPV ist zu ergänzen. Er setzt sich zusätzlich mit der besonderen Bedeutung des Areals «ehemaliges Kantonsspital» für die Entwicklung von Zug Süd sowie mit den bisherigen Planungsschritten, den Nutzungen sowie dem Gesamtkonzept auseinander (§ 52 Abs. 1 und 2 der Bauordnung Zug)».

Entsprechend wurde der Bebauungsplan für das Kantonsspitalareal so erstellt, dass dieser die Grundmasse der Wohn- und Arbeitszone 3 in allen Punkten einhält. Aufgrund dessen wurde das Richtprojekt aus dem Jahr 2012 als Grundlage für den Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital» überarbeitet.

Im Umgang mit der schutzwürdigen Bausubstanz ist im Rahmen der Weiterprojektierung seitens der Direktion des Innern vorgesehen, den Keiser & Bracher-Südflügel (Baubereich D1) unter Denkmalschutz zu stellen sowie seine Umgebung zu schützen. Gestützt darauf wird beim Baubereich D1 eine bewusste Abweichung von der BO der Stadt Zug vorgenommen und die Bausubstanz des schützenswerten Baudenkmals resp. das gekennzeichnete Bauvolumen aus denkmalpflegerischen Gründen erhalten (siehe BBP Bestimmung Ziffer 7). Der vorliegende Planungsbericht macht zudem detaillierte Aussagen zur besonderen Bedeutung des Areals für Zug Süd (siehe Kap 1.3; Besondere Bedeutung des Areals für die Entwicklung von Zug Süd).

4 Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital»

4.1 Allgemeine Zielsetzung

Die Festlegungen umfassen den Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital», Nr. 7097 und das Konzept Umgebung vom 26. Februar 2014, welcher ein Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Mit ihm sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung von Architekturwettbewerben geschaffen und folgende Ziele erreicht werden:

- die Schaffung von zweckmässigen und sachgerechten Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Bebauung des Areals und im Baubereich B für einen Neubau mit öffentlicher Ausstrahlungskraft;
- die Zugänglichkeit des Areals für die Öffentlichkeit sowie die Aufwertung der Aussenräume für Fussgänger mit attraktiven Fussgänger- und Platzflächen mit hoher Aufenthaltsqualität;
- die Einführung von Bestimmungen, welche einerseits die bauliche Umsetzung des ausgewählten Richtprojektes ermöglichen und andererseits den notwendigen Projektierungsspielraum für die Weiterbearbeitung in Etappen offen lassen;
- einen ausgewogenen Nutzungsmix auf dem Areal.

4.2 Bebauung

4.2.1 Siedlung / Städtebau

Der Bebauungsplan sieht sieben Baubereiche vor, wobei die Hauptgebäude nur innerhalb dieser definierten Baubereiche erstellt werden dürfen.

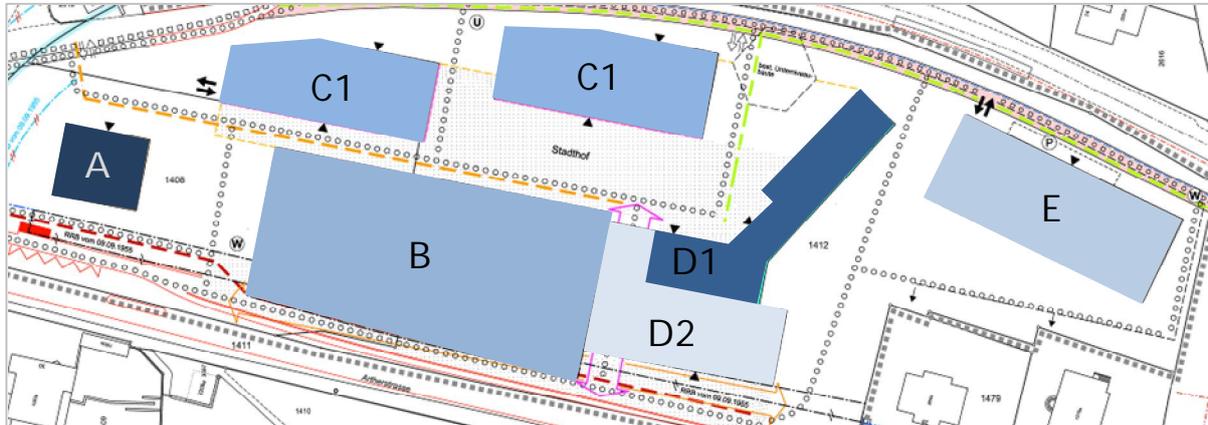


Abbildung 9: Ausschnitt der Baubereiche aus dem Bebauungsplan, ohne Masstab

Das heutige Personalhochhaus, welches in seiner Bausubstanz zu erhalten ist, bildet den Baubereich A und fixiert ausschliesslich die Lage. Aus ortsbaulichen Gründen und aufgrund des Verbotes zur Errichtung von Hochhäusern zwischen SBB-Geleisen und dem Seeufer (gemäss § 22 BO Stadt Zug) ist die Bausubstanz des ehemaligen Personalhochhauses zu erhalten. Mit dem vorgeschriebenen Substanzerhalt zeichnet Baufeld A die Bestandesgarantie gemäss § 72 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS 721.11) nach. Eine formelle Unterschutzstellung gemäss Denkmalschutzgesetz (DMSG, BGS 423.11) erfolgt damit nicht.

Für allfällige Umbauten werden die Oberkante des Daches und die heutige, anrechenbare Geschossfläche festgehalten, welche im Rahmen der Bestandesgarantie nicht überschritten werden dürfen. Der Bestand der anrechenbaren Fläche ist auf 3'060 m² begrenzt. Gemäss § 12 VPBG ergibt sich die Gebäudehöhe aus der Summe der einzelnen, in der Höhe

begrenzten Vollgeschosse, welche ab der Oberkante des Erdgeschossbodens bis Oberkante Decke des obersten Vollgeschosses, ohne Wärmdämmung und Dachbegrünung gemessen wird. Gemäss dieser Definition ist die Gebäudehöhe des Baubereichs A mit 451.29 m ü. M. fixiert. Die maximale Oberkante des Dachs, inkl. Dachaufbau und Brüstung, ist auf 455.67 m ü. M. limitiert. Bei einer Sanierung des bestehenden Personalhochhauses dürfen Balkonanbauten auf ein Drittel der Fassadenlänge an der Süd- und Westfassade den Baubereich um 2.50 m überragen. Die baulichen Massnahmen richten sich nach den Vorgaben der kantonalen Bestandesgarantie (vgl. § 72 Abs. 2 PBG). Ein allfälliger Neubau im Baubereich A hat die Bestimmungen der Zone WA3 gemäss Bauordnung der Stadt Zug einzuhalten. Das Erdgeschoss liegt auf der Höhe des Stadthofs und wird durch diesen erschlossen.



Abbildung 10: Foto des Personalhochhauses, Stand September 2013

Im Baubereich B ist eine publikumsattraktive, öffentliche Nutzung mit Ausstrahlungskraft vorzusehen, dessen Haupteingang in Richtung der Seeterrasse auszurichten ist. Im Bebauungsplan wird eine maximale Ausdehnung des Gebäudes und eine maximale anrechenbare Fläche von 5'650 m² eingetragen. Grundsätzlich gilt beim Baubereich B eine maximale Kote Oberkante Dach (inkl. Dachaufbau mit Brüstung) von 434.00 m ü. M., welche jedoch partiell um 3.00 m erhöht werden kann. Bei einer allfälligen öffentlichen Nutzung der Dachfläche, beispielsweise als Dach- oder Skulpturengarten, darf das Bauvolumen zur Erschliessung der Dachfläche auf max. 437.00 m ü. M. (OK Dach) erhöht werden. Diese Aufstockung ist auf das Mindestmass zu begrenzen, welches für die Erschliessung, die Nutzung und die angemessene Gestaltung der Dachfläche erforderlich ist. Darüber hinaus darf das Erscheinungsbild eines «liegenden» Baukörpers nicht geschmälert werden. Im Baubereich B ermöglicht die see-seitige Arkadenbaulinie, mit einer lichten Höhe von mindestens 5.50 m, Auskragungen im Bereich der Seeterrasse. Mit diesen Bestimmungen wird den Planern des zukünftigen Baubereichs B mehr Flexibilität beim Entwurf dieses stadtprägenden Gebäudes eingeräumt.

Die Baubereiche B und D2 sind im Erdgeschoss (Niveau Seeterrasse) zu verbinden. Dies ermöglicht einen gemeinsamen Betrieb zwischen publikumsattraktiven, kulturellen Nutzungen im öffentlichen Interesse und Hotel / Gastronomie. Beide Betriebe können einzeln funktionieren oder als zusammengeschaltete Einheit (Hotelrestaurant / Café, etc.) Synergien ausschöpfen. Zwischen den Baubereichen B und D1 / D2 ist ein Durchgang von

mindestens 12 m Breite einzuplanen. Dieser ermöglicht die visuelle Trennung der Baubereiche und eine grosszügige Verbindung des Stadthofes mit der Seeterrasse. Eine zwingende Verbindung zwischen den Baubereichen B und D2 auf Niveau Seeterrasse muss unterhalb dieses Durchgangs liegen. Die teilweise Überdachung zwischen den Baubereichen B und D1 ist gestattet, um die Baubereiche B und D1 vom Wetter unabhängig zu verbinden. Die Überdachung muss uneingeschränkt passierbar, eingeschossig und offen gestaltet werden.

In den Baubereichen C1 und C2 sind die Obergeschosse für preisgünstige Wohnnutzungen gemäss § 38 BO reserviert sowie in den Erdgeschossen auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Um die Wahrnehmung eines geschlossenen Stadthofes zu fördern, sind bei den Baubereichen C1 und C2 partiell Zwangsbaufuchten definiert. Die Baubereiche C1 und C2 sind so ausgelegt, dass ein Anordnungsspielraum verbleibt. Für beide Baubereiche sind maximal anrechenbare Geschossflächen von 2'240 m² (Baubereich C1) und 2'800 m² (Baubereich C2) zulässig. Um mehr Flexibilität im Entwurf der Baubereiche C1 und C2 zu ermöglichen, kann die definierte anrechenbare Geschossfläche pro Baubereich zu Gunsten / zu Lasten vom anliegenden Baubereich um maximal 10 % erhöht bzw. reduziert werden. Die Oberkante der Dächer (inkl. Brüstung) darf eine Höhe von 441.00 m ü. M. (Baubereich C1) resp. 441.80 m ü. M. (Baubereich C2) nicht überschreiten. Die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen werden durch den Stadthof und die Wohnnutzungen ab dem Weg entlang des SBB-Bahndammes erschlossen.

In den Baubereichen D1 und D2 ist eine Hotel- und Gastronomienutzung vorzusehen, welche mit Longstayappartments und Alterswohnungen ergänzt werden kann. Der Baubereich D1 wird durch den bestehenden Südflügel des ehemaligen Kantonsspitals bestimmt.



Abbildung 11: Foto des Spitaltrakt-Südflügels (Baubereich D1), Stand September 2013

Der östliche Teil des Baubereiches lehnt sich an den Proportionen des heutigen Südflügels so an, dass aus denkmalpflegerischen Überlegungen das Bauvolumen erhalten bleibt. Die vorgesehene Hotel- und Gastronomienutzung ist vom Stadthof erschlossen. Die Oberkante des Daches (inkl. Brüstung) hat die definierte Höhe von 443.30 m ü. M. nicht zu über-

schreiten. Zudem ist die Wiederherstellung der ursprünglichen Terrassenüberdachung des Dachgeschosses zu prüfen.

Der Baubereich D2 bildet den Sockelbau des Baubereiches D1 und wird durch die Seeterrasse erschlossen. Er grenzt an den Baubereich B und hat eine maximale Oberkante des Daches (inkl. Brüstung) von 426.50 m ü. M.. Für die Baubereiche D1 und D2 ist zusammen eine anrechenbare Fläche von max. 3'850 m² vorzusehen.

Der Baubereich E ist ausschliesslich für Alterswohnungen vorbehalten. Die Ausdehnung des Baubereiches und die maximale zulässige anrechenbare Geschossfläche von 2'400 m² sind so definiert, dass eine gewisse Entwurfsfreiheit für das Gebäude besteht. Um den Baubereichen C1 und C2 mehr Flexibilität zu ermöglichen, ist eine mögliche Ausnutzungsumlagerung von gesamthaft maximal 400 m² des Baubereichs E zu Gunsten der Baubereiche C1 und C2 vorgesehen. Die maximale Gebäudehöhe (inkl. Brüstung) ist auf 439.60 m ü. M. festgelegt. Der Baubereich E wird durch einen Fahrweg von 4.00 m Breite und durch die öffentliche Fuss- und Radwegverbindung entlang des SBB-Bahndamms erschlossen.

4.2.2 Baufluchten

Um die Wahrnehmung eines geschlossenen Stadthofes zu fördern, sind bei den Baubereichen C1 (süd- und westseitig) und C2 (westseitig) partiell Zwangsbaufuchten definiert, worauf mindestens 60 % der Gebäudefluchten zu platzieren sind. Demzufolge beträgt die minimale Gebäudelänge an der Westfassade pro Baubereich entsprechend 30.00 m. Weitere Baufluchten werden nicht definiert.

4.2.3 Nutzungen / Ausnützungsberechnung / Wohnanteil

In den Baubereichen sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

A	Wohnnutzung
B	Publikumsattraktive, öffentliche Nutzung mit Ausstrahlungskraft
C1 und C2	Mässig störende Gewerbe-/ Dienstleistungsnutzung sowie Wohnen im Erdgeschoss und mehrheitlich preisgünstige Wohnnutzung gemäss § 38 BO in den OGs.
D1 und D2	Hotel- und Gastronomienutzung, welche durch Longstayapartments und Alterswohnungen ergänzt werden kann.
E	Ausschliesslich Alterswohnungen

Die anrechenbare Landfläche (aLF) setzt sich wie folgt zusammen:

GS 1407	1'366 m ²
GS 1408	5'805 m ²
GS 1412	19'603 m ²
Zwischentotal:	26'774 m ²

Abzug Mänibachstrasse gem. Ist-Zustand (inkl. Trottoirs)	-1'186 m ²
Abzug Landbedarf Artherstrasse gem. Ist-Zustand (inkl. Trottoir + Bushaltestelle)	-491 m ²
Abzug Mänibach gem. Ist-Zustand (unterirdisch)	-99 m ²
Total der anrechenbaren Landfläche	24'998m ²

Bei einer der Bauordnung konformen Ausnützungsziffer (AZ) von 0.80 und der anrechenbaren Landfläche von 24'998m² beträgt die maximal zu erstellende anrechenbare

Geschossfläche 20'000 m². Die Ausnützung im Bebauungsplanperimeter wird durch die maximal anrechenbare Geschossfläche pro Baubereich geregelt.

Folgende maximal anrechenbaren Geschossflächen sind pro Baubereich zulässig:

	max. aGF gemäss BBP
Baubereich A	3'060 m ²
Baubereich B	5'650 m ²
Baubereich C1*	2'240 m ²
Baubereich C2*	2'800 m ²
Baubereich D1 und D2	zusammen 3'850 m ²
Baubereich E**	2'400 m ²
Total max. anrechenbare Geschossflächen	20'000 m²

* Erhöhung bzw. Reduktion der definierten anrechenbaren Geschossfläche pro Baubereich zu Gunsten/ zu Lasten vom anliegenden Baubereich (zwischen C1 und C2) um maximal 10 %.

**Reduktion der definierten anrechenbaren Geschossfläche des Baubereiches E zu Gunsten der Baubereiche C1 und/oder C2 um gesamthaft maximal 400 m².

Gemäss § 36 BO liegt der minimale Wohnanteil in der Wohn- und Arbeitszone 3 bei 60 %. Das Richtprojekt der Renzo Bader Architekten mit Stand 18. Februar 2014, rev. 25. September 2014 hält diese Anforderung ein:

	Wohnanteil aGF	Wohnanteil %
Baubereich A	3'060 m ²	15.4 %
Baubereich C1 und C2	3'898 m ²	19.6 %
Baubereich D1 und D2	2'697 m ²	13.6 %
Baubereich E	2'360 m ²	11.9 %
Summe	12'015m²	60.4 %

4.2.4 Etappierung

Die sieben Baubereiche funktionieren dank vollständiger Entflechtung autonom. Sie sind grundsätzlich zeitlich unabhängig voneinander realisierbar. Für alle Baubereiche (A, B, C1 zusammen mit C2, D1 zusammen mit D2, E) müssen Architekturwettbewerbe durchgeführt werden. Ein gemeinsames Wettbewerbsverfahren für sämtliche Baubereiche ist ebenfalls denkbar. Auf dem Areal des Kantonsspitals bietet sich die Möglichkeit, ein neues Stück Stadt Zug zu bauen. Grundsätzlich gilt «first come first served». Ergo haben alle nachfolgenden Bauten auf das bestehende Stadtgefüge zu reagieren.

4.3 Erschliessung

Das Areal des ehemaligen Kantonsspitals wird wie bis anhin ab der Artherstrasse über die Mänibachstrasse erschlossen. Die Zufahrt für die gemeinsame Tiefgarage Nord der Baubereiche B, C1, C2, D1 und D2 erfolgt im Norden des Areals von der Mänibachstrasse. Im Osten des Areals befindet sich die Zufahrt für die Tiefgarage Süd des Baubereiches E. Beide Tiefgaragenzufahrten sind in die Gebäude (Baubereiche C1 und E) zu integrieren. Die Erschliessung des bestehenden Parkhauses Athene ab der Mänibachstrasse bleibt unverändert. Für die Besucherparkplätze des Baubereichs E sowie für Anlieferungen, Feuerwehr und allgemeine Notzufahrten ist am Ende des Weges entlang dem SBB-Bahndamm ein Wendepplatz vorgesehen.

Die Seeterrasse ist grundsätzlich für den motorisierten Individualverkehr gesperrt. Ausnahmen bilden Fahrten für die Feuerwehr und allgemeine Notzufahrten, welche die Seeterrasse über eine Zufahrt ab der Mänibachstrasse erreichen. Diese Zu- und Einfahrt hat einen Abstand von mindestens 20 m zur Artherstrasse auf und verfügt über einen Wendeplatz nördlich des Baubereiches B. Dies gilt ebenso für den Stadthof, welcher nur für Hotelzufahrten, für Anlieferungen und für Einsätze der Feuerwehr befahren werden darf. Zufahrten zum Stadthof sind ab der Mänibachstrasse und ab dem Weg entlang dem SBB-Bahndamm vorgesehen. Die rückwärtige Erschliessung der Grundstücke 1479 und 1894 wird ab dem Weg entlang dem SBB-Bahndamm am südlichen Ende des Baubereiches E angeordnet. Die Notzufahrt des Grundstücks 3845 (Fideikommiss Müller) erfolgt ebenfalls ab dem Weg entlang dem SBB-Bahndamm.

4.4 Freiraum / Umgebung

Das Freiraumkonzept der Fontana Landschaftsarchitektur GmbH ist Bestandteil des Bebauungsplanes «Areal ehemaliges Kantonsspital» und für die weitere Projektierung sowie für die etappenweise Umsetzung wegleitend (siehe Kapitel 8; Beilage B2).

Das Areal wird bezüglich Umgebungsgestaltung in die folgenden vier Bereiche unterteilt:

- Wohngarten (beim Personalhochhaus),
- Seeterrasse (beim Neubau publikumsattraktive, öffentliche Nutzung mit Ausstrahlungskraft),
- Park (beim Hotel und Wohngebäude) und
- Stadthof (zwischen Wohngebäuden und Neubau publikumsattraktive, öffentliche Nutzung mit Ausstrahlungskraft).

