

Bebauungsplan Liebfrauenhof, Plan Nr. 7043

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 18. Mai 1999

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Vorgeschichte und Ausarbeitung

Die Klinik Liebfrauenhof wurde anfangs 1998 geschlossen. Eine Nutzung des Areals im öffentlichen Interesse kam nicht mehr in Frage, weshalb eine Zonenplanänderung - eine Umzonung von der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen in die Wohnzone W2b - eingeleitet wurde, welche zur Zeit dem Regierungsrat zur Genehmigung vorliegt.

Für das Grundstück GS 1448, auf dem zur Zeit noch das Spitalgebäude steht, und für das weiter östlich, auf der anderen Seite der Zugerbergstrasse liegende Grundstück GS 1703, besitzt ein Generalunternehmen ein Kaufrecht. Der vom GU beauftragte Architekt reichte im Spätsommer einen ersten Entwurf eines Bebauungsplanes im Gebiet Liebfrauenhof ein, der sich auf die oben erwähnte Umzonung in die Zone W2b stützt. In Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt wurde der Bebauungsplan in mehreren Schritten überarbeitet und Ende Februar / Anfang März 1999 vom Stadtrat zuhanden der Vorprüfung verabschiedet.

Ausgangslage für den Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Liebfrauenhof umfasst folgende Grundstücke und aktuelle Nutzungen:

- GS 1448 (ganzes Grundstück): noch bestehendes Spitalgebäude
- GS 1449 (ganzes Grundstück): Steingässchen-Fussweg
- GS 1451 (ganzes Grundstück): Bachparzelle des Mänibachs
- GS 1432 (Teil des Grundstücks): Zugerbergstrasse mit Bushaltestellen
- GS 1703 (ohne Waldanteil): östlich der Zugerbergstrasse gelegene, nur teilweise mit älteren Gebäuden überbaute Parzelle
- GS 1702 (ohne Waldanteil): bestehendes Schwesternhaus

Die Grundstücke GS 1448, GS 1449, GS 1451 und GS 1703 gehören alle derselben Grundeigentümerin, einer Stiftung; diese hat mit einem Generalunternehmer einen Kaufrechtsvertrag abgeschlossen. Das Grundstück GS 1702 gehört einem Verein. Die Zugerbergstrasse befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Zug.

Auf dem Grundstück GS 1703 besteht eine Dienstbarkeit zugunsten GS 1702, wozu maximal bis auf eine Höhe von 524.20 m.ü.M. gebaut werden darf. Das GS 1702 wird über die Zufahrt via GS 1703 erschlossen, wofür das entsprechende Fuss- und Fahrwegrecht seit 1973 besteht.

Das Bebauungsplangebiet liegt - vorbehalten bleibt die Genehmigung der oben erwähnten Umzonung - in der Wohnzone W2b. Die beiden Grundstücke GS 1448 und GS 1703, auf welchen neue Bauten erstellt werden sollen, sind 4200m² bzw. knapp 5000m² gross, so dass die Massvorschriften für Arealbebauungen zur Anwendung gelangen.

Ziele

Folgende Ziele werden mit dem Bebauungsplan angestrebt:

- Ermöglichen einer sowohl der Zonierung wie den nördlich angrenzenden Bauten angepassten Wohnüberbauung beidseits der Zugerbergstrasse
- Ein städtebaulich überzeugendes Konzept in bezug auf die neuen Baukörper und die Aussenräume
- Sicherstellung von zweckmässigen Zufahrten und Parkierungen für private Benutzer sowie öffentliche Dienste
- Sicherstellung der übergeordneten öffentlichen Fusswegverbindungen

Städtebauliches Konzept

Verschiedene Machbarkeitsstudien für eine künftige Wohnnutzung auf dem Areal des Spitals Liebfrauenhof haben letztlich gezeigt, dass auf eine Umnutzung des Spitalgebäudes mit seiner hohen Ausnützung verzichtet werden soll. Damit wird die Chance genutzt, an dieser prominenten Lage mit einer Neubebauung der Grundstücke beidseits der Zugerbergstrasse eine architektonisch und städtebaulich bessere Gesamtlösung zu entwickeln.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist charakterisiert durch die Reduktion des gesamten Bauvolumens auf je einen kompakten, gegliederten Längsbau auf der östlichen und westlichen Seite der Zugerbergstrasse, welche beide längs zum Hang situiert sind und somit der übergeordneten Bebauungsstruktur am Hang des Zugerbergs entsprechen. Als wesentliches Merkmal des Konzeptes entsteht zwischen diesen Längsbauten ein grosszügiger und zusammenhängender Aussenraum. Er wird im Norden definiert durch die bestehende Überbauung Maihof, die so bewusst in den Gesamtentwurf eingebunden wird.

Die beiden Längsbauten selber gehen aus vom bestehenden Altbau des Spitals und den grossvolumigen Gebäuden der unmittelbaren Nachbarschaft. Sie lehnen sich an das typische Baumuster der geschichteten Wohnzellen an, wie es sich entlang der Zugerberglehne über Jahrzehnte entwickelt hat.

Gegliedert werden die beiden Baukörper vor allem durch die durchgehenden transparenten Zwischenräume mit den Vertikal-Erschliessungen und durch die ablesbare Addition der einzelnen Attikawohnungen unter einem verbindenden Dach.

