

# Planungsbericht

## Bebauungsplan Klinik Meissenberg, Plan Nr. 7512

Berichterstattung nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

16.03.2023

Stand 1. Lesung Grosser Gemeinderat



**Verfassende:**

**Bebauungsplan**

Stadtplanung Zug, Baudepartement, Gubelstrasse 22, Postfach, 6301 Zug

Harald Klein, harald.klein@stadszug.ch

Delia Landtwing, delia.landtwing@stadszug.ch

Andreas Keiser, andreas.keiser@stadszug.ch

**Richtprojekt Architektur, Landschaftsarchitektur und Erschliessung**

Diener & Diener Architekten, Michael Roth und Ralph Franz

August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten, Margrith Künzel und Martin Zwahlen

TEAMverkehr.zug AG, Adrian Arquisch

**Raumplanung**

Metron Raumentwicklung AG, Barbara Gloor und Tobias Sonderegger

Titelbild: Auszug Orthofoto 2021, ZUGIS mit Bebauungsplanperimeter

## Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>5</b>
<b>1 Ausgangslage.....</b>	<b>7</b>
1.1 Anlass und Zielsetzung .....	7
1.2 Perimeter / Eigentumsverhältnisse .....	8
<b>2 Bestehende Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>8</b>
2.1 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 + 3 RPG)...	8
2.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), Denkmalpflege und Ortsbildschutzzonen .....	9
2.3 Kantonaler Richtplan vom 28. Januar 2004, Stand 29. Oktober 2020 .....	11
2.4 Räumliche Gesamtstrategie Zug 2040 vom 12. April 2022 .....	12
2.5 Kommunale Richtplanung vom 22. Juni 2010 .....	13
2.6 Kommunaler Zonenplan vom 22. Juni 2010 .....	16
2.7 Preisgünstiger Wohnraum.....	17
2.8 Zug 2050 – Stadtraumkonzept vom 9. April 2019 .....	17
2.9 Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern vom 29. August 2017 ....	18
2.10 Bestehende Dienstbarkeiten .....	18
2.11 Baulinien.....	19
<b>3 Weitere zentrale Sachthemen .....</b>	<b>20</b>
3.1 Lärmschutz.....	20
3.2 Grundwasser .....	21
3.3 Versickerung und Retention.....	21
3.4 Altlasten.....	21
3.5 Feuerwehrzufahrten .....	21
3.6 Verkehrsgutachten .....	21
3.7 Gartendenkmalpflegerisches Gutachten.....	22
<b>4 Richtprojekt .....</b>	<b>22</b>
4.1 Studienauftrag .....	22
4.2 Richtprojektdossier.....	24
<b>5 Bebauungsplan .....</b>	<b>30</b>
5.1 Allgemeine Bestimmungen (Ziff. 1 bis 3) .....	30
5.2 Grundmasse (Ziff. 4 bis 6).....	30
5.3 Bebauung (Ziff. 7 bis 10).....	31
5.4 Erschliessung (Ziff. 11 bis 15).....	34

5.5	Freiraum (Ziff. 16) .....	36
5.6	Umwelt (Ziff. 17) .....	36
5.7	Ver- und Entsorgung (Ziff. 18).....	37
5.8	Verfahren (Ziff. 19) .....	37
5.9	Schlussbestimmungen (Ziff. 20) .....	37
<b>6</b>	<b>Begründung der Abweichungen von der Einzelbauweise.....</b>	<b>37</b>
6.1	Abweichungen von kantonalen und gemeindlichen (Bau-) Vorschriften .....	37
6.2	Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise .....	39
<b>7</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>40</b>
7.1	Ordentliches Verfahren gemäss § 39 PBG .....	40
7.2	Stadtbildkommission .....	40
7.3	Einbezug der Bevölkerung .....	40
7.4	Vorprüfung durch das Amt für Raum und Verkehr .....	40
<b>8</b>	<b>Ablauf / Terminplan.....</b>	<b>42</b>
<b>9</b>	<b>Beilagen zum Planungsbericht.....</b>	<b>43</b>
9.1	Richtprojektdossier.....	43

## Zusammenfassung

**Seit fast hundert Jahren ist die Klinik Meissenberg – Psychiatrische und Psychotherapeutische Spezialklinik für Frauen – im Zuger Gesundheitswesens ein Begriff. Heute stellt sich die Frage, wie sich die 1926 gegründete Klinik zukunftsfähig weiterentwickeln kann: Ziel ist zum einen, die historische Villa und ihren schützenswerten Landschaftspark am Fuss des Zugerbergs zu stärken. Zum anderen gilt es, die für das gewünschte Wachstum erforderlichen baulichen Erweiterungen sowohl funktional als auch städtebaulich plausibel auf dem Areal zu positionieren. Der vorliegende Bebauungsplan legt dafür die Leitplanken.**

### Studienauftrag für ein städtebauliches Gesamtkonzept

Bereits 2015 wurden die Erweiterungsmöglichkeiten in Machbarkeitsstudien geprüft. 2018 veranstaltete die Bad Schinznach AG als Grundeigentümerin einen Studienauftrag mit Präqualifikation. Gemeinsam mit dem Baudepartement der Stadt Zug suchte die Grundeigentümerin im dialogisch geführten Prozess ein städtebauliches Gesamtkonzept für die langfristige, bauliche Entwicklung des Areals in Etappen. Das Projekt des Architekturbüros Diener & Diener, August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten und TEAMverkehr ging als Siegerin des Studienauftrags in die Überarbeitungsphase.

### Vom Richtprojekt zum Bebauungsplan

Unter Berücksichtigung der Rückmeldungen des Beurteilungsgremiums und der städtischen Vorprüfung der Stadt Zug wurde das Studienauftragsprojekt im engen Dialog weiterentwickelt. Das so erarbeitete Richtprojekt bildet die Grundlage für den von der Stadt Zug im Anschluss erarbeiteten Bebauungsplan. Der Bebauungsplan richtet sich nach den übergeordneten Vorgaben von Bund, Kanton und Stadt Zug.

### Stilles, heiteres Ensemble im Park

Bei der Weiterentwicklung des Areals geht es darum, zwischen den älteren und neuen Teilen aus vielen Blickwinkeln ein stilles und doch heiteres Ensemble zu entwickeln, in dem der historische Landsitz seine prägende Gestalt zu bewahren vermag. Der Park schafft einen ruhigen, vertrauten Aussenraum für die Bewohnerinnen. Um die historischen Sichtbezüge zu stärken, werden die neuen Freiflächen als Blumenwiesen gestaltet. Ein dichtes Spazierwegenetz führt zu verschiedenen bestehenden und neuen Gartenmotiven – Schattensitzplätzen, Wasserbecken, Blumenbeeten, Solitärbäumen, Staudenrabatten und Liegewiesen. Die Zugänge zum Park der Klinik, die im Zug des Ausbaus der Meissenbergstrasse verändert wurden, sollen im Sinn einer Park-Reparatur aufgewertet und gefasst werden.

### Nachhaltige bauliche Weiterentwicklung

In Anlehnung an die bestehende Anlage wird auch der Neubau (Haus D) aus verschiedenen Flügeln entwickelt. Alle Patientinnenzimmer profitieren von einer unverstellten Seesicht. Ausserhalb der Zimmer soll das Leben durch das ganze Haus fliessen. Zu allen Seiten laden aber auch Orte zum Verweilen ein. Die Therapieräume sind im Erdgeschoss angeordnet; das gewährleistet eine grosse Nutzungsflexibilität. Das 1972 erbaute Haus C, das städtebaulich nicht zu überzeugen vermag, wird bis auf den Sockel zurückgebaut und zu einem klar geschnittenen Kubus vereinfacht. Der Verzicht auf einen Rückbau bis in das Untergeschoss und die Bauweise in vorgefertigtem Holzmontagebau erlauben eine rasche Umsetzung des Umbaus. Das Richtprojekt zeigt ausserdem das Potenzial einer Umnutzung der bestehenden Häuser E (ehemaliges Angestelltenhaus) und F (ehemaliges Ärztehaus) zu Patientinnenzimmern bzw. Angestellten-Wohnungen.

### Überzeugende Realisierung in Etappen

Ziel ist bei einer Realisierung in Etappen zu gewährleisten, dass jede Etappe einen funktional und städtebaulich überzeugenden Zwischenstand unter Einbezug des städtebaulichen Konzepts und des dazugehörigen Umgebungsplans gewährleistet. Gleichzeitig mit der Realisierung von Neubauten ist der an-

grenzende Freiraum inklusive Mischverkehrsflächen und Fussgängerbereichen zu erstellen. Im Baubewilligungsverfahren hat die Bauherrschaft auf Grundlage des Energiekonzepts nachzuweisen, wie bei Neubauten die Kriterien und Indikatoren des jeweils gültigen Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder eines gleichwertigen Standards erfüllt werden.

## 1 Ausgangslage

### 1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Klinik Meissenberg – Psychiatrische und Psychotherapeutische Spezialklinik für Frauen – liegt am südlichen Stadtrand von Zug am Fuss des Zugerbergs. Die Klinik wurde 1926 gegründet und liegt eingebettet in eine historisch wertvolle, schützenswerte Gartenlandschaft mit altem Baumbestand. Die Bauten und Anlagen der Klinik wurden sukzessive erweitert, weshalb sie aus unterschiedlichen Architekturepochen stammen und teilweise schützenswert sind. Damit sich die Klinik Meissenberg auch in Zukunft räumlich weiterentwickeln und ihre Kapazitäten erweitern kann, wurde vom Oktober 2018 bis November 2019 ein Studienauftrag im selektiven Verfahren durchgeführt.

Ziel des Verfahrens war es, unter Einbindung von Neu- und Bestandsbauten ein städtebauliches Gesamtkonzept für das Areal zu entwickeln sowie einen städtebaulich, architektonisch und betrieblich optimalen Projektvorschlag für die Klinikweiterung zu erarbeiten. Dabei galt es auch, die Qualitätsanforderungen in Bezug auf Städtebau und Ortsbild sowie Landschafts- und Denkmalschutz zu berücksichtigen. Gleichzeitig war das Mass der Ausnutzung auszuloten und eine angemessene Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten. 2018 wurden im Rahmen der Präqualifikation aus 41 Bewerbungen sieben Architektur- und Landschaftsarchitekturteams für die Bearbeitung der Aufgabe ausgewählt. Dabei sollten nicht nur die historische Villa und ihr schützenswerter Landschaftspark gestärkt, sondern auch das gewünschte Entwicklungspotential für die Klinik sowohl funktional als auch städtebaulich plausibel auf dem Areal positioniert werden.

Vom Beurteilungsgremium wurde das Projekt des Teams Diener & Diener Architekten, Basel und August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten, Binningen zur Weiterbearbeitung empfohlen. Dieses überzeugte das Beurteilungsgremium durch seine stringente städtebauliche Setzung, seine effiziente Organisation und eine stimmige und betrieblich überzeugende Etappierbarkeit der Massnahmen. Das Siegerprojekt wurde anschliessend in ein Richtprojekt ausgearbeitet und weiter verfeinert: Das Richtprojekt Architektur stammt von Diener & Diener Architekten, das Richtprojekt Landschaftsarchitektur von August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten und das Richtprojekt Erschliessung von TEAM-verkehr.zug AG. Diese dienen dem nachfolgenden Bebauungsplan als Grundlage. Der Bebauungsplan sichert die Qualitäten des Richtprojekts planungsrechtlich und grundeigentümerverschreibend.



Abbildung 1: Übersichtsplan mit Bebauungsplanperimeter

## 1.2 Perimeter / Eigentumsverhältnisse

Der Bebauungsplanperimeter befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Stadt Zug in Richtung Oberwil. Der Perimeter umfasst den südlichen Teilbereich der Parzelle Nr. 1660, der in der Bauzone für spezielle Vorschriften (BsV) Meisenberg liegt. Die Gesamtfläche der Parzelle Nr. 1660 beträgt 52'266 m<sup>2</sup>, der Perimeter 22'983 m<sup>2</sup>.

Grundstück (GS) Nr.	Eigentum	anrechenbare Landfläche aLF
1660	Bad Schinznach AG	22'983 m <sup>2</sup>

Tabelle 1: Grundstück im Bebauungsplanperimeter

## 2 Bestehende Rechtsgrundlagen

### 2.1 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 + 3 RPG)

Sachpläne	Relevanz / Betroffenheit
Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene SIS	Es sind keine Massnahmen vom Bund im Bebauungsplangebiet vorgesehen. Somit nicht relevant.
Verkehr, Teil Infrastruktur Strasse	Es sind keine Massnahmen vom Bund im Bebauungsplangebiet vorgesehen. Somit nicht relevant.
Infrastruktur der Luftfahrt SIL	Nicht relevant.
Militär SPM	Nicht relevant.
Übertragungsleitungen SÜL	Es befinden sich keine Übertragungsleitungen im Umfeld des Bebauungsplans. Somit nicht relevant.
Geologische Tiefenlager SGT	Im Bebauungsplangebiet sind keine Tiefenlager in Planung.
Fruchtfolgeflächen SP FFF	Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.
Konzepte	Relevanz / Betroffenheit
Nationales Sportanlagenkonzept (NASAK)	Im Bebauungsplangebiet sind keine nationalen Sportanlagen vorhanden oder geplant.
Landschaftskonzept Schweiz LKS	Nicht relevant.

Das wichtigste Ziel des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) ist die haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1). Zudem sind wohnliche Siedlungen und räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (Art. 1 Abs. 2 lit. b). Siedlungen, Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einzuordnen, See- und Flussufer sind freizuhalten und deren öffentlicher Zugang wie auch die Begehung sind zu erleichtern (Art. 3 Abs. 2 lit. b und c). Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst zu schützen. Rad- und Fusswege sind zu erhalten und neu zu schaffen; Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 lit. b, c und e).

- Für den Planungsperimeter ist keiner der Sachpläne des Bundes relevant.

## 2.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), Denkmalpflege und Ortsbildschutzzonen

Das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) bezweckt, das heimatische Landschafts- und Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- und Kulturdenkmäler des Landes zu schonen, zu schützen sowie die Erhaltung und Pflege zu fördern (Art. 1 NHG). Der Bund, seine Anstalten und Betriebe sowie die Kantone sorgen bei der Erfüllung von Bundesaufgaben dafür, dass das heimatische Landschafts- und Ortsbild, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler geschont werden und, wo das allgemeine Interesse an ihnen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 1 NHG). Hierfür erstellt der Bundesrat Inventare mit Objekten von nationaler Bedeutung (Art. 5 Abs. 1 NHG). Dazu zählt namentlich das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) gemäss der entsprechenden Verordnung (VISOS, SR 451.12). In deren Anhang werden die einzelnen Objekte festgehalten. Die Umschreibung der Objekte und ihrer Schutzwürdigkeit gemäss Art. 5 Abs. 1 NHG erfolgt in separaten Inventarblättern. Für die Stadt Zug bestehen hierfür zwei Einträge. Ein Eintrag betrifft die ehemalige Hotelanlage Schönfels/Felsenegg und ein zweiter Eintrag die Stadt Zug selbst.

Bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben ist der Schutz von Ortsbildern durch kantonales (oder kommunales) Recht zu gewährleisten. Dies ergibt sich verfassungsrechtlich aus Art. 78 Abs. 1 BV, wonach die Kantone für den Natur- und Heimatschutz zuständig sind. Im Rahmen der allgemeinen Planungspflicht der Kantone (Art. 2 RPG) legen diese die Planungsgrundlagen in ihrer Richtplanung im Allgemeinen fest (Art. 6 RPG) und berücksichtigen die Bundesinventare als besondere Form von Konzepten und Sachplänen im Speziellen (Art. 6 Abs. 4 RPG). Gemäss Ziffer S. 7.2.3 des kantonalen Richtplans sind die Gemeinden und der Kanton angehalten, das ISOS als Planungshilfe beizuziehen. Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung (Art. 9 RPG) finden die Schutzanliegen des Bundesinventars auf diese Weise Eingang in die Nutzungsplanung (Art. 14 ff. RPG), insbesondere in die Ausscheidung von Schutzzonen (Art. 17 Abs. 1 RPG) und in die Anordnung von anderen Schutzmassnahmen (Art. 17 Abs. 2 RPG).