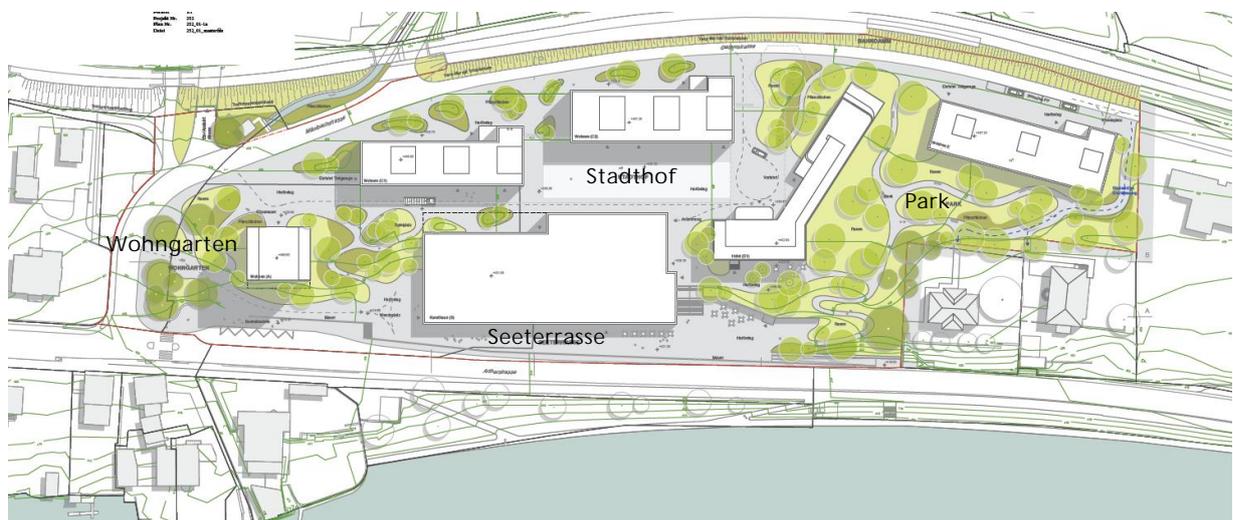


Abbildung 12: Ausschnitt Konzept Umgebung, ohne Masstab

Die Lage des Terrains im Hang wird in der geplanten Bebauung mit Hilfe von zwei Ebenen akzentuiert. Zentrale gestalterische Elemente dieser multifunktionalen Flächen sind der Aufgang von der Kreuzung Arther-/ Mänibachstrasse, die Verknüpfung der Baubereiche B, D2 und dem Park sowie der Abgang im Süden der Seeterrasse zur Artherstrasse. Dem uneingeschränkten Blick auf den Zugersee ist bei der Planung der Seeterrasse als «Markenzeichen» des Areals ein besonderes Augenmerk zu schenken.

Die Seeterrasse als untere Ebene dient der Zirkulation und dem Aufenthalt der Besucher des Neubaus mit öffentlicher Ausstrahlungskraft (Baubereich B) sowie für die Gastronomie

(Baubereich D2). Der Stadthof als obere Ebene erschliesst die Dienstleistungs- und Wohnflächen der Baubereiche C1 und C2 und dient sowohl dem Hotel (Baubereich D1) als auch dem Neubau mit öffentlicher Ausstrahlungskraft (Baubereich B) als Vorzone und Erschliessungsfläche. Dadurch entstehen zwei unterschiedliche Charaktere, die öffentliche untere Ebene mit der Seeterrasse sowie freiem Blick auf den Zugersee und der Stadthof auf der oberen Ebene. Diesen Anforderungen ist in der Ausgestaltung des Stadthofes Rechnung zu tragen. Diese zwei Ebenen werden durch klare Geländekanten voneinander getrennt und durch mehrere orthogonale Treppen und Rampen miteinander verbunden.

Die Seeterrasse und der Stadthof werden im Norden vom Wohngarten und im Süden vom Park begrenzt. Der Wohngarten und der Park sind der stillen öffentlichen sowie privaten Nutzung vorbehalten. Die heutige charakteristische Gartenanlage rund um das Personalhochhaus aus den 70er Jahren (Baubereich A) soll möglichst erhalten bleiben. Die zentralen Elemente sollen bewahrt und in einen Wohngarten integriert werden. Der Park zwischen den Baubereichen D1, D2 und E ist als ein Element mit einer einheitlichen Gestaltung von Wegen, Wiesen und Pflanzenflächen zu verstehen. Er nimmt Bezug auf den Baumbestand der beiden westlich liegenden Villen (GS 1479 und 1894) und integriert deren rückwärtige Erschliessung in die Parkgestaltung.

Die Dachflächen der Baubereiche C1, C2, und E sind zu begrünen. Die Begrünung der Dachflächen der Baubereiche A, B, D1 und D2 sind in Abhängigkeit ihrer Projekte zu prüfen. Die Dachfläche des Baubereichs B (OK Dach max. 434.00 m ü. M.) darf teilweise oder ganz begehbar gestaltet werden, so dass diese bei einer allfälligen öffentlichen Nutzung der Dachfläche zusätzlich genutzt werden kann.

Im Rahmen des Architekturwettbewerbs für die Baubereiche B und D1 sowie D2 ist der Freiraum für die Seeterrasse und für den Stadthof zu erarbeiten. Der Landschaftsarchitekt, welcher als Sieger des ersten Wettbewerbes hervorgeht, ist nach Möglichkeit für die Begleitung der Umgebungsgestaltung sämtlicher Baubereiche zu verpflichten (siehe BBP Bestimmung Ziffer Nr. 31). Das Konzept Umgebung der Fontana Landschaftsarchitektur GmbH ist Bestandteil des Bebauungsplans «Areal ehemaliges Kantonsspital» und für die weitere Projektierung und etappenweise Umsetzung wegleitend.

4.5 Verkehr / Parkplatznachweis

Es sind insgesamt maximal 210 Parkfelder vorzusehen. Diese teilen sich wie folgt auf: Neue Tiefgarage Nord (Baubereiche B, C1, C2, D1 und D2) max. 72 Parkplätze, neue Tiefgarage Süd (Baubereich E) max. 28 Parkplätze, Umgebung Baubereich E max. 4 Parkfelder und bestehendes Parkhaus Athene max. 106 Parkfelder.

Der Baubereich A verfügt über keine eigene Parkieranlage. Die Parkfelder für Bewohner und Beschäftigte befinden sich im bestehenden Parkhaus Athene, welches im Eigentum des Kantons Zug ist. Das Parkhaus hat insgesamt 235 bewirtschaftete Parkfelder, verteilt auf 3 Geschosse. Davon sind zum jetzigen Zeitpunkt 80 Einstellplätze dauerhaft vermietet, demzufolge stehen noch 155 Plätze zur freien Verfügung.

Für den Baubereich A sind im Parkhaus Athene ein Parkplatz pro Wohnung, maximal jedoch 31 Parkfelder für Bewohner vorzusehen. Im Baubereich C1 ist die Zufahrt der Tiefgarage Nord geplant, welche ab der Mänibachstrasse erschlossen ist. In dieser dürfen maximal 45 Parkfelder für Bewohner und Beschäftigte der Baubereiche C1 und C2 realisiert werden. Für den Baubereich B sind in der Tiefgarage Nord maximal 5 Parkfelder für Beschäftigte zulässig.

Die Tiefgarage der Baubereiche D1 und D2 ist mit der Tiefgarage Nord der Baubereiche C1 und C2 verbunden und wird durch diese erschlossen. Darin können 22 Parkfelder für Hotelgäste und Beschäftigte realisiert werden.

Für die Besucher der Baubereiche A, B, C1, C2, D1 und D2 und für die Beschäftigten der Baubereiche D1 und D2 sind im Parkhaus Athene maximal 75 Parkfelder vorzusehen. Insgesamt verbleiben im Parkhaus Athene 49 Parkfelder für anderweitige öffentliche Nutzungen, welche nicht mit dem Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital» zusammenhängen.

Parkplatzverteilung

Besucherparkplätze Athene	75
---------------------------	----

Baufelder	Nutzung	Eff. PP	TG Nord	TG Süd	Aussen PP	PP Athene
A	Wohnen					
	Bewohner	31				31
	Besucher	2				2
	Subtotal	33	0	0	0	33
B	Ausstellungsbereich					
	Besucher / Personal	37	4			33
	Café / Bar					
	Personal	1	1			
Besucher	7				7	
Subtotal	45	5	0	0	40	
C1 + C2	Wohnen					
	Bewohner	39	39			
	Besucher	3				3
	Dienstleistung					
Personal	6	6				
Besucher	4				4	
Subtotal	52	45	0	0	7	
D1 + D2	Hotel					
	Besucher / Personal	35	20			15
	Restaurant					
	Personal	2	2			
Besucher	11				11	
Subtotal	48	22	0	0	26	
E	Wohnen					
	Bewohner	24		24		
	Besucher	4			4	
	GS 1479 + 1894	4		4		
Subtotal	32	0	28	4	0	
TOTAL	210	72	28	4	106	

Tabelle 2: Übersicht Parkfelder der einzelnen Baubereiche und deren Zuordnung

Sämtliche Parkfelder im Perimeter des Bebauungsplans sind ab der ersten Stunde monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften. Ausgenommen sind die reservierten Parkfelder für Wohnnutzungen und Beschäftigte.

Für Fahrräder und Motorfahrräder wurde in Anlehnung an die Empfehlung des Bundesamtes für Strassen die Berechnungsweise für die Mindestanzahl Abstellplätze wie folgt festgelegt:

- 1 Abstellplatz pro 100 m² aGF Wohnen,
- 1 Abstellplatz pro 70 m² aGF Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistung, Hotel
- 1 Abstellplatz pro 85 m² aGF Einkaufen, Freizeit, Kultur, Gastronomie

Daraus ergibt sich eine minimale Anzahl für Fahrräder und Motorfahrräder von 232 Abstellplätzen. Diese sind so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können. Mindestens 60 % der Abstellplätze sind zu überdachen.

Effektiver Bedarf

Baufeld	Nutzung	Parkplätze		Kurzzeit-PP in %	Langzeit-PP in %	Kurzzeit-PP	Langzeit-PP
A	Wohnen						
	Bewohner	31		30%	70%	9	22
	Besucher						
	Subtotal	31				9	22
B	Ausstellungsbereich						
	Personal	3		0%	100%	0	3
	Gäste	53		100%	0%	53	0
	Subtotal	56				53	3
	Café / Bar						
	Personal	0		0%	100%	0	0
	Gäste	6		100%	0%	6	0
	Subtotal	6				6	0
C1 + C2	Wohnen						
	Bewohner	39		30%	70%	12	27
	Besucher						
	Subtotal	39				12	27
	Dienstleistung						
Personal	11		30%	70%	3	8	
Besucher	11		100%	0%	11	0	
	Subtotal	22				14	8
D1 + D2	Hotel						
	Personal	34		0%	100%	0	34
	Gäste	10		0%	100%	0	10
	Subtotal	44				0	44
	Restaurant / Bar						
	Personal	4		0%	100%	0	4
Gäste	7		100%	0%	7	0	
	Subtotal	11				7	4
E	Wohnen						
	Bewohner	24		30%	70%	7	17
	Besucher						
	Subtotal	24				7	17
	TOTAL	232				107	125

Tabelle 3: Übersicht Fahrräder und Motorfahrräder der einzelnen Baubereiche gemäss Richtprojekt

Im Auftrag der Stadt Zug wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die Erschliessung durch den MIV, den ÖV und den Langsamverkehr für das Areal ehemaliges Kantonsspital untersucht und die Auswirkungen aufzeigt, die sich aufgrund der geplanten Parkfelder ergeben.

Die Verfasser des verkehrstechnischen Gutachtens vom 7. November 2012 / Revision 15. Februar 2014 kommen zum Schluss, dass die Kapazität des Knotens Arther-/ Mänibachstrasse auch mit zusätzlichem Verkehr aus dem Bebauungsplan Altes Kantonsspital klar ausreichend ist. Die Verkehrsqualität liegt bei diesem Knoten in den Verkehrsspitzenstunden zwischen gut bis sehr gut. Auf dem angrenzenden Strassennetz ist im Vergleich mit dem projektunabhängigen Verkehrsaufkommen die zusätzliche Belastung durch den Bebauungsplan gering (siehe Kapitel 8; Beilage B3).

4.5.1 Öffentlicher Verkehr

Bushaltestellen befinden sich in maximal 200 m Entfernung zum Bebauungsplangebiet an der Artherstrasse (Linie 3 Baar Lättich–Zug–Oberwil und Linie 5 Walchwil BHF–Zug Bahnhofplatz) und an der Athene (Linie 12 Gimenen–Zug Bahnhofplatz). Die Linie 3 verkehrt im Viertelstundentakt, die Linien 5 und 12 im Halbstundentakt. Die Stadtbahnhaltestellen Casino und Friedbach (S2 Baar Lindenpark–Arth-Goldau) befinden sich in Gehdistanz zum Areal des ehemaligen Kantonsspitals. Die S2 verkehrt ebenfalls im Halbstundentakt.

Das Areal des ehemaligen Kantonsspitals ist bereits heute vorzüglich durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Der Bebauungsplan berücksichtigt zudem das kantonale Projekt zur Realisierung einer elektronischen Busspur auf der Artherstrasse.

4.6 Fuss- und Radwegnetz

Dem Fussverkehr steht innerhalb des Areals ein dichtes und zusammenhängendes Wegnetz zur Verfügung. Die im Bebauungsplan eingetragenen öffentlichen Fusswegverbindungen sind optimal an das übergeordnete Fusswegnetz, die nahe gelegenen Stadtbahnhaltestellen Casino und Friedbach sowie an die Bushaltestelle Mänibach angebunden. Mit der Seeterrasse, dem Stadthof, dem Wohngarten und dem Park weist der Bebauungsperimeter sehr attraktive Fussgängerverbindungen auf. Mit diesen im Bebauungsplan eingetragenen Fussgängerflächen soll der Langsamverkehr grosszügige Zirkulationsflächen im Bereich der Seeterrasse und dem Stadthof erhalten. An den beiden Enden der Seeterrasse befindet sich je ein Übergang über die Artherstrasse.

Im Westen und Osten grenzen ein kantonaler und ein kommunaler Radweg an das Areal. Somit ist der Bebauungsplanperimeter ebenfalls ausgezeichnet an das Radwegnetz angeschlossen.

4.7 Ver- und Entsorgung

4.7.1 Entwässerung

Das auf den Dach- und Belagsflächen anfallende Meteorwasser ist soweit möglich und sinnvoll versickern zu lassen. Ein detailliertes Entwässerungskonzept ist im Rahmen der Bauprojekte zu erarbeiten. Für eine Versickerung stehen genügend Flächen auf dem Areal (z.B. auf den Flächen des Wohngartens und der Parkanlage) zur Verfügung.

4.7.2 Abfallbewirtschaftung

Am bezeichneten Standort im Bebauungsplan ist in Absprache mit dem Baudepartement der Stadt Zug eine gemeinsame Entsorgungsstelle mit Unterflurcontainern für die Wohnnutzungen der Baubereiche A, C1, C2 und E einzurichten.

Für die weiteren Baubereiche B, D1 und D2 ist eine optimale Entsorgungsinfrastruktur anzubieten. Die Standorte der Entsorgungslogistik sowie die Art der Abfallbereitstellung sind im Rahmen des Baugesuchs oder der Baugesuche zu bestimmen.

4.8 Gewässer / Bachöffnung

Am 11. Dezember 2009 hat das eidgenössische Parlament mit einer Änderung des Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 (GSchG; SR 814.20) einen Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Lebendiges Wasser» beschlossen. Diese Gesetzesänderung, welche seit 1. Januar 2011 in Kraft ist, befasst sich u.a. mit der Revitalisierung und Sicherung der

Gewässer sowie der extensiven Bewirtschaftung des Gewässerraums. In der Folge hat der Bundesrat die notwendigen Anpassungen der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201) vorgenommen. Er hat dabei den Gewässerraum für Fliessgewässer und für stehende Gewässer sowie die Nutzung dieses Raumes definiert. Gleichzeitig hat er die Kantone verpflichtet, den Gewässerraum für die einzelnen Gewässer bis 31. Dezember 2018 festzulegen.

Im Bereich des Bebauungsplanperimeters ist der Mänibach eingedolt und als privates Gewässer klassifiziert. Eine Gewässeröffnung und eine Ausdolung sind gemäss kantonalem Richtplan nicht vorgesehen. Eine Neuführung des Mänibachs im Bereich des ehemaligen Kantonsspitals war gemäss Programm zum Studienauftrag (Stand 25. Juli 2011) möglich und hätte die Offenlegung des Mänibachs zur Folge. Eine generelle Offenlegung und Renaturierung wurde jedoch nicht im Programm verlangt.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird der Mänibach nicht geöffnet oder verlegt. Aus diesem Grund verbleibt der Mänibach im Abschnitt des Bebauungsplanperimeters unverändert überdeckt.

4.9 Umweltaspekte

4.9.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der geänderten Vorschriften der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfungen (UVPV vom 19. Oktober 1988, Stand 1. Juni 2012) ist für «Parkhäuser und Parkplätze für mehr als 500 Motorwagen» ein Umweltverträglichkeitsbericht zu erstellen.

Dieser Wert wird mit den abgeschätzten Parkplatzzahlen (siehe Kapitel 4.3; Erschliessung) unterschritten, so dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. In den Bestimmungen des Bebauungsplans sind weiter verschiedene Vorgaben zu Umweltbereichen enthalten.

4.9.2 Lärmgutachten

Für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Areal Altes Kantonsspital gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. Somit sind auch mässig störende Betriebe zugelassen.

Das Lärmgutachten des Ingenieurbüros Beat Sägesser dient als Grundlage für die weitere Planung. Die Einzonung erfolgte vor Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes und der Lärmschutzverordnung, somit ist für den Bebauungsplan der Immissionsgrenzwert massgebend.

Nutzung	Immissionsgrenzwert	
	tags	nachts
Wohnnutzung	65 dB (A)	55 dB (A)
Betriebliche Nutzung*	70 dB (A)	60 dB (A)

* Publikumsattraktive öffentliche Nutzungen im Baufeld B und abgeschlossene Räume (Saal u.ä.) beim Restaurant im Baufeld D2.

Gemäss Lärmgutachten vom 10. Februar 2014 sind die massgebenden Immissionsgrenzwerte im Bebauungsplan mit den geplanten Baubereichen und Nutzungen am Tag und in der Nacht überall eingehalten. Einer Genehmigung des Bebauungsplans steht aus lärmrechtlicher Sicht nichts entgegen (siehe Kapitel 8; Beilage B4).

4.9.3 Grundwasser

Gemäss Gewässerschutzverordnung Anhang 4, Ziffer 211, Abs. 2, dürfen in den nutzbaren Grundwasservorkommen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die zuständige Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird. Im Baubewilligungsverfahren ist deshalb eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung für Bauten und Anlagen im Grundwasser erforderlich. Darin ist der Nachweis zu erbringen, dass ohne bauliche Kompensationsmassnahmen 90 % der ursprünglichen Durchflusskapazität erhalten bleibt.

Gemäss Gewässerschutzkarte Ausgabe 2004 ist das Areal vollständig dem Gewässerschutzbereich A_u zugeordnet. Gemäss der seit dem 1. Januar 1999 in Kraft getretenen Eidgenössischen Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.



Abbildung 13: Vorschlag für neue Abgrenzung Gewässerschutzbereich A_u, Stand 4. Juli 2013

Nach Überprüfung des Gewässerschutzbereiches A_u im Areal des alten Kantonsspitals durch das Amt für Umweltschutz des Kantons Zug, mit Bericht vom 4. Juli 2013 (siehe Kapitel 8; Beilage B5), liegt der grösste Teil des Areals des Bebauungsplanperimeters neu im Gewässerschutzbereich üB (übrige Bereiche). Somit gelten die allgemeinen Gewässerschutzvorschriften für den Perimeter. Das bereits heute bestehende Personalhochhaus (Baubereich A) verbleibt teilweise im Gewässerschutzbereich A_u. Die bestehende Bausubstanz des Personalhochhauses soll erhalten und energetisch renoviert werden. Ein Neubau im Baubereich A ist nicht vorgesehen, daher ist mit keiner Beeinträchtigung auf den bestehenden Gewässerschutzbereich A_u zu rechnen.

4.9.4 Feuerpolizei

Die Notzufahrt erfolgt innerhalb der bezeichneten Bereiche. Die Feuerwehzufahrten des Richtprojektes entsprechen den Anforderungen der Feuerwehr der Stadt Zug und sind mit ihr abgesprochen. Die Detailplanung erfolgt im Rahmen der jeweiligen Baugesuche.

5 Abweichungen von der Regelbauweise

5.1 Begründung

Aufgrund des Entscheids des Verwaltungsgerichtes Zug betreffend Bebauungsplan «Salesianum» wurde der Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital» unter der Prämisse der Einhaltung der vorgegebenen Grundmasse der Zone WA3, gemäss § 52 BO der Stadt Zug, erarbeitet. Im Umgang mit der schutzwürdigen Bausubstanz ist im Rahmen der Weiterprojektierung seitens der Direktion des Innern vorgesehen, den Südtrakt (Baubereich D1) unter Denkmalschutz zu stellen.



Legende: Substanzerhalt

Abbildung 14: Detaillierter Schutzzumfang der Baubereiche D1 / D2, Stand 22. November 2013

Gestützt darauf wird beim Baubereich D1 eine bewusste Abweichung von der Bauordnung vorgenommen.

Der Bebauungsplan weicht in nachfolgendem Punkt von der Regelbauweise ab:

- Die nicht schutzwürdige Bausubstanz des Baubereiches D1 kann, in Abweichung zu § 72 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG/ZG), abgebrochen und das heutige Volumen aus denkmalpflegerischen Überlegungen wiederaufgebaut sowie das Volumen des Dachgeschosses bzw. das obersten Geschosses erweitert werden (s. BBP Bestimmung Ziffer 7).

