

**Eingang 09. MAI 2014**

Departement	Antr. / Erled.	z.K.
Präsident		
Finanz		
Bildung		
Bau	✓	
SUS		
Kanzlei		
Dienst-/Stabstelle		

Baudirektion, Postfach 857, 6301 Zug

Stadtrat von Zug  
Stadthaus am Kolinplatz  
Postfach 1258  
6301 Zug

Tel direkt 041 728 54 88  
gilles.morf@zg.ch  
Zug, 9. Mai 2014  
51726

### **Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital», Plan Nr. 7097, Stadt Zug: Zweite Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident  
Sehr geehrte Frau Stadträtin  
Sehr geehrte Herren Stadträte

Am 27. Juni 2013 nahm die Baudirektion zum Bauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital» Stellung und beantragte, den Bauungsplan zu überarbeiten und anschliessend erneut zur Vorprüfung einzureichen.

Mit Schreiben vom 25. März 2014 haben Sie uns den Bauungsplan für das Areal des ehemaligen Kantonsspitals zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Das Dossier umfasst folgende Dokumente:

- Bauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital», Artherstrasse; Plan Nr. 7097, vom 18. März 2014, Mst. 1:500
- Planungsbericht vom 18. März 2014
- Umgebungskonzept, Fontana Landschaftsarchitektur vom 26. Februar 2014
- Verkehrstechnisches Gutachten vom 15. Februar 2014
- Lärmgutachten vom 10. Februar 2014
- Hydrogeologische Beurteilung vom 4. Juli 2013
- Baumgutachten vom Februar 2014
- Protokollauszug der Stadtbildkommission vom 6. Dezember 2012

Nach Konsultation der kantonalen Fachstellen lautet unsere Vorprüfung wie folgt:

#### **1. Ausgangslage**

Für die Neubebauung des ehemaligen Kantonsspitalareals erarbeitete die Stadt den Bauungsplan Belvedere. Dieser wurde im Jahre 2008 von den Stimmberechtigten abgelehnt. Da-

rauf hat eine Arbeitsgruppe mit verschiedenen Fachleuten diverse Nutzungsszenarien entwickelt sowie einen ersten groben Masterplan. Diese Ausgangslage bildete die Grundlage für einen städtebaulichen Studienauftrag, zu welchem vier Zuger Architekturbüros eingeladen wurden. Am 30. Januar 2012 wurde das Projekt von Renzo Bader Architekten und Fontana Landschaftsarchitektur vom Beurteilungsgremium als Siegerprojekt erkoren. Dieses bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

Der Entscheid des Verwaltungsgerichtes Zug vom 10. Juni 2013 betreffend Bebauungsplan «Salesianum» wirkte sich auf den bei der Baudirektion in Vorprüfung stehenden Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital» aus. Der Bebauungsplan musste überarbeitet werden.

Das Areal liegt zwischen der Artherstrasse und der Bahnlinie Zug - Walchwil. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke GS Nrn. 1407, 1408, 1412 und 2019.

Der Bebauungsplan sieht sieben Baubereiche vor:

*Baubereich A*

Anrechenbare Geschossfläche: max. 3'250 m<sup>2</sup>

Dieser bildet in etwa die Fläche des heutigen Personalhochhauses ab. In diesem sind Wohnnutzungen vorgesehen.

*Baubereich B*

Anrechenbare Geschossfläche: max. 5'650 m<sup>2</sup>

In diesem Baubereich ist eine publikumsattraktive, öffentliche Nutzung mit Ausstrahlungskraft geplant.

*Baubereiche C1 und C2*

Anrechenbare Geschossfläche: 2'150 m<sup>2</sup> (C1) und 2'700 m<sup>2</sup> (C2), total 4'850 m<sup>2</sup>

In diesen Baubereichen sind Wohnnutzungen und auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossen sowie preisgünstige Wohnnutzungen in den Obergeschossen vorgesehen.

*Baubereiche D1 und D2*

Anrechenbare Geschossfläche: total 3'850 m<sup>2</sup> (D1 und D2)

Hier ist eine Hotel- und Gastronomienutzung vorgegeben, die mit Longstay-Appartements und Alterswohnungen ergänzt werden kann.

*Baubereich E*

Anrechenbare Geschossfläche: max. 2'400 m<sup>2</sup>

Hier sind ausschliesslich Alterswohnungen erlaubt.

