

Nr. 2810.1

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Bebauungsplan Klinik Meissenberg, Plan Nr. 7512, 1. Lesung

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission Nr. 2810.1 vom 23. Mai 2023

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

I Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2810 vom 11. April 2023.

II Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung vom 23. Mai 2023 in Achter-Besetzung, in Anwesenheit von Stadträtin Eliane Birchmeier, Departementssekretärin Dr. Nicole Nussberger, Stadtplaner Harald Klein und Projektleiterin Delia Landtwing.

III Erläuterungen der Vorlage

Zum Einstieg erläuterten der Stadtplaner und die zuständige Projektleiterin die wesentlichen Aspekte der Vorlage.

IV Beratung

Auf die Vorlage wird mit 8:0 Stimmen eingetreten.

Kapitel 1 Allgemeine Bestimmungen

Ziff. 1 Bestandteile

Abs. 2

Ein Kommissionsmitglied macht den redaktionellen Korrekturhinweis, dass das Konzept gemäss Beilage 6 «Energie- und Nachhaltigkeitskonzept» statt nur «Energiekonzept» heissen sollte.

Die Verwaltung nimmt den Korrekturhinweis entgegen.

Ziff. 2 Geltungsbereich

Keine Anmerkungen, die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig angenommen.

Ziff. 3 Zweck und Ziele

Abs. 2

Ein Kommissionsmitglied fragt zu Bst. b, ob die öffentliche Fusswegverbindung beim angrenzenden Grundstück (zu dem es ebenfalls einen Bebauungsplan gegeben hat) weitergeführt wird oder dort endet. Ein weiteres Mitglied merkt an, dass dieser Weg seines Wissens ein Teil des geplanten Panoramawegs ist und der Weg demnach weitergeführt werden müsste.

Die Verwaltung erkundigt sich, ob die konkrete Frage ist, ob der Weg rechtlich gesichert ist.

Dies wird durch die Kommission bestätigt.

Die Verwaltung wird dies abklären und mitteilen.

Abstimmung Kapitel 1

Kapitel 1 wird von der BPK einstimmig angenommen.

Kapitel 2 Bebauung

Ziff. 4 Baubereiche

Abs. 1

Ein Kommissionsmitglied weist darauf hin, dass für die Baubereiche A und B auf Ziff. 7 verwiesen wird, was nicht korrekt sein kann, da Ziff. 7 keinen Abs. 4 hat und der Inhalt bei Abs. 3 nicht richtig passt. Korrekt wäre wohl der Verweis auf Ziff. 8.

Die Verwaltung bestätigt, dass ein Verweis auf Ziff. 8 statt Ziff. 7 bei den Baubereichen A (Ziff. 8 Abs. 3) und B (Ziff. 8 Abs. 4) korrekt ist.

Ziff. 5 Ausnützung

Abs. 1

Ein Kommissionsmitglied ist der Ansicht, dass die Formulierung «ist in den jeweiligen Baubereichen zu verbauen» wie eine Baupflicht gelesen werden kann, die verlangt, dass die maximale Ausnützung ausgeschöpft werden muss. Es ist jedoch so, dass die Ausnützung zur Verfügung gestellt wird und man nicht die maximale Ausnützung konsumieren muss im Baubereich.

Die Verwaltung erläutert, dass es sich um eine Verortung handelt, stimmt aber zu, dass die Formulierung verbessert werden könnte. Sie macht den Vorschlag, die Formulierung wie folgt anzupassen: «Die maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) gemäss Ziff. 4 ist ~~in~~ den jeweiligen Baubereichen **zugeordnet zu verbauen**. Eine Ausnützungsübertragung ist nicht zulässig». (kursiver Begriff neu aufgenommen)

Die Anpassung wird von der BPK einstimmig genehmigt.

Ziff. 6 Nutzweise

Abs. 1

Ein Kommissionsmitglied fragt, weshalb es bei der Formulierung in Abs. 1 den Zusatz «in erster Linie» braucht, der in Abs. 2 nicht vorkommt.