5.2 Vorzüge für das Siedlungsbild und die Umgebung

Gemäss § 32 PBG/ZG können Bebauungspläne von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen, wenn sie wesentliche Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung erzielen. Mit dem Bebauungsplan Areal ehemaliges Kantonsspital entstehen folgende Vorteile:

- Durch publikumsattraktive Nutzungen wie Hotel und Gastronomie wird das Areal, an prominenter Lage, für die Öffentlichkeit zugänglich.
- Das Areal weist einen hohen Anteil an attraktiven, unterschiedlich ausgestalteten Freiflächen auf.
- Aufwertung des Weges entlang dem SBB-Bahndamm für Fussgänger und Radfahrer.
- Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gemäss § 38 BO.
- Die Lage, die Anordnung und die Höhe der Bauten wurden so festgelegt, dass sich diese ins Stadtbild, in das umliegende Quartier und ins Terrain integrieren.
- Die Zufahrten für den motorisierten Individualverkehr sind minimal gehalten und so angeordnet, dass diese die quartierinternen Erschliessungswege möglichst wenig tangieren.
- Die Parkierung für Beschäftigte und Bewohner erfolgt ausschliesslich unterirdisch.

- Anordnung von Parkplätzen für Besucher im bestehenden Parkhaus Athene, welches im Besitz des Kantons Zug ist.

Trotz der erwähnten Vorteile für das Siedlungsbild und für die Umgebung hält der Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital» die Bauordnung der Stadt Zug ein.

6 Verfahren

6.1 Ordentliches Verfahren gemäss § 39 PBG/ZG

Da es sich um ein Areal im besonderen öffentlichen Interesse handelt und zudem der Bauzone mit speziellen Vorschriften zugewiesen ist, soll der Bebauungsplan im ordentlichen Verfahren nach § 39 PBG/ZG erlassen werden.

6.2 Motionen und Interpellationen

Nachfolgende Interpellation und Motion wurden zum «Areal ehemaliges Kantonsspital» bei der Stadt Zug bereits beantwortet und von der Geschäftskontrolle als erledigt abgeschrieben:

Interpellation Martin Eisenring, CVP, vom 16. Oktober 2008 betreffend Haltung des Stadtrats zum Areal Artherstrasse (Der Wortlaut der Interpellation befindet sich auf S. 979 f. des GGR-Protokolls Nr. 20 vom 28. Oktober 2008)

Im Zusammenhang mit der Ablehnung des Bebauungsplans Belvedere durch den Souverän am 28. September 2008 werden in dieser Interpellation diverse Fragen zum weiteren Vorgehen bei der Planung der Neubebauung des Areals, den zukünftigen Nutzungen und den künftigen Rahmenbedingungen gestellt. Die Interpellation wurde von Dolfi Müller im Namen des Stadtrats an der Sitzung des Grossen Gemeinderates vom 5. Mai 2009 beantwortet (der Wortlaut der Beantwortung befindet sich im Protokoll Nr. 28 der Sitzung des Grossen Gemeinderates vom 5. Mai 2009).

Motion Susanne Giger, SP, und Franz Akermann, SP, vom 20. Oktober 2008 betreffend Kaufrechtsvertrag für das Areal ehemaliges Kantonsspital (Der Wortlaut der Motion befindet sich auf S.985 f. des GGR-Protokolls Nr. 20 der Sitzung vom 28. Oktober 2008)

In der Motion wird der Stadtrat damit beauftragt, mit dem Regierungsrat Verhandlungen aufzunehmen mit dem Ziel, einen im Grundbuch eingetragenen Kaufrechtsvertrag über das Areal des ehemaligen Kantonsspitals abzuschliessen. Damit soll die Stadt Zug nach Ablehnung des Bebauungsplans Belvedere die Federführung bei der zukünftigen Planung der Neubebauung des Areals übernehmen. Dadurch kann die Stadt Zug Einfluss nehmen auf das Nutzungskonzept des Areals und somit einen optimalen Nutzen für die Bevölkerung generieren. Zusätzlich kann die Stadt Zug ein grosses Grundstück an bester Lage erwerben.

Der Grosse Gemeinderat behandelte diese Motion an der Sitzung vom 18. November 2008. Der Rat erklärte diese als nicht erheblich und somit als erledigt (der Wortlaut der Beantwortung befindet sich im Protokoll Nr. 21 der Sitzung des Grossen Gemeinderates vom 18. November 2008).

Nachfolgende weitere Motionen wurden zum «Areal ehemaliges Kantonsspital» bei der Stadt Zug eingereicht:

Motion Fraktion Alternative-CSP vom 28. September 2008 betreffend Ideenwettbewerb mit öffentlicher Mitwirkung für die Nutzung des Areals an der Artherstrasse in Zug (ehemaliges Kantonsspitalareal). Der Wortlaut der Motion befindet sich auf S. 944 des GGR-Protokolls Nr. 19 der Sitzung vom 30. September 2008.

In der Motion wird der Stadtrat damit beauftragt, für die zukünftige Nutzung des Areals an der Artherstrasse in Zug (ehemaliges Kantonsspital) einen Ideenwettbewerb durchzuführen. Die Einwohner der Stadt Zug sollen in diesen Prozess mit einbezogen werden (öffentliche Mitwirkung).

Die Motion wurde an der GGR-Sitzung vom 28. Oktober 2008 zur sofortigen Behandlung abgelehnt und zum Bericht sowie Antrag an den Stadtrat überwiesen (der Wortlaut der Beantwortung durch den Stadtrat ist pendent und wird dem GGR in zweiter Lesung zur Abschreibung unterbreitet).

Motion Fraktion Alternative-CSP vom 28. September 2008 betreffend Kauf des Areals an der Artherstrasse (ehemaliges Kantonsspital). Der Wortlaut der Motion befindet sich auf S. 945 des GGR-Protokolls Nr. 19 der Sitzung vom 30. September 2008.

In der Motion wird der Stadtrat damit beauftragt, mit dem Regierungsrat Verhandlungen aufzunehmen mit dem Ziel, einen im Grundbuch eingetragenen Kaufrechtsvertrag über das Areal des ehemaligen Kantonsspitals abzuschliessen. Damit soll nach der Ablehnung des Bebauungsplans Belvedere die Stadt Zug die Federführung bei der Planung der Neubebauung des Areals ehemaligen Kantonsspitals übernehmen. Dadurch kann die Stadt Zug das Areal der Öffentlichkeit zugänglich machen, nicht nur Wohnungen für Reiche anbieten und das Land bleibt im Besitz der öffentlichen Hand.

Die Motion wurde an der GGR-Sitzung vom 28. Oktober 2008 zur sofortigen Behandlung abgelehnt und zum Bericht sowie Antrag an den Stadtrat überwiesen (der Wortlaut der Beantwortung durch den Stadtrat ist pendent und wird dem GGR in zweiter Lesung zur Abschreibung unterbreitet).

Motion Susanne Giger, Fraktion Alternative-CSP, vom 14. Januar 2014 betreffend Pilotprojekt Kantonsspital. Da der Wortlaut der Motion sich nicht im GGR-Protokoll Nr. 2 der Sitzung vom 25. Februar 2014 befindet wird er nachfolgend genannt.

«Der Stadtrat wird beauftragt sich darum zu bemühen, dass auf dem Areal des „alten Kantonsspital“ ein gesellschafts- und energiepolitisches Pilotprojekt realisiert werden kann. Auf einer der Parzellen, die vom Kanton im Baurecht abgegeben werden - könnte ein Mehr-Generationen-Haus nach dem Beispiel von Solinsieme und aus energietechnischer Sicht ein Nullenergiehaus oder Haus 2050 verwirklicht werden. Zug ist Energiestadt und bekennt sich zur 2000-Watt-Gesellschaft. Und für neues oder anderes Wohnen im Alter gibt es in unserer Stadt noch kein Angebot, obwohl die Nachfrage da ist und immer mehr zunimmt. Es ist also ein Gebot der Stunde, dass unsere Stadt in dieser Sache eine führende Rolle übernimmt. »

In der Motion wird der Stadtrat beauftragt, sich darum zu bemühen, dass auf dem Areal des ehemaligen Kantonsspitals ein gesellschaftlich- und energiepolitisches Pilotprojekt, ein Nullenergie- und Mehr-Generationen-Haus, realisiert werden kann.

Die Motion erreichte an der GGR-Sitzung vom 25. Februar 2014 die nötige Zweidrittels-Mehrheit zum Antrag auf Nichtüberweisung nicht und wurde an den Stadtrat überwiesen

(der Wortlaut der Beantwortung durch den Stadtrat ist pendent und wird dem GGR in zweiter Lesung zur Abschreibung unterbreitet).

Gemäss heutigem Stand der Planung können die Motionen und die Interpellation zusätzlich mit folgenden Informationen beantwortet werden:

- Der Kanton Zug als Grundeigentümer übernahm die Führung bei der Planung der Neubebauung des Areals ehemaliges Kantonsspital. Dolfi Müller sowie fachliche Vertreter der Abteilungen Stadtplanung und Städtebau nahmen Einsitz in der Arbeitsgruppe und der anschliessenden Fachjury. Damit war die Stadt Zug aktiv an der Ausarbeitung der Nutzungsszenarien, des Masterplans sowie bei der Durchführung des städtebaulichen Studienauftrags beteiligt.
- Anfang 2009 wurde eine 20-köpfige Arbeitsgruppe aus Vertretern der Nachbarschaft, aller Parteien, dem Kanton Zug sowie der Stadt Zug gebildet. Zusammen mit Jauch Zumsteg Pfyl AG wurden verschiedene Nutzungsszenarien entwickelt und ein erster grober Masterplan erarbeitet. Zudem wurde das Areal ehemaliges Kantonsspital in einem vom Kanton Zug durchgeführten Mitwirkungsverfahren als Standort für das neue Kunsthaus bestimmt. Basierend auf diesen Nutzungsszenarien sind im vorliegenden Bebauungsplan folgende Nutzungen definiert: Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, Hotel- und Gastronomienutzung evtl. in Kombination mit Longstayappartments und Alterswohnungen sowie Kunsthaus Zug oder allenfalls eine öffentliche Nutzung mit Ausstrahlungskraft. Somit wird auf dem Areal ehemaliges Kantonsspital ein breiter Nutzungsmix realisiert.
- Das bestehende Personalhochhaus (Baubereich A) wird in seiner heutigen Ausdehnung erhalten. Der Bebauungsplan sieht kein zusätzliches neues Hochhaus auf dem Areal vor. Die maximalen Dachhöhen der Baubereiche orientieren sich an den heutigen Bauten auf dem Areal und überschreiten deren Höhen nicht.
- Die Ausnützungsziffer liegt, bei einer vollständigen Realisierung sämtlicher definierten maximalen anrechenbaren Flächen, bei 0.80. Die maximal zu erstellenden anrechenbaren Flächen pro Baubereich wurden anhand des überarbeiteten Siegerprojekts des städtebaulichen Studienauftrags bestimmt.
- Mit Hilfe der Hotel-, Gastronomie-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung sowie der öffentlichen Nutzung mit Ausstrahlungskraft wird das Areal zukünftig einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht.
- Der Kanton Zug und somit die öffentliche Hand vergibt das Land im Baurecht und bleibt damit weiterhin Eigentümer des Areals.

Es ist vorgesehen, dem Grossen Gemeinderat hängige Vorstösse gemeinsam mit dem Beschluss des Bebauungsplanes in zweiter Lesung zur Abschreibung zu unterbreiten.

6.3 Stadtbildkommission

6.3.1 SBK-Sitzung vom 6. Dezember 2012

Die Stadtbildkommission (SBK) hat anlässlich der Sitzung vom 6. Dezember 2012 zum Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital» positiv Stellung genommen. Die detaillierte Stellungnahme ist dem Protokoll der SBK vom 6. Dezember 2012 zu entnehmen (siehe Kapitel 8; Beilage B7).

Die Stadtbildkommission empfahl dem Stadtrat, den Bebauungsplan nach Überarbeitung gemäss der Beurteilung zuhanden der Vorprüfung zu verabschieden.

6.3.2 SBK-Sitzung vom 14. November 2013

Aufgrund des Verwaltungsgerichtsentscheides Salesianum wurde das Richtprojekt von Renzo Bader redimensioniert und der SBK an der Sitzung vom 14. November 2013 erneut unterbreitet. Die SBK nahm zur Redimensionierung wie folgt Stellung:

«Die Stadtbildkommission beurteilt die Änderungen gesamthaft insofern als erfolgreich, als dass die städtebaulichen Qualitäten mit der Überarbeitung des Richtprojekts bzw. Bebauungsplans hinsichtlich Gebäudesetzung und -volumetrien im Vergleich zur Machbarkeitsstudie vom 6. Dezember 2012 tatsächlich nicht wesentlich geschmälert werden. Einzelne Bereiche sind jedoch zu klären und nochmals vertieft zu untersuchen.

Beim bestehenden Spitalbau D1 wird durch den am Kopf im Erdgeschoss vorgeschlagenen Anbau die architektonische Gesamtwirkung der Südfassade wesentlich geschwächt. Diese Einschätzung der Stadtbildkommission beruht auf der Sichtung der beigefügten historischen Fotos, worauf die ehemals hohe architektonische Qualität klar ersichtlich ist. Diese gilt es mit bzw. nach dem Umbauvorhaben wieder zu erlangen, weshalb an der prominenten Lage ein Anbau nicht wünschenswert ist.

Davon abgesehen scheinen die vorgeschlagenen Anpassungen im Attikabereich sowie die nördliche Verlängerung des Kopfbaus durchaus angebracht, um das Gebäudevolumen und die Gesamtanlage städtebaulich zu stärken und präzisieren. Die denkmalpflegerischen Vorgaben sind klar zu definieren. Insbesondere die Nahtstellen zu den angrenzenden Bauten sind zu präzisieren.

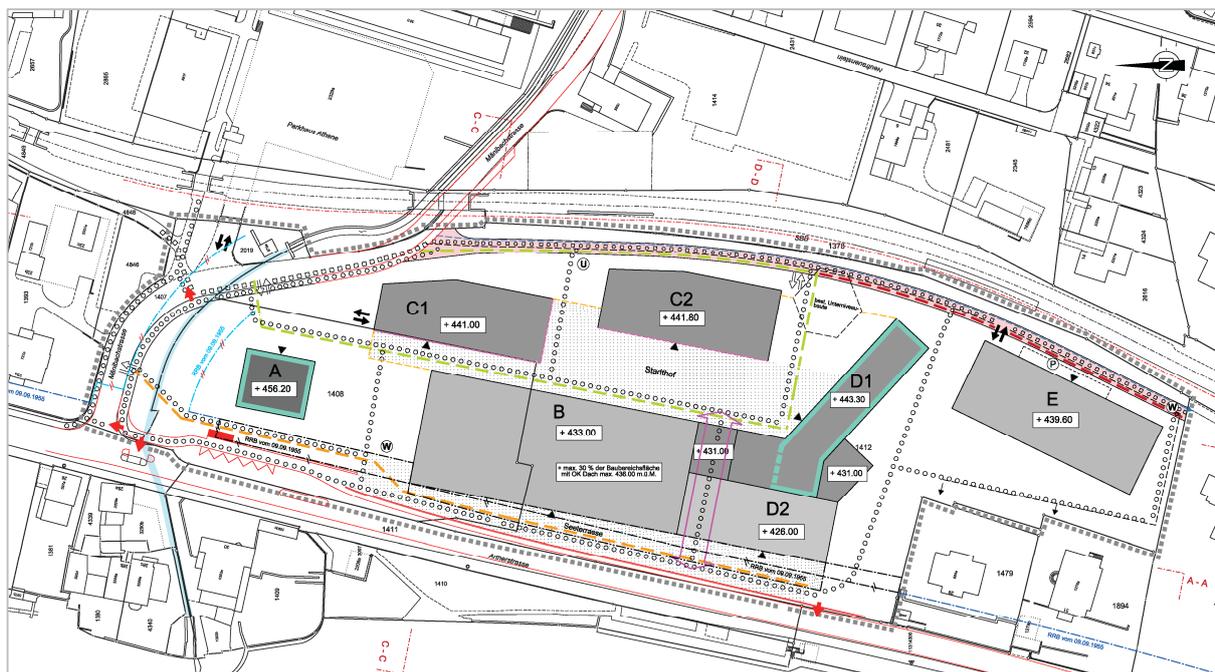


Abbildung 15: Situation Bebauungsplan Kantonsspital, Stand 14. November 2013

Im Entwurf für den Bebauungsplan werden Bereiche zwar mit einer Perimeterbegrenzung geschützt, obschon darin unterschiedliche Epochen vereint sind. Die beabsichtigte Unterschutzstellung der einzelnen Teile wirft somit hinsichtlich einer Gesamtbetrachtung konzeptuelle Fragen auf. Die kantonale Denkmalpflege war nicht anwesend, um etwaige Fragen beantworten zu können. Die Diskussion und Klärung ist jedoch nötig und wird dringend empfohlen.

Die städtebauliche Setzung der Gebäude C1, C2 und E bleiben weiterhin gut. Jedoch wird empfohlen, die Südfassade des Gebäudes C1 in der Lage zu fixieren, um die Proportionen

des Aussenraums beibehalten zu können. Aus dem gleichen Grund ist auch die Definition der Fassadenlänge des Gebäudes C2 zum Stadthof in Betracht zu ziehen. Bei den erkerartigen Risaliten der Westfassaden ist zu prüfen, ob diese tatsächlich relevant für die Fassadengestalt bzw. den Aussenraum sind. Gegebenenfalls ist darauf zu verzichten. Davon abgesehen ist zu prüfen, ob auf die Ausnützungsreduktion der Wohngebäude auch mit einer geringeren Gebäudetiefe reagiert werden soll oder kann. Das Weglassen von Geschossen führt zwar zu komfortableren Raumhöhen, scheint jedoch mit dem Wunsch, preisgünstige Wohnungen zu realisieren, schwierig vereinbar. Um das Gesamtkonzept in der Ausführung nicht zu schmälern, ist eine Sollhöhe für die Wohngebäude im Bebauungsplan zu definieren, wie im vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans bereits angedacht. Unter gleichen Gesichtspunkten werden die Attikageschosse mit den grosszügigen Aussenräumen sowie die Laubengangtypologien als eher kritisch beurteilt».

Die Stadtbildkommission empfahl dem Stadtrat, das Richtprojekt als Grundlage für den Bebauungsplan gemäss obenstehender Beurteilung anzupassen und der Stadtbildkommission erneut zur Beurteilung vor der erneuten Vorprüfung vorzulegen.

6.3.3 SBK-Sitzung vom 6. Februar 2014

Die SBK hat an der Sitzung vom 6. Februar 2014 zum Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital» grundsätzlich positiv Stellung genommen.

«Die Stadtbildkommission würdigt das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept, das mit der erfolgten Überarbeitung noch klarer ausgearbeitet wurde. In zwei Punkten empfiehlt sie zur Qualitätssicherung Anpassungen:

Das städtebauliche Konzept sieht im Baubereich B einen flachen, langgestreckten Baukörper vor. Generell ist die Dachgestaltung im Baubereich B aufgrund der Gebäudehöhe und einsichtigen Lage für das Erscheinungsbild des Areals von besonderer Bedeutung und bedarf als fünfte Fassade einer sorgfältigen Gestaltung. Die Begehbarkeit des Daches, beispielsweise als Skulpturenpark, wird begrüsst. Entsprechende Dachaufbauten zur Erschliessung sind zu ermöglichen. Derzeit sind Dachaufbauten bis 30 % der Grundfläche des Baubereichs zulässig. Da die zulässige Ausnützung gleich bleibt, hat eine teilweise Aufstockung des Baus eine Baumassenkonzentration zu Folge. Eine Verkürzung und Erhöhung des Kulturbaus stünde jedoch im Widerspruch zu dem städtebaulichen Konzept. Anstelle der 30%-Regelung schlägt die Stadtbildkommission vor, die Reduzierung der Aufstockung auf das für die Erschliessung, Nutzung und angemessene Gestaltung des Dachgartens notwendige Mass zu begrenzen. Um den Spielraum bei der architektonischen Umsetzung zu erhöhen, ist die Höhenentwicklung des Gebäudes anhand von einer Mindest- und Maximalhöhe variabel zu beschreiben. Die Maximalhöhe darf kein zusätzliches Vollgeschoss ermöglichen. Damit wird ein angemessener Gestaltungsspielraum geschaffen, ohne dass das städtebauliche Konzept gefährdet wird.