Insgesamt sind max. 20'000 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche realisierbar.

Das Areal wird bezüglich Umgebungsgestaltung in die vier Freiraumbereiche

- "Wohngarten" (beim Personalhaus; vor dem Baubereich A),
- "Seeterrasse" (westlich des Neubaus mit öffentlicher Ausstrahlungskraft; vor dem Baubereich B),
- "Park" (südlich des Hotels; zwischen den Baubereichen D1/D2 und E) und
- "Stadthof" (östlich des Neubaus mit öffentlicher Ausstrahlungskraft; zwischen den Baubereichen C1/C2 und B)

unterteilt. Die Terrainlage des Areals am Hang wird in der geplanten Bebauung mit Hilfe von zwei Ebenen betont. Die untere Ebene ("Seeterrasse") dient der Zirkulation und dem Aufenthalt der Öffentlichkeit, Besucherinnen und Besucher des Neubaus mit öffentlicher Ausstrahlungskraft sowie des Restaurants.

Für sämtliche Baubereiche müssen Architekturwettbewerbe durchgeführt werden. Eine Kombination der Studienverfahren für die Baubereiche B, D1 und D2 ist zu prüfen, ebenso ein gemeinsames Wettbewerbsverfahren für sämtliche Baubereiche zusammen.

Das Areal wird über die Mänibachstrasse erschlossen. Die Zufahrt zur gemeinsamen Tiefgarage der Baubereiche C1, C2, D1 und D2 erfolgt ab der Mänibachstrasse. Die Tiefgarage für den Baubereich E ist über den Weg entlang dem SBB-Bahndamm erreichbar, der wiederum mit der Mänibachstrasse verbunden ist. Das bestehende Parkhaus «Athene» bleibt unverändert über die Mänibachstrasse erschlossen.

## **2. Vorprüfung**

### **2.1. Abweichungen von den Bauvorschriften**

Das Bebauungsplangebiet liegt in der "Bauzone mit speziellen Vorschriften Areal altes Kantonsspital". Gemäss § 52 gelten die Grundmasse der Wohn- und Arbeitszone WA 3. Auf Grund der Angaben der Stadtplanung weicht der Bebauungsplan beim Baubereich D 1 bewusst von den gemeindlichen Bauvorschriften ab. Die nicht schutzwürdige Bausubstanz des Baubereichs D1 kann, in Abweichung zu § 72 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG), abgebrochen und das heutige Volumen aus denkmalpflegerischen Überlegungen wieder aufgebaut sowie das Volumen des Dachgeschosses bzw. des obersten Geschosses erweitert werden.

### **2.2. Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise**

Da der Bebauungsplan geringfügig von Bauvorschriften abweicht, hat er wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise auszuweisen (§ 32 Abs. 1 PBG). Es gilt zu prüfen, ob wesentliche Vorteile wie besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume sowie besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild vorliegen (§ 32 Abs. 2 PBG).

Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bildet das Projekt des Teams Renzo Bader / Fontana, welches den städtebaulichen Studienauftrag im Januar 2013 gewonnen hat.

Im Wesentlichen weist der Bebauungsplan folgende Vorteile auf:

- 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 Bauordnung der Stadt Zug (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.

Als Fazit ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan aus städtebaulicher Sicht überzeugt. Zudem schafft er grosszügige öffentliche Bauten und Anlagen.

### 2.3. Freiraum / Umgebungskonzept

Der Perimeter des Planes "Konzept Umgebung" ist nicht deckungsgleich mit dem Perimeter des Bebauungsplanes.

**Vorbehalt:** Die Perimeter der beiden Planwerke (Bebauungsplan und Konzept Umgebung) sind aufeinander abzustimmen und sind deckungsgleich darzustellen.

Die Bestimmungen im Abschnitt Freiraum selbst sind umfassend und gut.

Das Konzept Umgebung enthält die wesentlichen Aspekte, welche eine qualitätsvolle Weiterentwicklung gewährleisten. Gemäss Bst. 26 ist es für die weitere Projektierung und etappenweise Umsetzung wegleitend.

In den Bestimmungen ist von "Umgebungskonzept" die Rede, der Plan ist jedoch mit "Konzept Umgebung" betitelt. Dies sollte wenn möglich noch angepasst werden.

### **3. Weitere Bemerkungen**

#### **3.1. Verkehrstechnisches Gutachten**

Zum Kapitel 3.2.2 öffentlicher Verkehr: Die S2 Baar Lindenpark - Walchwil (-Erstfeld) verkehrt heute im Halbstundentakt, nicht im Viertelstundentakt (vgl. Planungsbericht Kapitel 4.5.1 öffentlicher Verkehr)

#### **3.2. Baulinien**

Die Baulinien entlang der Kantonsstrasse sind in einem separaten Verfahren, nach kantonalem Beschluss, auszuarbeiten.

Der Baulinienplan ist frühzeitig in Absprache mit dem Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei, auszuarbeiten, so dass beide Planwerke koordiniert öffentlich aufgelegt werden können.

#### **3.3. Planungsbericht: Anrechenbare Landfläche**

An verschiedenen Stellen des Planungsberichtes werden die tangierten Grundstücke aufgezählt. Dabei wird jeweils übersehen, dass das Grundstück GS Nr. 2019 ebenfalls im Perimeter des Bebauungsplanes liegt. Dies sollte bereinigt werden, ebenso die damit verbundenen Flächenberechnungen (anrechenbare Landfläche, Ausnützungsziffer, etc.).

#### **3.4. Hinweise für das Baubewilligungsverfahren**

##### **3.4.1. Denkmalschutz**

Die Bauwerke «Südtrakt» des Spitals sowie «Personalhaus», welche im ISOS vermerkt sind, sind wichtige Zeugen des Ortes. Die Kantonale Denkmalpflege begrüsst den Erhalt des Personalhochhauses (Baubereich A) sowie den Erhalt des Südtraktes des Spitals (im Bebauungsplan als «schützenswertes Baudenkmal» bezeichnet).

Die Abgrenzung des im Nordwesten an den Südtrakt neu anschliessenden Bauwerkes soll im Rahmen eines allfälligen Baueingabeprojektes konkretisiert werden.

Im Rahmen der Weiterprojektierung ist nicht ausgeschlossen, dass der kantonalen Denkmalkommission ein Antrag für eine Unterschutzstellung des Südtraktes (Ass. Nr. 1489a, Baubereich D1) unterbreitet wird; dannzumal würde auch der Umgebungsschutz wirksam. Die im Planungsprozess besprochenen, räumlichen Änderungen beim Südtrakt (Bereich D1; Wiederherstellung des Sonnendecks auf der Dachterrasse) sollen im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens umgesetzt werden.

#### 3.4.2. Mänibach

Nach Art. 38 und 38a Gewässerschutzgesetz (GSchG) «sorgen die Kantone für die Revitalisierung von Gewässern» (Art. 38a), «dürfen Gewässer nicht eingedolt oder überdeckt werden» resp. ist «die Wiedereindolung nur zulässig, wenn eine offene Wasserführung nicht möglich ist» (Art. 38). Im Bebauungsplan ist keine Öffnung des Mänibachs vorgesehen. Sollte der Mänibach im Rahmen von Bauarbeiten angetastet werden, so muss er ausgedolt und offen geführt werden.

#### 3.4.3. Anlagegrenzwert der Mobilfunkanlage

Auf dem Dach des weiter bestehenden Personalhochhauses (Artherstrasse 25) ist eine kombinierte Swisscom/Orange-Mobilfunkanlage in Betrieb (BG Nr. 12'551). Bei Einreichung von Baugesuchen im Bebauungsplangebiet ist die Einhaltung des Anlagegrenzwerts an den neuen Orten mit empfindlicher Nutzung zu überprüfen. Die Stadt Zug ist gebeten, den Mobilfunkbetreiberinnen die Baupläne zuzusenden, mit der Aufforderung zur Überprüfung und Aktualisierung des Standortdatenblattes.

#### 3.4.4. Behindertengerechte Gestaltung der Bushaltestelle

Der Wartebereich der Bushaltestelle Mänibach in Fahrtrichtung Bahnhof Zug befindet sich innerhalb des Bebauungsplanperimeters. Wir gehen davon aus, dass dieser Bereich bei der Verwirklichung der Überbauung des ehemaligen Kantonsspitalareals baulich angepasst werden muss. Bei baulichen Anpassungen von Einrichtungen für den öffentlichen Verkehr sind zwingend die bundesrechtlichen Vorgaben über die Behindertengleichstellung zu berücksichtigen.

#### 3.4.5. Brandschutz

Falls die Gebäudeabstände nach den VKF-Brandschutzvorschriften nicht eingehalten werden können, bedarf es bei Unterschreitung spezieller Massnahmen gemäss der Brandschutzrichtlinie der VKF «Schutzabstände / Brandabschnitte». Diese müssen vorgängig mit der zuständigen Behörde, dem Amt für Feuerschutz, bereinigt werden.

Die Zufahrt für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge muss gewährleistet sein. Diese muss vorgängig mit der zusätzlichen Behörde der Feuerwehr der Stadt Zug geklärt werden.

Die weiteren brandschutztechnischen Auflagen müssen im Rahmen des ordentlichen Bewilligungsverfahrens durch das Amt für Feuerschutz erhoben werden.

### **4. Bedeutung der Vorprüfung**

Hinsichtlich der Bedeutung der Vorprüfung ist zu beachten, dass diese nur vorläufiger und relativ summarischer Natur ist; ihr Charakter ist anders als derjenige der Überprüfung im konkreten Einzelfall (vgl. Kölz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich. Zü-

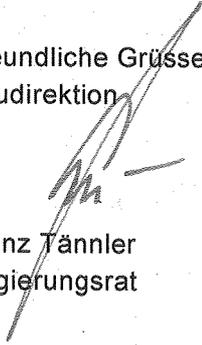
rich 1999, N 26 zu § 20). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

### **5. Fazit und weiteres Vorgehen**

Der Bebauungsplan wurde in Zusammenarbeit mit Fachleuten von Stadt und Kanton erarbeitet. Der Bebauungsplan nimmt auf die verschiedenen Interessen Rücksicht, er ist das Resultat von einem langjährigen Planungsprozess, an dem die verschiedenen Interessensgruppen beteiligt waren. Der Bebauungsplan entspricht grundsätzlich den Zielsetzungen des RPG und des kantonalen Rechts, sodass er nach der Vorprüfung durch die zuständigen Instanzen beschlossen und später durch den Regierungsrat genehmigt werden kann, sofern der Vorbehalt bereinigt ist.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
Baudirektion



Heinz Tännler  
Regierungsrat

#### Beilagen:

1. Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital», Artherstrasse; Plan Nr. 7097, vom 18. März 2014, Mst. 1:500 (4-fach)
2. Planungsbericht vom 18. März 2014 (4-fach)
3. Umgebungskonzept, Fontana Landschaftsarchitektur vom 26. Februar 2014 (4-fach)
4. Verkehrstechnisches Gutachten vom 15. Februar 2014 (4-fach)
5. Lärmgutachten vom 10. Februar 2014 (4-fach)
6. Hydrogeologische Beurteilung vom 4. Juli 2013 (4-fach)
7. Baumgutachten vom Februar 2014 (4-fach)
8. Protokollauszug der Stadtbildkommission vom 6. Dezember 2012 (4-fach)

#### Kopie an:

- Volkswirtschaftsdirektion
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Amt für Wald und Wild

- Amt für Denkmalpflege und Archäologie (Beilagen je einfach: Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital»; Planungsbericht; Umgebungskonzept; verkehrstechnisches Gutachten; Lärmgutachten; Hydrogeologische Beurteilung; Baumgutachten; Protokollauszug Stadtbildkommission)
- Gebäudeversicherung
- Baudirektion
- Tiefbauamt (Beilagen je einfach: Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital»; Planungsbericht; Umgebungskonzept; verkehrstechnisches Gutachten; Lärmgutachten; Hydrogeologische Beurteilung; Baumgutachten; Protokollauszug Stadtbildkommission)
- Amt für Umweltschutz
- Hochbauamt (Beilagen je einfach: Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital»; Planungsbericht; Umgebungskonzept; verkehrstechnisches Gutachten; Lärmgutachten; Hydrogeologische Beurteilung; Baumgutachten; Protokollauszug Stadtbildkommission)
- Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft
- Amt für Raumplanung, Abteilung Kantonalplanung und Grundlagen
- Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilagen je einfach: Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital»; Planungsbericht; Umgebungskonzept; verkehrstechnisches Gutachten; Lärmgutachten; Hydrogeologische Beurteilung; Baumgutachten; Protokollauszug Stadtbildkommission)