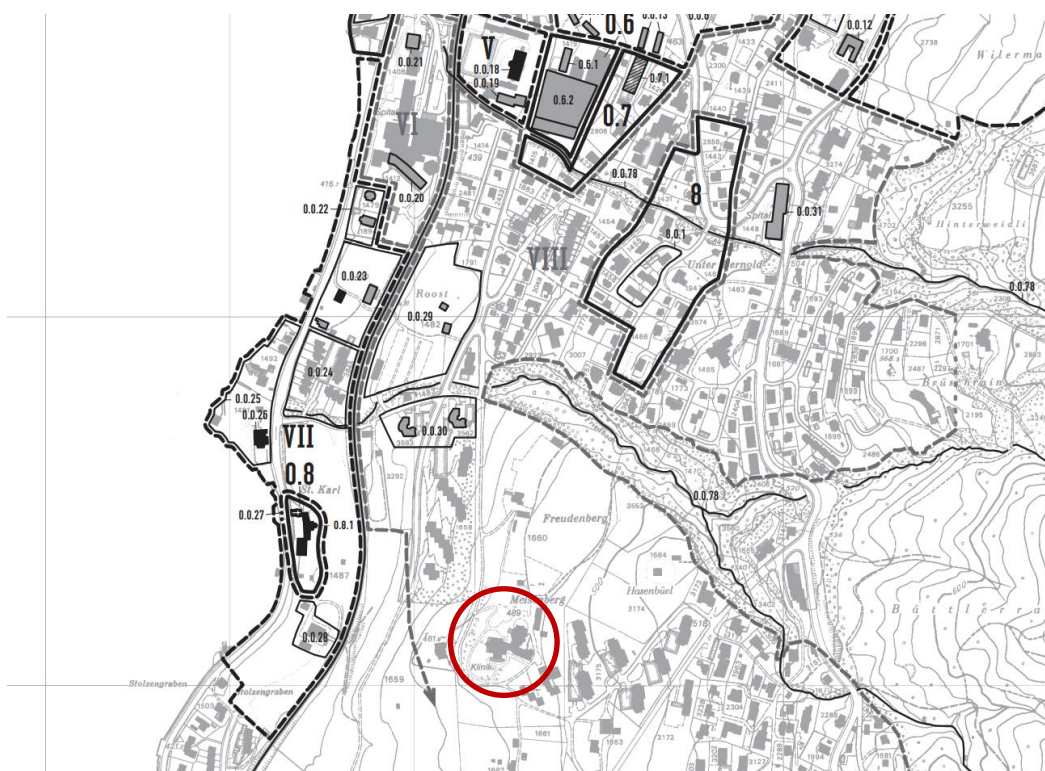


Abbildung 2: Ausschnitt Aufnahmeplan ISOS, 2000 (Quelle: Bundesamt für Kultur)

Der Bebauungsplanperimeter ist der Umgebungsrichtung VIII (U-Ri VIII) – grossflächig überbauter Hang, Ein- und Mehrfamilienhäuser zugewiesen und mit dem Erhaltungsziel b im ISOS verzeichnet. Das Ortsbild umfasst mehrere kleinere Einheiten und Baugruppen, die als Zeitzeugen eine gewisse Bedeutung besitzen. Die historische Bedeutung des gesamten Quartiers ist eher untergeordnet.

Die Stadt Zug hat eine umfassende Interessensabwägung zwischen den bewahrenden und verändernden Aspekten der Weiterentwicklung ihres ISOS-Ortsbildes durchführen lassen (siehe Dokumentation Ortsbilder der Stadt Zug, 2000-2020 vom 27.01.2023). Das Stadtraumkonzept 2050 sieht vor, das Ortsbild am Hang mit seiner punktförmigen Bebauung zu erhalten. Das Ortsbild ist nicht Teil des sich wandelnden Stadtzentrums. Eine Entwicklung dieses grossflächigen Ortsbildes ist unter Beibehaltung der Durchlässigkeit der Bebauung möglich. Bei Neubauten und einer Erneuerung der Bausubstanz sind strassenparallele Zeilenbauten und abweisende Tiefgaragengestaltungen in der Erdgeschosszone zu vermeiden.

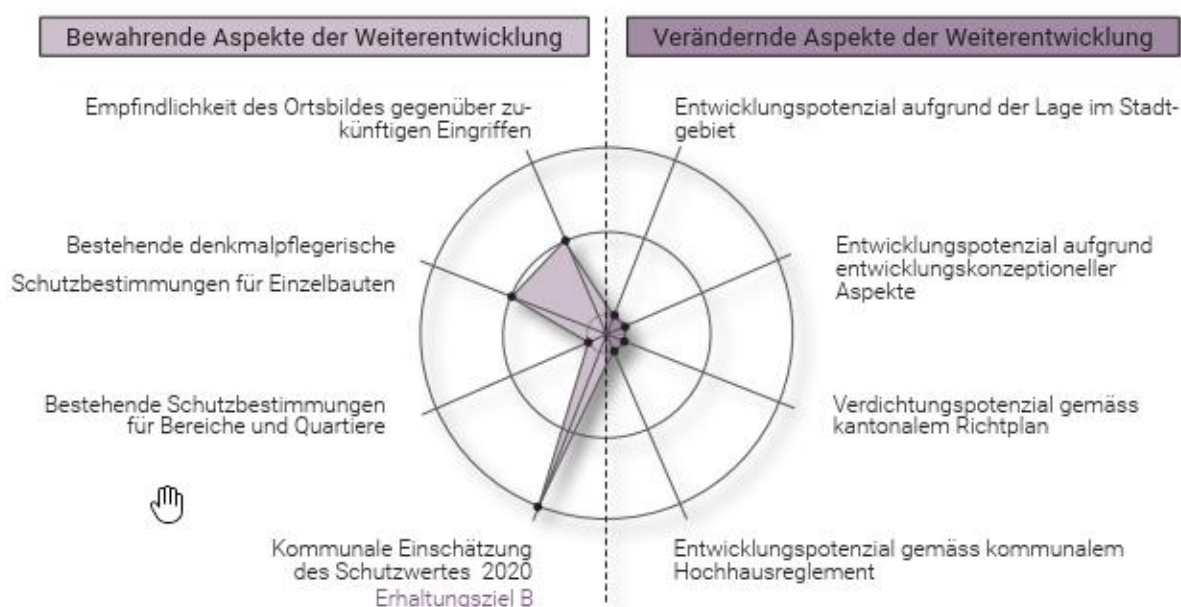


Abbildung 3: Bewertung der bewahrenden und verändernden Aspekte der Weiterentwicklung in der Umgebungsrichtung VIII (Quelle: Dokumentation Ortsbilder der Stadt Zug, 2000-2020, FHGR)

Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Erhaltung des ISOS-Ortsbildes das öffentliche Interesse an der Innenentwicklung zugunsten einer baulichen Verdichtung. Mit dem Bebauungsplan werden die bestehende Körnung sowie die schützenswerte Villa gesichert und die Eigenschaften des Gebiets wie die Durchgrünung und die Durchlässigkeit zwischen den freistehenden Häusern erhalten. Daher steht die Bebauung gemäss vorliegendem Bebauungsplan nicht im Widerspruch mit dem ISOS.

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG / ZG, kantonale Gesetzessammlung 721.11 – Planungs- und Baugesetz) definiert für kommunale Schutzzonen den genaueren Verwendungszweck (§ 28 PBG). Demnach dienen diese namentlich dem Natur-, Landschafts- und Ortsbildschutz. Näheres bestimmen die Spezialgesetzgebung (Gesetz über Denkmalpflege, Archäologie und Kulturgüterschutz – Denkmalschutzgesetz) vom 26. April 1990 (BGS 423.11) sowie das Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 1. Juli 1993 (BGS 432.1)). Der Kanton führt im Verzeichnis der

geschützten Denkmäler (Denkmalverzeichnis) Objekte, an deren Erhaltung ein sehr hohes öffentliches Interesse besteht. Diese werden unter kantonalen Schutz gestellt und in das Verzeichnis der geschützten Denkmäler eingetragen. Objekte, deren Schutz erwogen wird, sind im Inventar der schützenswerten Denkmäler festgehalten (§ 4 und § 5 BGS 423.11).

- Im Denkmalverzeichnis bzw. Inventar des Kantons Zug ist innerhalb des Bebauungsplanperimeters die ehemalige Villa Freudenberg an der Meisenbergstrasse 17 als schützenswert eingetragen. Westlich des Bebauungsplanperimeters und somit ausserhalb des Planungsperimeters befindet sich zudem das Haus Paracelsus, das auch als schützenswert eingestuft wird. Die schützenswerte Villa Freudenberg wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt, und der Charakter und das Erscheinungsbild bleiben erhalten.

Gemeinden sind gemäss § 6 des Denkmalschutzgesetzes verpflichtet, im Rahmen ihrer Bauordnungen Vorschriften zur Erhaltung der Eigenart und der Schönheit schützenswerter Siedlungsgebiete im Sinne des kantonalen Richtplans zu erlassen.

Gemäss Ziffer S 7.2.3 des kantonalen Richtplans sind die Gemeinden und der Kanton angehalten, das Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) als Planungshilfe beizuziehen.

### **2.3 Kantonaler Richtplan vom 28. Januar 2004, Stand 29. Oktober 2020**

Der kantonale Richtplan legt in den Grundzügen fest, wie sich der Kanton und die Gemeinden langfristig räumlich entwickeln sollen. Er ist behördenverbindlich.

- Das Bebauungsplangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Stadt Zug und liegt gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet. Der Siedlungsrand wird von einer Siedlungsbegrenzung (ohne Handlungsspielraum) begrenzt und sichert somit die Grünraumzäsur zwischen Zug und Oberwil langfristig. Weiter ist im Richtplan die Raumfreihaltung in Form eines Stollens für die Erdverlegung der Hochspannungsleitung eingetragen. Diese führt von Samstagern im Kanton Zürich über Neuägeri in der Gemeinde Unterägeri bis zum Bröchliweg und zur Bahnstrecke, die sich südlich des Planungssperimeters befindet und im Richtplan als Raumfreihaltung für ein Stollenportal oder Muffenschacht aufgeführt ist. Der Bröchliweg ist als Radstrecke vorgesehen. Die lineare Raumfreihaltung für den geplanten Stollen für die Erdverlegung der Hochspannungsleitung durchquert den Planungssperimeter. Aufgrund der schematisch eingetragenen Lage dieser Einträge und die voraussichtliche Tiefe der Lage des Stollens der Erdverlegung haben diese keinen Einfluss auf das Richtprojekt und den Bebauungsplan.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan vom 29. Oktober 2020

	S 1	Siedlungsgebiet
	S 1	Vorranggebiet Arbeitsnutzung
	S 2	Siedlungsbegrenzung (ohne / mit Handlungsspielraum)
	V 9	Radstrecke
	V 10	Wanderweg
	E 15	Raumfreihaltung Stollenportal/Muffenschacht
	E 13	Raumfreihaltung Erdverlegung Hochspannungsleitung (Graben)
	E 15	Raumfreihaltung Erdverlegung Hochspannungsleitung (Stollen)

#### 2.4 Räumliche Gesamtstrategie Zug 2040 vom 12. April 2022

Die Stadt Zug hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine räumliche Gesamtstrategie mit Horizont bis 2040 erarbeitet. Die räumliche Gesamtstrategie Zug 2040 wurde in einem breiten Partizipationsprozess gemeinsam mit der Bevölkerung entwickelt. Sie zeigt die wichtigsten räumlichen Themen auf, welche es in den kommenden 15 bis 20 Jahren in der Stadt Zug zur Erreichung einer qualitativvollen Entwicklung zu behandeln gilt. Folgende Zielsetzungen sind in den Kapiteln festgehalten:

- a) Die Stadt mit dem klaren Bekenntnis zu Nachhaltigkeit und Verdichtung.
  - b) Die Stadt mit dem lebendigen Zentrum für alle.
  - c) Die Stadt der vielfältigen Quartiere und kurzen Wege.
  - d) Die Stadt mit der flächeneffizienten Mobilität.
  - e) Die Stadt mit den vielfältigen, vernetzten Grünräumen.
- Der Bebauungsplan entspricht in hohem Mass den definierten Zielen für die räumliche Entwicklung gemäss räumliche Gesamtstrategie Zug 2040 vom 12. April 2022.
  - Gemäss Gesamtstrategie schützt Zug die unterschiedlichen Landschaftsräume, wertet diese qualitativ auf und vernetzt sie miteinander. Des Weiteren stärkt Zug seine Grün- und Freiräume konsequent und nachhaltig. Diese Ziele werden mit dem Erhalt und der Aufwertung der attraktiven Parklandschaft der Klinik Meissenberg unterstützt.
  - Mit der öffentlichen und attraktiv gestalteten Durchwegung des Areals wird zudem der Anteil des öffentlichen Fuss- und Veloverkehrs gefördert.

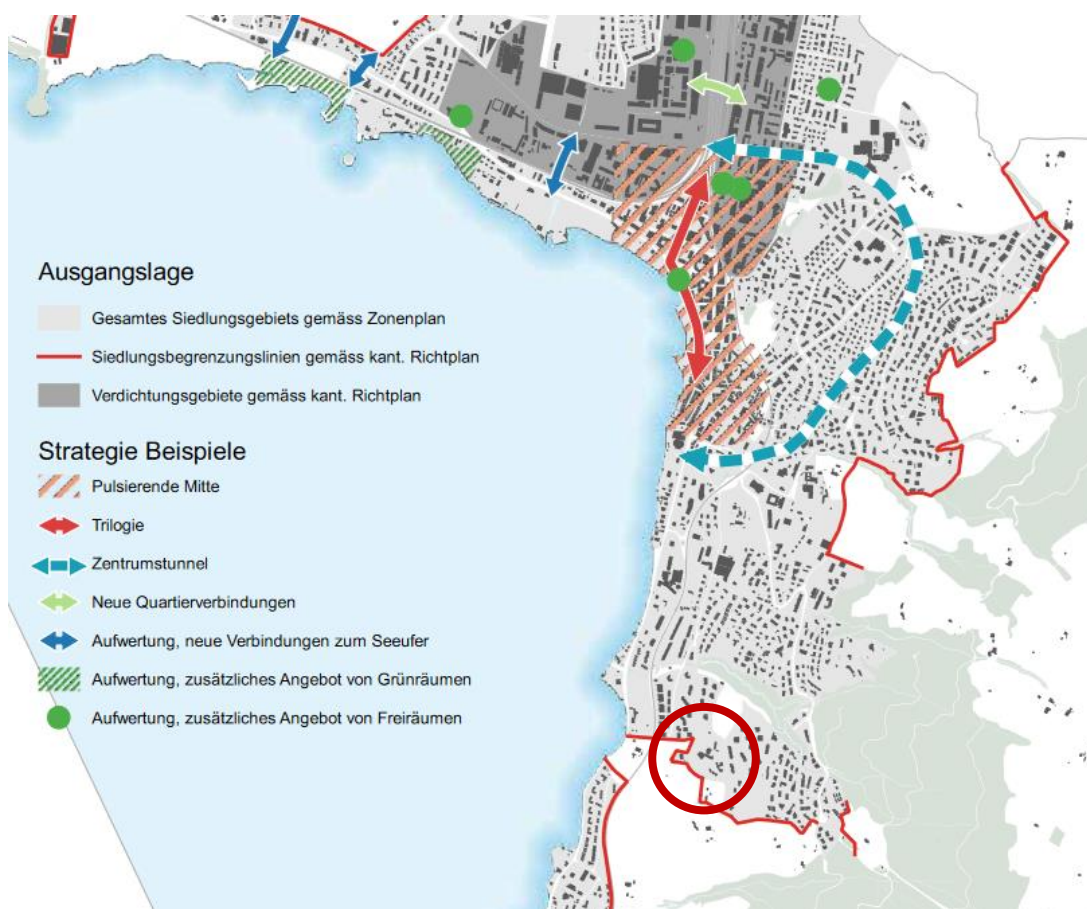


Abbildung 5: Ausschnitt aus der räumliche Gesamtstrategie Zug 2040 vom 12. April 2022

## 2.5 Kommunale Richtplanung vom 22. Juni 2010

Die vom Stadtrat am 20. Oktober 2009 beschlossenen Richtplankarten «Verkehr ÖV-Langsamverkehr», «Verkehr Motorisierter Individualverkehr», «Siedlung und Landschaft» sowie der Richtplantext, Handlungsanweisungen, wurden am 20. Juni 2010 vom Amt für Raumplanung im Auftrag der Baudirektion mit einer Änderung und Auflagen genehmigt.

- Das vom Bebauungsplan betroffene Grundstück liegt gemäss dem kommunalen Richtplan «Siedlung und Landschaft» innerhalb des Siedlungsgebiets und wird südwestlich von einer Siedlungsbegrenzung ohne Handlungsspielraum begrenzt. Südlich des Bebauungsplanperimeters wird eine Teilfläche, die nicht im Siedlungsgebiet liegt, von einer Siedlungsbegrenzung mit Handlungsspielraum begrenzt und dient somit einer langfristigen Siedlungserweiterung. Im Norden liegt das Gebiet Freudenberg, das im kommunalen Richtplan nicht als Siedlungsgebiet eingetragen ist.
- Im Richtplantext wird festgehalten, dass die Erschliessung einer allfälligen Siedlungserweiterung in den eingetragenen Gebieten (A18 und A19) ab der Meisenbergstrasse bzw. ab dem Hasenbuelweg erfolgen soll und neue Bushaltestellenstandorte möglich sind. Die als geplant eingetragene Bushaltestelle ist bereits umgesetzt (Zug, Freudenberg) und wird von der Buslinie 14 bedient.
- Im kommunalen Richtplan «Verkehr ÖV-Langsamverkehr» wird das Bebauungsplangebiet von einer geplanten kommunalen Fussgängerverbindung / einem Spazierweg von Norden nach Süden bzw. umgekehrt durchquert. Diese Wegverbindung wird im Bebauungsplan als öffentlicher Weg eingetragen und grundeigentümerverbindlich gesichert.

- Im kommunalen Richtplan «Verkehr Motorisierter Individualverkehr» ist die Meisenbergstrasse als bestehende Erschliessungsstrasse eingetragen. Ab der Meisenbergstrasse und ab dem Hasenbuelweg sind zudem geplante Anschlusspunkte für neue Erschliessungen eingetragen. Aufgrund der bereits realisierten Überbauungen auf den beiden Arealen A18 und A19 wurde die Erschliessung umgesetzt und somit gewährleistet.