Der urbane Charakter des Stadthofes wird von der Stadtbildkommission positiv hervorgehoben. Die Option, im Erdgeschoss der Gebäude im Baubereich C1 und C2 (wohnverträgliche) gewerbliche Nutzungen anzusiedeln, wird begrüsst. Aber auch das «städtische» Wohnen, zum Beispiel als Wohnatelier in den Erdgeschossen, ist gut vorstellbar. In diesem Fall ist jedoch der privaten Nutzung der Aussenflächen vorzubeugen und den Zugang und die Nutzung des gesamten Stadthofes für eine breite Öffentlichkeit sicherzustellen. Entsprechende Auflagen sind in den Bebauungsplan zu übernehmen».

Die Stadtbildkommission empfiehlt dem Stadtrat, den Bebauungsplan nach Überarbeitung gemäss der obenstehenden Beurteilung zuhanden der Vorprüfung zu verabschieden.

6.4 Mitwirkung

Der Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital» wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Kanton Zug als Grundeigentümer, verschiedenen Amtsstellen von Kanton und Stadt Zug, den Gewinnern des städtebaulichen Studienverfahrens (Architekt und Landschaftsarchitekt) sowie verschiedenen Fachplanern (Verkehrsplaner, Lärmexperte und Ingenieuren) entwickelt.

6.5 Kantonale Vorprüfung

In seinem Schreiben vom 2. April 2013 reichte der Stadtrat Zug dem Amt für Raumplanung den Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital» zur Vorprüfung ein. Aufgrund des Entscheides des Verwaltungsgerichtes Zug betreffend Bebauungsplan «Salesianum» und deren Auswirkung auf den vorliegenden Bebauungsplan beschloss die Baudirektion, nach geführten Gesprächen mit Vertretern der Stadt sowie einer Kurzinformation des Regierungsrates, den in Vorprüfung stehenden Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital» zu sistieren und nach erfolgter Überarbeitung erneut zur Vorprüfung einzureichen.

6.5.1 Anträge aus dem provisorischen Vorprüfungsbericht vom 27. Juni 2013

Im Rahmen der provisorischen kantonalen Vorprüfung wurden verschiedenen Anregungen und Anträge formuliert. Die Reihenfolge der Anträge entspricht dem Aufbau des provisorischen kantonalen Vorprüfungsberichtes.

Anträge, die gutgeheissen wurden:

- Naturnahe Umgebungsgestaltung: Die Bestimmungen zum Freiraum sind mit ökologischen Aspekten und der naturnahen Umgebungsgestaltung zu ergänzen (prov. Vorprüfungsbericht Kap. 2.1). Der Antrag wurde berücksichtigt und die Bestimmungen mit Ziffer 29 ergänzt.
- Denkmalpflege: Die Ziffer 11 der Bestimmungen (Baubereiche A: Personalhaus) ist wie folgt zu ergänzen: «Gebäude ist zu erhalten» (prov. Vorprüfungsbericht Kap. 2.2). Der Antrag wurde berücksichtigt und die Bestimmungen neu mit Ziffer 16 ergänzt.
Die Abgrenzung des zu erhaltenden Bereiches des Traktes D1 (grün gestrichelte Linie) ist gemäss Beilage anzupassen (prov. Vorprüfungsbericht Kap. 2.2). Der Antrag wurde berücksichtigt und der Plan mit dieser Abgrenzung sowie einem Legendeneintrag ergänzt.
- Grundwasser: Mit der Genehmigung des Bebauungsplanes oder spätestens mit dem Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, wie die gesetzlich geforderten Vorgaben beim Bauen im Grundwasser eingehalten werden können. Dem Amt für Umweltschutz sind die entsprechenden Berechnungen zusammen mit dem hydrologischen Gutachten zur Prüfung und Genehmigung einzureichen. Die Darstellung des Schnittes C-C ist derart zu ändern, dass im Baubereich B Untergeschosse so tief zugelassen werden, wie es mit dem Grundwasserschutz vereinbar ist (prov. Vorprüfungsbericht Kap. 2.3). Der Antrag wurde berücksichtigt und der Gewässerschutzbereich Au im Areal des alten Kantonsspitals durch das Amt für Umweltschutz des Kantons Zug überprüft (siehe Kapitel 4.9.3; Grundwasser).

- Recyclingbaustoffe: Die Bestimmungen sind wie folgt zu ergänzen: «Für die Bauten und Anlagen sind ein möglichst hoher Anteil mineralischer Recyclingstoffe und erneuerbare Materialien einzusetzen» (prov. Vorprüfungsbericht Kap. 2.4). Der Antrag wurde berücksichtigt und die Bestimmungen mit Ziffer 44 ergänzt.
- Parkierung: Die Bestimmungen sind wie folgt zu ergänzen: «Sämtliche Parkfelder sind monetär und lenkungswirksam ab der ersten Stunde zu bewirtschaften. Ausgenommen sind die reservierten Parkfelder für die Wohnnutzung» (prov. Vorprüfungsbericht Kap. 2.5). Der Antrag wurde berücksichtigt und die Bestimmungen mit Ziffer 40 ergänzt.
- Notzufahrt Baufelder A, B und D2: Es ist sicherzustellen, dass die Zufahrt für Anlieferung und Notzufahrt für die Baufelder A, B und D2 einen Abstand von mindestens 20 m zur Artherstrasse einhält. Zudem ist für den Anliegerverkehr ein Wendepplatz vorzusehen, um Wendemanöver im Knotenbereich zu verhindern (prov. Vorprüfungsbericht Kap. 2.6). Der Antrag wurde berücksichtigt und die schematische Lage der Wendepplätze im Plan gekennzeichnet.
- SBB-Trasse: Die Legende des Bebauungsplans ist mit folgendem Text als Informationsinhalt zu ergänzen: «Doppelspurinsel Raum Casino–Fridbach (gemäss Kantonalem Richtplan, Kapitel V 5–Regionaler Bahnverkehr / Mittelverteiler)». Die Eisenbahn-Doppelspurinsel im Raum Casino–Fridbach ist sowohl textlich als auch zeichnerisch in den Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital» aufzunehmen (prov. Vorprüfungsbericht Kap. 2.9). Der Antrag wurde berücksichtigt und der Plan mit diesem Legendeneintrag ergänzt.
- Anrechenbare Landfläche, Verdichtungen: Die anrechenbare Landfläche beträgt 24'998 m², denn der Abzug für die Mänibachstrasse umfasst 1'186 m² (prov. Vorprüfungsbericht Kap. 2.13). Der Antrag wurde berücksichtigt und die neue anrechenbare Landfläche in den Berechnungen berücksichtigt.

6.5.2 Antrag aus dem zweiten Vorprüfungsbericht vom 9. Mai 2014

Die kantonale Baudirektion hat mit Schreiben vom 9. Mai 2014 zum Bebauungsplan erneut Stellung genommen. Die zweite Vorprüfung enthält neben verschiedenen Hinweisen für das Baubewilligungsverfahren auch einen Vorbehalt.

- Freiraum / Umgebungskonzept: Die Perimeter des Bebauungsplans und des Konzeptes Umgebung sind aufeinander abzustimmen und deckungsgleich darzustellen. (zweiter Vorprüfungsbericht Kap. 2.3). Der Vorbehalt wurde berücksichtigt und die Perimeter beider Planwerke deckungsgleich dargestellt.

7 Ablauf / Terminplan

Wann	Was
4. Nov. 2014	Bericht und Antrag Stadtrat, 1. Lesung
2. Dez. 2014 / 15. Dez. 2014 / 20. Jan. 2015	1. Lesung BPK / GPK / GGR
Jan. – Feb. 2015	1. öffentliche Auflage 30 Tage (§ 39 Abs. 1 PBG/ZG)
März – Apr. 2015	Behandlung allfälliger Einwendungen (§ 39 Abs. 2 PBG/ZG)
Mai 2015	Bericht und Antrag Stadtrat (§ 39 Abs. 3 PBG/ZG), 2. Lesung
26. Mai 2015 / 8. Juni 2015 / 30. Juni 2015	2. Lesung GGR Beschluss (§ 39 Abs. 3 PBG/ZG)
Juli 2015	Referendumsfrist 30 Tage (§ 8 Abs. 2 Gemeindeordnung)
August 2015	2. öffentliche Auflage 20 Tage (§ 41 Abs. 1 PBG/ZG)
November 2015	Genehmigung (§ 42 Abs. 1 PBG/ZG) / Beschwerdeentscheid (§ 42 Abs. 2 PBG/ZG)

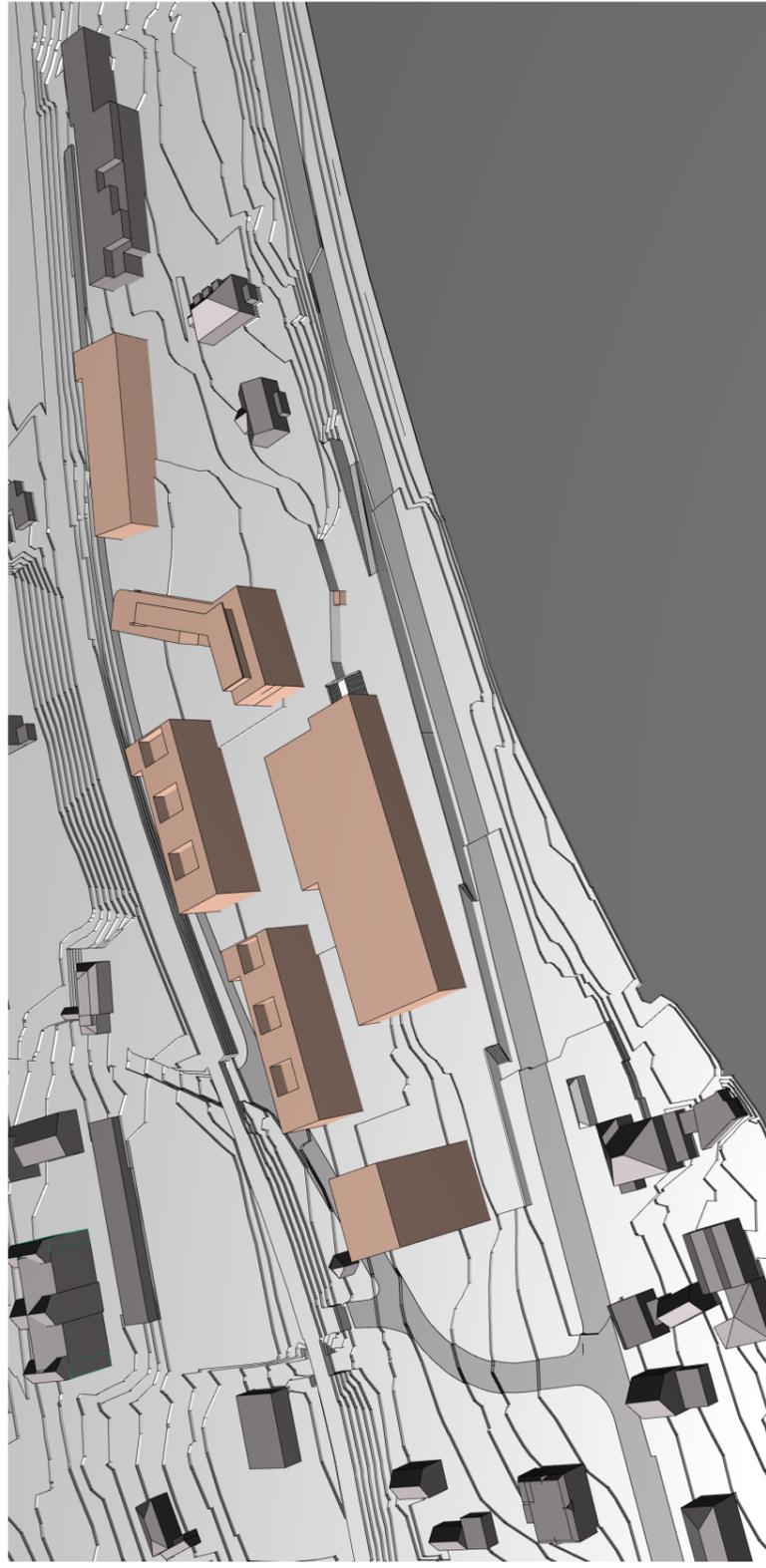
Bei allfälligen schwerwiegenden Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage können sich entsprechende Verzögerungen ergeben. Ein allfälliges Beschwerdeverfahren vor Regierungsrat und Verwaltungsgericht verzögert die Rechtskraft des Bebauungsplanes zusätzlich.

8 Beilagen zum Planungsbericht (ohne Beilagen)

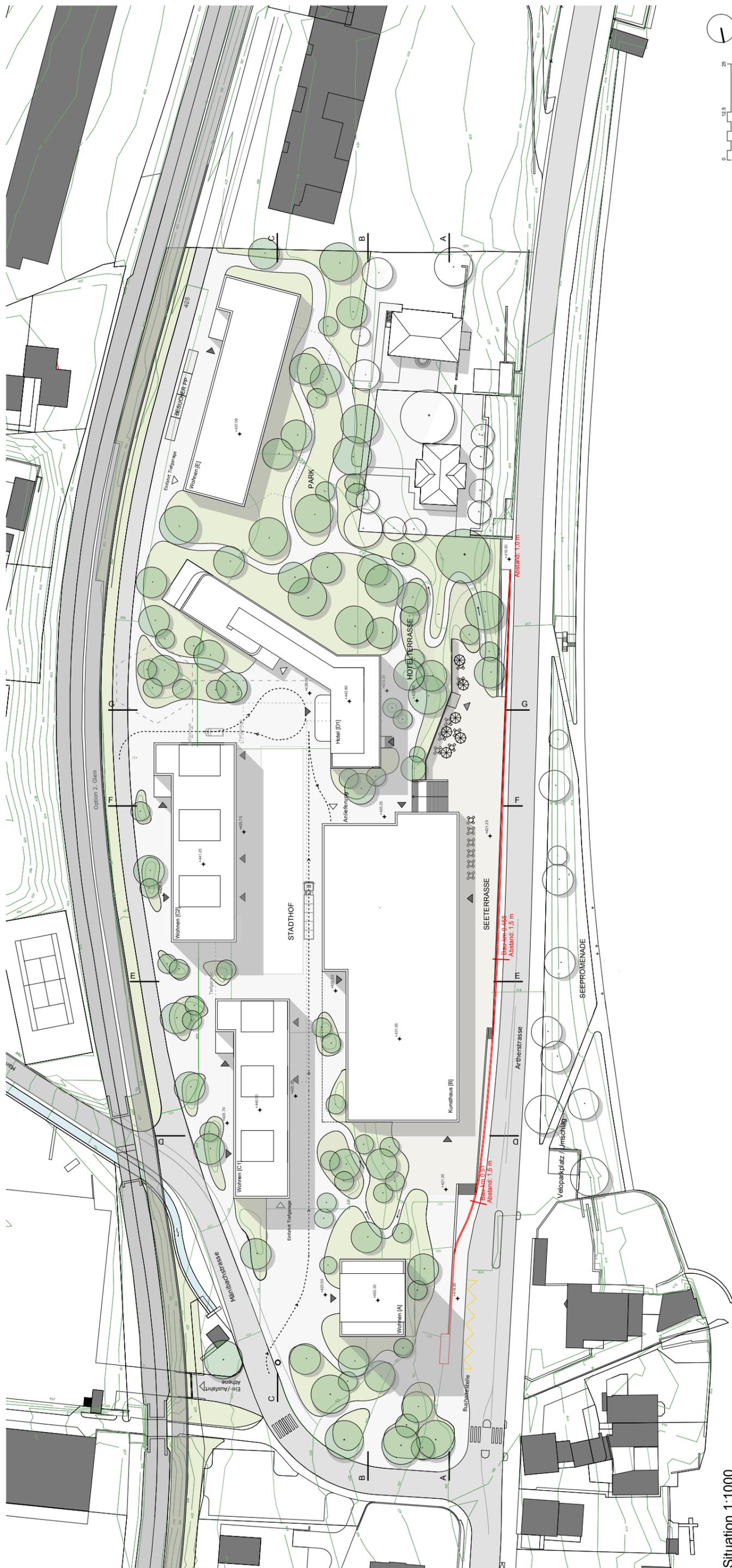
- B1: Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital»,
Plan Nr. 7097, 4. November 2014
- B2: Konzept Umgebung
Fontana Landschaftsarchitektur, 26. Februar 2014, rev. 15. Mai 2014
- B3: Verkehrstechnisches Gutachten
TEAMverkehr.zug ag, 15. Februar 2014
- B4: Lärmgutachten
Ingenieurbüro Beat Sägesser, 10. Februar 2014
- B5: Hydrogeologische Beurteilung
Geologisches Büro Dr. Lorenz Wyssling AG, 4. Juli 2013
- B6: Baumgutachten
BAUMBÜRO Dipl.-Ing. Antje Lichtenauer, Februar 2014
- B7: Protokollauszug der SBK vom 6. Februar 2014

Anhang A1 Richtprojekt

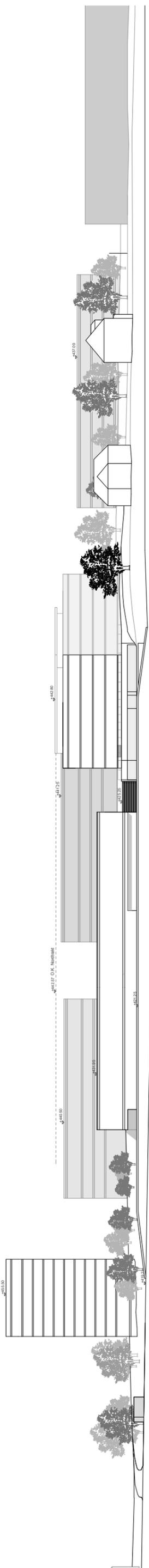
RICHTPROJEKT **AREAL EHEMALIGES KANTONSSPITAL ZUG**
RENZO BADER ARCHITEKTEN & **FONTANA** LANDSCHAFTSARCHITEKTEN



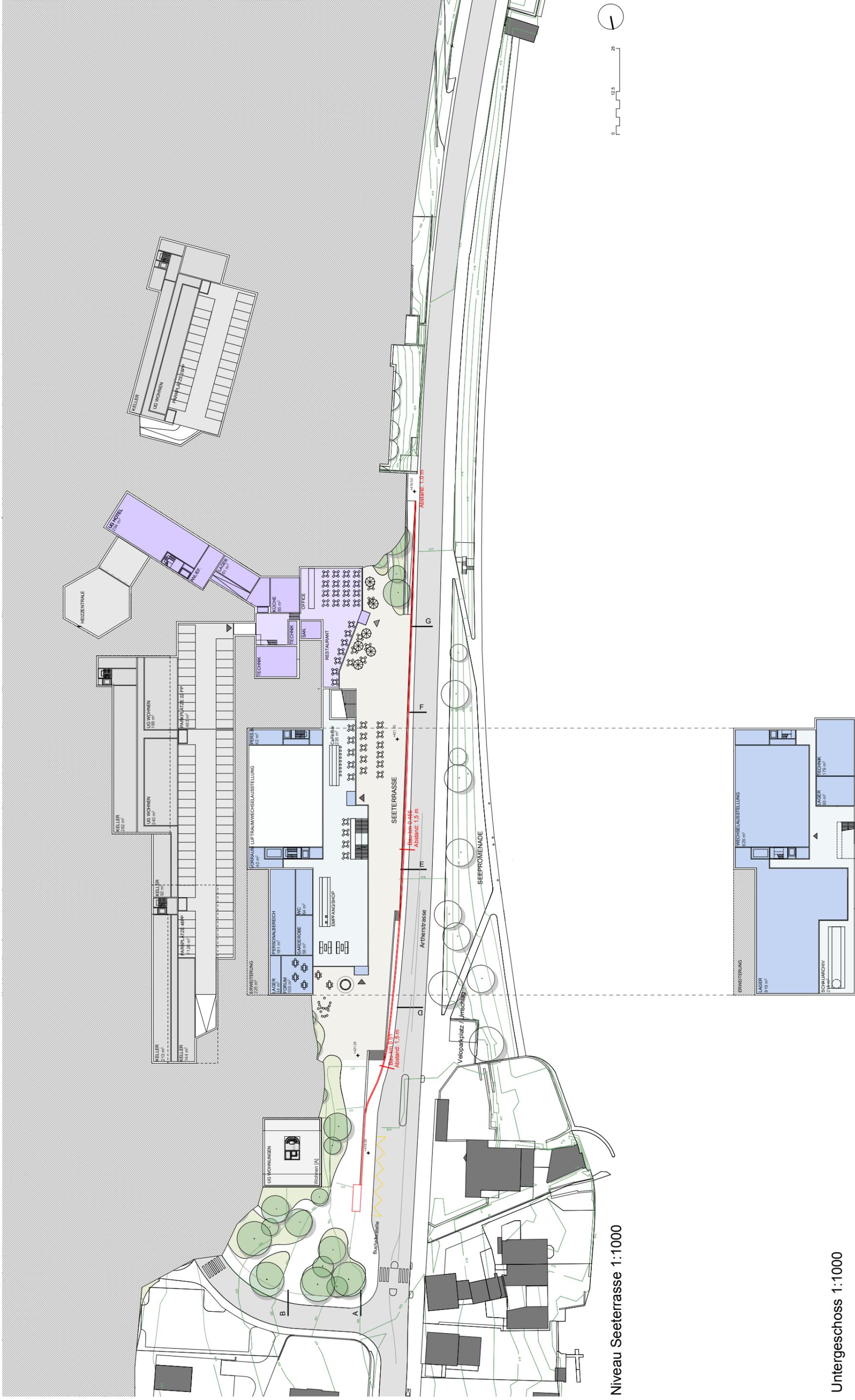
18.03.2014 Rev.25.09.2014 Rev.10.10.2014