Die Verwaltung führt aus, dass die Formulierung verdeutlichen soll, was im Planungsbericht erläutert ist: Die Nutzung soll eine Kliniknutzung sein, nur für den Fall, dass die Spitalliste das nicht mehr zulassen sollte, soll es eine Altersvorsorgenutzung werden können. Mit dieser Formulierung soll also ausgedrückt werden: Erste Priorität ist die Kliniknutzung, zweite Priorität die Altersvorsorgenutzung.

Ein Mitglied stellt eine Anschlussfrage, woher die Idee kommt, dass auch die Altersvorsorge als Nutzung zulässig ist.

Die Verwaltung erläutert, dass die Nutzung Altersvorsorge für die Perle Klinik Meissenberg neben Kliniknutzung und Wohnnutzung in der heutigen Bauordnung festgehalten ist.

Ein Mitglied merkt an, dass es die Priorisierung der Kliniknutzung unterstützt, bei der bestehenden Formulierung bezieht sich aus seiner Sicht die Beschreibung «in erster Linie» aber auch auf die Altersvorsorgenutzung.

Die Verwaltung macht den Vorschlag, dass der Begriff «alternativ» durch «in zweiter Linie» ersetzt werden könnte.

Antrag zu Ziff. 6 Abs. 1 betreffend Umformulierung

Das Mitglied begrüsst diese Umformulierung und beantragt, den Begriff «alternativ» durch «in zweiter Linie» zu ersetzen.

Abstimmung

Die BPK stimmt dem Antrag einstimmig mit 8:0 Stimmen zu.

Abstimmung Kapitel 2

Das Kapitel 2 wird von der BPK einstimmig angenommen.

Kapitel 3 Bebauung

Ziff. 8 Anordnung der Bauten

Die Verwaltung merkt an, dass die Bestimmungen in dieser Ziffer einen engen Bezug zum Richtprojekt haben und der Gestaltungsspielraum damit eingeschränkt ist.

Beratung Richtprojekt

Die Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung erläutern auf Wunsch der BPK-Mitglieder das Richtprojekt. Dazu werden folgende Hinweise gemacht und Fragen beantwortet:

Auskragungen

Ein Kommissionsmitglied fragt zum Baubereich C in Bezug auf die Ziff. 8 Abs. 5 der Bestimmungen, welche vorspringenden Gebäudeteile in Form von Auskragungen, Vordächer und dergleichen, welche mehr als 1.50 m über die Fassadenflucht hinausragen, geplant sind und wo diese auf dem Plan ersichtlich sind.

Die Verwaltung verweist auf Seite 11 des Richtprojekts, wo die Auskragungen gut ersichtlich sind. Ein Teil der Auskragung dient als geschützte Überdachung für die Ambulanz-Zufahrt, die Auskragung seeseitig gehört zum Gastrobereich im Erdgeschoss.

Abklärungsauftrag Bettenkapazität

Ein Kommissionsmitglied fragt nach der Anzahl Betten und ob sich die Bettenkapazität mit dem Bebauungsplan gegenüber heute verändert.

Ergebnis Abklärungsauftrag zuhanden des Protokolls: Heute werden 74 Klinikbetten betrieben, künftig sind es gemäss Richtprojekt 89.

Wohnnutzung

Ein Kommissionsmitglied fragt zu den Gebäuden E und F, ob die Wohnnutzung in Zusammenhang steht mit Klinikmitarbeitenden oder die Vermietung der Wohnungen völlig unabhängig ist.

Die Verwaltung erläutert, dass die Vermietung unabhängig ist und die Wohnnutzung an keine Einschränkungen geknüpft ist.

Abs. 5

Die Kommission fragt, ob die Bestimmung ermöglichen würde, dass entlang der ganzen Fassade Balkone erstellt werden könnten, und warum in den Bestimmungen der Begriff «Auskragungen» gewählt wird und ob es nicht reichen würde, wenn Vordächer zugelassen werden.

