BAUDEPARTEMENT ZUG Stadt

BEBAUUNGSPLAN

AREAL EHEMALIGES KANTONSSPITAL

ARTHERSTRASSE

1:500

PLAN NR: 7097	DATUM: 18. MÄRZ 2014/28. OKTOBER 2014
VOM STADTRAT ZUR VORPRÜFUNG EINGEREICHT AM: 25. MÄRZ 2014	
VON DER KANTONALEN BAUDIREKTION VORGEPRÜFT AM: 09. MAI 2014	
GGR - VORLAGE NR: 2325 VOM: 04. NOVEMBER 2014	VOM STADTRAT VERABSCHIEDET AM: 04. NOVEMBER 2014
1. PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR: VOM: ZIFFER:	1. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: BIS:
VOM GROSSEN GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM: DER PRÄSIDENT: DER STADTSCHREIBER: MARTIN WÜRMLI	
2. PUBLIKATION IM AMTSBLATT NR: VOM: ZIFFER:	2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE AUF DEM BAUDEPARTEMENT VOM: BIS:
VOM REGIERUNGSRAT GENEHMIGT AM:	

LEGENDE

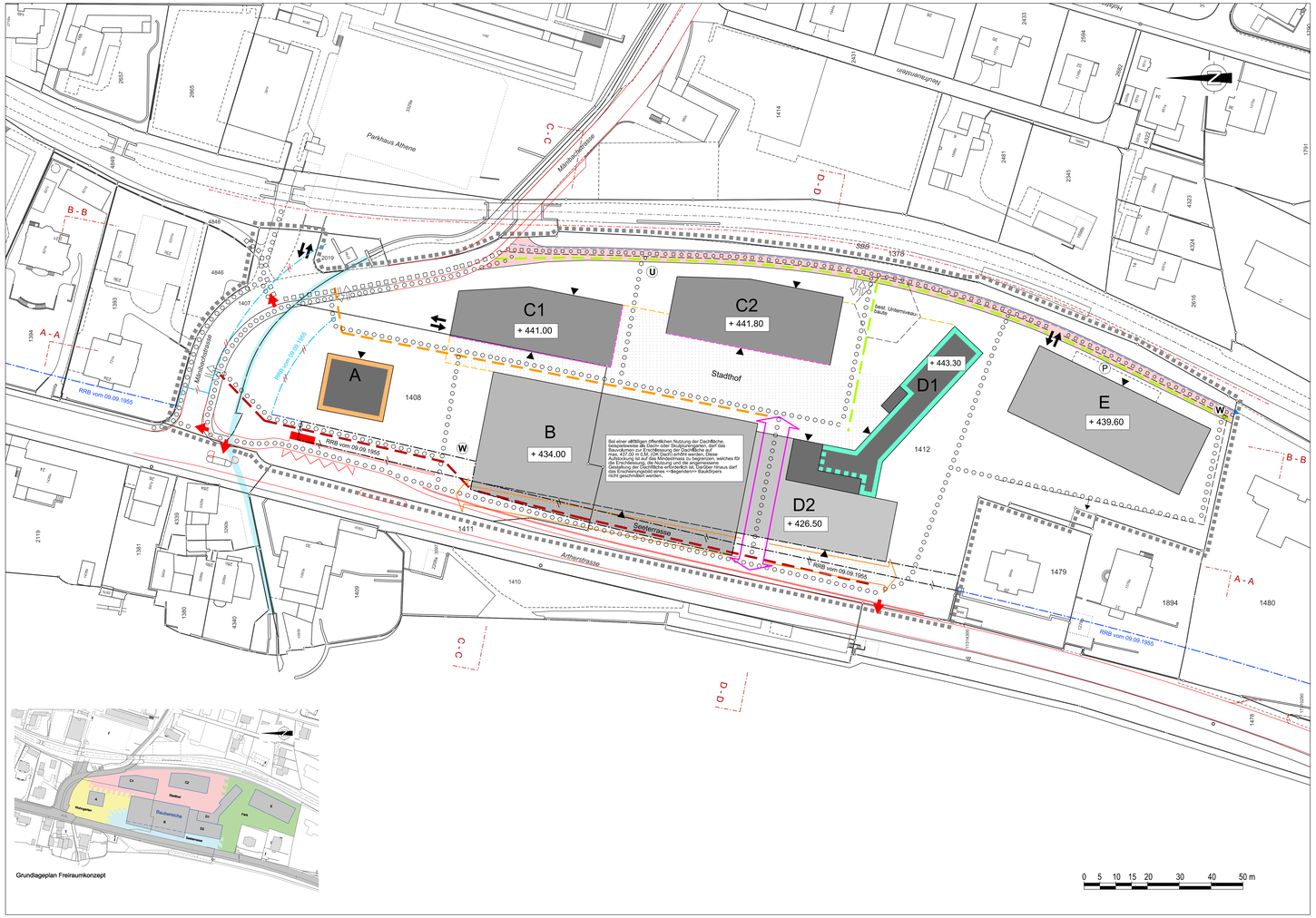
INHALT DES BESCHLUSSES

- Bebauungsplanperimeter
- Aufzuhebende Baulinie zu genehmigen
- A — Baubereich A; Bestand: OK Dach gemäss § 12 VPBG; Ausnahmebereich Geschossfläche gemäss § 72 Abs. 2 PBG. Ein attraktiver Neubau hat die Bestimmungen Wohn- und Arbeitszone 3 einzuhalten (max. 3 Vollgeschosse mit Attika usw.).
- B — Baubereich B; OK Dach (inkl. Dachaufbau mit Brüstung) max. 434.00 m ü.M. Ausnahmebereich Geschossfläche max. 5'650 m2. Bei einer attraktiven 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 Gestaltung der Dachfläche erforderlich ist. Darüber hinaus darf das Erscheinungsbild eines <<liegenden>> Baukörpers nicht geschmälert werden.
- C1 — Baubereich C1; OK Dach (inkl Brüstung) max. 441.00 m ü.M. Ausnahmebereich Geschossfläche max. 2'240 m2
- C2 — Baubereich C2; OK Dach (inkl. Brüstung) max. 441.80 m ü.M. Ausnahmebereich Geschossfläche 2'800 m2