Situation 1:1000

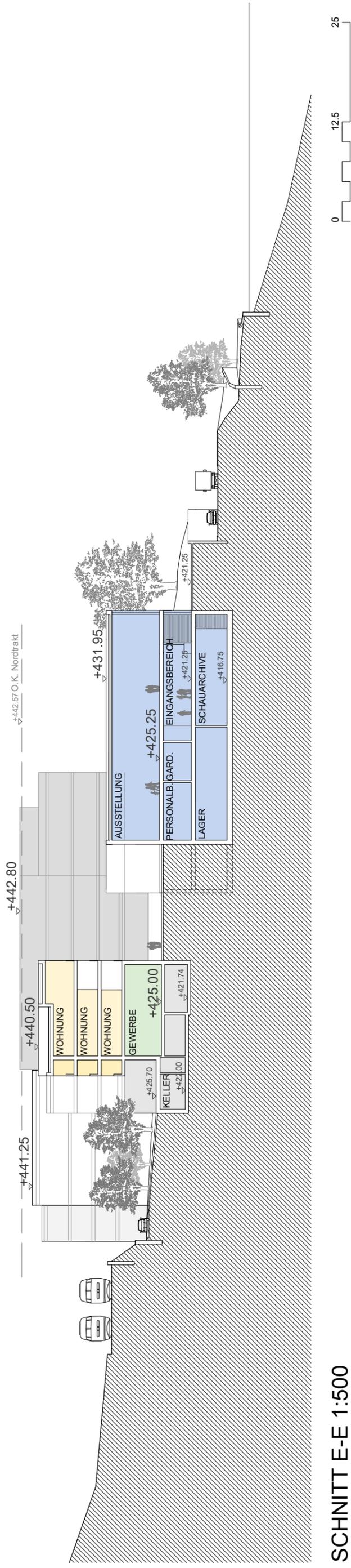


Ansicht 1:1000

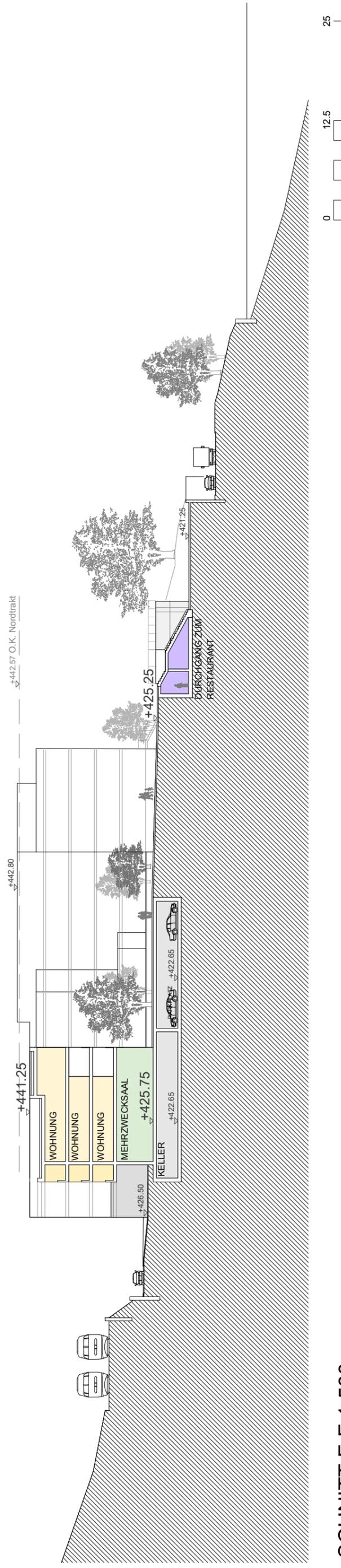


Niveau Seeterrasse 1:1000

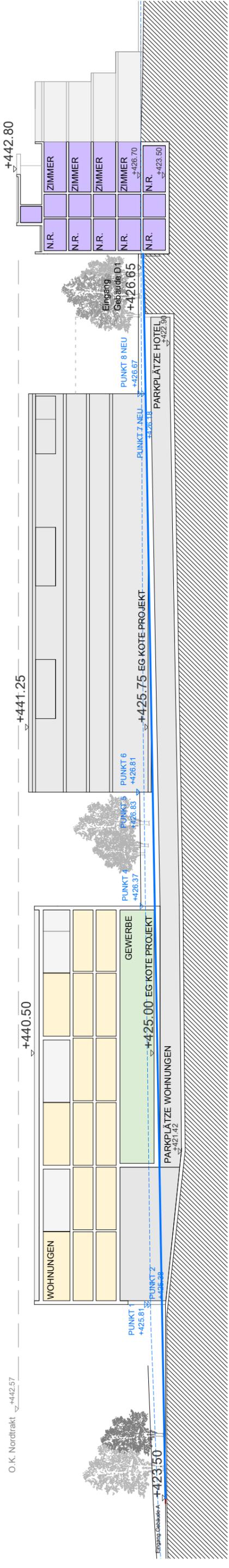
Untergeschoss 1:1000



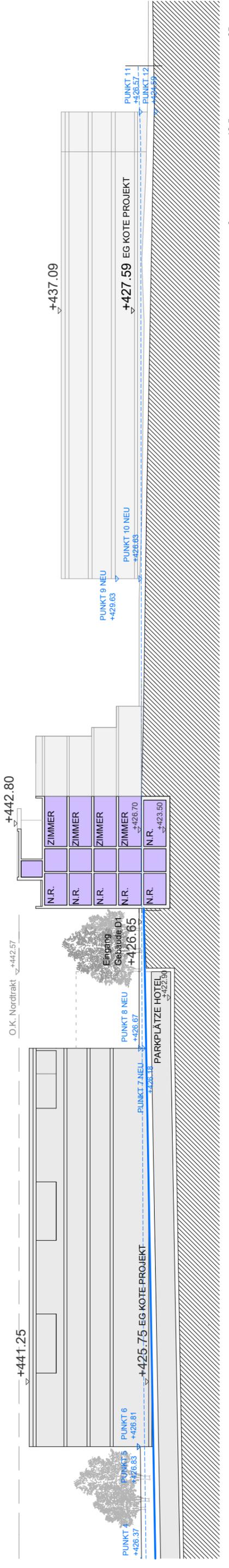
SCHNITT E-E 1:500



SCHNITT F-F 1:500

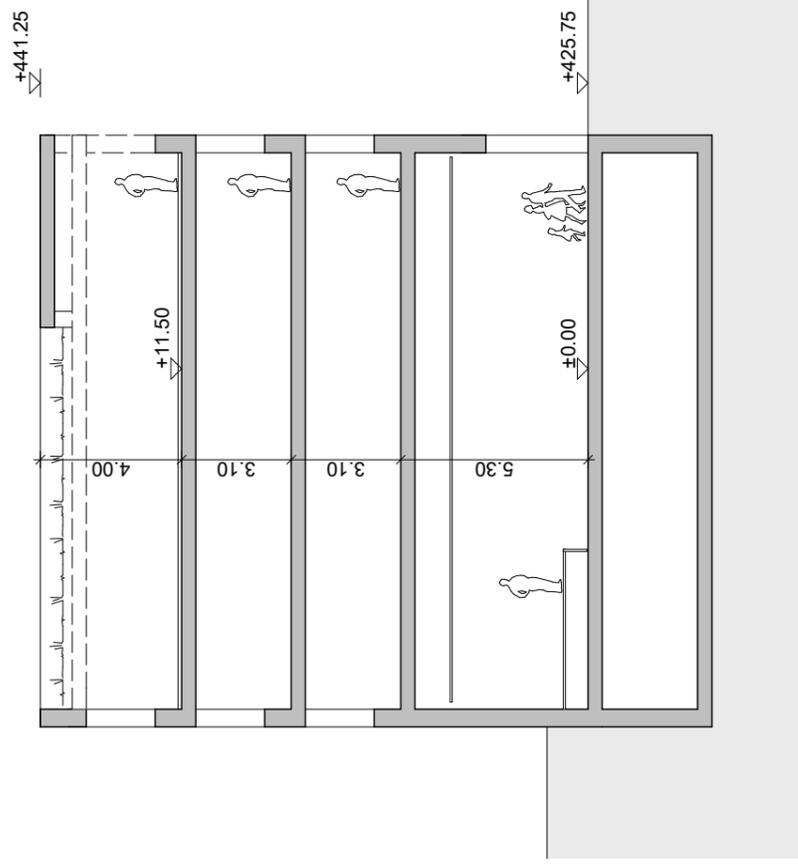


Schnitt C-C Gebäude C1, C2 1:500

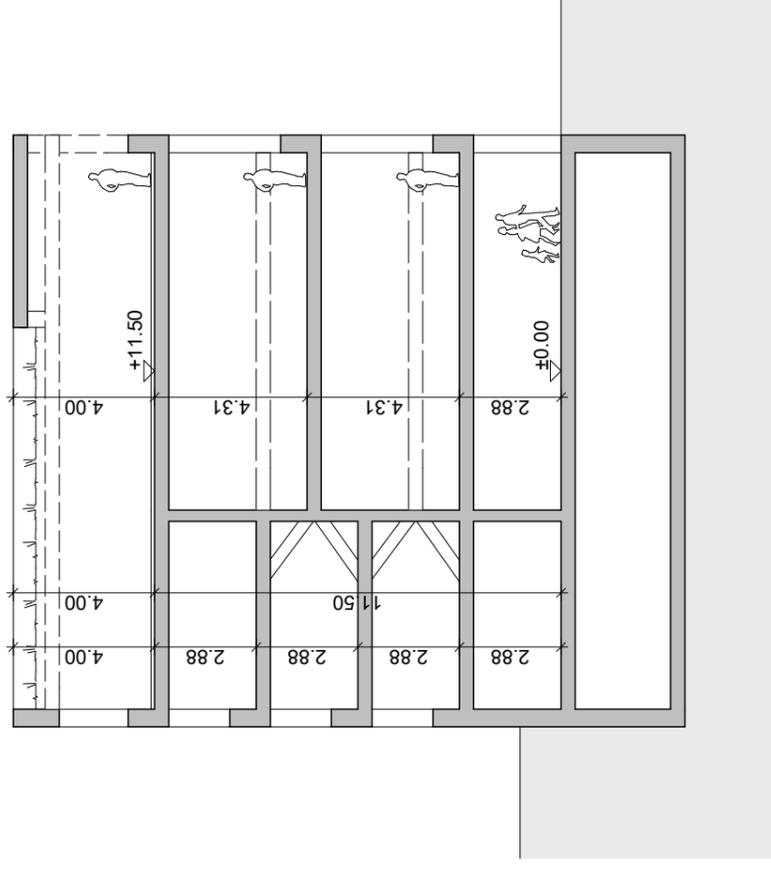


Schnitt C-C Gebäude C2, E 1:500

Schemaschnitte 1:200 Baubereich C2 (Beispiel)



Option



AREAL EHEMALIGES KANTONSSPIAL - ZUG

AUSNUTZUNGSBERECHNUNG NEUER STAND:

	Anrechenbare		Anrechenbare		Anrechenbare	
	Landfläche (m2)	Geschossfläche (m2)	Geschossfläche (m2)	AZ	Geschossfläche:	%
Baufeld A		3060	3060			15.4
Baufeld B		5642	0			0.0
Baufeld C1 und C2		5015	3898			19.6
Baufeld D1 und D2		3808	2697			13.6
Baufeld E		2360	2360			11.9
Areal	24998	19885	12015	0.80	12015	60.4

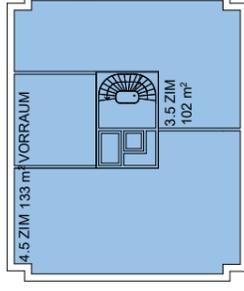
WOHNANTEIL:

Ausnutzungsberechnung

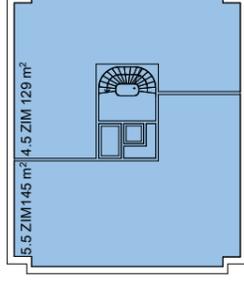
Anrechenbare Geschossfläche

Gebäude A 1:500

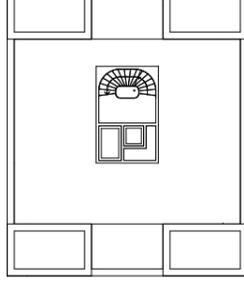
Anrechenbare Geschossfläche (aGF) insgesamt =
 $306 \text{ m}^2 + 306 \text{ m}^2 * 9 = 3060 \text{ m}^2$



Erdgeschoss
aGF: 306 m²



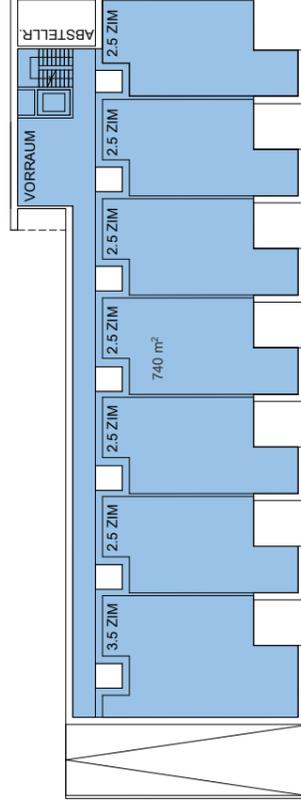
allgemeines Obergeschoss
aGF: 306 m²



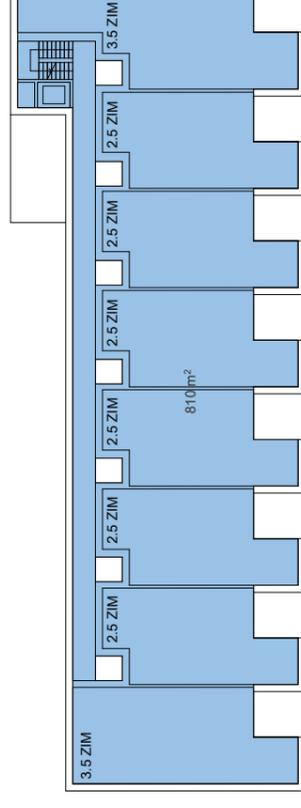
Dachterrasse

Gebäude E 1:500

Anrechenbare Geschossfläche (aGF) insgesamt = $740 \text{ m}^2 + 810 \text{ m}^2 * 2 = 2360 \text{ m}^2$



Erdgeschoss
aGF: 740 m²

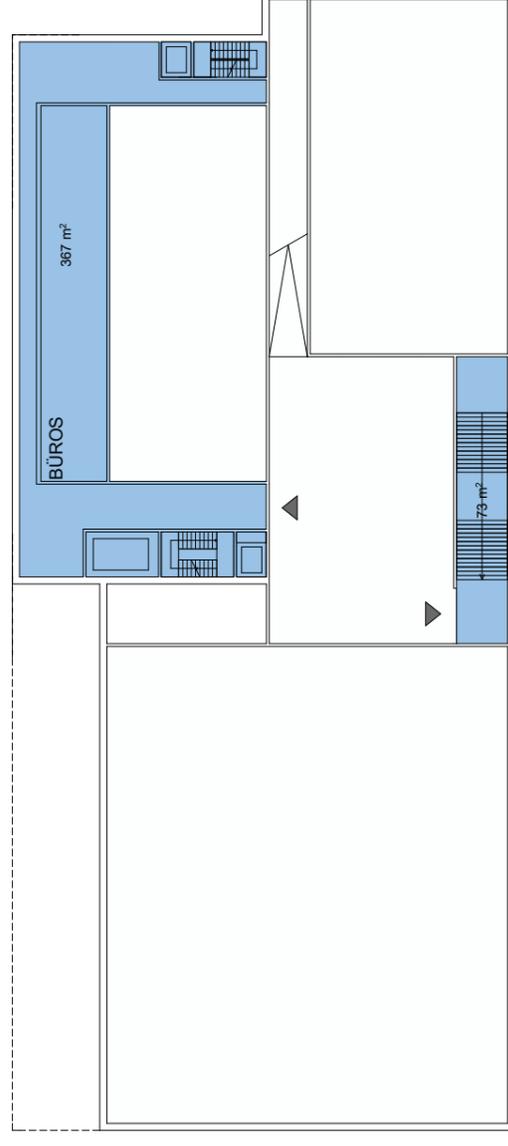


allgemeines Obergeschoss
aGF: 810 m²

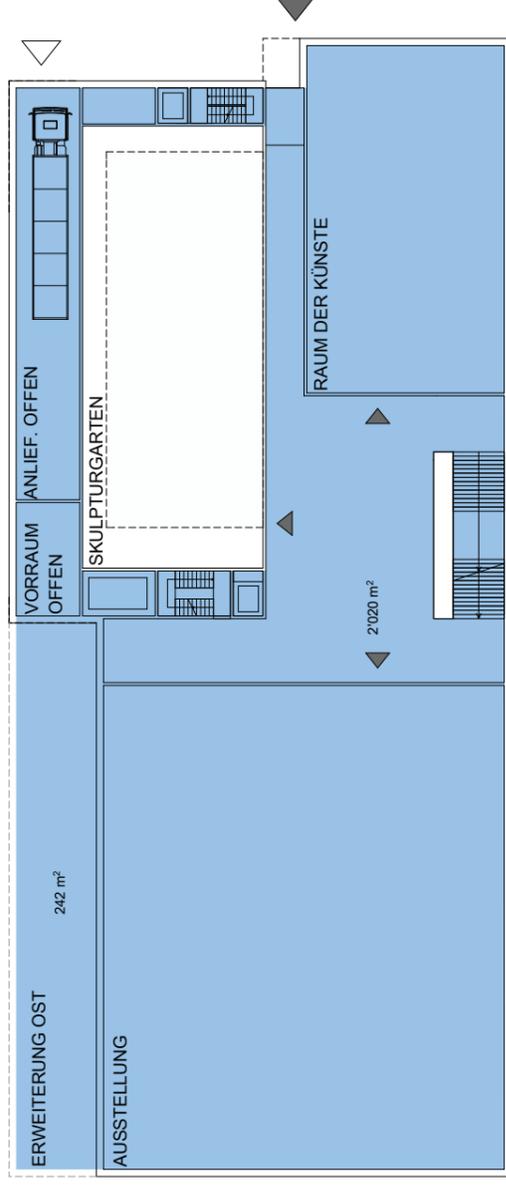
Ausnutzungsberechnung



Anrechenbare Geschossfläche



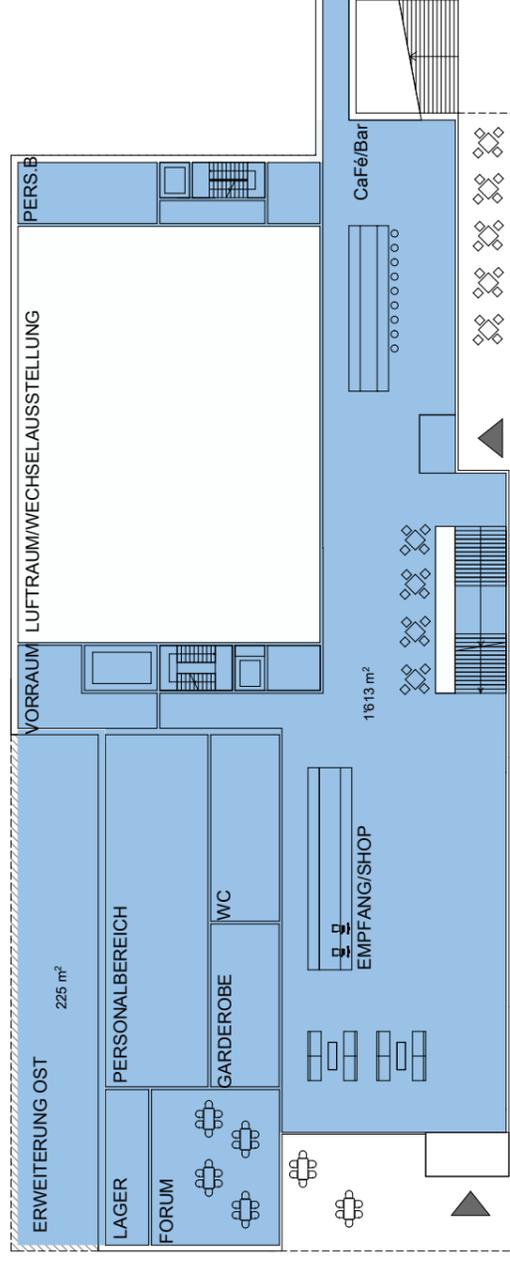
Obergeschoss aGF = 367 m² + 73 m² = 440 m²



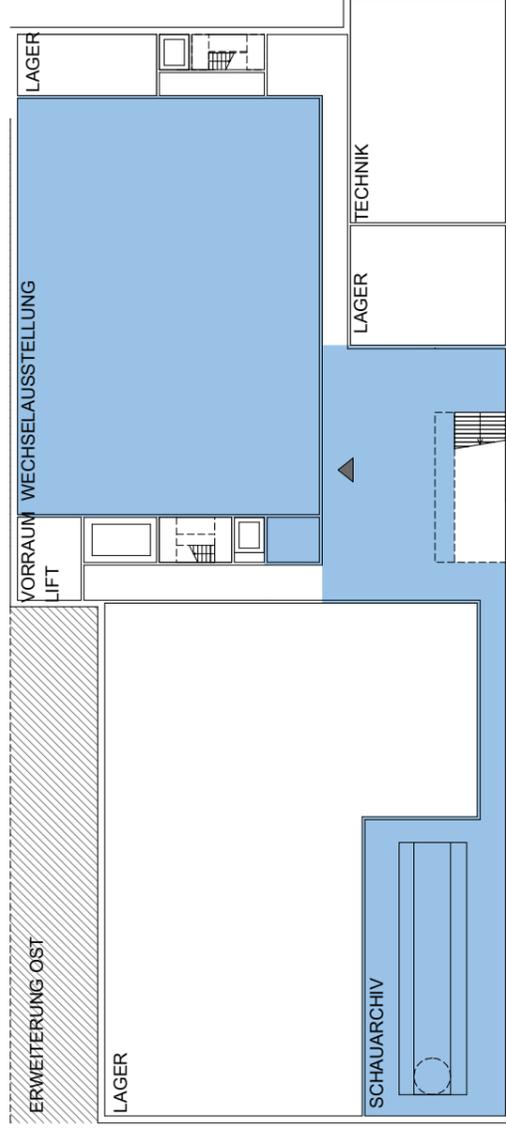
Niveau Stadthof aGF 2020 m² + Erweiterung aGF 242 m² = 2262 m²

Gebäude B mit Erweiterung Ost 1:500

Anrechenbare Geschossfläche (aGF) insgesamt = 1102 m² + 1838 m² + 2262 m² + 440 m² = **5642 m²**



Niveau Seeterrasse aGF 1613 m² + Erweiterung aGF 225 m² = 1838 m²



Untergeschoss (60% vom EG) aGF = 1838 * 0,6 = 1102 m²

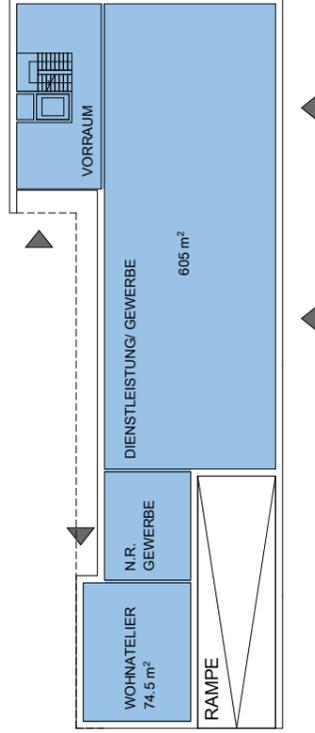
Ausnutzungsberechnung



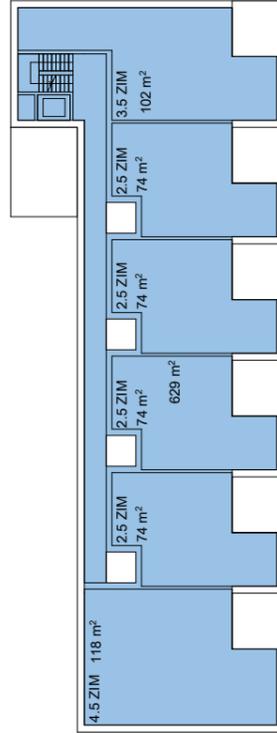
Anrechenbare Geschossfläche

Gebäude C1 1:500

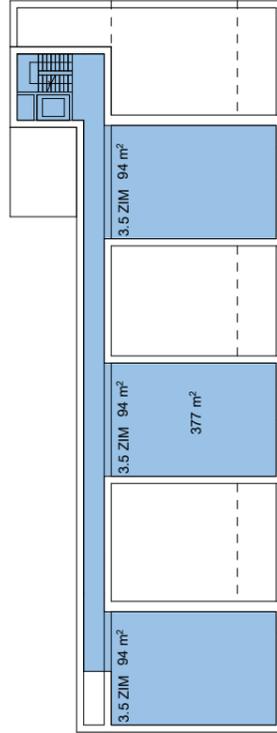
Anrechenbare Geschossfläche (aGF) insgesamt = $605 \text{ m}^2 + 629 \text{ m}^2 * 2 + 377 \text{ m}^2 = 2240 \text{ m}^2$



Erdgeschoss
aGF: 605 m²



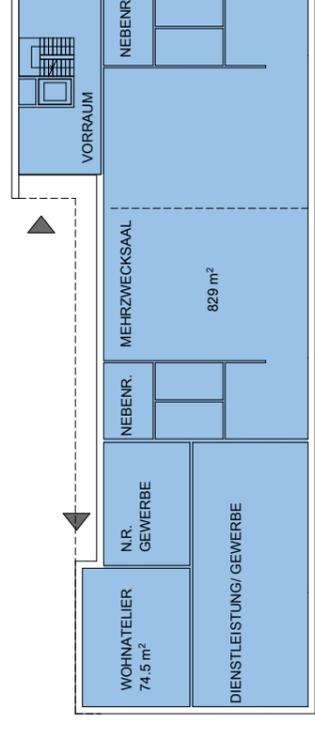
Normalgeschoss
aGF: 629 m²



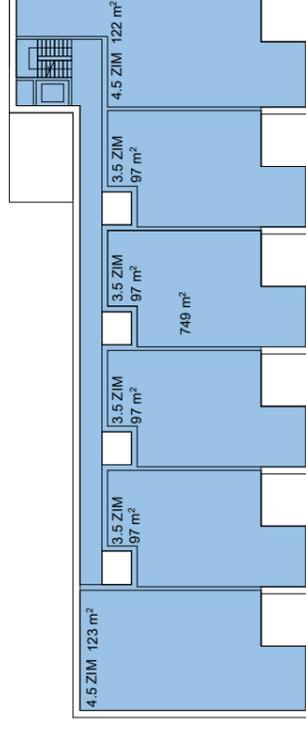
Attika
aGF: 377 m²

Gebäude C2 1:500

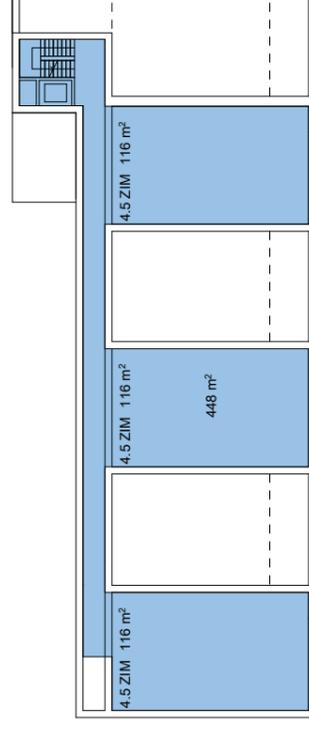
Anrechenbare Geschossfläche (aGF) insgesamt = $829 \text{ m}^2 + 749 \text{ m}^2 * 2 + 448 \text{ m}^2 = 2775 \text{ m}^2$



Erdgeschoss
aGF: 829 m²



Normalgeschoss
aGF: 749 m²



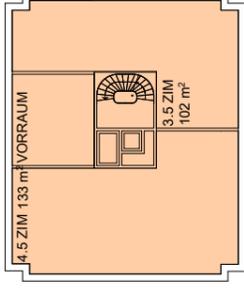
Attika
aGF: 448 m²

Wohnanteil

Wohnanteil

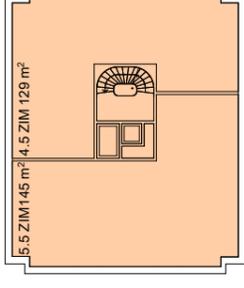
Gebäude A 1:500

Wohnanteil insgesamt = $306 \text{ m}^2 + 306 \text{ m}^2 * 9 = 3060 \text{ m}^2$



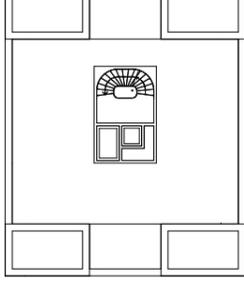
Erdgeschoss

Wohnanteil: 306 m²



allgemeines Obergeschoss

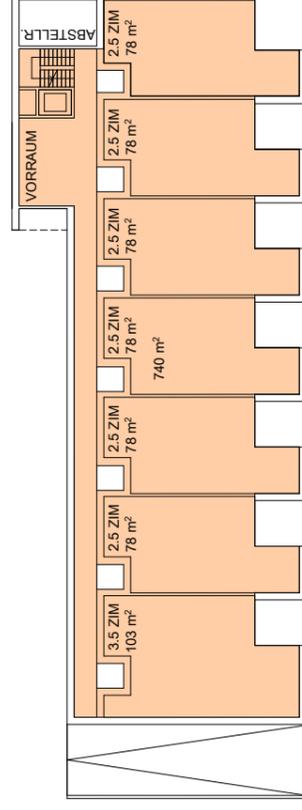
Wohnanteil: 306 m²



Dachterrasse

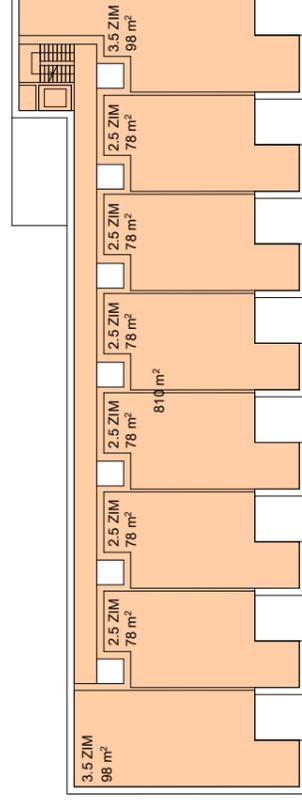
Gebäude E 1:500

Wohnanteil insgesamt = $740 \text{ m}^2 + 810 \text{ m}^2 * 2 = 2360 \text{ m}^2$



Erdgeschoss

Wohnanteil: 740 m²



allgemeines Obergeschoss

Wohnanteil: 810 m²

Wohnanteil

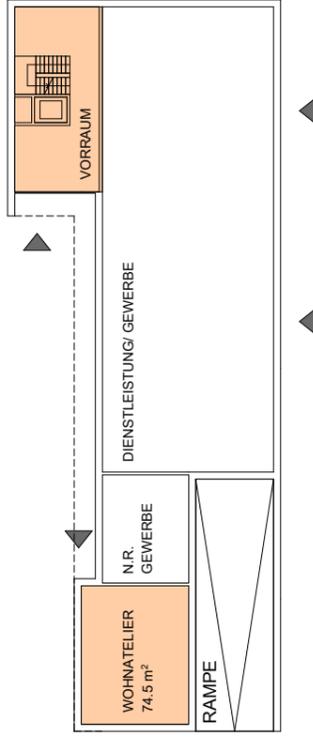


Wohnanteil

Gebäude C1 1:500

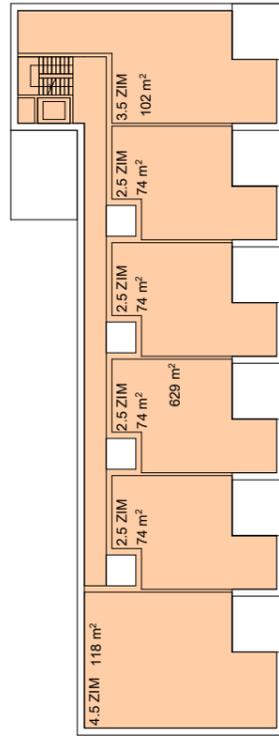
Wohnanteil insgesamt =

$$84 \text{ m}^2 + 74.5 \text{ m}^2 + 629 \text{ m}^2 * 2 + 377 \text{ m}^2 = 1793.5 \text{ m}^2$$



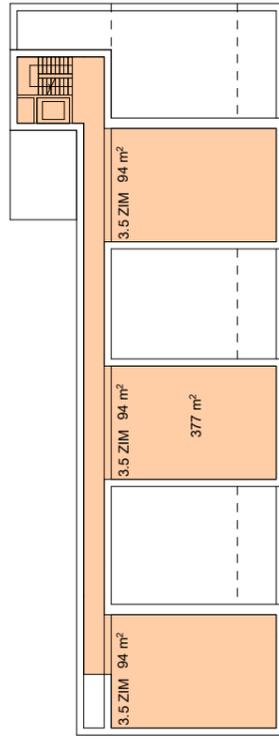
Erdgeschoss

Wohnanteil: 84 m² + 74.5 m²



Normalgeschoss

Wohnanteil: 629 m²



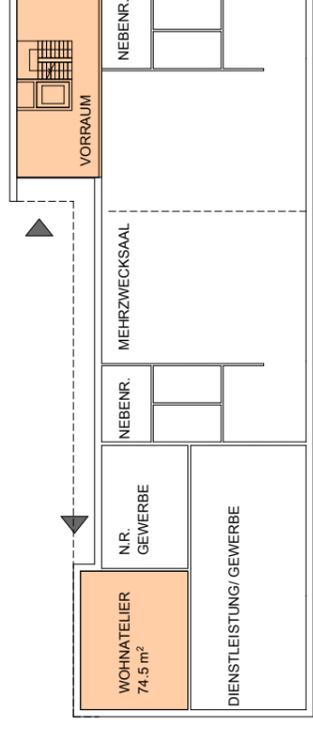
Attika

Wohnanteil: 377 m²

Gebäude C2 1:500

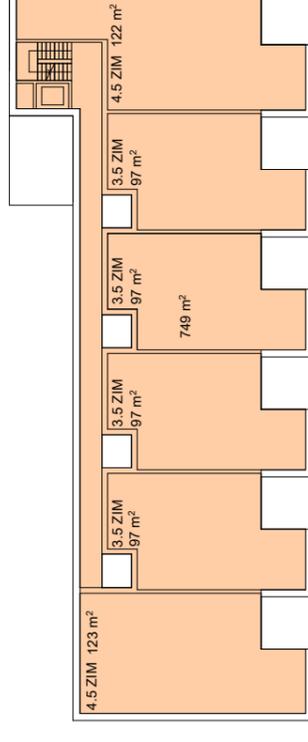
Wohnanteil insgesamt =

$$84 \text{ m}^2 + 74.5 \text{ m}^2 + 749 \text{ m}^2 * 2 + 448 \text{ m}^2 = 2104.5 \text{ m}^2$$



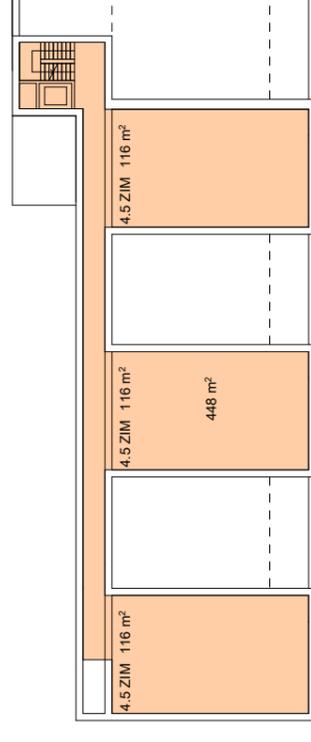
Erdgeschoss

Wohnanteil: 84 m² + 74.5 m²



Normalgeschoss

Wohnanteil: 749 m²



Attika

Wohnanteil: 448 m²

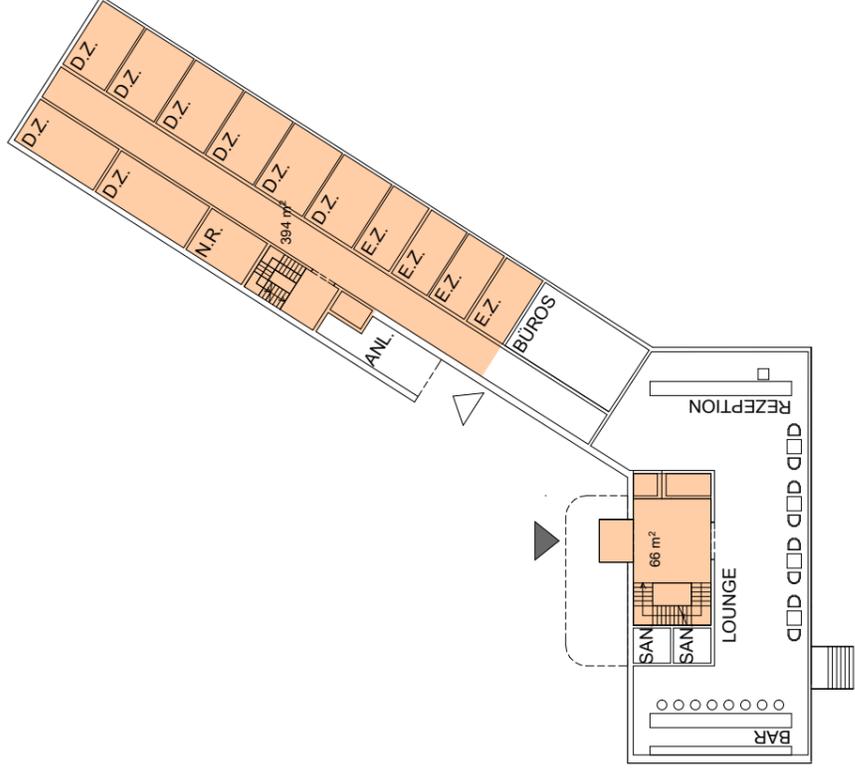
Wohnanteil



Gebäude D1 und D2 1:500

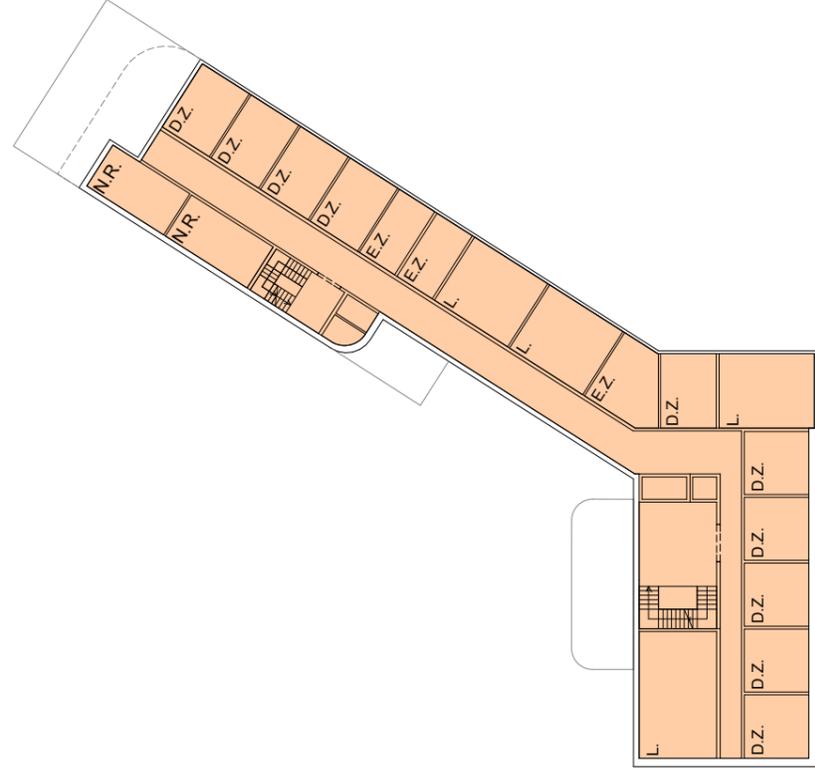
Wohnanteil insgesamt = 460 m² + 742 m² + 751 m² + 744 m² = 2697 m²

E.Z. = Einzelzimmer	13
D.Z. = Doppelzimmer	42
L. = Longstay Appartement	10
Total:	65