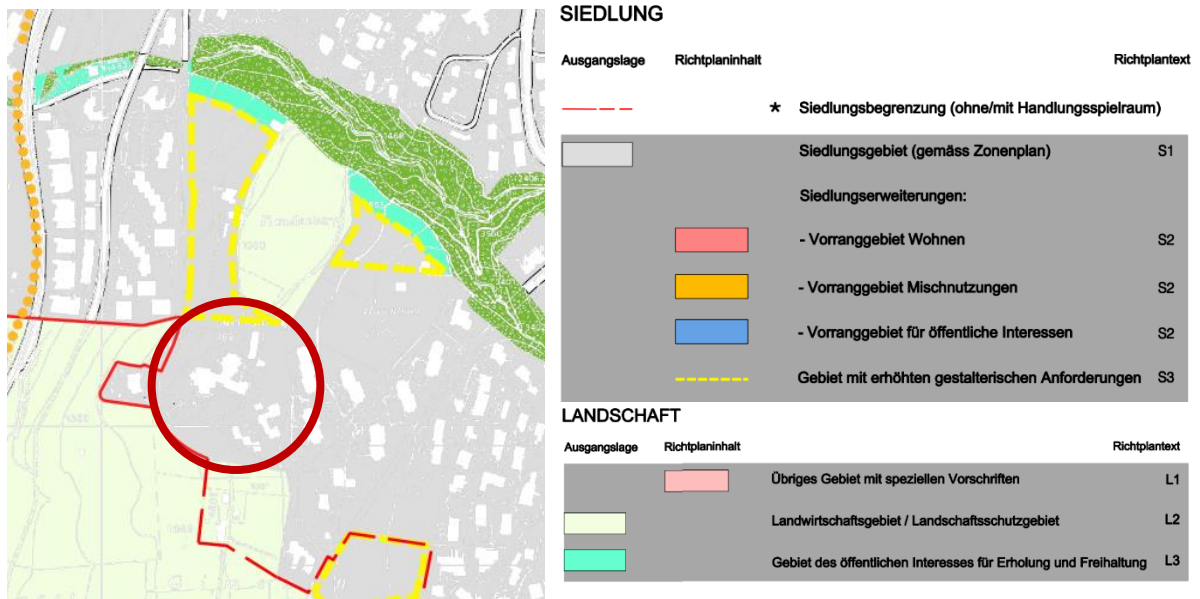


Abbildung 6: Ausschnitt kommunaler Richtplan «Siedlung und Landschaft» vom 22. Juni 2010

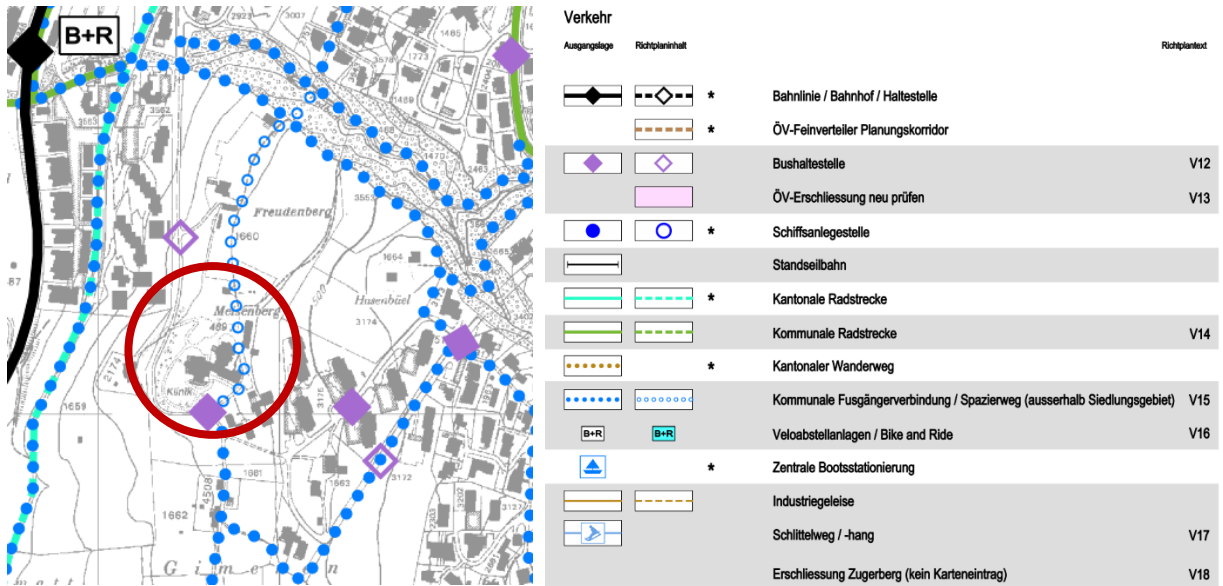


Abbildung 7: Ausschnitt kommunaler Richtplan «Verkehr ÖV-Langsamverkehr» vom 22. Juni 2010

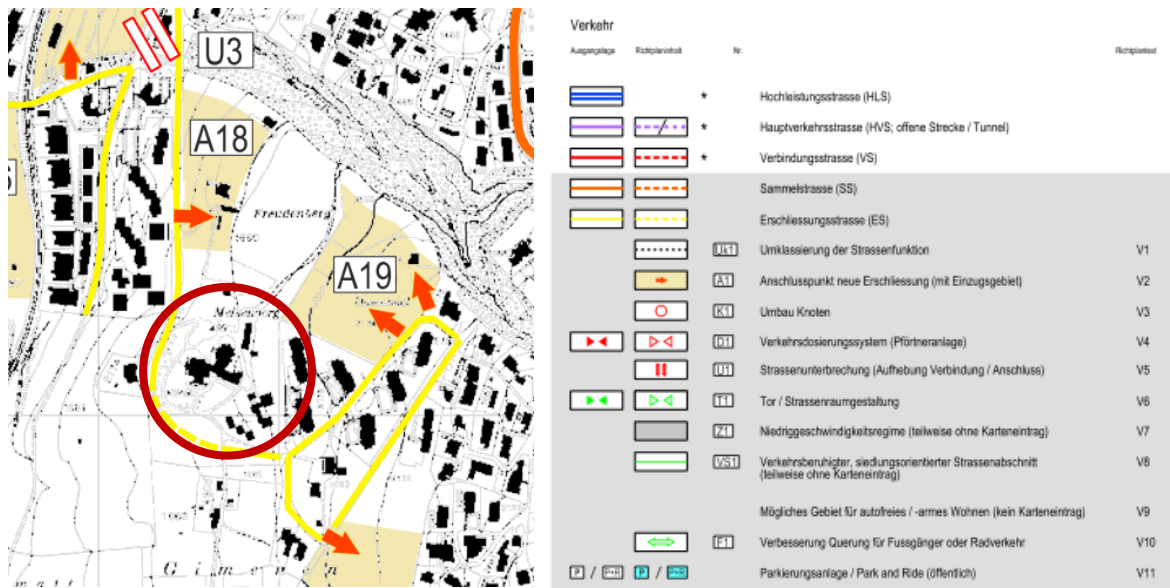


Abbildung 8: Ausschnitt kommunaler Richtplan Verkehr «Motorisierter Individualverkehr» vom 22. Juni 2010

Die Vorgaben der kommunalen Richtplanung sind wie folgt berücksichtigt:

- Gewährleistung der bestehenden Wegnetze für den Fuss- und Veloverkehr auf den betroffenen Strassen und Wegen
- Ergänzung des Fuss- und Velowegnetzes innerhalb des Areal
- Berücksichtigung der Anschlüsse für Fuss- und Veloverkehr zum übergeordneten Verkehrsnetzwerk
- Einhaltung der Siedlungsbegrenzungslinie

## 2.6 Kommunalen Zonenplan vom 22. Juni 2010

Die Nutzungsplanung (Bauordnung, Zonenplan, Gefahrenzonenplan) wurde vom Regierungsrat am 22. Juni 2010 unter Vorbehalt und mit Auflagen genehmigt.

- Das Bebauungsplangebiet liegt gemäss rechtskräftiger Bauordnung vollumfänglich in der Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV). Der Bebauungsplanperimeter ist in der Bauordnung mit einem eigenen Paragraphen «§ 54 Bauzone mit speziellen Vorschriften Meisenberg» beschrieben.
- Mit den gebietsspezifischen Bestimmungen in § 54 BO wird folgendes festgehalten:  
«Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Meisenberg ist für Kliniknutzungen, Bauten für Altersvorsorge und Wohnen bestimmt. Der Meisenberg soll in seinem Charakter und Erscheinungsbild mit Klinik und Parkanlage erhalten bleiben. Die Erneuerung der bestehenden Bauten und Anlagen ist gestattet. Erweiterungsbauten haben sich besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen. Für Neubauten besteht Bebauungsplanpflicht. Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Meisenberg wird der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen».
- Der nördliche Teil des Bebauungsplanperimeters wird zudem vom Karteneintrag «§ 11 BO Planungswert» überlagert. In den Bestimmungen wird geregelt, dass in den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten der bundesrechtliche Planungswert gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 gilt. Innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Gebiete gilt im Falle einer Überschreitung der Planungswerte eine Bebauungsplanpflicht. Der Bebauungsplan sichert die erforderlichen Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte.
- Im Süden, im Westen und Nordosten grenzt der Bebauungsplanperimeter an die Landwirtschaftszone, im Nordwesten und Osten an unterschiedliche Wohnzonen (Wohnzone W2A, Wohnzone W2B, Wohnzone W3 und Wohnzone W4).

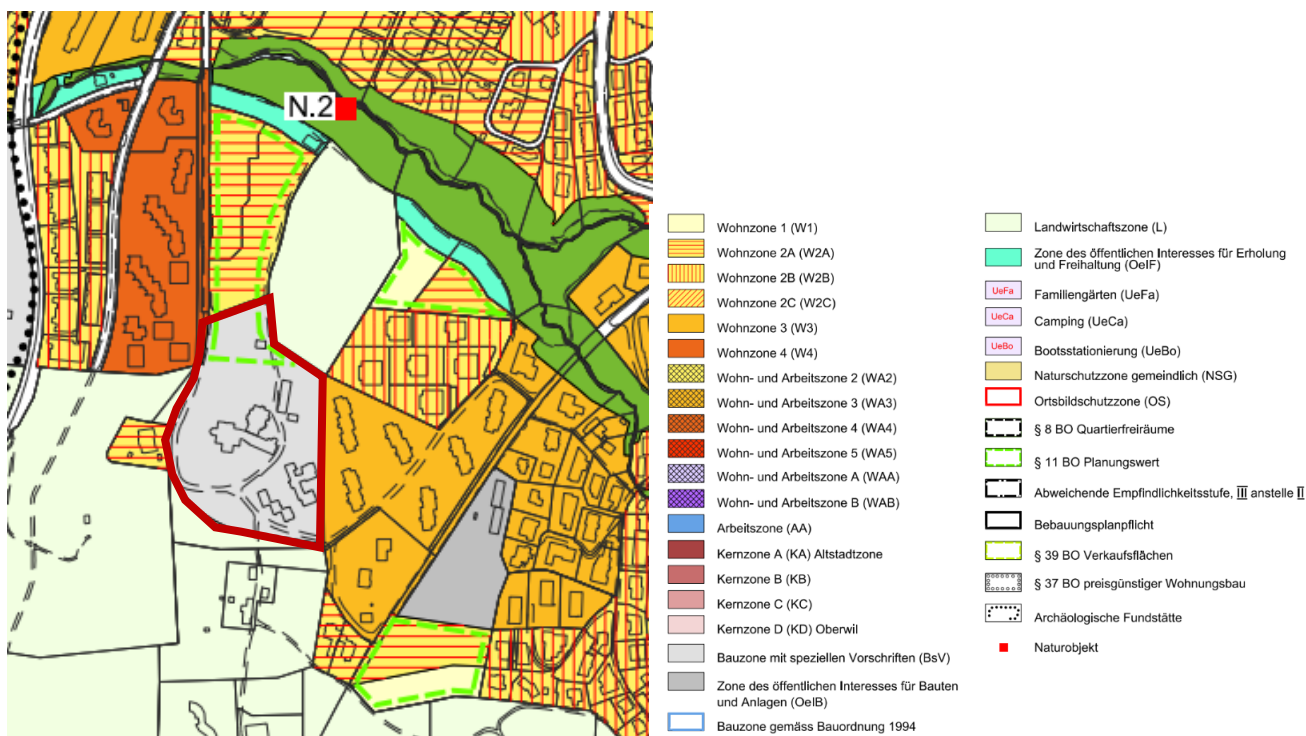


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem kommunalen Zonenplan vom 7. April 2009

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Nutzung als Klinik beibehalten und das Erscheinungsbild der Gesamtanlage (Klinik und Parkanlage) gewahrt und ortsbild- sowie landschaftsverträglich weiterentwickelt. Die Bestimmungen gemäss § 54 und § 11 BO werden somit eingehalten.

## 2.7 Preisgünstiger Wohnraum

Der Stadtrat hat sich im Rahmen der Ortsplanungsrevision (Zone für preisgünstigen Wohnungsbau), aber auch im Zusammenhang mit Verdichtungsprojekten bzw. der Ausarbeitung neuer Bebauungspläne mit dem Thema des preisgünstigen Wohnungsbaus auseinandergesetzt. Auf Basis von § 18 Abs. 4 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes fordert die Stadt Zug die Einhaltung respektive Aufnahme folgender Rahmenbedingungen in den Bebauungsplan:

- Bei ordentlichen Bebauungsplänen ist auf mindestens 20 % der zusätzlich anrechenbaren Geschossfläche (gegenüber der aktuellen Rechtsgrundlage: Einzelbauweise bzw. bestehender Bebauungsplan) preisgünstiger Wohnraum zu schaffen.
  - Die höchstzulässigen Mietzinse richten sich nach der Berechnungsmethode der kantonalen Wohnraumförderungsgesetzgebung.
  - In besonderen Fällen kann anstelle von preisgünstigem Wohnraum auch preisgünstiger Gewerbe- raum geschaffen werden.
- Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Klinik Meissenberg wird keine Mehrnutzung generiert, da in der BsV Meisenberg kein Nutzungsmass vorgeschrieben wird. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Ausnützungsziffer von ca. 0.5 und eine anrechenbare Geschossfläche (aGF) von rund 11'200 m<sup>2</sup> festgelegt (die Ungenauigkeit besteht aufgrund der Bestandesbauten). Das Areal der Klinik Meissenberg ist vergleichbar mit der nordöstlich angrenzenden Wohnzone W2B, in welcher gemäss Bauordnung eine Ausnützungsziffer von 0.5 festgelegt ist. Das mit dem vorliegenden Bebauungsplan mögliche Nutzungsmass hält somit das Nutzungsmass der benachbarten Wohnzone ein. Aus diesem Grund müssen keine preisgünstigen Wohnungen geschaffen werden.

## 2.8 Zug 2050 – Stadtraumkonzept vom 9. April 2019

Das Stadtraumkonzept wurde durch den Stadtrat am 1. Mai 2019 veröffentlicht. Es basiert auf diversen Grundlagen der Stadt Zug und beschreibt Zukunftsbilder und Gestaltungsziele für eine global vernetzte und lokal verwurzelte Kleinstadt. Die Entwicklungsziele für die Stadt Zug 2050 werden in sechs Themenschwerpunkten anhand von Texten, Skizzen und Plänen beschrieben und diskutiert. Ziele des Konzepts sind, die Qualität des öffentlichen Raums sicherzustellen und mit einer konsequenten Innenentwicklung die umliegenden Landschaftsräume von Zugersee, Zugerberg und Lorzenebene langfristig vor Zersiedlung zu schützen und zu erhalten.

- Im Konzeptplan «Zukunftsbild Kleinstadt mit grosser Stadtbaukultur» werden die Klinik Meissenberg sowie die Parkanlage als Bestandteil des Stadtquartiers am Hang definiert.
- Im Konzeptplan Zukunftsbild «Lesbare Strassen und Platzräume» wird die Meissenbergstrasse als wichtige Quartierverbindung ausgewiesen.
- Im Konzeptplan Zukunftsbild «Erlebbarer Panoramen» werden beim Bebauungsplanperimeter die Sichtbeziehungen zur Landschaft sowie die Stadtansichten von der Landschaft als wichtiges Element festgehalten.
- Im Konzeptplan Zukunftsbild «Urbane Grünräume» werden die Klinik Meissenberg sowie die Parkanlage als wichtiger Quartierfreiraum ausgewiesen.
- Der vorliegende Bebauungsplan sowie das ihm zugrundeliegende Richtprojekt entsprechen den Zukunftsbildern des Stadtraumkonzepts Zug 2050.

## 2.9 Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern vom 29. August 2017

Mit dem Reglement über das Verfahren zur Planung und Erstellung von Hochhäusern verfügt die Stadt Zug über ein wirkungsvolles, rechtsverbindliches Instrument zur qualitativen Beurteilung von Hochhausprojekten. Es orientiert sich an den Vorgaben von § 10b PBG und des kantonalen Richtplans, der in den Kapiteln S 3.1.1 und S 3.1.3 des Richtplantextes die hohen Anforderungen bezüglich Städtebau, Architektur, Nutzung, Verkehrsinfrastruktur, Ökologie und Umwelt an ein Hochhausprojekt definiert. Das Reglement ermöglicht eine konsistente Weiterentwicklung der als Hochhausgebiete gekennzeichneten Bauzonen in der Stadt Zug. Ein Gebäude gilt als Hochhaus ab einer Gebäudehöhe von 30 m.