Aus stadträumlichen Überlegungen wichtig ist aber auch die unterschiedliche, differenzierte Höhenentwicklung der beiden Längsbauten. Sie unterstreicht die ablesbare Kante der Siedlungsdichte, die den ganzen Zugerberghang auf der Höhe der Waldheimstrasse durchzieht.

Gemäss Bauordnung sind in der Zone W2b mit Arealüberbauung 3 Vollgeschosse sowie 1 Attikageschoss und ein Untergeschoss mit maximal 70% Ausnützung realisierbar. Im Gegensatz zum bezüglich Geschosszahl zonenkonformen Baukörper hangseits übersteigt der Baukörper auf dem Grundstück des ehemaligen Spitals aus stadträumlichen Gründen die zulässige Geschosszahl um ein Vollgeschoss. Seine Dachkote liegt dennoch rund 4.5 bis 5.0 Meter tiefer als diejenige des heutigen Spitals (siehe Schemaschnitt Bebauungsplanentwurf).

Die bestehenden Bauten des Schwesternhauses werden in ihrer momentanen volumetrischen Erscheinung umfasst.

Ausnützung

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf beinhaltet eine maximal zulässige Ausnützung von 0.85 für die beiden neuen Längsbauten zusammen, und zwar bezogen auf die Grundstücke GS 1448, 1449, 1451 und 1703 gesamthaft (bzw. auf deren anrechenbare Landflächen). Für das bestehende Schwesternhaus hingegen wird die maximale Ausnützung durch das umfasste Volumen bestimmt.

Gemäss Bauordnung ist in der Zone W2b mit Arealüberbauung eine Ausnützung von 0.7 zulässig. Die vorhandene Ausnützung des noch bestehenden Spitalbaus auf die Grundstück GS 1448, 1449 und 1451 bezogen liegt bei ca. 1.0; zusammen mit einer zonenkonformen Ausnützung von 0.7 für das etwa gleich grosse Grundstück GS 1703 ergibt sich eine vertretbare mittlere Ausnützung von maximal 0.85. Mit dieser Ausnutzungsregelung kann einerseits für das Grundstück GS 1448 ein Teil der verlorenen Ausnützung des bestehenden Spitalbaus etwas kompensiert werden, andererseits der differenzierten Höhenentwicklung der beiden neuen Längsbauten Rechnung getragen werden.

Verkehrerschliessung

Die Grundstücke GS 1703 und 1702 werden über den gemeinsamen, bestehenden und zu verbreiternden Zufahrtsweg erschlossen, der auch als Notzufahrt dient und am Ende einen Kehrplatz aufweist. Im östlichen Bereich des GS 1448 ist eine befestigte, horizontale Fahrbahn parallel zur Gebäudeflucht vorgesehen, welche als Zugang zu den Hauseingängen, als Notzufahrt für Feuerwehrfahrzeuge und als Spielfläche dient.

Die Parkierung für Benützer des Grundstücks 1702 erfolgt wie bisher auf dem Grundstück selbst. Die Parkierung für die Bewohner und allfällige Beschäftigte der beiden neuen Längsbauten erfolgt aus optischen und funktionalen Gründen in Tiefgaragen direkt unter den Gebäuden, wofür an zweckmässiger Lage je eine Zufahrt festgelegt wird. Die Besucherparkplätze für die beiden neuen Längsbauten werden zusammen am Ort der bisherigen Spital-Besucherparkplätze erstellt.

Die maximal zulässige Parkplatzzahl für Bewohner, allfällige Beschäftigte, Besucher und Behinderte beträgt 95 Parkplätze für die beiden neuen Längsbauten; zudem müssen mindestens 140 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge (davon 70% gedeckt) erstellt werden.

Die Fusswegverbindung im öffentlichen Interesse via Steingässchen und via gemeinsamer Zufahrtsweg von GS 1703 und 1702 wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan unentgeltlich gesichert.

Die beiden Bushaltestellen an der Zugerbergstrasse können auf das erforderliche Mass verkürzt und geringfügig verlegt werden.

Lärmschutz

Für die beiden neuen Längsbauten sind keine Überschreitungen der massgeblichen Immissionsgrenzwerte zu erwarten. Es sind jedoch im Rahmen des Bauprojekts Kontrollberechnungen vorzunehmen und zu belegen.

Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan Liebfrauenhof, Plan Nr. 7043, regelt die planungsrechtlichen Fragen und bildet die Voraussetzung für die Realisierung der Wohnüberbauung und deren Erschliessung.

Im Vorprüfungsbericht der Baudirektion vom 27. April 1999 wird die Genehmigung in Aussicht gestellt. Kleinere, technische Vorbehalte und Empfehlungen wurden - soweit zweckmässig - umgesetzt. Sie sind in dieser Vorlage berücksichtigt.

Der Stadtrat ist überzeugt, mit dem vorliegenden Bebauungsplan Liebfrauenhof eine städtebaulich gute Lösung und attraktive Wohnungen an schöner Lage zu ermöglichen.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und den Bebauungsplan Liebfrauenhof, Plan Nr. 7043, in 1. Lesung zu genehmigen.

Zug, 18. Mai 1999

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Christoph Luchsinger Albert Rüttimann

Beilage:

Bebauungsplan Liebfrauenhof, Plan Nr. 7043