- D1 — Baubereich D1; OK Dach (inkl. Brüstung) max. 443.30 m ü.M. Ausnahmebereich Geschossfläche Baubereich D1 und D2 zusammen max. 3'850 m2
- D2 — Baubereich D2; OK Dach (inkl. Brüstung) max. 426.50 m ü.M. und partiell Ausnahmebereich Geschossfläche Baubereich D1 und D2 zusammen max. 3'850 m2
- E — Baubereich E; OK Dach (inkl. Brüstung) max. 439.60 m ü.M. Ausnahmebereich Geschossfläche max. 2'400 m2
- Zwangsbaufluchtlinie
- Bestehende Unterniveaubaute
- Trennung Baubereiche B und D2, mindestens 12.00 Meter Breite, mögliche Verbindung B und D2 im Erdgeschoss Niveau Seeterrasse
- Durchgang Seeterrasse, durchschnittliche minimale Breite von 10.00 Metern
- Zu erhaltende Bausubstanz aufgrund § 22 BO Stadt Zug

- Arealzufahrt, Lage schematisch
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, Lage schematisch
- Oberirdische Parkfelder zulässig, Lage schematisch
- Gebäudezugang, Lage schematisch
- Fussgängerfläche, unentgeltliches öffentliches Fusswegrecht, Lage schematisch
- Beschränktes öffentliches Fahrwegrecht
- Rückwärtige Erschliessung GS Nr. 1479 / 1894, Artherstrasse 29 und 31
- Notzufahrt GS Nr. 3845 (Fideikommiss Müller)
- Wichtige öffentliche Fusswegverbindung mit unentgeltlichem öffentlichem Fusswegrecht, Lage schematisch
- Wichtige öffentliche Radwegverbindung mit unentgeltlichem öffentlichem Velofahrwegrecht
- Fussgängerübergang, Lage schematisch
- Anlieferung, Hoteizufahrt, Feuerwehr und allg. Notzufahrt, Lage schematisch
- Anlieferung, Feuerwehr und allg. Notzufahrt, Lage schematisch
- Feuerwehr und allg. Notzufahrt, Lage schematisch
- U — Unterflurcontainer für Hauskehricht, Lage schematisch
- W — Wendeplatz, Lage schematisch
- + 426.50 — Max. Gebäudehöhe in m.ü.M.