Die Verwaltung führt aus, dass es sich bei der Auskragung für die Ambulanz nicht nur um ein kleines Vordach handelt. Dass die Bestimmung wie bereits erwähnt eng am Richtprojekt ist. Wenn zu den Anbauten und Auskragungen nichts geregelt wäre, würde die Bauordnung mit Drittelsregelung gelten. Mit der Regelung in der Bestimmung wird festgelegt, dass Auskragungen innerhalb des Bauvolumens von der Drittelsregelung ausgenommen sind.

Ziff. 9 Höhenkoten OK Dach

Keine Anmerkungen der BPK, die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig angenommen.

Ziff. 10 Dachgestaltung

Abklärungsauftrag Vorgaben RPV zu Solaranlagen

Ein Kommissionsmitglied führt aus, dass die neue Raumplanungsverordnung vorsieht, dass Solaranlagen ab Dachhöhe bis zu 1 Meter aufgestellt werden können. Das Mitglied fragt, wie die Stadt Zug bei diesem Bebauungsplan (Beispiel Baubereich D, wo das Gebäude damit nochmal 1 Meter höher werden könnte) und allgemein bei Bebauungsplänen mit dieser Vorgabe umgeht.

Die Verwaltung dankt für den guten Hinweis. Sofern nichts geregelt wird, gilt die RPV. Es stellt sich die Frage, ob eine Beschränkung im Bebauungsplan gemacht werden soll, zum Beispiel, dass die Solarpanels flach oder in einem flachen Winkel angeordnet werden sollen. Dabei ist die Frage, ob solche Eingriffe im Rahmen eines Bebauungsplans angebracht sind.

Das Mitglied fragt, ob die Raumplanungsverordnung überhaupt über den Bebauungsplan ausgehebelt werden kann.

Die Verwaltung erläutert, dass eine Abklärung nötig ist, um diese Frage zu beantworten.

Das Kommissionsmitglied formuliert den Abklärungsauftrag wie folgt:

Geht die eidg. Raumplanungsverordnung hinsichtlich Erleichterung von Solaranlagen den bebauungsplanrechtlichen Vorgaben (wie zum Beispiel besonders gute Einordnung) vor?

Ergebnis Abklärungsauftrag: siehe Beilage

Abstimmung Kapitel 3

Kapitel 3 wird von der BPK einstimmig angenommen.

Kapitel 4 Erschliessung

Ziff. 11 Arealerschliessung MIV

Keine Anmerkungen der BPK, die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig angenommen.

Ziff. 12 Personentransporte, Anlieferung und Güterumschlag

Keine Anmerkungen der BPK, die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig angenommen.

Ziff. 13 Öffentliche Fusswegverbindungen

Keine Anmerkungen der BPK, die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig angenommen.

Ziff. 14 Autoabstellplätze

Abs. 2

Ein Kommissionsmitglied fragt, ob die Anzahl unterirdischer Parkfelder eine Begrenzung seitens Stadt Zug darstellt oder diese Anzahl der Bauherrschaft ausreicht.

Die Verwaltung erläutert, dass heute 54 Parkfelder auf dem Areal zur Verfügung stehen und neu dann insgesamt 67 Parkfelder. Es gibt also eine leichte Erhöhung.

Ziff. 15 Veloabstellplätze

Keine Anmerkungen der BPK, die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig angenommen.

Abstimmung Kapitel 4

Kapitel 4 wird von der BPK einstimmig angenommen.

Kapitel 5 Freiraum

Ziff. 16 Gestaltungsgrundsätze

Abs. 1

Antrag zu Ziff. 16 Abs. 1 Bst. g betreffend einheimische Pflanzenarten

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, Ziff. 16 Abs. 1 Bst. g wie folgt zu ergänzen: «Bei der Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte *einheimische* Pflanzenarten einzusetzen».