Das Hochhausreglement definiert das Gebiet entlang der Baarerstrasse und das LG-Areal als Hochhausgebiete. Hier dürfen Hochhäuser in Kombination mit der angestrebten Verdichtung und der Zentrumsnutzung errichtet werden. Es gelten folgende drei Hochhauszonen:

- Hochhauszone I (Gebäudehöhe max. 60 / 80 m)
  - Hochhauszone II (Gebäudehöhe max. 60 m)
  - Hochhauszone III (Gebäudehöhe max. 50 m)
- Aufgrund der Lage am südlichen Siedlungsrand der Stadt Zug und der empfindlichen landschaftlichen Lage liegt das Bebauungsplangebiet nicht in einer Hochhauszone.

## 2.10 Bestehende Dienstbarkeiten

Innerhalb des Bebauungsplanperimeters bzw. für die Parzelle Nr. 1660 bestehen einzelne Dienstbarkeiten, die nachfolgend aufgeführt sind:

Zu Lasten von Parzelle Nr. 1660

- Reistrecht zu Gunsten Parz. Nr. 3553
- Fusswegrecht zu Gunsten Parz. Nrn. 3553, 4954, 4955, 4956 und 4957
- Leitungsrecht Kanalisation zu Gunsten Einwohnergemeinde Zug
- Recht auf Erstellung u. Fortbestand von Ankern mit Beseitigungsabrede zu Gunsten Parz. Nr. 1658
- Recht auf Erstellung und Fortbestand von Ankern zu Gunsten Parz. Nr. 1658
- Öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht (beschränkt) zu Gunsten Einwohnergemeinde Zug
- Gegenseitiges Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen zu Gunsten Parz. Nrn. 4925, 4974, 4975 und 4976

Zu Gunsten von Parzelle Nr. 1660

- Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten Parz. Nr. 3562
- Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten Parz. Nr. 3857
- Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten Parz. Nr. 4869
- Bauhöhenbeschränkung zu Lasten Parz. Nr. 1658
- Gegenseitiges Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen zu Lasten Parz. Nrn. 4925, 4974, 4975 und 4976
- Benützungsberechtigung Stromzähler zu Lasten Parz. Nr. 4979

Die bestehenden Dienstbarkeiten werden im Rahmen des Bebauungsplans nicht tangiert bzw. aufgehoben. Lediglich der öffentliche Fussweg wird im Bebauungsplan eingetragen und somit öffentlich-rechtlich gesichert. Es werden keine weiteren Dienstbarkeiten vereinbart.



### 3 Weitere zentrale Sachthemen

#### 3.1 Lärmschutz

Das Gebiet des Bebauungsplans ist im Zonenplan der Bauzone mit speziellen Vorschriften Meisenberg und gemäss § 54 Abs. 3 BO der Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet. Des Weiteren ist für den nördlichen Teil des Perimeters im Zonenplan festgehalten, dass der § 11 BO gilt und somit der Planungswert bei einer Entwicklung des Areals eingehalten werden muss. Das Bebauungsplangebiet befindet sich an der Meisenbergstrasse am unmittelbaren Siedlungsrand der Stadt Zug.

- Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde hinsichtlich der Lärmsituation der Strassenlärmkataster (GIS) geprüft (siehe unten). Die Immissionsgrenzwerte auf dem Grundstück Nr. 1660 können eingehalten werden, da es sich bei der Meisenbergstrasse um eine Quartierstrasse bzw. Erschliessungsstrasse mit geringem Verkehrsaufkommen handelt. Weitere Lärmquellen sind nicht vorhanden. An der «Messstation» bei der Hofstrasse 31 (liegt direkt an der Meisenbergstrasse) werden die Immissionsgrenzwerte weder am Tag noch in der Nacht überschritten. Die Bauten und Anlagen, die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans gesichert bzw. ermöglicht werden, halten die gesetzlichen Abstandsregeln zur Strasse ein und liegen zudem topografisch höher als die Meisenbergstrasse.
- Innerhalb des im Zonenplan eingetragenen Bereichs «§ 11 BO Planungswert» sind im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans keine Neubauten mit Hauptnutzflächen geplant.
- Zur Überprüfung der Lärmbelastung durch die Parkieranlage inkl. der arealinternen Erschliessungsstrassen sowie durch den Güterumschlag wurde ein Lärmgutachten (Stand 15.02.2023) erstellt. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan resp. das Richtprojekt die Vorgaben der Lärmschutzverordnung in allen Bereichen erfüllt.

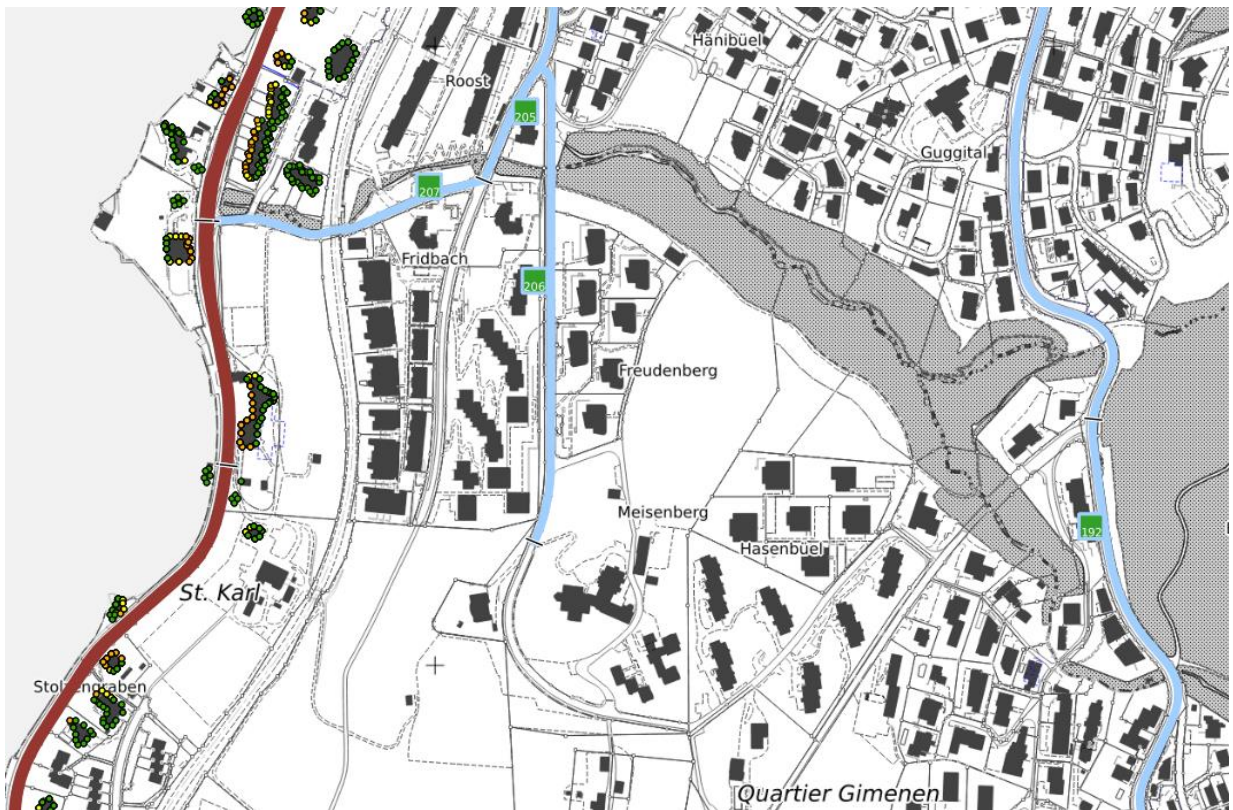


Abbildung 11: Ausschnitt Strassenlärmkataster

### **3.2 Grundwasser**

Gemäss Gewässerschutzverordnung Anhang 4, Ziffer 211, Abs. 2, dürfen in den nutzbaren Grundwasservorkommen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

- Der Bebauungsplanperimeter liegt ausserhalb eines Grundwasserschutzbereichs, weshalb im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans keine speziellen Vorkehrungen getroffen werden müssen.

### **3.3 Versickerung und Retention**

Gemäss Art. 7 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) ist nicht verschmutztes Regenwasser nach Möglichkeit zu versickern. Das Regenwasser soll dabei möglichst am Ort seines Anfalls über grosse Flächen und in kleinen Mengen abgeführt werden. Optimal ist die Versickerung über natürliche, unbefestigte Flächen sowie über wasserdurchlässige Anlagen wie Kiesplätze, Schotterrassen und Pflastersysteme. Den besten Schutz für das Grundwasser bietet eine belebte und begrünte Humusschicht über dem gewachsenen Boden. Deshalb ist die Versickerung über den bewachsenen Boden dem Versickern in einer unterirdischen Versickerungsanlage generell vorzuziehen. Ist die Versickerung nicht möglich, kann das Regenwasser – wo nötig – mit Rückhaltmassnahmen (Retention) in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden.

- In den Bestimmungen ist vorgeschrieben, dass das Areal im Trennsystem zu entwässern und das Meteorwasser so weit möglich im Planungsgebiet zu versickern ist.
- Für das Bebauungsplangebiet liegt ein Entwässerungskonzept vor, welches Bestandteil des Richtprojektdossiers ist.

### **3.4 Altlasten**

- Im Kataster der belasteten Standorte sind für das Bebauungsplangebiet keine Belastungen verzeichnet.

### **3.5 Feuerwehzufahrten**

Die Feuerwehzufahrt sowie die Aufstellflächen wurden mit der zuständigen Fachperson der Feuerwehr geprüft und erfüllen die Anforderungen. Die Zufahrt erfolgt von Süden über die Meisenbergstrasse. Die Gebäude E und F sind von der Strasse her erreichbar. Aufstellflächen sind östlich und westlich des Baubereichs C1 für die Gebäude A, B und C sowie westlich des Baubereichs D vorgesehen. Somit können alle Gebäude von der Feuerwehr erreicht werden.

- Die Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen sind im Richtprojekt sowie im Situationsplan zum Bebauungsplan eingetragen.

### **3.6 Verkehrsgutachten**

Für das Richtprojekt des Bebauungsplans Klinik Meissenberg wurde von der TEAMverkehr.zug AG ein Verkehrsgutachten mit Datum vom 20. Juni 2022 erstellt (vgl. Beilage), welches die Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr, den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr für das Areal untersucht. Das Gutachten zeigt die Auswirkungen, die sich aufgrund der geplanten Parkfelder ergeben.

Das Konzept sieht drei Erschliessungskammern vor. Die nördliche Kammer erschliesst die Parkplätze der Beschäftigten und Besuchenden, die in der Tiefgarage des Baubereichs D liegen. Die mittlere Kammer ist verkehrsberuhigt und dient den Besuchenden zur Vorfahrt, ausserdem der Ambulanz und der Anlieferung. Die bestehenden Bauten im Süden (Baubereiche E und F) sind über die südliche Kammer erschlossen.

Die Kammer Nord wie auch die Kammer Süd ist im Gegenverkehr geführt. Die Zwischenverbindung (mittlere Kammer) wird von Süden nach Norden als Verkehrsregime mit Einbahnverkehr umgesetzt.

Heute bestehen auf dem Areal 54 Parkfelder. Mit der Umsetzung des Richtprojekts sollen 67 Parkfelder auf dem Areal erstellt werden. Somit erhöht sich die Anzahl der Parkfelder um 13 Parkfelder. Im Endzustand steht ein Angebot von 45 Veloabstellplätzen zur Verfügung.

Aufgrund der geringen Verkehrszunahme gehen die Verfassenden des Verkehrsgutachtens davon aus, dass keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz zu erwarten sind. Die Leistungsfähigkeit ist ausreichend.

### **3.7 Gartendenkmalpflegerisches Gutachten**

Im Herbst 2015 wurde von Dr. Johannes Stoffler Landschaftsarchitekten BSLA aus Zürich als Grundlage des Bebauungsplans ein denkmalpflegerisches Gutachten für die Parkanlage der Klinik Meissenberg erstellt. Der Park der Klinik Meissenberg, 1869/70 angelegt, ist ein bedeutender Vertreter historischer Landschaftsgärten und Zeugnis grossbürgerlichen Lebensstils in Zug. Seit 1926 als psychiatrische Frauenklinik genutzt, wurden Teile des Parks im Sinne des Wohngartens der Moderne weitergestaltet. Das Gutachten ist als gartendenkmalpflegerische Expertise in den Planungsprozess einbezogen worden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und den Bestimmungen werden die denkmalpflegerischen und ökologischen Qualitäten der Parkanlage berücksichtigt und grundeigentümergebunden gesichert.

## **4 Richtprojekt**

Grundlage für den Bebauungsplan bildet das sogenannte Richtprojekt. Dieses entstand – wie nachfolgend im Detail erläutert – aus der Weiterentwicklung des aus dem Studienauftragsverfahren hervorgegangenen Projekts, welches zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Richtprojekt wird im Rahmen der einzelnen Bauprojekte zu konkretisieren sein. Der Bebauungsplan bildet den Rahmen der einzelnen Bauprojekte und stellt eine gute und aufeinander abgestimmte Gestaltung der Bauten und Freiräume sicher.

### **4.1 Studienauftrag**

Das Programm des Studienauftrags haben die Bad Schinznach AG und das Baudepartement der Stadt Zug in enger Zusammenarbeit entwickelt. Die Begleitung des Studienauftrags und der Dialog mit den ausgewählten Teams erfolgten durch das Beurteilungsgremium (Sach- und Fachgremium). Im Rahmen der Präqualifikation im Jahr 2018 wurden aus 41 Bewerbungen sieben Architektur- und Landschaftsarchitekturteams für die Bearbeitung der Aufgabe ausgewählt, die unterschiedliche und teils überraschende Ansätze verfolgten. In zwei Zwischenpräsentationen konnte das Beurteilungsgremium Fragen und Bemerkungen direkt mit den Projektteams diskutieren und so auf die Entwicklung der Projekte einwirken. Das Beurteilungsgremium empfahl das Projekt des Teams Diener & Diener Architekten, Basel und August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten, Binningen, zur Weiterbearbeitung. Das Team wurde bei der Erarbeitung des Projektbeitrags von weiteren Teammitgliedern aus unterschiedlichen

Fachdisziplinen unterstützt. Namentlich Schnetzer Puskas Ingenieure aus Basel (Bauingenieurswesen), Pirmin Jung Schweiz AG aus Rain (Konstruktiver Holzbau) und TEAMverkehr.zug (Verkehrsplanung). Das anschliessend anhand der Hinweise des Beurteilungsgremiums erarbeitete Richtprojekt bildet die Grundlage für den von der Stadt Zug im Anschluss erarbeiteten Bebauungsplan.

### **Anpassung Richtprojekt gegenüber dem Studienauftrag**

Unter Berücksichtigung der Rückmeldungen des Beurteilungsgremiums und der städtischen Vorprüfung wurde das Studienauftragsprojekt im engen Dialog mit der Auftraggeberschaft weiterentwickelt.

Dabei konnten nebst den Empfehlungen aus städtebaulicher und architektonischer Sicht auch diverse Rückmeldungen aus betrieblicher Sicht in das Projekt einfließen. Insbesondere die Umdisponierung des Raumprogramms im Erd- und Untergeschoss der Häuser A, B und C hat zu einer wesentlichen Klärung der betrieblichen Abläufe geführt. So liegt z.B. die Küche nun im Erdgeschoss des Hauses C in unmittelbarem Bezug zum Restaurant. Die Anpassungen im Raumprogramm führen zu verbesserten räumlichen Dispositionen, dies vor allem im verbindenden Gelenk der Häuser A, B und C. Die Fassade zur Vorfahrt wird freigespielt und schafft eine attraktivere Verbindung zwischen den Häusern.

Die Gestaltung der Gebäudehülle des Hauses C wurde grundlegend überarbeitet. Über das bestehende Erdgeschoss mit seinen tiefen Vor- und Rücksprüngen wird ein ausladendes horizontal geprägtes Dach gesetzt. Die verschiedenen, unterschiedlich stark verglasten Teile der Erdgeschossfassade werden unter dem schützenden Dach zusammengefasst und fügen sich zu einem Ganzen. Über diesem Dachhorizont werden vertikale Lisenen über alle drei Obergeschosse geführt und verbinden diese unter Beibehalt einer Differenzierung des Dachgeschosses miteinander. Die Positionen der regelmässig gesetzten Fenster und Blindfenster beziehen sich präzise auf die Lisenen-Einteilung.