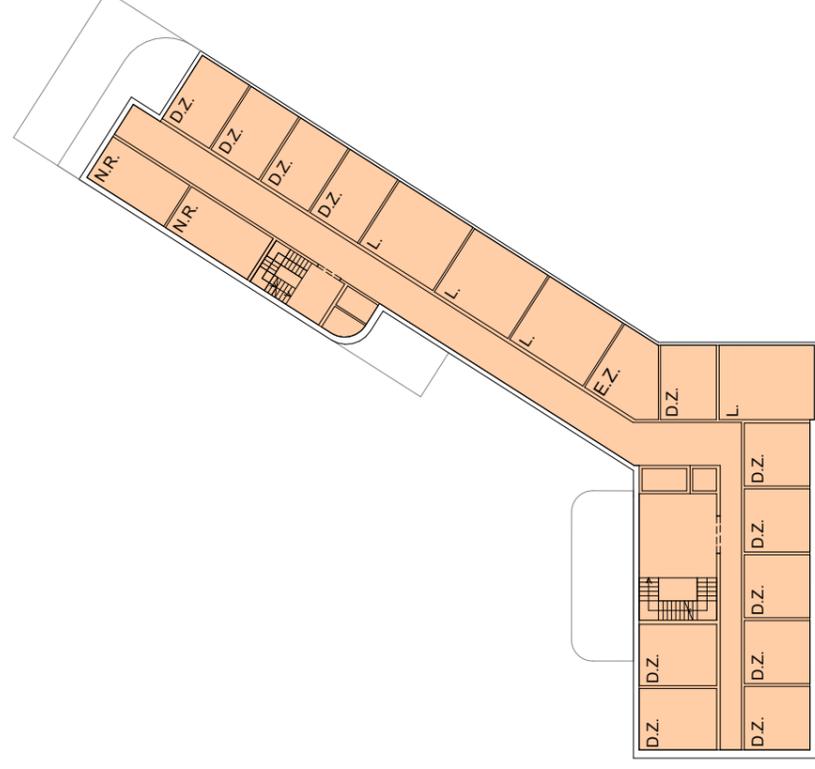


Wohnanteil: 66 m² + 394 m² = 460 m²

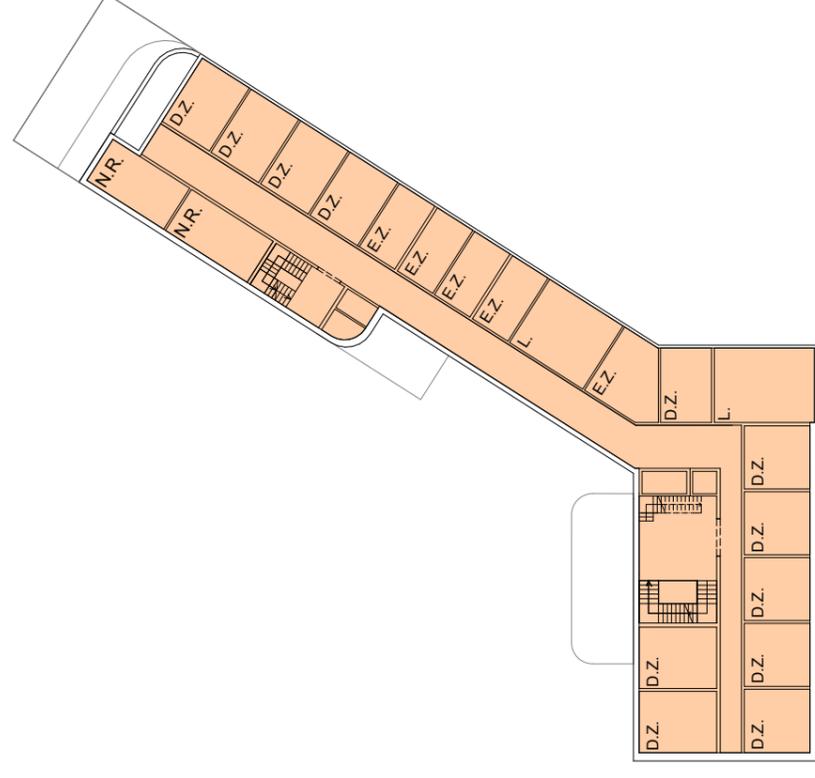
Erdgeschoss



1. Obergeschoss
Wohnanteil: 742 m²

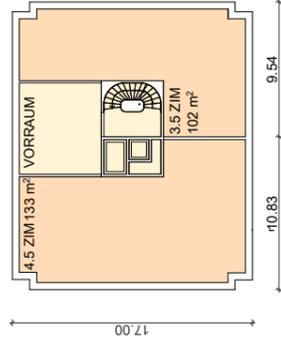


2. Obergeschoss
Wohnanteil: 751 m²

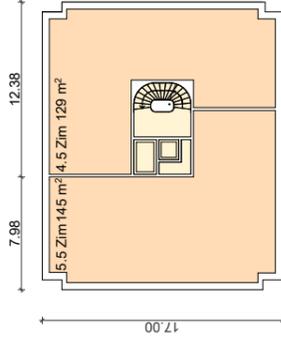


3. Obergeschoss
Wohnanteil: 744 m²

WOHNUNGEN A 1:500



Erdgeschoss



Obergeschoss

WOHNUNGEN: 20

Davon als Alterswohnungen möglich: 1

5.5 Zi: 9

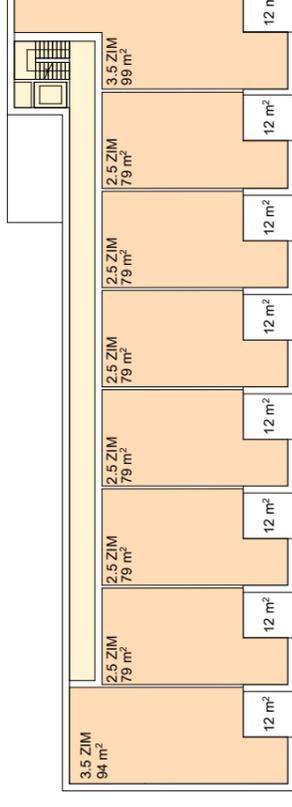
4.5 Zi: 10

3.5 Zi: 1

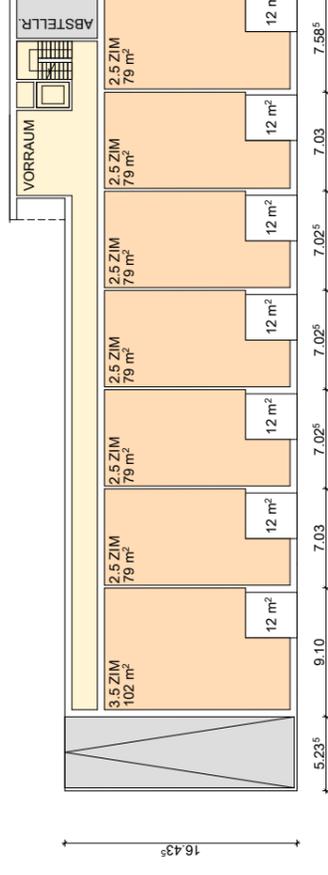
WOHNUNGSSPIEGEL A

5.5 Zi	4.5 Zi
4.5 Zi	3.5 Zi

WOHNUNGEN E 1:500



Obergeschoss



Erdgeschoss

WOHNUNGEN: 23

Davon als Alterswohnungen möglich: 23

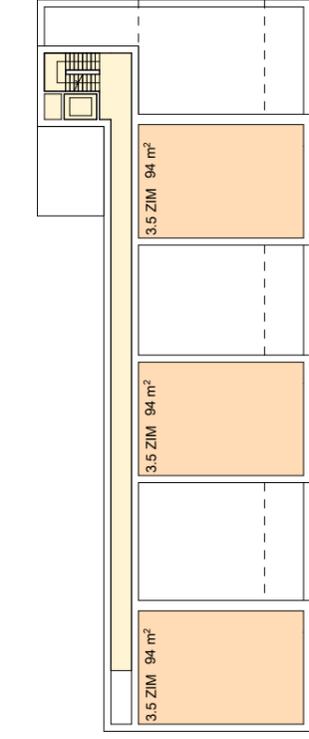
2.5 Zi: 18

3.5 Zi: 5

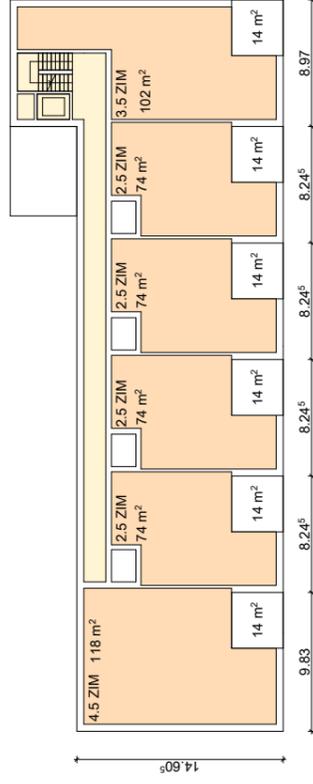
WOHNUNGSSPIEGEL E

3.5 Zi	2.5 Zi	3.5 Zi								
3.5 Zi	2.5 Zi	3.5 Zi								
Rampe	3.5 Zi	2.5 Zi								

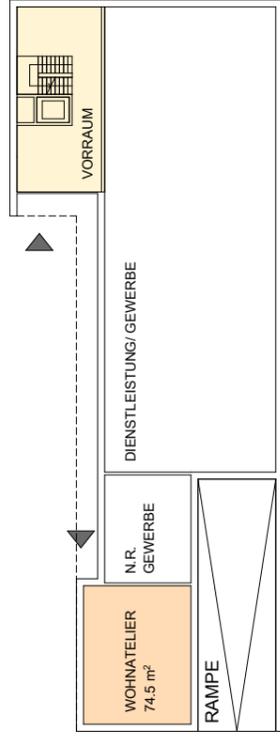
WOHNUNGEN C1-C2 1:500



Attika C1



Obergeschoss C1



Erdgeschoss C1

WOHNUNGEN: 32

Davon als Alterswohnungen möglich: 21

Wohnatelier: 2

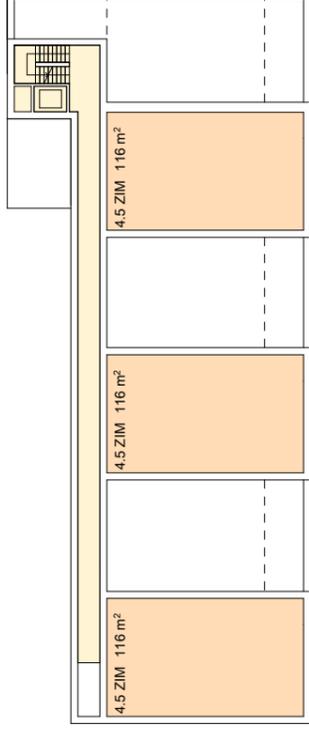
2.5 Zi: 8

3.5 Zi: 13

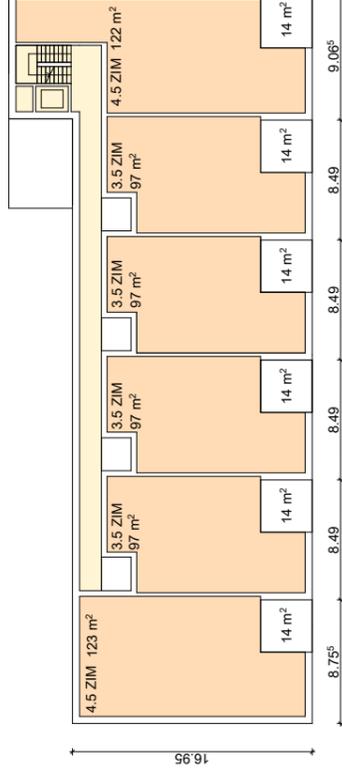
4.5 Zi: 9

WOHNUNGSSPIEGEL C1-C2

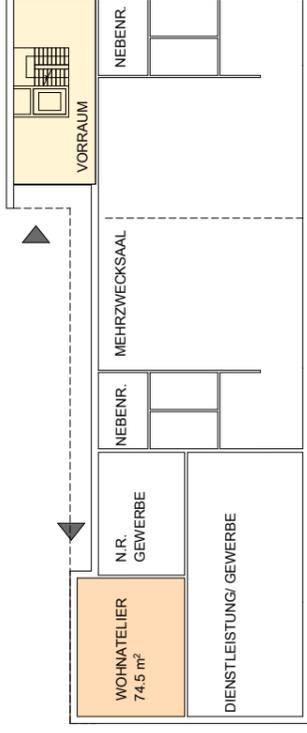
	3.5 Zi	3.5 Zi	3.5 Zi
4.5 Zi	2.5 Zi	2.5 Zi	2.5 Zi
4.5 Zi	2.5 Zi	2.5 Zi	2.5 Zi
Wohnatelier			



Attika C2



Obergeschoss C2



Erdgeschoss C2

WOHNUNGEN: 32

Davon als Alterswohnungen möglich: 21

Wohnatelier: 2

2.5 Zi: 8

3.5 Zi: 13

4.5 Zi: 9

WOHNUNGSSPIEGEL C1-C2

	4.5 Zi	4.5 Zi	4.5 Zi
4.5 Zi	3.5 Zi	3.5 Zi	3.5 Zi
4.5 Zi	3.5 Zi	3.5 Zi	3.5 Zi
Wohnatelier			

WOHNUNGEN TOTAL: 75

Wohnatelier: 2

2.5 Zi: 26

3.5 Zi: 19

4.5 Zi: 19

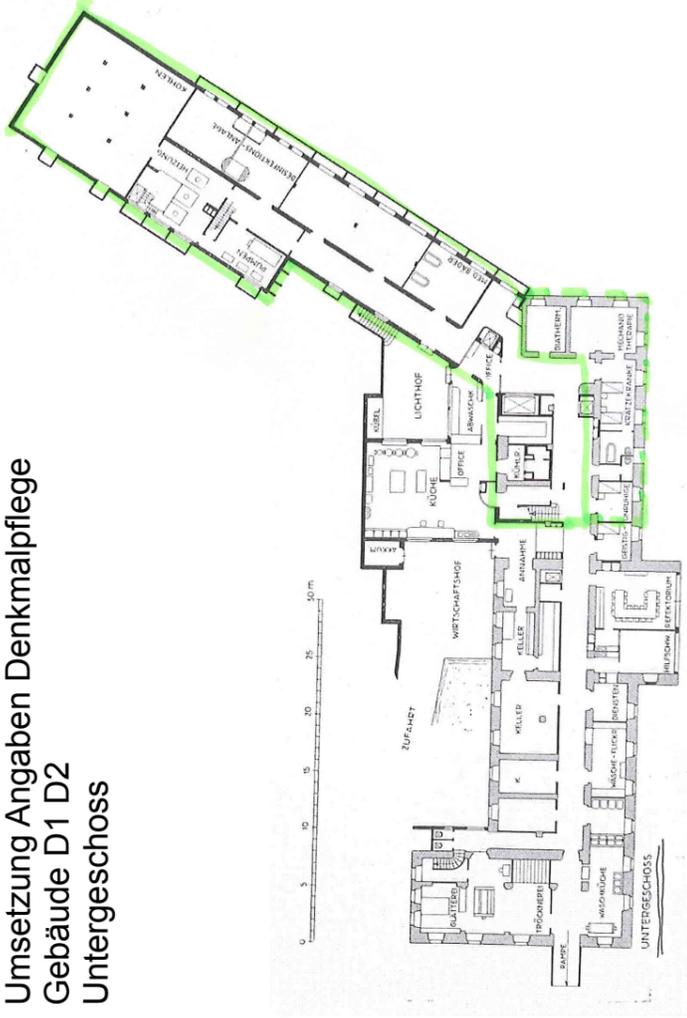
5.5 Zi: 9



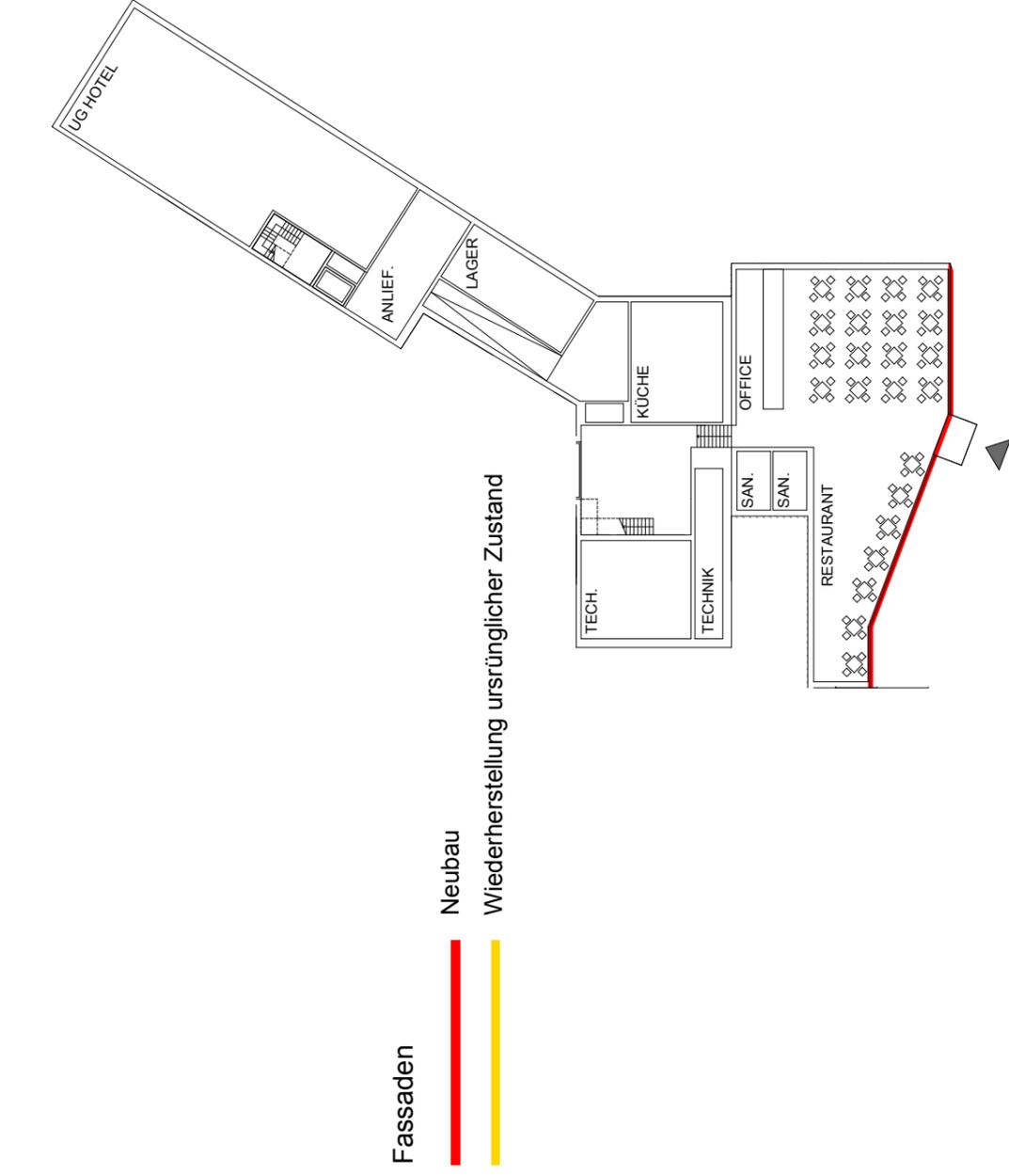
Situation mit Schleppkurven 1:1000



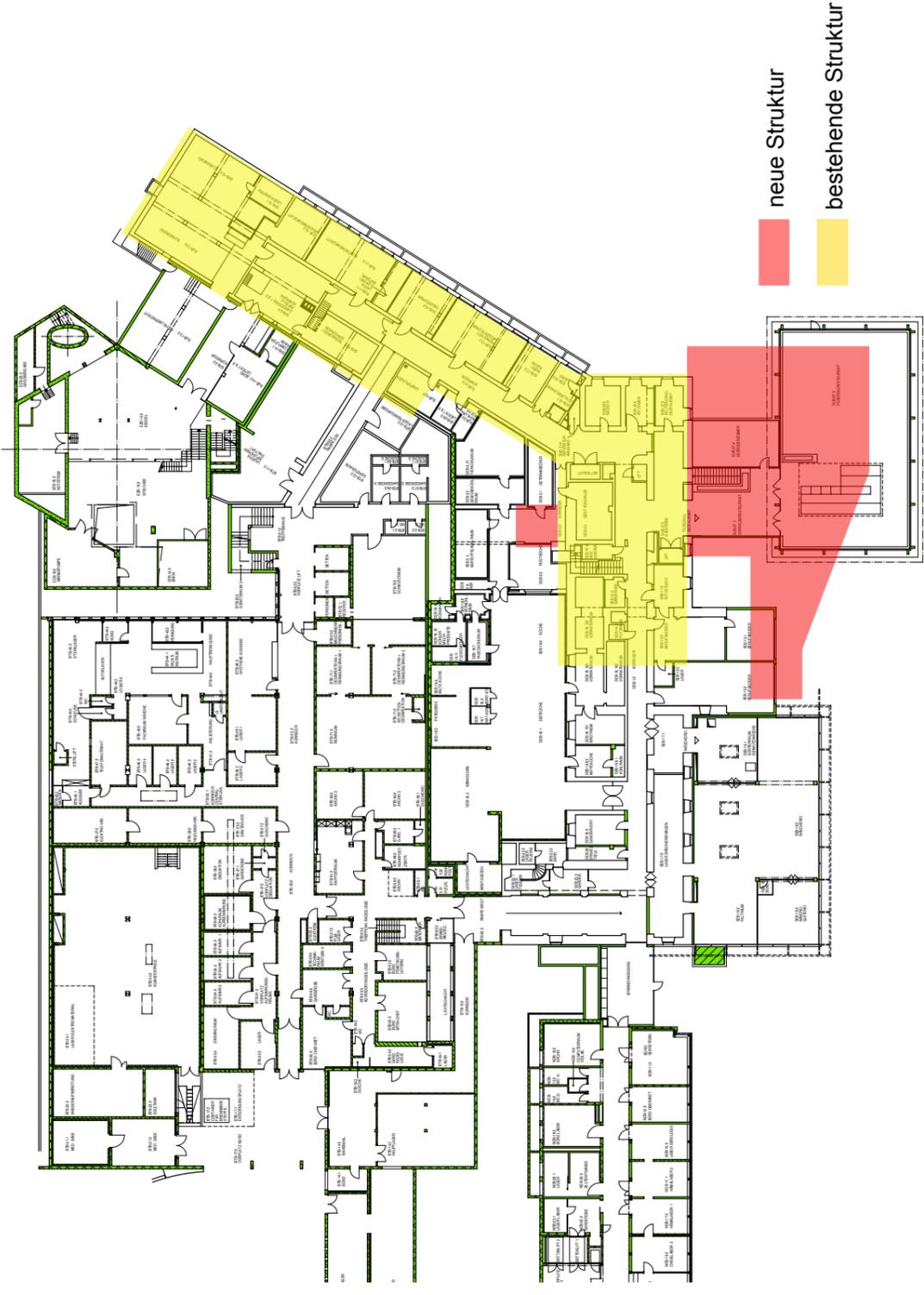
Umsetzung Angaben Denkmalpflege
Gebäude D1 D2
Untergeschoss