Abstimmung

Die BPK stimmt dem Antrag mit 8:0 Stimmen zu.

Antrag zu Ziff. 16 Abs. 1 Bst. g betreffend Anpassung der Formulierung

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, beim letzten Satz in Ziff. 16 Abs. 1 Bst. g den Begriff «oder» durch «und» zu ersetzen, weil damit Flachwurzler ausgeschlossen werden, die grossen Winden nicht standhalten. Die beantragte neue Satzformulierung lautet wie folgt: «Zur Sicherstellung von Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Bauten ist entweder mit mindestens 1.5 m Erdüberdeckung ab OK Decke ~~und oder~~ eine Baumart mit entsprechendem Wurzelraum vorzusehen».

Abstimmung

Die BPK stimmt dem Antrag mit 8:0 Stimmen zu.

Abstimmung Kapitel 5

Kapitel 5 wird von der BPK einstimmig angenommen.

Kapitel 6 Umwelt

Ziff. 17 Energie und Klimaschutz

Abs. 2

Ein Kommissionsmitglied war der Ansicht, dass betreffend Nutzung der Fassadenflächen zur Stromproduktion eine explizitere Formulierung als «zu prüfen» verwendet werden sollte, da ihm eine Prüfung zu wenig verbindlich erscheint, verzichtet aber darauf, einen Antrag auf Umformulierung zu stellen.

Abstimmung Kapitel 6

Kapitel 6 wird von der BPK einstimmig angenommen.

Kapitel 7 Ver- und Entsorgung

Ziff. 18 Entsorgung

Keine Anmerkungen der BPK, die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig angenommen.

Abstimmung Kapitel 7

Kapitel 7 wird von der BPK einstimmig angenommen.

Kapitel 8 Verfahren

Ziff. 19 Etappierung

Ein Kommissionsmitglied fragt, ob dem Baudepartement bekannt ist, ob die Klinik Meissenberg eine etappierte Realisierung vorsieht, wenn der Bebauungsplan genehmigt wird.

Antwort der Verwaltung: Ihr ist nicht bekannt, dass eine etappierte Realisierung erfolgen soll. Jedoch wird eine gewisse Etappierung womöglich notwendig sein, wenn der Umbau unter laufendem Betrieb stattfindet.

Abstimmung Kapitel 8

Kapitel 8 wird von der BPK einstimmig angenommen.

Kapitel 9 Schlussbestimmungen

Ziff. 20 Inkrafttreten

Keine Anmerkungen der BPK, die Bestimmung wird ohne Änderungsantrag einstimmig angenommen.

Abstimmung Kapitel 9

Kapitel 9 wird von der BPK einstimmig angenommen.

Beratung Situationsplan

Sämtliche Planbestimmungen werden von der BPK einstimmig mit 8:0 Stimmen angenommen.

Schlussabstimmung

In der Schlussabstimmung verabschiedet die BPK den Bebauungsplan Klinik Meissenberg mit den obengenannten Änderungen in 1. Lesung einstimmig mit 8:0 Stimmen.

V Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2810 vom 11. April 2023 empfiehlt die BPK, die Vorlage Bebauungsplan Klinik Meissenberg, Plan Nr. 7512, in 1. Lesung zu verabschieden.

Die BPK stimmte dem Antrag des Stadtrats, die Festsetzung des Bebauungsplans Klinik Meissenberg, Plan Nr. 7512, in 1. Lesung gutzuheissen, mit 8:0 Stimmen zu.

VI Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- die Vorlage Nr. 2810 Bebauungsplan Klinik Meissenberg, Plan Nr. 7512, in 1. Lesung zu verabschieden

Zug, 23. Mai 2023

Richard Rüegg
Kommissionspräsident

Beilagen

- Bestimmungen mit Änderungen der BPK
- Ergebnis Abklärungsauftrag zu Solaranlagen
- Präsentation