Auszug Aktennotiz des Beurteilungsgremiums zur Genehmigung des Richtprojekts vom 17.11.2021:  
 Fassadengestaltung Haus C: Die Neugestaltung der Fassaden lässt das Haus C mit der neuen Vertikalstruktur (Holzlattung) aufrechter erscheinen. So kann die Eingliederung und die Ensemblewirkung mit den Gebäuden A und B in der Gesamtsicht gestärkt und die Verbindung zum Neubau Haus D verbessert werden. Mit dem Einbezug der Dachterrasse (Dachabschluss als Pergola mit horizontalem Abschluss als Fries bzw. Gesimse) erscheint das Gebäude nicht 3-, sondern 4-geschossig und unterstützt die Einbindung zusätzlich. Mit der Vergrößerung der Fensteröffnungen in den Obergeschossen und gleichzeitiger Verkleinerung der Fenstereinteilung im Erdgeschoss wird die Vertikalstruktur der Holzlattung aufgenommen und weitergeführt. Die Ergänzung mit Blindfenster lässt jede Fassade in sich wieder symmetrisch wirken. Das Gebäude ist insgesamt besser lesbar, und mit der ruhigeren Gestaltung wird ein Dialog mit dem Park wieder möglich.

Verbindungsgebäude zur Villa (Haus A): Die Überarbeitung des Verbindungsgebäudes unter Rücksichtnahme auf die historische Villa wurde im Austausch mit Anke Köth, kantonale Denkmalpflege, erarbeitet und als möglich und vertretbar beurteilt. Dabei nimmt die zurückversetzte Glasfassade neu die Gebäudeflucht der Villa auf und führt beim Verbindungsgang die Stützenreihe als Säulen vorgelagert weiter. Das Dach des Verbindungsbaus als Gestaltungselement des Gelenkbaus wird – in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege und in Analogie zu Loggien und Portiken – als Blecheindeckung (wie Flachdächer) vorgeschlagen.

Die hölzerne Fassung der Obergeschosse bezieht sich konstruktiv mit dem Holzelementbau der Aufstockung auf die bestehende Erdgeschossstruktur. Das Holzwerk der Fassade wird druckimprägniert oder gestrichen und soll sich in seiner farblichen Fassung auf die Villa Meissenberg beziehen und so zu einem integralen Bestandteil des Gebäudeensembles werden.

## 4.2 Richtprojektdossier

Das Richtprojektdossier vom 6. Februar 2023 ist wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans. Darin sind Überlegungen und Grundsätze für das Areal festgehalten, die im Folgenden erläutert werden.

Das Richtprojekt geht von Kliniknutzungen und für den Baubereich F von Wohnnutzung gemäss Bestand aus. Die Nutzungsverteilung auf die einzelnen Baubereiche sieht folgendermassen aus:

Baubereich	Nutzungsart
A	Klinik (Freizeiträume / Therapieräume / Büros / Cafeteria und Kantine)
B	Klinik (Medizinische Einrichtung / Freizeiträume / Therapieräume / Büros)
C	Klinik (Patientinnenzimmer / Restaurant / Medizinische Einrichtung / Freizeiträume / Therapieräume)
D	Klinik (Patientinnenzimmer / Medizinische Einrichtung/ Freizeiträume / Therapieräume)
E	Klinik (Patientinnenzimmer)
F	Wohnungen
G	Entsorgung, Nebennutzungen
H	Nebennutzungen

Neben der Kliniknutzung ist als alternative Nutzung auch Altersvorsorge zulässig.

Das Gesundheitswesen ist ein stark regulierter Markt, da die Kosten für einen stationären Aufenthalt in einer Klinik üblicherweise zu 55% vom Kanton und zu 45% von der Krankenkasse getragen werden. Diese Kosten in Rechnung stellen dürfen nur Spitäler, welche in ihrem Kanton auf der Spitalliste aufgeführt sind und über einen entsprechenden Leistungsauftrag verfügen. Das heisst, nur eine genau definierte Anzahl von Kliniken kann eine ihr zugewiesene Leistung erbringen. Diese Leistungsaufträge werden periodisch vom Kanton neu vergeben. Im Kanton Zug wurde die Spitalliste 2012 erarbeitet. Auf den 1. Januar 2023 wurden die Leistungsaufträge im Bereich der Psychiatrie neu vergeben. Es besteht immer das Risiko, dass eine Klinik nicht mehr auf der Spitalliste berücksichtigt wird, oder nicht mehr sämtliche Leistungsaufträge erhält. Ein Beispiel dafür im Kanton Zug ist die Andreas Klinik in Cham, welcher im Bereich der Notfallbehandlung Leistungsaufträge entzogen wurden. Für diesen Fall sieht der Bebauungsplan Altersvorsorge als alternatives Nutzungsszenario vor.



Abbildung 12: Richtprojekt Umgebung: Situationsplan  
(Quelle: August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten AG)

### **Städtebauliches Konzept**

Der Entwurf für die Erneuerung der Klinik Meissenberg in Zug basiert auf dem Neben- und Miteinander der bestehenden Bauten mit ihren verschiedenen Massstäben. Von der Setzung der verschiedenen Gebäude im Park aus der Vogelschau bis zur Materialität der Häuser von ganz nah ist alles untrennbar verbunden. Es geht darum, zwischen den so verschiedenen älteren und neuen Teilen aus vielen Blickwinkeln ein stilles und doch heiteres Ensemble zu entwickeln, in dem der historische Landsitz seine prägende Gestalt zu bewahren vermag. Die Aufmerksamkeit für das Nahe und das Weite ist der Villa Meissenberg von Anfang an eingeschrieben. Der Mehrflügelbau (Neubau Haus D) sucht mit dem Baudenkmal Meissenberg (Haus A mit seinen Erweiterungen Häuser B und C) einen Dialog.

Die Beziehung zum Bestand zeigt sich in Meissenberg nicht nur im Moment, als ‚still‘, sondern auch als dynamische Qualität. Sie macht die Anlage so interessant. Das Haus C wird über seine Funktion als räumliches Bindeglied zum Denkmalbestand hinaus auf einer facettenreichen Zeitachse wahrgenommen. Die Bauten führen durch Epochen von der Gründung der Klinik bis heute, wenngleich die beiden Projekte der Überfassung der früheren Erweiterung und der Neubau (Haus D) zeitgleich konzipiert und in 2 Etappen nacheinander realisiert werden sollen.

Der Park schafft einen geborgenen Aussenraum für die Bewohnerinnen. Um die historischen parkartigen Sichtbezüge zu stärken, werden die vereinzelt neuen Freiflächen als Blumenwiesen gestaltet. Ein dichtes Spazierwegenetz führt zu verschiedenen bestehenden und neuen Gartenmotiven – wie Schattensitzplätze, Wasserbecken, Blumenbeete, Solitäräume, Staudenrabatten und Liegewiesen. Neben pflanzlichen Massnahmen mit Solitäräumen, Gruppenäumen und Staudenpflanzungen laden zusätzliche Bänke an den unterschiedlichen Orten zum Verweilen ein.

### **Häuser A, B und C**

Schon früh wurde die Villa Meissenberg als Klinik eingesetzt und für diesen Zweck immer wieder umgebaut und ergänzt. Während andere Kliniken unter ähnlichen Vorgaben zu einem System von Pavillons gefunden haben, ist Meissenberg durch ein Gelenk und Anbauten zu einem Gebäude mit Seitenflügeln geworden. Die Flügel sind keine beidseitigen seitlichen Erweiterungen, sondern zur Hangseite ausgestreckt und halten die Villa als Kopf der Anlage zum See hin frei.

### **Umbau Haus C**

Haus C wurde 1972 in der Tradition eines moderaten Brutalismus entworfen, der sich im Repertoire der Moderne mit einer expressiven Dachlandschaft um assoziative Anklänge an das Baudenkmal bemüht. Aus zeitlicher Distanz betrachtet, vermag der Versuch nicht zu überzeugen. Die ausgestellten Apsiden, die über das Flachdach aufragen, konterkarieren den Baukörper der Villa nicht positiv, sondern sie belasten die Wirkung des Baudenkmals.

Die vorgeschlagene Überfassung des Hauses setzt die Eigenschaften eines einfach geschnittenen Kubus an die Stelle der skulpturalen Ausformungen des Hauskörpers. An die Stelle der angeschrägten Kuben über dem Dach tritt eine horizontale Silhouette aus Holz, welche durch vertikale Lisenen gegliedert wird, die sich als Motiv auch über die beiden Obergeschosse ziehen. So wird der Baukörper optisch gestreckt und durch die Betonung der Vertikalen auf subtile Art mit der Villa in Verbindung gesetzt.

Die bestehenden Obergeschosse werden bis auf den Sockel zurückgebaut und durch eine neue einfache Struktur aus Holz ersetzt. Der Sockel mit Stützen und einer massiven Decke wird für den neuen Aufbau als Tisch weitergenutzt. Der Verzicht auf einen Rückbau des ganzen Traktes bis in das Untergeschoss gewährleistet einen schonenden baulichen Umgang mit dem Denkmalbestand und die Bauweise in

vorgefertigtem Holzmontagebau erlaubt eine rasche Umsetzung des Umbaus. Der Betrieb in der anschliessenden Villa wird so während des Umbaus weniger belastet.

### **Neubau Haus D**

Auch der Neubau zur Erweiterung der Klinik ist aus verschiedenen Flügeln entwickelt. Im Unterschied zum Dreistern mit der Villa sind die Teile nicht durch ein Gelenk miteinander verknüpft. Vielmehr sind die Flügel überlagernd verbunden. Im Schnittpunkt liegt eine Mitte wie eine Vierung, die räumlich und in Organisation des Hauses als Wohnraum und Loggia erlebbar wird. Die Montage von einzelnen Trakten zu einem Gebäude im Neubau unterscheidet sich von der Komposition des Hauptbaus durch diese Mitte und durch die Gleichzeitigkeit ihrer Fertigung. Die unterschiedliche Ausrichtung der Gebäudeflügel dient der unverstellten Seesicht aller Patientinnenzimmer.

In der Mitte jeder Abteilung liegt ein vielseitig facettierter Wohnraum. Er öffnet sich nach allen Seiten hin. Hier kreuzen sich die Wege und befindet sich auch die ruhige Nische, ein ‚cul de sac‘ wie in einer Stadt. Der elektrisch betriebene gekachelte Ofen mit einer Ofenbank dient als eine sichtbare Wärmequelle und schenkt den Bewohnerinnen Zusammenhalt und Gemütlichkeit.

Die konzentrierte Mitte in jeder Station soll im gemeinschaftlichen Bereich die Leere verhindern, die oft aus der strikten Einlagerung der Funktionen in einzelne Räume entsteht. Ausserhalb des Zimmers, das die Ruhe und den stillen Blick in die Landschaft gewährt, soll das Leben durch das ganze Haus fliessen, aber auf alle Seiten hin auch mit Orten zum Verweilen einladen.

Die Therapieräume für alle Stationen sind im Erdgeschoss angeordnet. Das gewährt eine grosse Flexibilität im Gebrauch. Die Räume öffnen sich alle zur besonnten Seeseite hin. Mit Hecken und Sonnensatoren sind sie von aussen gegen Einsicht und Sonne geschützt, innen gewährleisteten Vorhänge eine angenehme Stimmung und zusätzlichen Schutz.

Der gepflasterte Vorplatz mit Pflanzenrondell markiert den Eingang zum Neubau. Dieser schmiegt sich in den Hang am nordöstlichen Parzellenrand und wird von der Bepflanzung eingebettet. Seitlich verlaufende Mauern nehmen das umliegende Terrain auf und ermöglichen die Belichtung der hangseitigen Erdgeschossräume mit Blicken in drei verschiedene Senkgärten. Die Patientenzimmer sind nach Westen ausgerichtet und profitieren vom Ausblick in den Garten sowie auf den See. Die Dächer der hangseitigen eingeschossigen Bauten werden intensiv begrünt. Damit entsteht eine visuelle Verbindung zwischen dem Gebäude und dem Garten.

### **Häuser E und F**

Das Richtprojekt zeigt den Umbau des bestehenden Hauses E, um den heutigen Anforderungen an Patientinnenzimmer gerecht zu werden sowie eine Optimierung der bestehenden Wohnungen im Haus F. Für eine längerfristige Perspektive zeigt der Bebauungsplan das Potenzial einer möglichen Aufstockung der Gebäude um ein Geschoss auf.

### **Freiraumkonzept**

Der vorgesehene Erweiterungsbau wird auf dem heutigen Parkplatz in der nordöstlichen Ecke der Parzelle platziert. Das Freiraumkonzept orientiert sich am Bestand der Parkanlage und schärft deren Qualitäten. Die bestehenden, typischen Elemente des Landschaftsgartens wie kulissenartige Bepflanzungen mit Laub- und Nadelbäumen, geschwungene Wegeföhrungen, offene Wiesenflächen und mit Gehölzpflanzungen gerahmte Ausblicke sowie Sichtbeziehungen zum See sollen gestärkt werden. Die Parkzugänge, welche im Zuge des Ausbaus der Meisenbergstrasse erweitert und verändert wurden, sollen im Sinne einer Park-Reparatur mit ergänzenden Baum- und Gehölzpflanzungen aufgewertet und gefasst werden. Neue Baumpflanzungen entlang dem Hauptweg und beim Neubau orientieren sich an den vorhandenen Laub- und Nadelgehölzarten im Sinne eines Arboretums. Wechselflorpflanzungen und Bereiche mit Blumenwiesen werden auch zukünftig den Park bereichern und den Verlauf der Jahreszeiten erlebbar machen.

Im Park selbst sollen gezielte feine Interventionen, welche die Sinne anregen, gemacht werden. Es ist zum Beispiel eine Feuerstelle und ein einfacher Zugang zum Wasserbecken, um das Wasser erfahren und kneipen zu können, vorgesehen. Zudem soll entlang der nördlichen Zufahrtstrasse neu ein Nutzgarten angelegt und einige Beerensträucher zum Naschen gepflanzt werden. In die ehemalige Garage im Norden des Areals soll neu eine Sauna, Duschen und Garderoben zur Ergänzung der bestehenden sportlichen Aktivitäten eingebaut werden. Neu ist der Sportbereich mit Pingpong-tisch und Volleyballfeld, beim Bestandesbau E. Gruppenaktivitäten können wie bisher auf grösseren zusammenhängenden Rasenflächen erfolgen.

Die reichhaltige Parkanlage soll mit Vegetationselementen in Anlehnung an die historische Situation aufgewertet und weiterentwickelt werden. Weitere Aufenthaltsmöglichkeiten und Aktivitäten für die Patientinnen, das Personal und die Besucher ergänzen das bestehende Angebot.

### **Erschliessungskonzept**

Das Konzept sieht drei Erschliessungskammern vor. Die nördliche Kammer erschliesst die Parkplätze der Beschäftigten und Besucher, die in der Tiefgarage des Neubaus im Baubereich D liegen. Die mittlere Kammer ist verkehrsberuhigt und dient den Besuchenden zur Vorfahrt, der Ambulanz und zur Anlieferung. Die bestehenden Bauten im Süden (Baubereiche E und F) sind über die südliche Kammer erschlossen.

Die Kammer Nord wie auch die Kammer Süd sind im Gegenverkehr geführt. Die Zwischenverbindung (mittlere Kammer) wird von Süden nach Norden als Verkehrsregime mit Einbahnverkehr umgesetzt. Neu werden 56 Auto-Parkplätze für Mitarbeitende und Besuchende und 18 Veloabstellplätze für Mitarbeitende in der Tiefgarage unter dem Neubau angeboten. Einzelne Parkplätze befinden sich zudem entlang des Zufahrtswegs (vgl. Abbildung 14). Beim Vorplatz der Villa gibt es 3 Kurzparkplätze zum Bringen oder Abholen der Patientinnen. Weitere Veloabstellplätze befinden sich bei den Hauseingängen (vgl. Abbildung 14).

Detailliertere Informationen zur Erschliessung finden sich in der beiliegenden Broschüre zum Richtprojekt Erschliessung von TEAMverkehr.

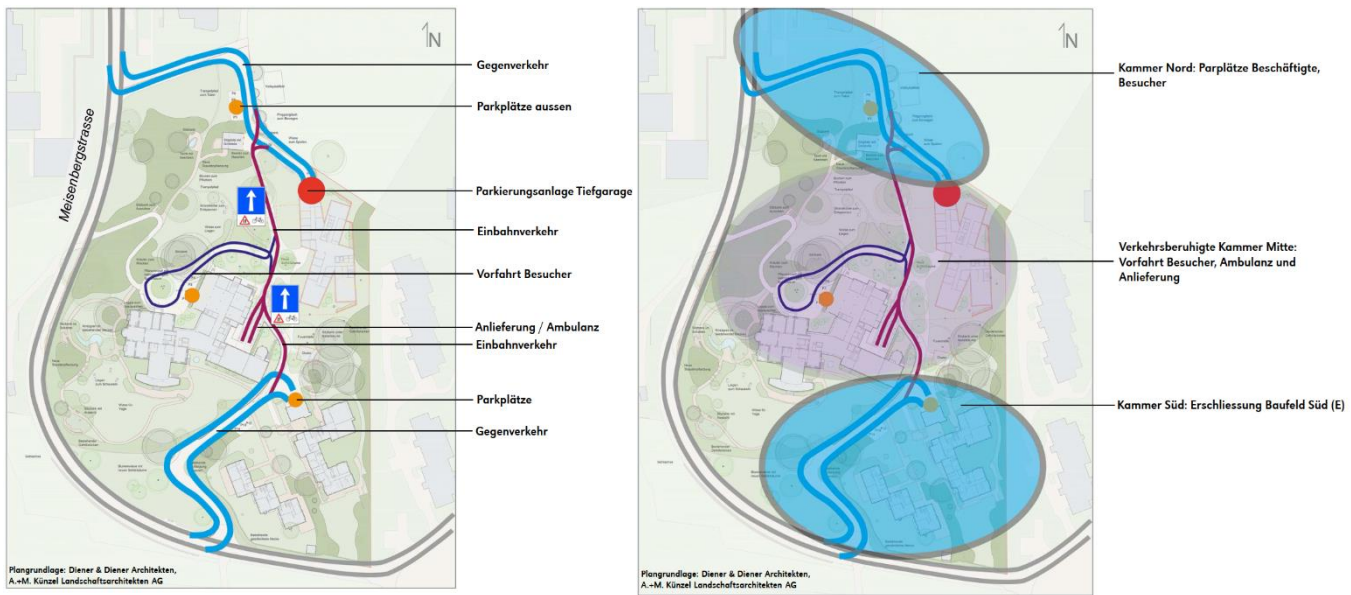


Abbildung 13: Erschließungskonzept (links) und Erschließungskammern (rechts):  
(Quelle: TEAMverkehr.zug AG)

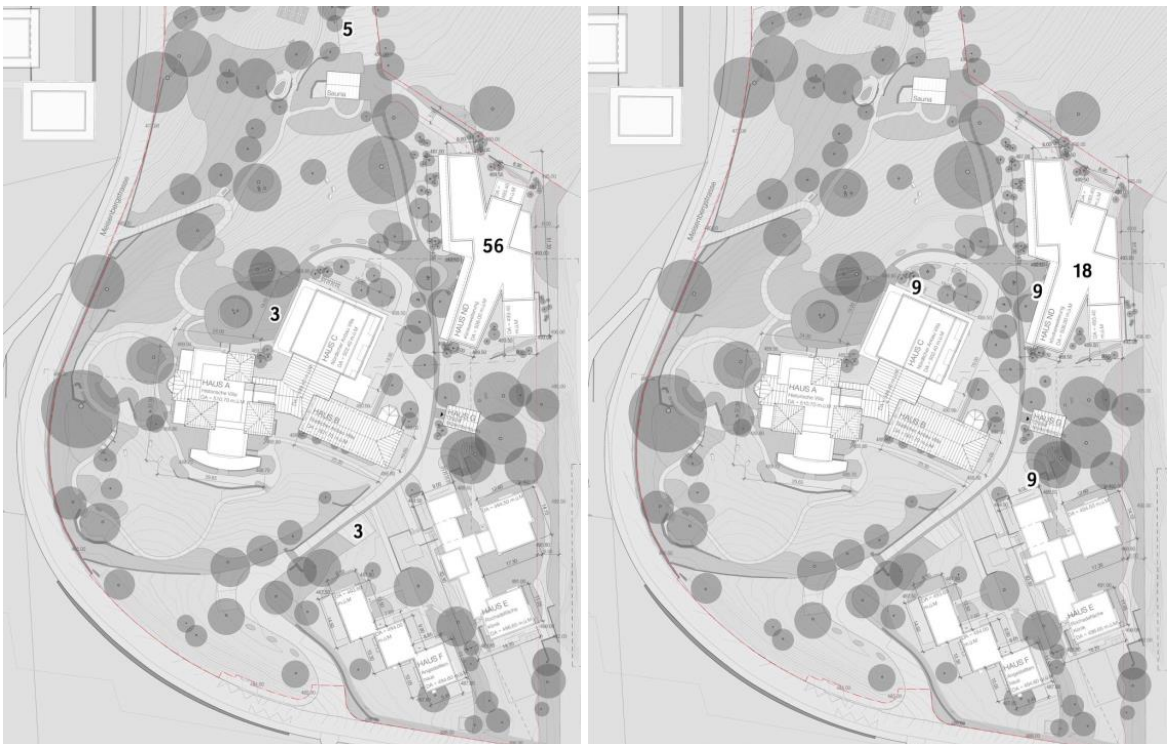


Abbildung 14: Angebot Autoabstellplätze (links) und Angebot Veloabstellplätze (rechts):  
(Quelle: TEAMverkehr.zug AG)

## 5 **Bebauungsplan**

### 5.1 **Allgemeine Bestimmungen (Ziff. 1 bis 3)**

In den allgemeinen Bestimmungen werden der Geltungsbereich und die Bestandteile des Bebauungsplans, das Verhältnis zum übergeordneten Recht sowie Zweck und Ziele des Bebauungsplans Klinik Meissenberg umschrieben.

Den Geltungsbereich respektive die genaue Abgrenzung des Bebauungsplangebiets zeigt der Situationsplan mit der schwarz gepunkteten Linie (Perimeter) auf. Dabei wird nur für südlichen Teilbereich der Parzellen Nr. 1660 ein Bebauungsplan erarbeitet. Dieser umfasst eine Fläche von 22'983 m<sup>2</sup>. Verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans sind die spezifischen Bestimmungen sowie der dazugehörige Situationsplan im Massstab 1:500. Das Richtprojekt Architektur, Landschaftsarchitektur und Erschliessung ist für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Ebenfalls wegleitend ist das Energiekonzept. Abweichungen gegenüber dem Richtprojekt sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahren durch die Stadtbildkommission zu beurteilen. Abweichungen vom Energiekonzept sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Stadt auf Grundlage eines Gutachtens einer qualifizierten Fachperson zu beurteilen.

Der vorliegende Planungsbericht ist nicht verbindlich und dient zur Erläuterung der Planungsabsichten.

Die gültige Bauordnung und der Zonenplan der Stadt Zug behalten in jenen Aspekten ihre Gültigkeit, in denen der Bebauungsplan nicht explizit etwas Anderes festhält. Vorbehalten bleiben übergeordnete Bestimmungen oder Gesetzgebungen des Kantons oder des Bundes.

Der Bebauungsplan bezweckt eine etappierte Erneuerung und Erweiterung der Klinik Meissenberg. Folgende spezifische Ziele werden für das Bebauungsplanareal formuliert. Es werden Ziele zur Erhaltung des Charakters und des Erscheinungsbildes der Klinik und der Parklandschaft, zur besonders guten Eingliederung der architektonisch besonders gut gestalteten Erneuerung und Erweiterung der Klinik in das Orts- und Landschaftsbild sowie zur Schaffung einer besonders hochwertigen und attraktiven Umgebungsgestaltung unter Einbezug der schützenswerten Parklandschaft und des Baumbestandes formuliert. Die Schaffung einer guten inneren Durchwegung des Areals sowie die effiziente Verkehrser-schliessung an das bestehende Fuss- und Veloverkehrs- sowie Strassennetz sind zu berücksichtigen.

### 5.2 **Grundmasse (Ziff. 4 bis 6)**

Der Bebauungsplan definiert unterschiedliche Baubereiche für die verschiedenen Typen der Bebauung. Diese leiten sich aus dem Richtprojekt ab. Die **Baubereiche A, B und C** (Assek-Nr. 650a und 650d) umfassen das Ensemble der schützenswerten Villa (Baubereich A), des Kapellenanbaus (Baubereich B) und den Neubau des Scharniers und des nördlichen Anbaus (Baubereich C). Der Baubereich C wird dabei in drei weitere Teilbaubereiche (C1, C2.1 und C2.2) unterschieden. Diese Unterscheidung wird hauptsächlich aufgrund der unterschiedlichen Höhenkoten (Kote OK Dach) der Teilbereiche vorgenommen.

Den Ersatzneubau am nordöstlichen Rand des Bebauungsplangebiets (Assek-Nr. 650b) umfasst der **Baubereich D**. Die bestehenden Gebäude im südöstlichen Rand (Assek-Nr. 650h und 650g) werden erhalten, umgebaut und allenfalls aufgestockt. Diese Bauten werden mit den beiden **Baubereichen E und F** im Bebauungsplan gesichert. Die bestehenden Kleinbauten (Assek-Nr. 650c und 650f) werden im Bebauungsplan als **Baubereiche G und H** dargestellt. Während der Baubereich H die Kleinbaute am ursprünglichen und somit bestehenden Ort sichert, wird mit der Lokalisierung des Baubereichs G eine Verschiebung des bestehenden Baus mit Assek-Nr. 650c ermöglicht.

Für die Baubereiche werden unterschiedliche Grundmasse in Ziffer 4 festgelegt. Es werden die maximalen Höhen mittels Angabe einer Höhenkote in Meter über Meer (OK Kote Dach und OK Kote Erdgeschoss) und die maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) pro Baubereich angegeben. Die Kote OK Dach definiert den höchsten Punkt der Dachkonstruktion der Bauten. In Ziffer 5 wird festgeschrieben, dass die maximale aGF in den jeweiligen Baubereichen zu verbauen sind. Eine Ausnützungsübertragung ist nicht zulässig.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Masse gemäss Richtprojekt sowie das im vorliegenden Bebauungsplan definierte Nutzungsmass pro Baubereich. Um in der Umsetzung eine gewisse Flexibilität zu gewähren, wurde jeweils ein kleiner Spielraum miteinberechnet.

Baubereich	Nr.	Kote OK Dach (Angaben Richtprojekt)	Kote OK Erdgeschoss (Angaben Richtprojekt)	Max. aGF (Angaben Richtprojekt)
A		Ziff. 7 Abs. 3	entspricht Bestand (490.05 m.ü.M)	Ziff. 7 Abs. 3
B		Ziff. 7 Abs. 4	entspricht Bestand (488.95 m.ü.M / 490.05 m.ü.M)	Ziff. 7 Abs. 4
C	1	503.00 m.ü.M (502.45 m.ü.M)	490.05 m.ü.M (490.05 m.ü.M)	2'165 m <sup>2</sup> (2'063 m <sup>2</sup> )
	2.1	500.50 m.ü.M (499.65 m.ü.M)		
	2.2	502.50 m.ü.M (501.45 m.ü.M)		
D		507.00 m.ü.M (506.00 m.ü.M)	489.50 m.ü.M (489.50 m.ü.M)	3'635 m <sup>2</sup> (3'463 m <sup>2</sup> )
E		501.00 m.ü.M (500.35 m.ü.M)	entspricht Bestand (490.36 m.ü.M / 490.82 m.ü.M / 490.86 m.ü.M)	1'770 m <sup>2</sup> (1'689 m <sup>2</sup> )
F		498.00 m.ü.M (497.35 m.ü.M)	entspricht Bestand (487.88 m.ü.M / 488.07 m.ü.M)	1'050 m <sup>2</sup> (1'002 m <sup>2</sup> )
G		496.50 m.ü.M (495.70 m.ü.M)	489.50 m.ü.M (489.50 m.ü.M)	95 m <sup>2</sup> (90 m <sup>2</sup> )
H		490.00 m.ü.M (489.28 m.ü.M)	entspricht Bestand (485.45 m.ü.M)	65 m <sup>2</sup> (61 m <sup>2</sup> )

Die Nutzweise der Baubereiche ist wie folgt definiert:

- In den Baubereichen A, B, C und D sind Kliniknutzungen und alternativ Nutzungen für die Altersvorsorge zulässig.
- In den Baubereichen E und F sind Kliniknutzungen, Nutzungen für die Altersvorsorge und Wohnen zulässig.
- Im Baubereich G ist die Entsorgung und Nebennutzungen zulässig.
- Im Baubereich U1 ist eine Tiefgarage sowie Nebennutzungen zulässig.
- In den Baubereichen U2 und U3 sind Nebennutzungen erlaubt.

### 5.3 Bebauung (Ziff. 7 bis 10)

Da der Bebauungsplanperimeter in einem ortsbaulich und landschaftlich sensiblen Gebiet unmittelbar an der Grenze zur offenen Landschaft liegt, werden in Ziffer 7 hohe Anforderungen an die Gestaltung definiert. Bauten, Anlagen und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten und haben sich besonders gut in das Siedlungs- und Landschaftsbild und

insbesondere in die schützenswerte Parklandschaft einzuordnen. Diese Anforderungen sind auch bei den Zwischenständen einer etappierten Realisierung zwingend einzufordern. Neben einem Farb- und Materialkonzept sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auch Aussagen zur Beleuchtung des Aussenraums vorzunehmen. Die Beleuchtung ist dabei auf das funktional Notwendige zu beschränken. Es sind die Anforderungen gemäss ZUDK-Merkblatt «Lichtverschmutzung» und die Vollzugshilfe «Lichtemissionen» des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) zu berücksichtigen.

Wie bereits vorgängig beschrieben, werden die einzelnen Bauten des Richtprojekts in unterschiedlichen Baubereichen (A – H) definiert, wobei kein Bauteil die bezeichneten Baubereiche für Hochbauten überschreiten darf. In Ziffer 8 werden die einzelnen Baubereiche und Planinhalte des Bebauungsplans definiert. Klein- und Anbauten, die nicht im Bezug zur Aussenraumgestaltung stehen, beispielsweise Garagen, sind ausserhalb der Baubereiche nicht zulässig.

Die im Situationsplan dargestellten bestehenden Bauten und Anlagen innerhalb des **Baubereichs A** mit Assek-Nr. 650a sind in ihrem Bestand, Volumen und in ihrer Erscheinung schützenswert und dürfen nicht abgebrochen werden. Massvolle Erneuerungen und geringfügige Weiterentwicklungen sind zulässig. Dies gilt auch für die bestehende überdachte Terrasse, welche im Inventar als prägender Teil der Villa beschrieben wird.

Die im Situationsplan dargestellten bestehenden Bauten und Anlagen im **Baubereich B** mit Assek-Nr. 650a sind in ihrem Bestand, Volumen und in ihrer Erscheinung grundsätzlich zu erhalten. Massvolle Erneuerungen und Weiterentwicklungen sowie ein Ersatzneubau sind zugelassen.

Innerhalb der im Situationsplan eingetragenen **Baubereiche C1, C2.1, C2.2 und D** sind Neubauten zugelassen. Innerhalb der Baubereiche C1, C2.1, C2.2 sind vorspringende Gebäudeteile in Form von Auskragungen, Vordächern und dergleichen, welche mehr als 1.50 m über die Fassadenflucht hinausragen und über den ganzen zugehörigen Fassadenabschnitt gehen zulässig. Dies stellt somit eine Abweichung zur abschliessenden Definition der vor- und rückspringenden Gebäudeteile in den Bestimmungen gemäss § 21 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) dar. Diese besagen, dass vorspringende Gebäudeteile höchstens 1.50 m über die Fassadenflucht hinausragen und pro Geschoss gesamthaft nicht breiter als ein Drittel des dazugehörigen Fassadenschnitts sein dürfen. Weiter ist auf dem Dach des Gebäudes im Baubereich C1 eine Dachterrasse geplant, die für die Nutzenden zugänglich sein soll. Aus diesem Grund wird in den Bestimmungen geregelt, dass auf dem obersten Geschoss des Baubereichs C1 maximal 45 Prozent des obersten Geschosses des Baubereichs C1 für Aufenthaltsbereiche, Sanitärräume und Erschliessung genutzt werden dürfen. Auf den übrigen Flächen sind Dachterrassen mit Sonnenschutzeinrichtungen, Pergolen und dergleichen zulässig. Das Geschoss ist volumetrisch voll auszubilden; die Fassaden sind auf allen Seiten bis zur gleichen Höhe auszubilden, auch dort wo Dachterrassen verortet sind. Die Qualitäten des vorliegenden Richtprojekts sowie deren Ausgestaltung, Form und Ausdehnung können durch diese abweichende Bestimmung gesichert werden.

Im **Baubereich D** ist ein Neubau zulässig. Die Balkonschicht im obersten Geschoss des Neubaus im Baubereich D zeichnet das vorliegende Richtprojekt aus und ist prägend, weshalb die Umsetzung dieser Charakteristiken im Rahmen des Bebauungsplans gesichert werden soll. Mit einem zusätzlichen **Baubereich für die Balkonschicht** wird definiert, dass Balkone im obersten Geschoss, welche mehr als 1.50 m über die Fassadenflucht hinausragen und über den ganzen zugehörigen Fassadenabschnitt gehen, innerhalb der Baubereichsabgrenzungen zulässig sind.

Für die bestehenden Bauten und Anlagen in den **Baubereichen E und F** sind zeitgemässe Erneuerungen, Umbauten und Aufstockungen zulässig, sofern sich diese besonders gut in die städtebauliche und landschaftliche Situation einordnen.

Innerhalb der **Baubereiche G und H** sind je eine Baute mit Nebennutzungen zugelassen. Die Verschiebung und der Wiederaufbau des Gebäudes mit der Assekuranznummer 650c gemäss Richtprojekt ist innerhalb des Baubereiches G möglich.

Die unterirdischen Bauten werden im Bebauungsplan mit den im Situationsplan bezeichneten **Baubereichen U1, U2 und U3** gesichert.

Aufgrund der topographischen Begebenheiten der Hanglage und der sensiblen Nachbarschaft wurde der Höhenentwicklung der Neubauten besondere Beachtung geschenkt, weshalb die Höhenregelungen und die Gestaltung in Ziffer 9 und 10 festgehalten werden. Die Dächer und oberen Abschlüsse der Baukörper sind besonders gut zu gestalten und als fünfte Fassade in die Gestaltung einzubeziehen. Die maximalen Höhen werden mittels Höhenkoten in Meter über Meer (höchster Punkt der Dachkonstruktion) festgelegt und dürfen nicht überschritten werden. Ausgenommen sind Dachaufbauten für Installationen für die Haustechnik, Energieerzeugung, Klimatisierung, Liftüberfahrten sowie Erschliessungsanlagen und dergleichen. Diese sind so in die Gebäudevolumen zu integrieren, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Ist die Integration in die Gebäudevolumen aus technischen Gründen nicht machbar, sind allfällige Aufbauten über dem obersten Geschoss konzentriert zu erstellen.

Damit die Qualitäten der entworfenen Dachlandschaft des Richtprojekts grundeigentümerverbindlich im Bebauungsplan festgehalten werden können, wird die Abstufung der höchsten Punkte der Dachkonstruktionen der Baubereiche C1 und D in Ziffer 9 Absatz 2 geregelt. Innerhalb der im Situationsplan für den Baubereich C1 und D schraffiert dargestellten Mindestflächen gelten die maximalen Höhenkoten von 494.00 m ü. M., wobei diese nicht überschritten werden darf.

Die Flachdächer, die nicht als begehbare Dachflächen ausgestaltet sind, sind extensiv zu begrünen. Wegleitend ist die SIA-Norm 312 zur Begrünung von Dächern.

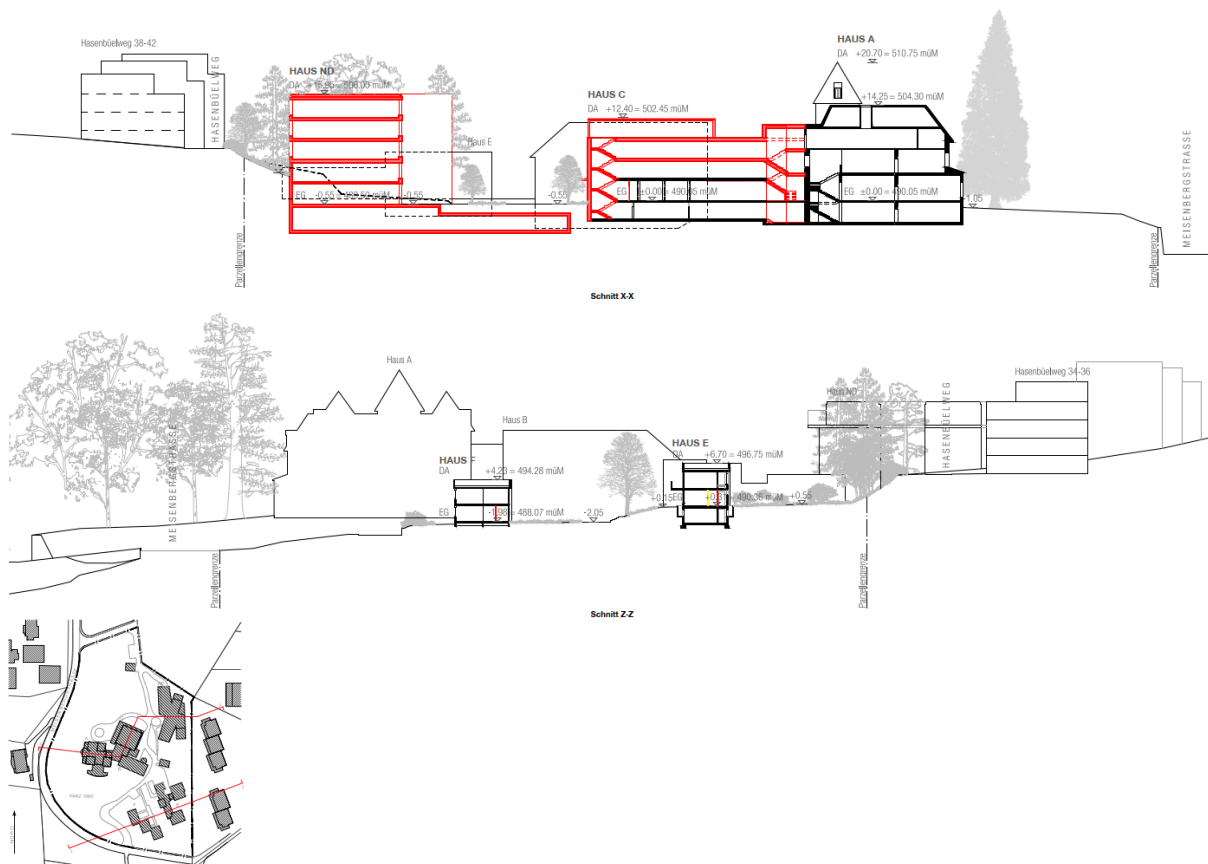


Abbildung 15: Schnitte Richtprojekt mit östlichen Nachbargebäuden (Quelle: Diener & Diener Architekten)

#### 5.4 Erschliessung (Ziff. 11 bis 15)

Die Ziffern 11 bis 15 der Bestimmungen regeln die für die Erschliessung notwendigen Hauptzugangsbereiche und Aufenthaltsbereiche für den MIV, die Anlieferung sowie den Fuss- und Veloverkehr. Es sind primär keine MIV-Parkplätze an der Oberfläche vorgesehen, da der Aussenraum vollumfänglich dem Fuss- und Veloverkehr zur Verfügung stehen soll. Die Erschliessung des Bebauungsplangebiets für den MIV erfolgt zum einen von Norden über die Meisenbergstrasse in die Parkieranlage in der Tiefgarage und zum anderen von Süden ebenfalls ab der Meisenbergstrasse bis zu den bestehenden Parkplätzen bei den Baubereichen E und F. Diese Teilabschnitte werden im Gegenverkehr geführt. Für die Zwischenverbindung im Zentrum des Areals wird ein Verkehrsregime mit Einbahnverkehr von Süden nach Norden umgesetzt. Diese Zwischenverbindung ist für die Vorfahrt der Besuchenden, die Anlieferung und die Einstellhalle der Ambulanz vorbehalten, weshalb das Verkehrsaufkommen des motorisierten Individualverkehrs im Areal minimiert werden kann. Das Parkangebot für Bewohnende und Nutzende im Bebauungsplangebiet liegt gemäss Ziffer 14 Absatz 2 der Bestimmungen zum Bebauungsplan bei max. 67 Parkfeldern. Davon sind maximal 56 Parkfelder innerhalb der Tiefgarage im Baubereich U1 und oberirdisch maximal 11 Parkfelder zulässig.

Die Parkplätze für Besuchende, Kundschaft und Beschäftigte sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften.

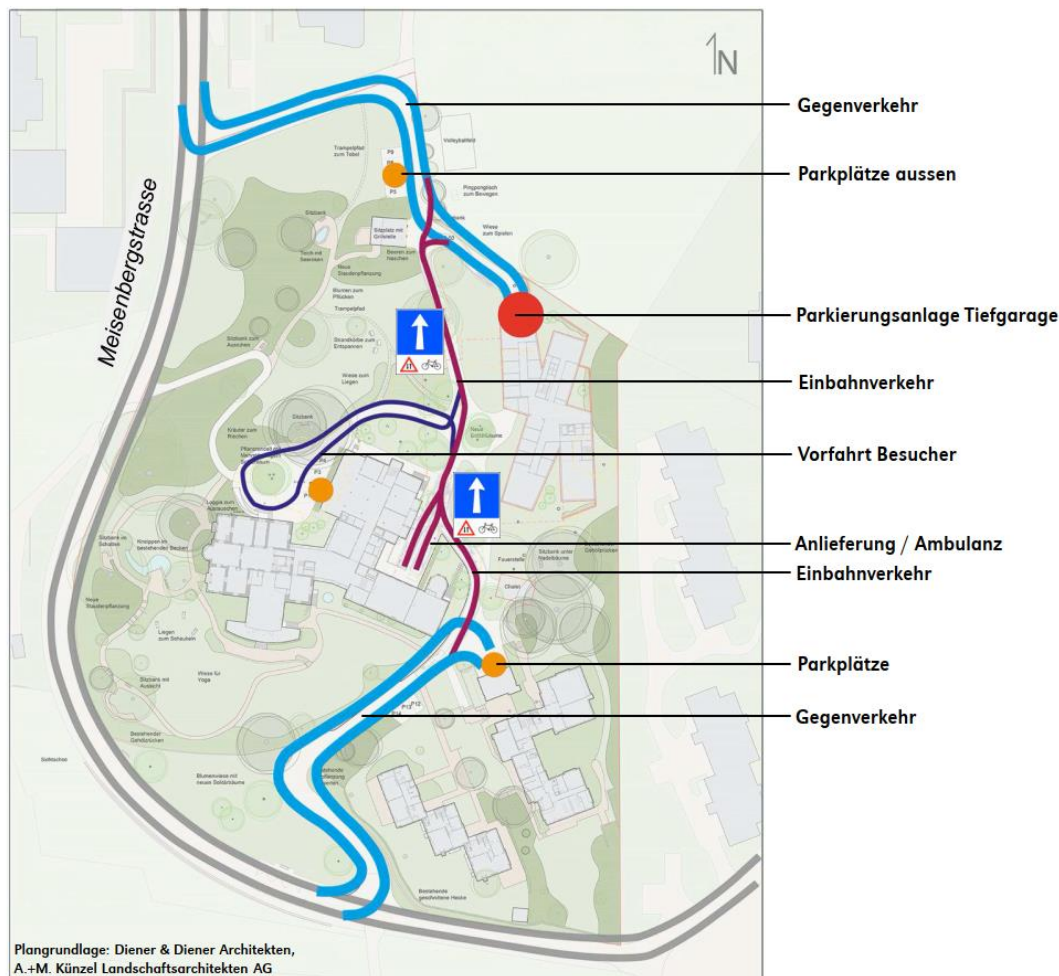


Abbildung 16: Konzept Erschliessung (Quelle: TEAMverkehr.zug AG)

Die Anlieferung und der Güterumschlag erfolgen für LKWs oberirdisch. Die Zu- und Wegfahrt für Personentransporte, Anlieferung und Güterumschlag hat über die südliche Zufahrt ab der Meisenbergstrasse zu erfolgen.

Bereits heute führt eine öffentliche Fusswegverbindung von Norden nach Süden durch das Areal. Die Fusswegverbindung ist mittels einer Dienstbarkeit privatrechtlich gesichert. Im Rahmen des Bebauungsplans wird diese Wegverbindung nun zudem öffentlich-rechtlich gesichert. Die im Situationsplan dargestellte öffentliche Fusswegverbindung ist weiterhin hindernisfrei zu erstellen und dauernd für die Allgemeinheit offen zu halten.

Die Ziffer 15 regelt die Veloabstellplätze auf dem Areal. Der Bedarf an Veloabstellplätzen richtet sich nach der VSS-Norm<sup>1</sup> und ist auf den Standort abzustimmen. Die Veloabstellplätze sind in Form von Kurz- und Langzeitabstellplätzen zu erstellen. Bei rund 150 Angestellten liegt der Bedarf bei insgesamt 45 Veloabstellplätzen, wobei mindestens 15 Kurzzeit- und 30 Langzeit-Abstellplätze zu erstellen sind. Bei den Besuchenden wird unter Berücksichtigung der Topografie eine Reduktion um 50% berücksichtigt. Die Veloabstellplätze für Besuchende sind nahe den Gebäudezugängen anzuordnen, zu überdachen, sofern die Parkanlage nicht beeinträchtigt wird und auf die Freiraumgestaltung abzustimmen. Das

<sup>1</sup> Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, VSS-Norm 40 065 Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen

Angebot von rund 45 Veloabstellplätzen gemäss Richtprojekt deckt somit den Bedarf. Die Veloabstellplätze sind in der Tiefgarage sowie im Aussenraum vorgesehen und im Richtprojekt sowie im Bebauungsplan plangrafisch eingetragen.

Gemäss Verkehrsgutachten von TEAMverkehr wird in den Morgen- (7.00 bis 8.00 Uhr) und Abendspitzenstunden (17.00 bis 18.00 Uhr) lediglich eine geringe Verkehrszunahme erwartet. Es sind somit keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz zu erwarten, und es ist eine genügende Leistungsfähigkeit vorhanden. Aus diesem Grund wird auch kein Mobilitätskonzept im Rahmen des Bebauungsplans und dem nachfolgenden Baubewilligungsverfahren gefordert.

### **5.5 Freiraum (Ziff. 16)**

Die Gestaltung des Aussenraums richtet sich nach dem Richtprojekt Landschaftsarchitektur der August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten AG vom 6. Februar 2023. Mit Umsetzung des Bebauungsplans ist eine über den gesamten Perimeter abgestimmte Aussenraumgestaltung umzusetzen, die die Anliegen der Klimaverträglichkeit, Biodiversität und Ökologie, aber auch die Anliegen von Nutzenden wie Aufenthalts-, Begegnungs-, Sport- und Therapiebereiche berücksichtigt. Bauwerke wie beispielsweise Stützmauern sind zugelassen, wenn diese aufgrund der topographischen Begebenheiten erforderlich sind. Neben den Stützmauern ist auch die Tiefgarageneinfahrt und Zugänge zu den Veloabstellanlagen besonders gut in die Umgebung zu integrieren und so aufeinander abzustimmen, dass eine gute Aussenraumqualität erhalten bleibt. Bezüglich der Erstellung von Stützmauern gelten die übergeordneten Bestimmungen gemäss § 24ff der Bauordnung. Mit den Bestimmungen des vorliegenden Bebauungsplans wird die Möglichkeit zur Erstellung von Stützmauern weiter eingeschränkt, da diese nur dort zulässig sind, wo die topografischen Begebenheiten diese erfordern.

Dem quantitativen und qualitativen Baumbestand innerhalb der Parkanlage wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans ein hoher Stellenwert beigemessen. Er ist angemessen in die Freiraumgestaltung einzubeziehen. Die im Situationsplan dargestellten, bestehenden und materiell schützenswerten sowie materiell und konzeptionell schützenswerten Bäume sind zu erhalten. Bei Fällung der Bäume aufgrund des Erreichens des physiologischen Alters, bei natürlichem Abgang, aus Sicherheitsgründen oder ähnlichen Gründen ist eine angemessene Ersatzpflanzung vorzusehen. Bei der (Neu-) Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte Pflanzungen einzusetzen. Da die Bäume in die Erde und nicht in Pflanzkübel gesetzt werden sollen, ist zur Sicherung der Baumpflanzungen bei unterirdischen Bauten o.ä. mit mind. 1.5 m Erdüberdeckung ab OK Decke in den Bestimmungen vorzusehen; allenfalls sind Baumarten mit entsprechendem Wurzelraum zu wählen.

### **5.6 Umwelt (Ziff. 17)**

Die Stadt Zug hat sich im Jahr 2011 den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft verpflichtet und erhielt als Energiestadt das Label Gold (beste Kategorie). Dies verpflichtet die Stadt, Verbesserungen in energetischer und ökologischer Hinsicht auf ihrem gesamten Gemeindegebiet umzusetzen. Der Bebauungsplan hat folglich gewisse Anforderungen an Energie und Nachhaltigkeit zu erfüllen. Das kantonale Energiegesetz wird derzeit revidiert. Berücksichtigt wird neben den MuKE 2014 (Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich) auch die laufende Revision der eidgenössischen Energiegesetzgebung. Im Baubewilligungsverfahren werden demnach hohe Anforderungen an eine nachhaltige Energienutzung zu beachten sein. Im Richtprojekt zum Bebauungsplan ist deshalb ein entsprechendes Energiekonzept zu integrieren (siehe Erläuterungen zu Ziffer 1 Abs. 3).

In der Bestimmung wird bei den Neubauten im Baugesuch die Erfüllung der Kriterien und Indikatoren des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder eines gleichwertigen Standards gefordert. Eine Zertifizierung nach SNBS wird nicht vorausgesetzt. Der Nachweis ist durch eine Fachperson zu erbringen. Grundlage bildet das Energiekonzept vom 14.03.2023.

Dachflächen (ausser intensiv begrünte Dachgärten mit Stauden, Klein- und Grossgehölz und technische Dachaufbauten) müssen für die Stromproduktion genutzt werden. Zudem soll an Fassaden geprüft werden, ob diese ebenfalls zur Stromproduktion genutzt werden können. Der entsprechende Nachweis ist im Baugesuch zu führen.

Es wird – soweit möglich – die Verwendung von ressourcenschonenden (d. h. natürlichen) Baustoffen vorgeschrieben, wobei auch die Verwendung von rezyklierten und kreislauffähigen Materialien zu prüfen ist (z. B. Recyclingbeton). Der entsprechende Nachweis zur Verwendung von ressourcenschonenden Baustoffen sowie rezyklierter und kreislauffähiger Materialien ist im Baugesuch zu führen.

### **5.7 Ver- und Entsorgung (Ziff. 18)**

Im Situationsplan sind im Baubereich G Entsorgungsstellen für sämtliche Abfälle, welche innerhalb des Bebauungsplanperimeters anfallen, gekennzeichnet. Die Abfuhr hat privat und nicht über die öffentliche Hand zu erfolgen, sofern Art. 3 Bst. a VVEA (Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen) eingehalten ist.

Das Areal ist im Trennsystem zu entwässern. Die Versickerung des Meteorwassers hat so weit möglich im Planungsgebiet zu erfolgen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept mit den erforderlichen Retentions- oder Versickerungsanlagen zur Bewilligung einzureichen.