- Schutzumfang
- Substanzerhalt
 - Strukturerhalt

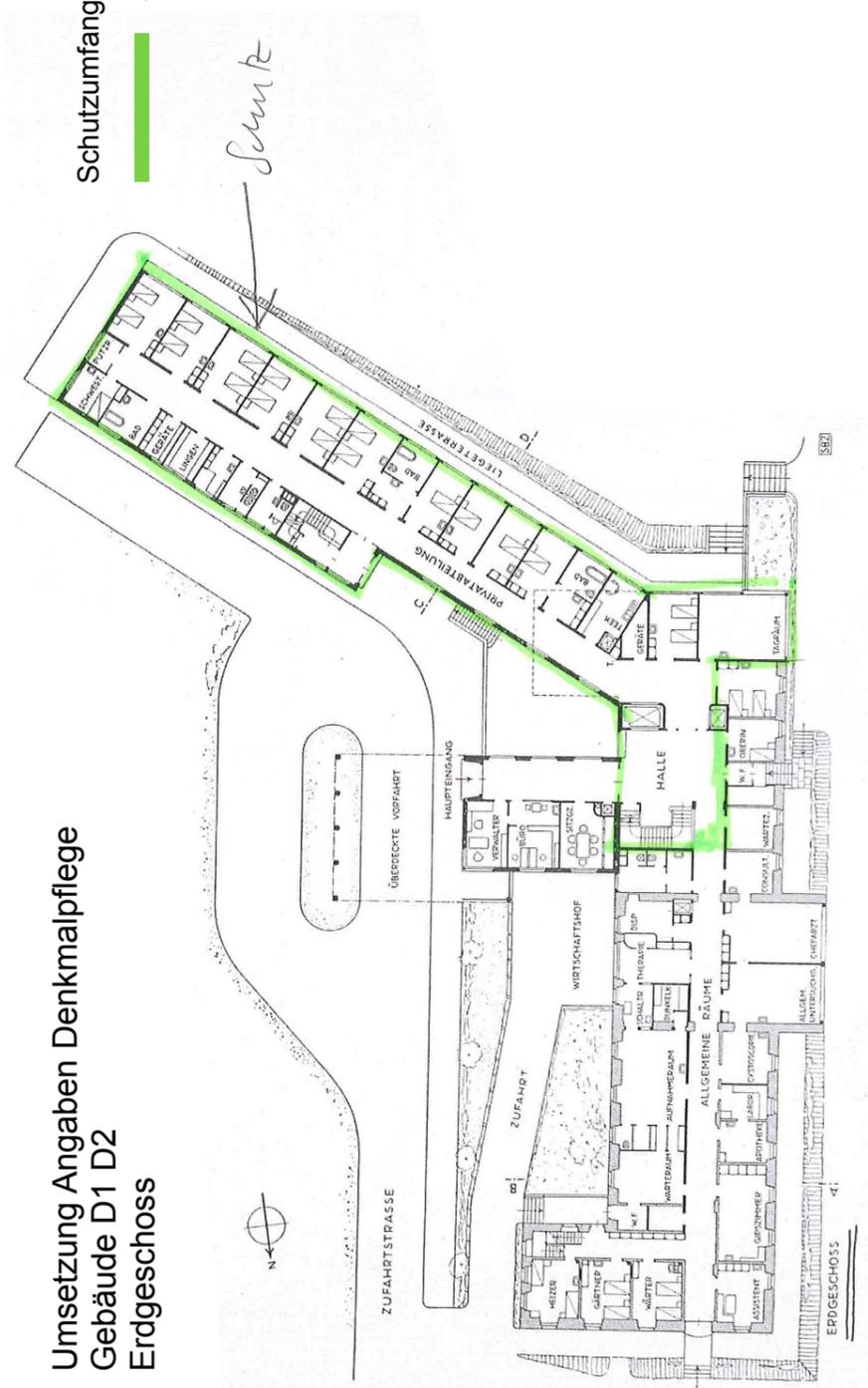


- Fassaden
- Neubau
 - Wiederherstellung ursprünglicher Zustand

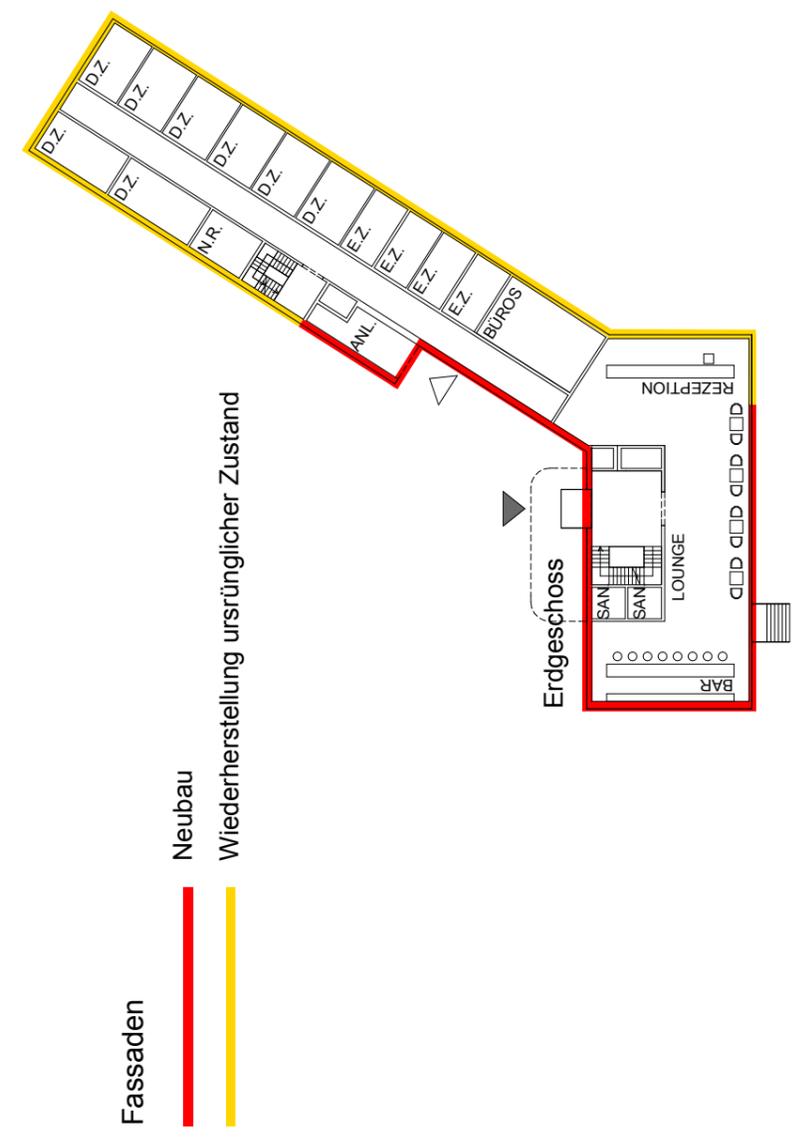


- neue Struktur
- bestehende Struktur

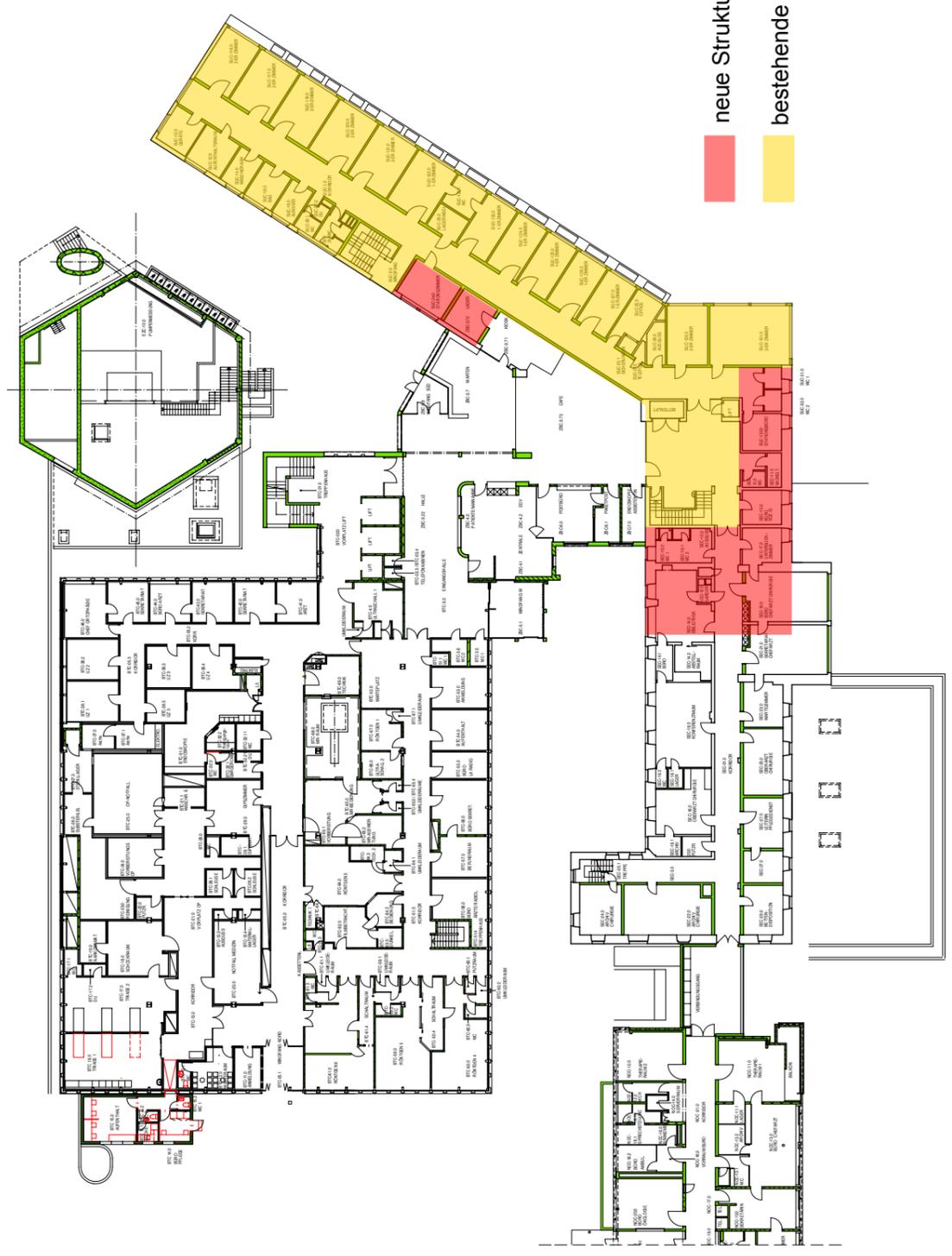
Umsetzung Angaben Denkmalpflege
Gebäude D1 D2
Erdgeschoss



Schutzumfang
Substanzerhalt



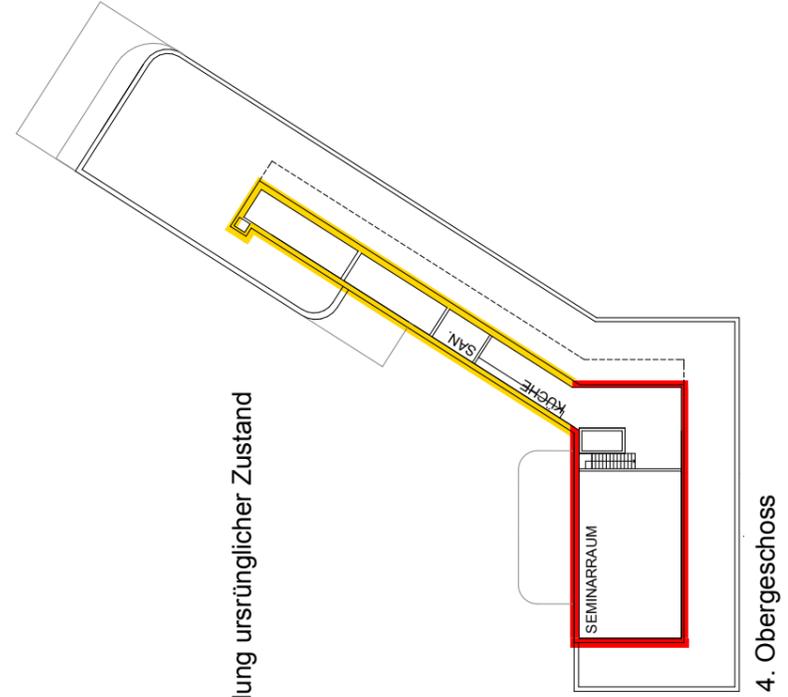
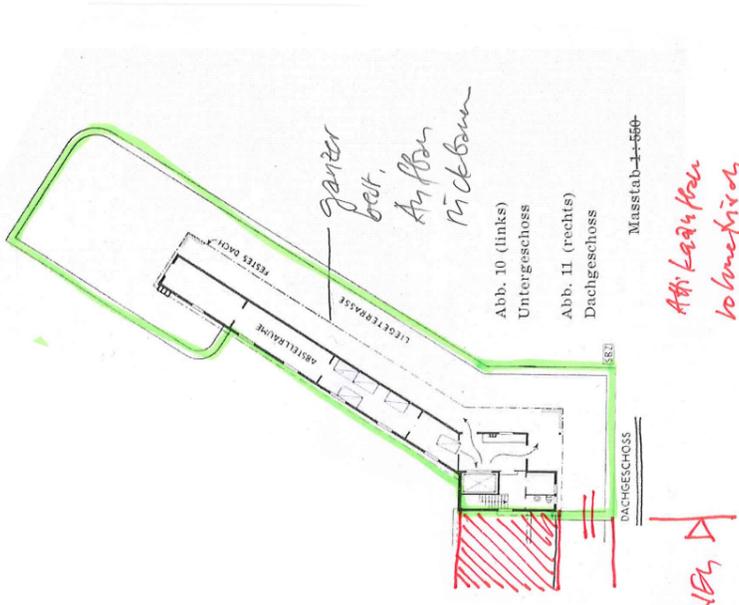
Fassaden
Neubau
Wiederherstellung ursprünglicher Zustand



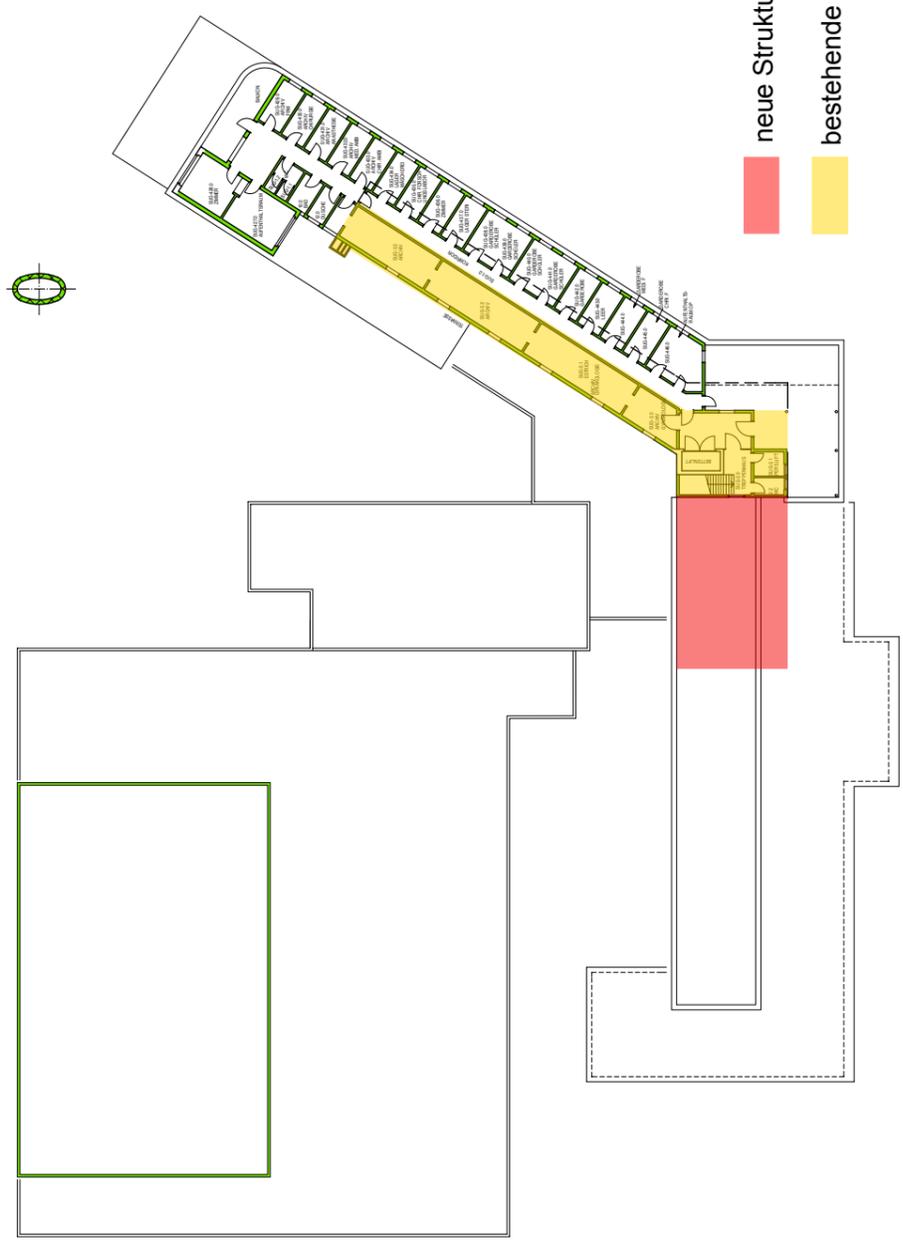
neue Struktur
bestehende Struktur

Umsetzung Angaben Denkmalpflege
Gebäude D1 D2
4. Obergeschoss

- Schutzumfang
- █ Substanzerhalt
 - █ Neubau
 - neue Bereiche
 - = flächige Verbindung



- Fassaden
- █ Neubau
 - █ Wiederherstellung ursprünglicher Zustand



- █ neue Struktur
- █ bestehende Struktur