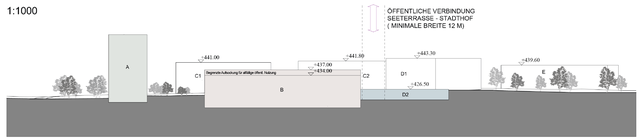
INFORMATIONSINHALT

- RRB 09.09.1955 — Genehmigte Baulinie
- Genehmigte Sonderbaulinie für Nebenanlagen
- Neue Baulinie zu genehmigen gemäss seperatem kantonalem Verfahren
- Neue Arkadenbaulinie (minimale lichte Höhe 5.50 Meter) zu genehmigen gemäss seperatem kantonalem Verfahren
- RRB 09.09.1955 — Aufzuhebende Baulinie zu genehmigen gemäss seperatem kantonalem Verfahren
- Projektierter Strassenausbau und Stützmauer Seeterrasse
- Märibach eingedolt
- Bushaltestelle
- Unterstand Bushaltestelle, Lage schematisch
- Doppelsporninsel Raum Casino - Fridbach (gemäss kantonalem Richtplan, Kapitel VS - Regionaler Bahnverkehr / Mittelverteiler)
- Bereich für unterirdische Bauten (Tiefgarage, usw.), Lage schematisch
- Schützenswertes Baudenkmal

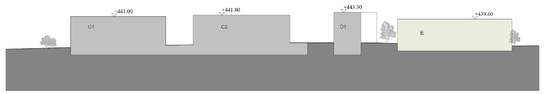


Grundlageplan Freiraumkonzept

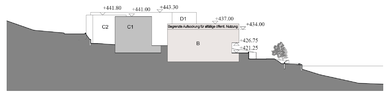
1:1000



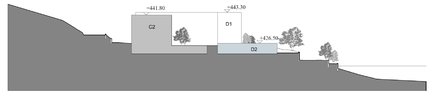
A-A SCHEMASCHNITT



B-B SCHEMASCHNITT



C-C SCHEMASCHNITT



D-D SCHEMASCHNITT

Bestimmungen

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1. Der Bebauungsplan <<Areal ehemaliges Kantonsspital>> bezweckt:
   - die Schaffung von zweckmässigen und sachgerechten Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Bebauung des Areals und im Baubereich B für einen Neubau mit öffentlicher Ausstrahlungskraft, wie beispielsweise für ein Kunsthaus, einen Mehrzwecksaal, usw.;
   - die Zugänglichkeit des Areals für die Öffentlichkeit sowie die Aufwertung der Aussenräume für Fussgänger mit attraktiven Fusswägen- und Platzflächen mit hoher Aufenthaltsqualität;
   - die Vorgabe von klaren Strukturen einerseits und den notwendigen Projektierungsspektrum für die Weiterbearbeitung in Etappen anderseits;
   - einen ausgewogenen Nutzungsmix auf dem Areal.

