

Bebauungsplan Liebfrauenhof, Plan Nr. 7043, 2. Lesung

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 7. September 1999

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

### **Ausgangslage**

Der Grosse Gemeinderat hat den Bebauungsplan Liebfrauenhof, Plan Nr. 7043, am 29. Juni 1999 in erster Lesung genehmigt und zur öffentlichen Auflage verabschiedet. Die öffentliche Auflage fand vom 2. August bis zum 31. August 1999 auf dem Bauamt statt. Innert dieser Frist ging von 3 Parteien in unmittelbarer Nachbarschaft eine gemeinsame Eingabe beim Stadtbauamt ein; diese drei Parteien sind: Herr und Frau Hager-Morini, Zugerbergstrasse 19, Herr und Frau Zürcher-Rothen, Zugerbergstrasse 21 sowie Herr und Frau Flury-Steuble, Zugerbergstrasse 23.

### **1. Begehren: Reduktion von Gebäudehöhe und Ausnützung**

Die drei Anstösserparteien stellen das Begehren, den Bebauungsplan so zu ändern, dass die Gebäudehöhen und Ausnützungen für Arealbebauungen der Wohnzone W2b eingehalten werden. Im Sinne eines Eventualantrages soll zumindest bei der westlichen Längsbaute 1 Geschoss weniger und könnte dafür bei der östlichen Längsbaute 1 Geschoss mehr festgelegt werden, dies bei gleicher Ausnützung wie in der öffentlich aufliegenden Vorlage sowie unter Beseitigung des bestehenden Servituts für eine Höhenbeschränkung.

Die Einsprachen werden im wesentlichen wie folgt begründet:

- a) Die Grundeigentümer des Liebfrauenhofs erhielten schon den Vorteil, in die Zone W2b (und nicht W2a) umgezont zu werden. Die Möglichkeit einer Arealbebauung bevorteilt Eigentümer von grossen Grundstücken zusätzlich gegenüber allen Grundeigentümern in denselben Zonen, welche keine solchen Ausnahmen beanspruchen können oder wollen. Mit dem Bebauungsplan werden noch weitergehende Konzessionen gemacht und die Rechtsungleichheit verstärkt. Es liegen keine triftigen Gründe vor, die Massvorschriften für Arealbebauungen (§§ 53ff Bauordnung) durch einen Bebauungsplan zu ersetzen. Die im stadträtlichen Bericht aufgeführten stadträumlichen Gründe erscheinen nicht stichhaltig.

- b) Bereits das Spitalgebäude war (und ist noch) überdimensioniert und dem Quartier nicht angepasst. Eine Umnutzung des Areals mit Neubauten soll im Sinne von § 1 Abs. 2 Bauordnung (BO) ein angenehmes Wohnen und Zusammenleben ermöglichen und im Sinne von § 53 lit a. BO der Quartierstruktur angepasst sein. Die vorgesehenen Bauten lassen sich städtebaulich nicht in die Umgebung eingliedern.
- c) Die vorgesehene „Staumauer“ von 5 Geschossen liegt ausschliesslich im wirtschaftlichen Interesse der Bauherrschaft. Es ist nicht ersichtlich, weshalb so viele Wohnungen gebaut werden müssen, da wahrscheinlich schon mit zwei zonenkonformen Gebäuden kostendeckend gebaut werden kann.
- d) Bei Anwendung der Vorschriften der Arealbebauung geht lediglich diejenige Ausnützung verloren, die für ein öffentliches Gebäude angebracht war; für eine Neuüberbauung hingegen geht keine Ausnützung verloren.
- e) Im Bericht des Stadtrates ist ein grober Fehler enthalten: Bei Arealbebauungen in der W2b sind nur 3 Vollgeschosse erlaubt (§.55 BO). Ein zusätzliches Attikageschoss wäre nur erlaubt, wenn es sich um eine Terrassenbauweise gemäss §.56 BO handeln würde, was aber eindeutig nicht der Fall ist. Der Bebauungsplan würde der Bauherrschaft also nicht nur 1 Geschoss zusätzlich zusprechen, sondern 2 Geschosse, nebst dem nicht sichtbaren Untergeschoss. Zudem wird die Bauordnung degradiert: in einer 2-geschossigen Wohnzone sollen 6 Geschosse realisiert werden können.
- f) Die sogenannte „differenzierte Höhenentwicklung“ der beiden Längsbauten ist eine inhaltsarme Worthülse: Es würde sich eigentlich aufdrängen, beide Baukörper gleich hoch zu gestalten; für eine höhere Ausnützung müsste wenn schon der östliche Block höher gebaut werden (bessere Aussichtsverhältnisse für beide Längsbauten, Westblock wirkt von unten optisch weniger als Mauer). Dies ist aber aufgrund des Servitutes einer Höhenbeschränkung nicht möglich.