### **5.8 Verfahren (Ziff. 19)**

Der Bebauungsplan kann in Etappen realisiert werden. Jede Etappe hat einen funktional und städtebaulich überzeugenden Zwischenstand unter Einbezug des Richtprojekts aufzuweisen. Gleichzeitig mit der Realisierung von Neubauten ist der angrenzende Freiraum inklusive Mischverkehrsflächen und Fussgängerbereichen zu erstellen.

Im Rahmen von Um- und Neubauten sind Provisorien zur Aufrechterhaltung des Klinikbetriebs auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Aufgrund der Lage in der schützenswerten Parklandschaft mit ihrem wertvollen Baumbestand dürfen bei der Erstellung der Provisorien keine materiell schützenswerte resp. materiell und konzeptionell schützenswerte Bäume tangiert werden.

### **5.9 Schlussbestimmungen (Ziff. 20)**

Für das Inkrafttreten und für die Aufhebung oder Änderungen gelten die üblichen Verfahren gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug. Der Bebauungsplan tritt nach Beschlussfassung des Grossen Gemeinderates von Zug und mit Genehmigung der Baudirektion bzw. des Regierungsrates des Kantons Zug in Kraft.

## **6 Begründung der Abweichungen von der Einzelbauweise**

### **6.1 Abweichungen von kantonalen und gemeindlichen (Bau-) Vorschriften**

Das Bebauungsplangebiet Klinik Meissenberg liegt in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Meissenberg (BsV Meissenberg) gemäss § 54 der Bauordnung der Stadt Zug. Für diese Zone sind keine Grundmasse und auch keine Ausnützungsziffer definiert. Das Areal der Klinik Meissenberg ist vergleichbar mit der angrenzenden Zone W2B. Das Richtprojekt für die Klinik Meissenberg hat eine Ausnützungsziffer von ca. 0.5 und hält somit die Ausnützungsziffer einer W2B von 0.5 ein.

Das Richtprojekt bzw. der ordentliche Bebauungsplan weicht in folgenden Punkten von der Zone W2B ab:

Vorschrift	BsV Meisenberg	Wohnzone W2B	Bebauungsplan bzw. Richtprojekt
Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kliniknutzungen</li> <li>- Bauten für Altersvorsorge</li> <li>- Wohnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mind. Wohnanteil 80%</li> <li>- nicht störende Betriebe zulässig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubereiche A-D: Kliniknutzungen, Altersvorsorge</li> <li>- Baubereiche E, F: Kliniknutzungen, Altersvorsorge, Wohnen</li> <li>- Baubereich G: Entsorgung, Nebennutzungen</li> <li>- Baubereich H: Nebennutzungen</li> </ul>
Ausnutzungsziffer	Keine Angabe	0.50	ca. 0.50
Bauliche Dichte	Keine Angabe	max. 11'492.50 m2 aGF	rund 11'200 m2 aGF (Ungenauigkeit aufgrund Bestandesbauten)
Anzahl Vollgeschosse (VG)	Keine Angabe	2 VG	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubereiche A, B, E, F (Bestandesbauten): 2-3 VG</li> <li>- Baubereich C (Neubau): 3 VG</li> <li>- Baubereich D (Neubau): 5 VG</li> </ul>
Fassadenhöhe / Gebäudehöhe	Keine Angabe	6 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubereich A, B, E, F (Bestandesbauten): 10m - 20m</li> <li>- Baubereich C (Neubau)<sup>2</sup>: C1: max. 12.95 m C2.1: max. 10.45 m C2.2: max. 12.45 m</li> <li>- Baubereich D (Neubau)<sup>2</sup>: max. 17.5 m</li> </ul>
Dach- und Attikageschosse	Keine Angabe	zulässig; nicht höher als 3.70 m	zulässig
Grenzabstände	Keine Angabe	6 m	mit Baubereichen definiert

<sup>2</sup> Alle Angaben Kote OK EG bis Kote OK Dach gemäss Bestimmungen.

Vorschrift	BsV Meisenberg	Wohnzone W2B	Bebauungsplan bzw. Richtprojekt
Vorspringende und auskragende Bauteile	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. 1.50 m über Fassadenflucht und pro Geschoss gesamthaft nicht breiter als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts (mit Ausnahme von Dachvorsprüngen)</li> <li>- Max. 1.50 m in den Baulinienraum hinein- oder über den Baubereich hinausragen.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubereiche C+D: innerhalb der Baubereiche zulässig</li> <li>- Übrige Baubereiche: gemäss Bestand oder Vorgabe gemäss BsV Meisenberg / W2B</li> </ul>
Dachgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dachform frei</li> <li>- Nur technisch bedingte Dachaufbauten zulässig</li> <li>- Begrünung von Flachdächern grösser als 25 m<sup>2</sup>, ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachaufbauten, Installationen, Flächen für Anlagen zur Energiegewinnung</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubereiche C1, D, E, F: nur Flachdächer zulässig; übrige Baubereiche gemäss Bestand</li> <li>- Baubereich C2: flachgeneigtes Satteldach oder Flachdach</li> <li>- technisch bedingte Dachaufbauten zulässig</li> <li>- Begrünung von Flachdächern, ausgenommen sind begehbare Dachterrassen</li> </ul>
Spiel- und Freifläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Spiel- und Freiflächen zusammenhängend und gut gestaltet von mind. 15% der anzurechnenden Landfläche (= 3'448 m<sup>2</sup>)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Freifläche rund 74% (entspricht rund 16'900 m<sup>2</sup>) der anzurechnenden Landfläche</li> </ul>

## 6.2 Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise

Gemäss § 32 des Planungs- und Baugesetzes können Bebauungspläne von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen, wenn sie wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aufweisen. Wesentliche Vorteile sind eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Des Weiteren ist eine etappierte Erneuerung und Erweiterung der Klinik Meissenberg unter Beibehaltung des Charakters und des Erscheinungsbildes mit Klinik und Parkanlage vorgesehen. Weitere Vorteile sind:

- Die identitätsstiftende und schützenswerte Villa bleibt erhalten.
- Die Lage, Anordnung und Höhe der Bauten wurden so festgelegt, dass eine gute Lösung für das Stadtbild insbesondere unter Berücksichtigung der umliegenden Bauten, erzielt wird.
- Es wird eine hochwertige und attraktive Umgebungsgestaltung unter Einbezug der schützenswerten Parklandschaft und des Baumbestandes realisiert.

- Die Erschliessungswege für den motorisierten Individualverkehr erfolgen von Norden und Süden, so dass das Innere des Areals verkehrsberuhigt ist.
- Die Parkierung erfolgt unterirdisch, grossmehrheitlich auch für Besucher.
- In der Tiefgarage werden gedeckte Veloabstellplätzen für Mitarbeitende und für Besuchende Kurzzeitveloabstellplätze in der Nähe der Gebäudezugänge angeboten.
- Die öffentliche Fusswegverbindung durch das Areal wird öffentlich-rechtlich gesichert.
- Ökologischer Mehrwert durch extensiv begrünte Dachflächen.
- Haushälterischer Umgang durch Nutzungskonzentration.

## **7 Verfahren**

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der betroffenen Grundeigentümerschaft, der Stadt Zug und dem Team, dessen Projekt im Rahmen des Studienauftrages zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde (Diener & Diener Architekten, Basel und August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten, Binningen, TEAMverkehr.zug AG, Cham, Ingenieurbüro Beat Sägesser, Baar, brücker + ernst gmbh sia).

### **7.1 Ordentliches Verfahren gemäss § 39 PBG**

Da in gewissen Teilbereichen von den jeweils geltenden Bauvorschriften abgewichen wird, soll der Bebauungsplan im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG erlassen werden.

### **7.2 Stadtbildkommission**

Die Weiterentwicklung des Siegerprojekts des Studienauftragsverfahrens zum Richtprojekts wurde vom Beurteilungsgremium des Studienauftrages genehmigt (vgl. Aktennotiz und Richtprojekt vom 17.11.2021). Aufgrund der Weiterentwicklung im Sinne des Studienauftragsverfahrens wurden weder das Richtprojekt noch der Bebauungsplan der Stadtbildkommission (SBK) zur Beurteilung vorgelegt.

### **7.3 Einbezug der Bevölkerung**

Bei Abweichungen von dem in der Einzelbauweise zulässigen Nutzungsmass um mehr als 50%, ist die Bevölkerung (die Nachbarschaft) in geeigneter Weise einzubeziehen. Für die Bauzone mit speziellen Vorschriften Meissenberg ist kein Nutzungsmass definiert. Das Areal der Klinik Meissenberg ist vergleichbar mit einer Zone W2B. Das Richtprojekt für die Klinik Meissenberg unterschreitet die Ausnützungsziffer einer W2B. Daher muss die Bevölkerung nicht einbezogen werden.

### **7.4 Vorprüfung durch das Amt für Raum und Verkehr**

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan am 23. August 2022 zur Vorprüfung verabschiedet.

Der Vorprüfungsbericht der Baudirektion vom 20. Dezember 2022 enthält 10 Vorbehalte (in der Folge kursiv dargestellt). Sofern die Vorbehalte erfüllt werden (siehe Umgang mit den Vorbehalten nachfolgend →), kann eine Genehmigung des Bebauungsplans Klinik Meissenberg in Aussicht gestellt werden.

## **Richtprojekt**

1. *In den Bestimmungen ist das wegleitende Richtprojekt «Klinik Meissenberg» vom 15. Juli 2022 eindeutig zu kennzeichnen.*

➔ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Ziffer 1 Abs. 2 der Bestimmungen wurde entsprechend präzisiert.

### **Nutzungsart**

2. *Die Art der Nutzung ist pro Baubereich verbindlich zu regeln.*  
➔ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Bestimmungen wurden mit Ziffer 6 «Nutzweise» ergänzt.

### **Unterirdische Bauten**

3. *Der Baubereich für unterirdische Bauten ist im Bebauungsplan eindeutig darzustellen.*  
➔ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan wurde der Baubereich für unterirdische Bauten eindeutig dargestellt.

### **Planungsbericht**

4. *In Kapitel 6 des Planungsberichts ist in einem eigenen Unterkapitel aufzuführen, ob und inwieweit der Bebauungsplan überhaupt von der Einzelbauweise abweicht. Problematisch ist dabei, dass die Bauzone mit speziellen Vorschriften Meisenberg in § 54 BO Stadt Zug die Grundmasse, insbesondere die Ausnützung gar nicht definiert. Der Planungsbericht ist den Erwägungen entsprechend anzupassen.*  
➔ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Das Kapitel 6 des Planungsberichts wurde entsprechend ergänzt.

### **Parkfelder**

5. *Im Verkehrsgutachten vom 22. Juni 2022 wird in Kapitel 5.1 der Parkfeldnachweis erbracht. Da im Parkplatzreglement der Stadt Zug die Kennzahlen für vorliegende Nutzung nicht definiert sind, wird die VSS-Norm 40 281 beigezogen. Unter Berücksichtigung eines Standort-Typs D ergibt sich ein Parkfeldbedarf zwischen 64 und 82 Parkfeldern. Gemäss Ziff. 13 Abs. 2 der Bestimmungen zum Bebauungsplan sind innerhalb des Baubereichs für unterirdische Bauten U maximal 67 Parkfelder zulässig. In Kapitel 5.2 des Verkehrsgutachtens wird in Abb. 14 aufgezeigt, wo sich diese befinden. Dabei befinden sich 11 Parkfelder ausserhalb des erwähnten Baubereichs U. Zusammen mit den in den Bestimmungen maximal möglichen 67 Parkfeldern würden somit insgesamt 78 Parkfelder resultieren, was in den Bestimmungen festzuhalten ist. Vorbehalt: In den Bestimmungen sind die maximal zulässigen 78 Parkfelder für den gesamten Bebauungsplanperimeter anzugeben.*  
➔ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Ziff. 14 der Bestimmungen wurden wie folgt präzisiert: Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen maximal 67 Parkfelder bereitgestellt werden. Davon sind innerhalb des Baubereichs für unterirdische Bauten U maximal 56 Parkfelder und oberirdisch maximal 11 Parkfelder an den im Situationsplan festgelegten Bereichen zulässig.
6. *Die Abstellplätze für Besuchende, Kundschaft und Beschäftigte sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften.*  
➔ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Ziff. 14 der Bestimmungen wird mit einem Abs. 5 ergänzt.

### **Veloabstellplätze**

7. *In den Bestimmungen ist die minimale Anzahl von 45 Veloabstellplätzen festzuhalten. Zudem ist zu ergänzen, dass Veloabstellplätze zu überdachen sind.*  
➔ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Die Ziff. 15 der Bestimmungen wurde mit einem Abs. 2 ergänzt, um die minimale Anzahl Veloabstellplätze zu definieren. Im Abs. 4 wurde ergänzt, dass die Veloabstellplätze zu überdachen sind, sofern die Parkanlage nicht beeinträchtigt wird.

## Lärmschutz

8. *Es ist ein Lärmgutachten zu erstellen, in dem die Machbarkeit unter Einhaltung der Lärmschutzanforderungen nachgewiesen wird (Parkierungslärm inkl. Zufahrtsstrecken auf dem Bebauungsplanareal, Güterumschlag auf dem Areal). Allfällig notwendige Massnahmen sind in die Bestimmungen des Bebauungsplans aufzunehmen.*
- ➔ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Es wurde ein Lärmgutachten (Stand 15.02.2023) erarbeitet. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Bebauungsplan resp. das Richtprojekt die Vorgaben der Lärmschutzverordnung einhalten.

## Energie

9. *Die Grundsätze zur erneuerbaren Wärme- und Kälteversorgung, hohe Eigenstromversorgung (Photovoltaik Fassade und Dach), Ladestationen (SIA 2060) etc. sind in einem Konzept zu beschreiben und unter Berücksichtigung der abschliessenden Bestimmungen gemäss § 1a der Verordnung zum Energiegesetz in den Bestimmungen des Bebauungsplans verbindlich festzuhalten.*
- ➔ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Ziff. 17 der Bestimmungen wurde entsprechend angepasst und in Ziff. 1 ergänzt, dass das Energiekonzept vom 14.03.2023 begleitend ist.

## Entwässerung

10. *Die konkrete Anordnung der Retentions- und Versickerungsanlagen beeinflusst wesentlich die Umgebungsgestaltung respektive Anordnung der verschiedenen Nutzungen zwischen den Baukörpern. Deshalb ist die approximative Anordnung der Entwässerungsanlagen bereits im Bebauungsplan bzw. im Umgebungsplan festzuhalten.*  
*Vorbehalt: Die Lage der vorgesehenen Retentions- und Versickerungsräume sind im Umgebungsplan unter Berücksichtigung der Erwägungen festzuhalten.*
- ➔ Der Vorbehalt wird berücksichtigt. Das Richtprojekt (Umgebungsplan) wurde mit dem Entwässerungskonzept ergänzt.

## 8 Ablauf / Terminplan

Wann	Was	Wer
Oktober 2021	Einleitung Bebauungsplan	Stadtrat
Mai / Juni 2022	Finalisierung Richtprojekt & Bebauungsplan	Stadtplanung / Planer
August 2022	Verabschiedung zur Vorprüfung	Stadtrat Zug
20. Dezember 2022	Vorprüfungsbericht Bebauungsplan	Baudirektion
bis März 2023	Bereinigung BBP aufgrund Vorprüfung	Stadtplanung / Planer
April 2023	Bericht und Antrag 1. Lesung	Stadtrat
Mai – Juli 2023	1. Beratung BPK und 1. Lesung GGR	BPK / GGR
August 2023	1. öffentliche Auflage 30 Tage	Stadtplanung
September / Oktober 2023	Einwendungen behandeln	Stadtplanung
November 2023	Bericht und Antrag 2. Lesung	Stadtrat
November 2023 – Januar 2024	2. Beratung BPK und 2. Lesung GGR	BPK / GGR
Februar 2024	Referendumsfrist 30 Tage	Bevölkerung
März 2024	2. öffentliche Auflage 20 Tage	Stadtplanung
April 2024	Genehmigung	Baudirektion

Bei wesentlichen zu ändernden Aspekten oder bei allfälligen schwerwiegenden Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage können sich entsprechende Verzögerungen ergeben. Ein allfälliges Beschwerdeverfahren vor Regierungsrat und Verwaltungsgericht verzögert die Rechtskraft der Bebauungspläne zusätzlich.

## **9 Beilagen zum Planungsbericht**

Folgende Beilagen dienen als Grundlagen und werden in den entsprechenden Kapiteln im Planungsbericht thematisiert:

- Richtprojektdossier vom 6. Februar 2023  
Architektur: Diener & Diener Architekten, Basel  
Landschaftsarchitektur: August+Margrith Künzel Landschaftsarchitekten, Binningen  
Erschliessung: TEAMverkehr.zug AG
- Energiekonzept von brücker + ernst gmbh sia vom 14. März 2023
- Verkehrsgutachten von TEAMverkehr.zug AG vom 20. Juni 2022
- Lärmgutachten vom Ingenieurbüro Beat Sägesser vom 15. Februar 2023
- Gartendenkmalpflegerisches Gutachten für den Park Klinik Meissenberg von Dr. Johannes Stoffler Landschaftsarchitekten AG vom November 2015

### **9.1 Richtprojektdossier**

Das Richtprojektdossier beinhaltet, das nach dem Studienauftrag überarbeitete, städtebauliche Konzept mit den dazugehörigen Gestaltungsprinzipien als auch das Umgebungs- und Erschliessungskonzept und ist für das Bewilligungsverfahren wegleitend.