Bebauung

2. Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu konzipieren und zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formsprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Bepflanzung eine sehr gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für eine etappierte Realisierung.
3. Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche A bis E erstellt werden. Vordächer im Eingangsbereich der Bauten sind zulässig.
4. Die festgelegte Gebäudehöhe darf von keinem Gebäudeteil durchstossen werden. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Dachaufbauten wie Lifttürverfahrten und Notausstiege sowie Installationen auf Dächern, wenn der Standort technisch bedingt ist. Heizungs- und Lüftungsgeräte sind in die darunterliegenden Geschosse zu integrieren. Dachausstiege sind auf das absolute Minimum zu beschränken und so anzuordnen, dass sie von unten her möglichst nicht sichtbar sind. Sonnenkollektoren dürfen nicht über die Dachbrüstung ragen.
5. Begehbares Dach Baubereich B: Im Baubereich kann die Dachfläche teilweise oder ganz begehbar gestaltet werden. Dabei darf OK Dach inkl. Dachaufbau mit Brüstung max. 434.00 m ü.M.). Die gesamte Dachfläche inklusive dem überdrehten Bereich von max. 437.00 m ü.M. ist als 5. Gebäudefassade von hoher architektonischer Qualität zu gestalten.
6. In den Baubereichen C1 und C2 kann die definierte anrechenbare Geschossfläche pro Baubereich zu Gunsten/zu Lasten vom anliegenden Baubereich (zwischen C1 und C2) um maximal 10% erhöht bzw. reduziert werden.
7. Im Baubereich D1 ist das Bauvolumen aus denkmalpflegerischen Überlegungen zu erhalten. Eine Volumenerweiterung des Dachgeschosses bzw. des obersten Geschosses ist möglich. Für den farblich gekennzeichneten Bereich gelten zusätzlich in der Schutzverfügung erlassenen Bestimmungen (Erhalt der Bausubstanz).
8. Im Baubereich E kann die definierte anrechenbare Geschossfläche gesamthaft um maximal 400 m2 zu Gunsten der Baubereiche C1 und / oder C2 reduziert werden.
9. Aus städtebaulichen Überlegungen sind in den Baubereichen C1 und C2 und E die maximalen Gebäudehöhe von 11.50 m nach Möglichkeit einzuhalten. Zusätzlich ist die Erstellung eines Attikageschosses, welches seeseitig als Vollgeschoss in Erscheinung tritt, vorzusehen.
10. Im Baubereich E ist kein Attika zulässig.
11. Die Seeterrasse hat sich auf einer Höhe von ca. 421.25 m ü.M. sowie der Stadthof auf einer Höhe zwischen ca. 424.00 m ü.M. (Anschluss Märibachstrasse) und ca. 427.00 m ü.M. (Hotelzugang) zu befinden.
12. Bei einer Sanierung des bestehenden Personalhochhauses (Baubereich A) dürfen Balkonanbauten auf 1/3 der Fassadenlänge erstellt werden und den Baubereich auf der südlichen sowie westlichen Fassadenseite um 2.50 m Überragen, sofern diese zu einer qualitativ hochstehenden architektonischen Ausformulierung des Gesamteindrucks beitragen. Auf allen übrigen Bauseiten dürfen keine auskragenden Bauteile die Baubereiche überragen.
13. Für die Baubereiche C1 und C2 sind partiell Zwangsbaufluchten definiert, auf welchen mindestens 60% der betroffenen Gebäudefassade anzuordnen ist. Entsprechend beträgt an den Westfassaden die minimale Gebäudelänge pro Baubereich 30.00 m.

Baubereiche/Nutzungen

14. Die Ausnützung wird durch die maximal anrechenbare Geschossfläche pro Baubereich geregelt.
15. Für folgende Baubereiche ist ein Architekturwettbewerb durchzuführen: Baubereich A, Baubereiche B, Baubereich C1 zusammen mit C2, Baubereich D1 zusammen mit D2 sowie Baubereich E. Eine Kombination der Studienverfahren für die Baubereiche B, D1 und D2 ist zu prüfen, ebenso ein gemeinsames Wettbewerbsverfahren für alle Baubereiche zusammen.
16. Im Baubereich A sind Wohnnutzungen vorzusehen. Das bestehende Personalhochhaus ist zu erhalten.
17. Der Baubereich B ist eine publikumsattraktive, öffentliche Nutzung mit Ausstrahlungskraft vorzusehen, wie beispielsweise für ein Kunsthaus, einen Mehrzweckssaal, usw. Wohnen und Dienstleistungen sind nicht zulässig.
18. Im Baubereich C1 und C2 sind Wohnnutzungen vorzusehen, in den Erdgeschossen (Niveau Stadthof) sind auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen zulässig. Die Obergeschosse sind mehrheitlich für preisgünstigen Wohnungsbau gemäss § 38 BO reserviert.
19. In den Baubereichen D1 und D2 ist eine Hotel- und Gastronomienutzung vorzusehen. Diese kann mit Longstayappartements und Alterswohnungen ergänzt werden.
20. Im Baubereich E sind ausschliesslich Alterswohnungen vorzusehen.

Erschliessung

21. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage der Baubereiche B, C1, C2, D1 und D2 hat ab der Märibachstrasse zu erfolgen und ist im Gebäude des Baubereiches C3 zu integrieren. Die Tiefgarage des Baubereiches E ist ab dem Weg entlang dem SBB-Bahndamm zu erschliessen und ihre Zufahrt ins Gebäude zu integrieren.
22. Die Anordnung der Arealzufahrten und der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind so zu organisieren, dass keine Konflikte mit dem Rad- und Fusweg entlang dem Bahndamm entstehen.
23. Die rückwärtige Erschliessung für je zwei ungedeckte Autostellplätze für Besucher und Güterumschlag auf den Grundstücken Nr. 1479 und 1894, Arthersstrasse 29 und 31, hat ab dem Weg entlang dem SBB-Bahndamm südlich des Baubereiches E zu erfolgen.
24. Die Seeterrasse und der Stadthof sind durch einen Durchgang zwischen dem Baubereich B und den Baubereichen D1 und D2 miteinander verbunden. Dieser Durchgang hat mindestens eine Breite von 12.00 m aufzuweisen und muss uneingeschränkt passierbar sein. Eine mögliche Verbindung zwischen den Baubereiche B und D2 liegt unterhalb des Durchganges. Ausserdem ist oberirdisch auf Niveau Stadthof zwischen den Baubereichen B und D1 eine eingeschossige, offene gedeckte Verbindung möglich. Auf dem Baubereich D2 ist partiell eine eingeschossige Überdachung angrenzend an den Baubereich D1 möglich.
25. Der Durchgang der Seeterrasse muss uneingeschränkt passierbar sein und hat eine durchschnittliche, minimale Breite von 10.00 m und eine lichte Höhe von min. 5.50 m aufzuweisen.

Freiraum

26. Das Konzept Umgebung der Fontana Landschaftsarchitektur GmbH vom 26. Februar 2014, rev. 15. Mai 2014, ist für die weitere Projektierung und etappenweise Umsetzung wegleitend.
27. Der begrünte Freiraum ist naturnah zu gestalten und setzt sich aus folgenden Elementen zusammen (Grundlageplan Freiraumkonzept):
    a) Wohngarten
    b) Seeterrasse
    c) Stadthof
    d) Park
28. a) Die Gestaltung des Wohngartens setzt die heutige Gartenanlage des Hochhauses in Wert. Die zentralen Elemente des Gartens aus den 70er Jahren sind wo möglich zu erhalten.
    b) Die Seeterrasse ist als einheitlich öffentliche multifunktionale Fläche zu gestalten. Zentrale gestalterische Elemente sind der Aufgang von der Kreuzung Märibachstrasse/Arthersstrasse, die Verkürzung der Baubereiche B, D2 und des Parks sowie der Abgang Im Süden der Seeterrasse. Das zentrale Element der Seeterrasse ist der Ausblick auf den Zugersee. Diesem ist in der Ausgestaltung Rechnung zu tragen (Gestaltung der Stützmauer gegen Kantonsstrasse, Sitzgelegenheiten, usw.).
    c) Der Stadthof hat verschiedene Aufgaben zu erfüllen: Einerseits stellt er die Zufahrt zum Baubereich B und zum Hotel sicher, anderseits ist er Aufenthaltsort für die Baubereiche C1 und C2 mit ihrer Wohn- und Gewerbenutzung sowie Vorzone des Hotels und des Baubereiches B mit seiner publikumsattraktiven Nutzung. Der Stadthof muss für die Öffentlichkeit frei zugänglich und nutzbar sein. Private Nutzungen (wie beispielsweise Vorgärten oder Aussensitzplätze von Wohnungen) sind nicht zulässig.
    Diesen unterschiedlichen Anforderungen ist Rechnung zu tragen. Neben der Erschliessungsfläche sind auch attraktiv gestaltete Aussenräume vorzusehen.
    d) Der Park verbindet die Baubereiche D1/D2 und E. Mit wasserdurchlässigen Wegen stellt er die Verbindung zwischen der Seeterrasse und dem Weg entlang dem SBB-Bahndamm sicher. Er nimmt Bezug auf den Baumbestand der beiden westlich liegenden Villen (GS 1479 und 1894). Der Park ist als Element zu verstehen mit einer einheitlichen Gestaltung von Wegen, Wiesen und Pflanzflächen. Die rückwärtige Erschliessung der Parzellen GS 1479 und 1894 ist in die Parkgestaltung einzubeziehen.
29. Es sind vorwiegend einheimische Pflanzen zu verwenden. Rasen- und Wiesenflächen sind als artenreiche Vegetationsflächen zu ersetzen und zu unterhalten.
30. Seeterrasse und Stadthof sind intensiv genutzte Freiräume, während der Wohngarten und der Park eher der stillen öffentlichen sowie privaten Nutzung vorbehalten sind (Spazieren, öffentliche Wegverbindungen, usw.).
31. Im Rahmen des Wettbewerbes für den Baubereich B und/oder die Baubereiche D1 und D2 ist der Freiraum für die Seeterrasse und den Stadthof zu erarbeiten. Der Landschaftsarchitekt, welcher als Sieger des Wettbewerbes hervorgeht, ist nach Möglichkeit für die Begleitung der Umgebungsgestaltung sämtlicher Baubereiche zu verpflichten.
32. Auf den wertvollen Baumbestand ist Rücksicht zu nehmen. Hierzu ist das Baumgutachten der Firma BAUMBÜRO vom Februar 2014 massgebend.

Parkierung

33. Es sind insgesamt maximal 210 Parkplätze vorzusehen. Diese teilen sich wie folgt auf:
    Neue Tiefgarage Nord (Baubereiche C1/C2/D1 und D2) max. 72 Parkplätze,
    neue Tiefgarage Süd (Baubereich E) max. 28 Parkplätze, Umgebung Baubereich E max. 4 Parkplätze
    und bestehendes Parkhaus Athene max. 108 Parkplätze.
34. Für den Baubereich A sind im Parkhaus Athene pro Wohnung ein Parkplatz, maximal jedoch 33 Parkplätze für Bewohner vorzusehen.
35. Für den Baubereich B sind in der Tiefgarage Nord maximal 5 Parkplätze für Beschäftigte vorzusehen.
36. Für die Baubereiche C1 und C2 sind in der direkt angrenzenden Tiefgarage Nord maximal 45 Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte vorzusehen.
37. Für den Baubereich D1 und D2 sind in der direkt angrenzenden Tiefgarage Nord maximal 22 Parkplätze für Hotelgäste und Beschäftigte zulässig.
38. Für den Baubereich E und die Liegenschaften GS 1479 und 1894 (Arthersstrasse 29 und 31) sind in der direkt angrenzenden Tiefgarage Süd maximal 28 Parkplätze für Bewohner zulässig. Dabei sind für die Liegenschaften GS Nr. 1479 und 1894 je 2 Parkplätze in der Tiefgarage Süd vorzusehen.
    Für Besucher des Baubereichs E sind maximal 4 oberirdische Parkplätze am bezeichneten Standort zulässig.
39. Für Besucher der Baubereiche A, B, C1, C2, D1 und D2 sind die Beschäftigte der Baubereiche D1 und D2 sind im Parkhaus Athene maximal 75 Parkplätze vorzusehen.
40. Sämtliche öffentlich zugänglichen Parkfelder sind monetär und lenkungswirksam ab der ersten Stunde zu bewirtschaften. Ausgenommen sind die reservierten Parkfelder für Wohnnutzungen und Beschäftigte.
41. Für Fahrräder und Motorfahrräder ist mindestens die folgende Anzahl Abstellplätze zu erstellen:
    - 1 Abstellplatz pro 100 m2 aGF Wohnen
    - 1 Abstellplatz pro 70 m2 aGF Gewerbe/Dienstleistung, Hotel
    - 1 Abstellplatz pro 85 m2 aGF öffentliche Nutzung, Gastronomie

    Die Abstellplätze sind so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg zu den jeweiligen Nutzungen erreicht werden können. Mindestens 60 % der Abstellplätze sind zu überdachen.

Ver- und Entsorgung

42. Das Meteorwasser ist soweit möglich im Planungsgebiet versickern zu lassen. Hierfür sind naturnah gestaltete Versickerungsmulden und Retentionsräume vorzusehen.
43. Am bezeichneten Standort sind in Absprache mit dem Baudepartement der Stadt Zug eine gemeinsame Entsorgungsstelle mit Unterflurcontainern für Wohnnutzungen einzurichten. Für die Baubereiche B, D1 und D2 ist eine optimale Entsorgungsinfrastruktur anzubieten. Für die Bestimmung des Standortes der Entsorgungsstelle sowie für die Art der Abfallbereitstellung ist im Rahmen des Baugesuchs ein Entsorgungskonzept einzureichen.
44. Für die Bauten und Anlagen sind möglichst hoher Anteil mineralischer Recyclingbaustoffe und erneuerbare Materialien einzusetzen.

Allgemeine Bestimmungen

45. Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplans. Der Stadtrat kann, im Sinne von § 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) vom 16. November 1999, Ausnahmen gestatten. Bei der Änderung des Zonenplans und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen. Einragungen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind rechtlich nicht verbindlich.