Der Stadtrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Ein Bebauungsplan bezweckt gemäss § 15 Abs. 2 BO eine städtebaulich, funktionell und nutzungsmässig bessere Lösung als dies mit der Einzelbauweise möglich wäre, bzw. er strebt eine Verbesserung des Siedlungsbildes und der Gestaltung der Umgebung an (§ 32 Abs. 1 neues Planungs- und Baugesetz). Aus folgenden wesentlichen Gründen ist für das Areal Liebfrauenhof der vorliegende Bebauungsplan erforderlich:

- Der Bebauungsplan ermöglicht ein aus mehreren Varianten sorgfältig entwickeltes, überzeugendes städtebauliches Konzept in bezug auf die neuen Baukörper und die Aussenräume: die vorgesehenen beiden Längsbauten konzentrieren das Bauvolumen in haushälterischer Art und Weise und ermöglichen grosszügige Freiräume.
- Die westliche Bauzeile mit dem Mehrgeschoss ist einerseits rund 5m tiefer als der bestehende Spitalbau und vermindert damit die von den Einsprechern angesprochene „Mauerwirkung“ deutlich, andererseits muss sie diese Höhe aufweisen,

damit der wichtige Freiraum zwischen westlicher und östlicher Bauzeile sowie Maihof auch räumlich genügend eingefasst ist. Aus diesem Grund wäre es auch unzweckmässig, statt beim westlichen neu beim östlichen Baukörper ein Mehrgeschoss vorzusehen.

- Ohne Bebauungsplan ist für das ganze Areal eine geringere Ausnützung zulässig bzw. damit besteht für den Grundeigentümer ein grösserer Anreiz, das Spitalgebäude mit seiner hohen Ausnützung allenfalls doch stehen zu lassen und umzubauen (§ 2 BO: Bestandesgarantie). Dies ist aber aus städtebaulicher Sicht weder im Interesse der Öffentlichkeit noch der Einsprecher.

Das Spitalgebäude ist wohl etwas überdimensioniert und soll u. a. auch deshalb abgebrochen werden. Die beiden vorgesehenen Längsbauten entsprechen in ihrer volumetrischen Erscheinung viel besser den verschiedenen grösseren Gebäuden in der nahen Umgebung (Maihof, Schwesternhaus, Altersheim Waldheim, Überbauung Waldheimstrasse 33 - 37, Hotel Guggital). Die geplanten grosszügigen Aussenräume fügen sich ebenfalls gut ins durchgrünte Quartier ein.

Die Stadtbildkommission (SBK) hat am 10. Juni 1999 den Bebauungsplan wie folgt beurteilt: „Die SBK erachtet, auch aufgrund des Augenscheins vor Ort, die Höhe der westlichen Bauzeile mit dem vorgesehenen Mehrgeschoss als absolut richtig. Das Baukonzept stellt eine Verbesserung der bestehenden Situation dar und wird als angemessene Lösung erachtet. In den Freiräumen sollten die fließende Erscheinung des Hanges und der wiesenartige, fast ländliche Charakter spürbar bleiben. Die SBK ist überzeugt, dass das vorgesehene Baukonzept inkl. Mehrgeschoss in der westlichen Bauzeile eine sehr gute Lösung darstellt.“

Die Vorprüfung durch die Baudirektion vom 17. April 1999 ergab keine Vorbehalte gegen die vorgesehene Anzahl Geschosse und die Ausnützung.

Zur Berechnungsweise der Anzahl Geschosse kann festgehalten werden, dass bei Arealbebauungen in der Zone W2b nebst der Erstellung von 3 Vollgeschossen zusätzlich ein Dach- bzw. Attikageschoss erstellt werden darf, sofern dessen anrechenbare Geschossfläche max. 70% des darunter liegenden Geschosses ausmacht; dies gilt in jedem Fall und nicht nur für Terrassenhäuser.

Abschliessend kann angefügt werden, dass die Schaffung von genügend Wohnraum seit längerer Zeit ein wichtiges städtisches Anliegen ist.

## **2. Begehren: Andere Lage der neuen Garageneinfahrt**

Die drei Anstösserparteien stellen das Begehren, den Bebauungsplan so zu ändern, dass die neuen Garageneinfahrten zwischen den beiden neuen Längsbauten und nicht unterhalb der neuen Westbaute erstellt werden.

Als Begründung wird im wesentlichen aufgeführt:

- a) Die Einfahrt an der geplanten Stelle hat behindernde und gefährdende Folgen; bei Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage muss teilweise eine Fahrbahn überquert werden.
- b) Eine Ein- und Ausfahrt mit separater Fahrspur auf der östlichen Seite der Westbaute (wie beim Mövenpick an der Poststrasse) sowie mit einer Wendemöglichkeit beim Mänibach würde eine gefahrlose Einfahrt in bzw. Ausfahrt aus der Tiefgarage ermöglichen.

Der Stadtrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Eine Tiefgarageneinfahrt auf der östlichen Seite der Westbaute wäre aus topografischen Gründen unverhältnismässig, denn damit müsste eine lange Rampe für die Überwindung sehr vieler Höhenmeter erstellt werden. Zudem würde eine solche Einfahrt inkl. Wendemöglichkeit den für das Baukonzept wichtigen, grosszügigen Freiraum zwischen westlicher und östlicher Längsbaute massiv beeinträchtigen. Schliesslich müsste auch in einem solchen Fall eine Fahrspur gequert werden, was nie ganz gefahrlos sein kann.

Die Tiefgarageneinfahrt unterhalb der Westbaute ist aus Gründen der Verkehrssicherheit (Sichtdistanzen) lagemässig exakt in der Mitte zwischen den beiden Kurven der Zugerbergstrasse anzuordnen; auf diese Weise kann die potenzielle Unfallgefahr minimiert werden. Bei jeder Ein- und Ausfahrt muss in aller Regel die nähere Fahrspur gequert werden. Aus dem Grund einer Fahrbahnquerung kann keine Verschiebung der Einfahrt abgeleitet werden.

### **3. Begehren: Bewahrung des alten Baumbestandes**

Die drei Anstösserparteien stellen das Begehren, den Bebauungsplan so zu ändern, dass der alte Baumbestand im Westen der Überbauung erhalten bleibt.

Als Begründung wird im wesentlichen aufgeführt:

- a) Der jetzige Baumbestand verdeckt einerseits den mauerartigen Charakter der Bauten auf dem Areal Liebfrauenhof, andererseits bleibt die Privatsphäre der Anstössergrundstücke gewahrt.
- b) Die Bäume sind wichtig für die Tiere und die Quartierscheinung (parkartiger Charakter).
- c) Die Bäume verbessern die Luft und mindern den Lärm.
- d) Gemäss § 29 BO können Auflagen für die Erhaltung von Bäumen gemacht werden.

Der Stadtrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Ein Bebauungsplan legt in aller Regel keine detaillierte Aussenraumgestaltung fest und stellt zudem noch keine Baubewilligung dar; allfällige Auflagen für die Erhaltung von Bäumen werden gemäss § 29 Abs. 2 BO erst bei der Baubewilligung geprüft, unter Beizug des Baumkatasters der Stadt Zug.

#### **4. Begehren: Stärkere Gliederung der westlichen Längsbaute**

Die drei Anstösserparteien stellen das Begehren, den Bebauungsplan so zu ändern, dass die westliche Längsbaute durch echte, nicht umschlossene Abstände unterbrochen wird.

Als Begründung wird im wesentlichen aufgeführt:

- a) Die vorgesehenen Neubauten weisen wie der bestehende Spitalbau eine mauerartige Erscheinung auf, für die Bewohner der unteren Liegenschaften ist kein Durchblick nach Osten möglich.
- b) Die vorgesehenen Neubauten mit weit mehr als 30m Länge sind nicht quartiertypisch.

Der Stadtrat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Ein wesentlicher und überzeugender Bestandteil des Bebauungsplanes ist es, nicht einzelne Bauten mit entsprechenden gegenseitig erforderlichen Gebäudeabständen auf dem Areal zu verteilen, sondern das Bauvolumen möglichst zu konzentrieren. Dies führt einerseits zu einer geschlossen wirkenden Bauweise, andererseits aber auch zu den grosszügigen Aussenräumen. Die vertikale Gliederung mit den durchgehenden transparenten Treppenhäusern und die horizontale Gliederung mit den vorgesehenen Balkonen lockern die geschlossen wirkende Bauweise sichtbar auf, und diese passt sich damit der Erscheinung vieler Bauten am Zugerberghang an. Wohl sind Bauten mit mehr als 30m Länge nicht quartiertypisch; die Bauten passen sich jedoch gut an andere grössere Gebäude in der Umgebung an.

Anzufügen bleibt, dass kein Rechtsanspruch auf einen Durchblick nach Osten besteht, weder beim bestehenden Spitalbau noch bei der geforderten Erhaltung des Baumbestandes, noch bei der geforderten Erstellung einer Baute nach Arealbauungsvorschriften (denn bei einer Arealbebauung wäre die Gebäudelänge frei). Zudem ist in aller Regel am Zugerberghang der freie Blick nach Westen viel bedeutender als derjenige nach Osten.

**Antrag:**

Der Stadtrat beantragt Ihnen, von den Eingaben Hager / Zürcher / Flury und der Stellungnahme des Stadtrates Kenntnis zu nehmen und den Bebauungsplan Liebfrauenhof, Plan Nr. 7043, zum Beschluss zu erheben.

Zug, 7. September 1999

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Christoph Luchsinger

Albert Rüttimann

**Beilage:**

Beschlussesentwurf

Bebauungsplan Liebfrauenhof, Plan Nr. 7043

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.  
BETREFFEND BEBAUUNGSPLAN LIEBFRAUENHOF, PLAN NR. 7043

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1484.2 vom 7. September 1999

b e s c h l i e s s t :

1. Der Bebauungsplan Liebfrauenhof; Plan Nr. 7043, wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat sofort in Kraft.

Dieser Beschluss ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG  
Der Präsident:                      Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist:

Vom Regierungsrat genehmigt am: