

Bebauungsplan Klinik Meissenberg

im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG

Bestimmungen

Stand 1. öffentliche Auflage

Plan Nr. 7512

Datum: 07.07.2023

Beschluss Stadtrat Einleitung Vorprüfung:

23.08.2022

Vorprüfungsbericht Baudirektion des Kantons Zug:

20.12.2022

Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. 2810:

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 11.04.2023

1. Lesung im Grossen Gemeinderat von Zug:

04.07.2023

1. Publikation im Amtsblatt:

Nr. 28 vom 13.07.2023

1. Öffentliche Auflage:

13.07.2023 - 11.08.2023

Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. ____:

Bericht und Antrag des Stadtrats vom __.__.____

2. Lesung / Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug:

Nr. _ vom __.__.____

Die Präsidentin / Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

2. Publikation im Amtsblatt:

Nr. _ vom __.__.____ und Nr. _ vom __.__.____

2. Öffentliche Auflage:

__.:__ - __.:__

Genehmigung:

__.:__

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------------|---|-----------|
| Kapitel 1 | Allgemeine Bestimmungen | 4 |
| Ziff. 1 | Bestandteile | 4 |
| Ziff. 2 | Geltungsbereich | 5 |
| Ziff. 3 | Zweck und Ziele | 5 |
| Kapitel 2 | Grundmasse | 5 |
| Ziff. 4 | Baubereiche | 5 |
| Ziff. 5 | Ausnützung | 6 |
| Ziff. 6 | Nutzweise | 6 |
| Kapitel 3 | Bebauung | 6 |
| Ziff. 7 | Gestaltung | 6 |
| Ziff. 8 | Anordnung der Bauten | 6 |
| Ziff. 9 | Höhenkoten OK Dach | 7 |
| Ziff. 10 | Dachgestaltung | 7 |
| Kapitel 4 | Erschliessung | 8 |
| Ziff. 11 | Arealerschliessung MIV | 8 |
| Ziff. 12 | Personentransporte, Anlieferung und Güterumschlag | 8 |
| Ziff. 13 | Öffentliche Fusswegverbindung | 8 |
| Ziff. 14 | Autoabstellplätze | 8 |
| Ziff. 15 | Veloabstellplätze | 9 |
| Kapitel 5 | Freiraum | 9 |
| Ziff. 16 | Gestaltungsgrundsätze | 9 |
| Kapitel 6 | Umwelt | 10 |
| Ziff. 17 | Energie und Klimaschutz | 10 |
| Kapitel 7 | Ver- und Entsorgung | 10 |
| Ziff. 18 | Entsorgung | 10 |
| Kapitel 8 | Verfahren | 11 |
| Ziff. 19 | Etappierung | 11 |
| Kapitel 9 | Schlussbestimmungen | 11 |
| Ziff. 20 | Inkrafttreten | 11 |

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug, in Vollziehung von § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes PBG¹ vom 26. November 1998 sowie gestützt auf § 16 Abs. 2 Best. b der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005², beschliesst:

Kapitel 1 Allgemeine Bestimmungen

Ziff. 1 Bestandteile

- 1 Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans Klinik Meissenberg, Plan Nr. 7512 bilden die nachfolgenden Bestimmungen mit dem dazugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.
- 2 Das Richtprojekt Architektur, Landschaftsarchitektur und Erschliessung vom 6. Februar 2023 ist für die Beurteilung der kubischen Gliederung und der gestalterischen Qualität der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung im Baubewilligungsverfahren wegleitend. Ebenfalls wegleitend ist das Energie- und Nachhaltigkeitskonzept vom 14. März 2023. Vom Richtprojekt Architektur, Landschaftsarchitektur und Erschliessung sowie vom Energiekonzept darf vorbehältlich der Bestimmungen des Bebauungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird. Abweichungen vom Richtprojekt sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens 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.
- 3 Der Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung RPV³ dient der Erläuterung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.
- 4 Orientierende Grundlagen des Bebauungsplans bildet das verkehrstechnische Gutachten vom 20. Juni 2022, das Lärmgutachten vom 15. Februar 2023 sowie das gartendenkmalpflegerische Gutachten für den Park Klinik Meissenberg vom November 2015.
- 5 Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplanes.

¹ BGS 721.11

² Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 11, S. 151

³ SR 700.1

Ziff. 2 Geltungsbe- reich

- 1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500 festgelegt und umfasst folgende Parzelle bzw. deren Teilbereich.

| Parzellen Nr. | Geltungsbereich Bebauungsplan |
|---------------|---|
| 1660 | 52'266 m ² (Gesamtfläche) 22'983 m ² (Geltungsbereich Bebauungsplan) |

Ziff. 3 Zweck und Ziele

- 1 Der Bebauungsplan ermöglicht eine etappierte Erneuerung und Erweiterung der Klinik Meissenberg.
- 2 Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:
- Der Charakter und das Erscheinungsbild mit Klinik und Parkanlage bleiben erhalten;
 - Die besonders gute Eingliederung der architektonisch besonders gut gestalteten Erneuerung und Erweiterung der Klinik Meissenberg in das Orts- und Landschaftsbild;
 - Die Schaffung einer besonders hochwertigen und attraktiven Umgebungsgestaltung unter Einbezug der schützenswerten Parklandschaft und des Baumbestands;
 - Die Schaffung einer guten inneren Durchwegung des Bebauungsplanareals sowie eine effiziente Verkehrserschliessung und -anbindung an das bestehende Fuss- und Veloverkehrs- sowie Strassennetz;
 - Realisierung eines wirtschaftlich, gesellschaftlich und ökologisch nachhaltigen Projekts sowie einen haushälterischen Umgang mit dem Boden.

Kapitel 2 Grundmasse

Ziff. 4 Baubereiche

- 1 In den jeweiligen Baubereichen gelten folgende Grundmasse:

| Baubereich | Nr. | Kote OK Dach | Kote OK Erdgeschoss | Max. aGF |
|------------|-----|----------------|---------------------|----------------------|
| A | | Ziff. 8 Abs. 3 | entspricht Bestand | Ziff. 8 Abs. 3 |
| B | | Ziff. 8 Abs. 4 | entspricht Bestand | Ziff. 8 Abs. 4 |
| C | 1 | 503.00 m.ü.M | 490.05 m.ü.M | 2'165 m ² |
| | 2.1 | 500.50 m.ü.M | | |
| | 2.2 | 502.50 m.ü.M | | |
| D | | 507.00 m.ü.M | 489.50 m.ü.M | 3'635 m ² |
| E | | 501.00 m.ü.M | entspricht Bestand | 1'770 m ² |
| F | | 498.00 m.ü.M | entspricht Bestand | 1'050 m ² |
| G | | 496.50 m.ü.M | 489.50 m.ü.M | 95 m ² |
| H | | 490.00 m.ü.M | entspricht Bestand | 65 m ² |

Ziff. 5 Ausnützung

- 1 Die maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) gemäss Ziff. 4 ist den jeweiligen Baubereichen zugeordnet. Eine Ausnützungsübertragung ist nicht zulässig.

Ziff. 6 Nutzweise

- 1 In den Baubereichen A, B, C und D sind in erster Linie Kliniknutzungen und in zweiter Linie Nutzungen für die Altersvorsorge zulässig.
- 2 In den Baubereichen E und F sind Kliniknutzungen, Nutzungen für die Altersvorsorge und Wohnen zulässig.
- 3 Im Baubereich G ist die Entsorgung und Nebennutzungen zulässig.
- 4 Im Baubereich H sind Nebennutzungen zulässig.
- 5 Im Baubereich U1 ist eine Tiefgarage sowie Nebennutzungen zulässig.
- 6 In den Baubereichen U2 und U3 sind Nebennutzungen zulässig.

Kapitel 3 Bebauung

Ziff. 7 Gestaltung

- 1 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. Dies gilt auch für die Zwischenstände bei einer etappierten Realisierung.
- 2 Das Farb- und Materialkonzept ist mit den Baugesuchen einzureichen.
- 3 Die Beleuchtung des Aussenraumes ist auf das funktional Notwendige zu beschränken. Die Einzelheiten werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.

Ziff. 8 Anordnung der Bauten

- 1 Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Bauten ergeben sich aus den im Situationsplan definierten Baubereichen.
- 2 Klein- und Anbauten, die nicht in direktem Bezug zur Aussenraumgestaltung stehen, sind ausserhalb der Baubereiche nicht zulässig.
- 3 Die im Situationsplan dargestellten bestehenden Bauten und Anlagen im Baubereich A sind in ihrem Bestand, Volumen und in ihrer Erscheinung schützenswert und dürfen nicht abgebrochen werden. Massvolle Erneuerungen und geringfügige Weiterentwicklungen sind zulässig, sofern sie dem Schutzziel nicht widersprechen.
- 4 Die im Situationsplan dargestellten bestehenden Bauten und Anlagen im Baubereich B sind in ihrem Bestand, Volumen und in ihrer Erscheinung grundsätzlich zu erhalten. Massvolle Erneuerungen und Weiterentwicklungen sowie ein Ersatzneubau sind zulässig.
- 5 Innerhalb der im Situationsplan eingetragenen Baubereiche C1, C2.1 und C2.2 können Neubauten erstellt werden. Vorspringende Gebäudeteile in Form von Auskragungen, Vordächer und dergleichen, welche mehr als 1.50 m über die Fassadenflucht hinausragen und über den ganzen zugehörigen Fassadenabschnitt gehen, sind innerhalb der Baubereichsabgrenzungen zulässig.

- 6 Auf dem obersten Geschoss des Baubereichs C1 dürfen maximal 45 Prozent des obersten Geschosses des Baubereichs C1 für Aufenthaltsbereiche, Sanitärräume und Erschliessung genutzt werden. 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.
- 7 Innerhalb des im Situationsplan eingetragenen Baubereichs D ist ein Neubau zugelassen.
- 8 Innerhalb des Baubereichs Balkonschicht sind im obersten Geschoss vorspringende Gebäudeteile in Form von Balkonen, welche mehr als 1.50 m über die Fassadenflucht hinausragen und über den ganzen zugehörigen Fassadenabschnitt gehen, sind zulässig.
- 9 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.
- 10 Innerhalb der Baubereiche G und H sind je eine Baute mit Nebennutzungen zugelassen.
- 11 Innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Bereiche U1, U2 und U3 sind unterirdische Bauten zulässig. Kein Bauteil darf den bezeichneten Baubereich für unterirdische Bauten überschreiten.

**Ziff. 9 Höhenkoten
OK Dach**

- 1 Die in Ziff. 4 dieser Bestimmungen bezeichneten Höhenkoten (Kote OK Dach) definieren den höchsten Punkt der Dachkonstruktion der Bauten, welche nicht überschritten werden dürfen. Ausgenommen sind Dachaufbauten im Sinne von Ziff. 10 Absatz 3.
- 2 Innerhalb der im Situationsplan für den Baubereich C1 und D schraffiert dargestellten Mindestflächen gelten die maximalen Höhenkote von 494.00 m.ü.M., wobei diese den höchsten Punkt der Dachkonstruktion definieren. Diese darf nicht überschritten werden.

Ziff. 10 Dachgestaltung

- 1 Die Dächer und oberen Abschlüsse der Baukörper sind besonders gut zu gestalten und als fünfte Fassade in der Fassadengestaltung einzu beziehen.
- 2 Die Dächer und oberen Abschlüsse der Baukörper in den Baubereichen C1, D, E und F sind als Flachdächer auszugestalten.
- 3 Installationen für die Haustechnik, Energieerzeugung, Klimatisierung, Liftüberfahrten, Erschliessungsanlagen und dergleichen 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.

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

Kapitel 4 Erschliessung

Ziff. 11 Arealerschliessung MIV

- 1 Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage hat über die im Situationsplan schematisch dargestellte Zu- und Wegfahrt Tiefgarage im Norden des Areals zu erfolgen.
- 2 Die Zu- und Wegfahrt für Besuchende hat über die südlichen und nördlichen Zufahrten ab der Meisenbergstrasse zu erfolgen.
- 3 Die Zwischenverbindung der beiden Zu- und Wegfahrten ins Areal hat von Süden nach Norden im Einbahnverkehrssystem zu erfolgen.

Ziff. 12 Personentransporte, Anlieferung und Güterumschlag

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

Ziff. 13 Öffentliche Fusswegverbindung

- 1 Die im Situationsplan dargestellte öffentliche Fusswegverbindung ist hindernisfrei zu erstellen und dauernd für die Allgemeinheit offen zu halten. Sie hat eine Mindestbreite vom 2.00 m aufzuweisen.
- 2 Die öffentliche Fusswegverbindung ist auf Kosten der Bauherrschaft zu erstellen sowie dauernd und unentgeltlich für die Benützung durch die Allgemeinheit freizuhalten und zu unterhalten. Die Verbindung ist mittels Grunddienstbarkeiten zu sichern. Der entsprechende Dienstbarkeitsvertrag ist mit dem ersten Baugesuch einzureichen.

Ziff. 14 Autoabstellplätze

- 1 Die Parkierung inklusive Abstellplätze für Besuchende hat mehrheitlich unterirdisch zu erfolgen.
- 2 Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen maximal 67 Parkfelder bereitgestellt werden. Davon sind innerhalb des Baubereichs für unterirdische Bauten U1 maximal 56 Parkfelder und oberirdisch maximal 11 Parkfelder an den im Situationsplan festgelegten Bereichen zulässig.
- 3 Oberirdische Abstellplätze sind mit sickerfähigen Belägen auszugestalten.
- 4 Die Parkplätze für Besuchende, Kundschaft und Beschäftigte sind ab der ersten Minute monetär und lenkungswirksam zu bewirtschaften.

**Ziff. 15 Veloabstell-
plätze**

- 1 Die Bedarfsermittlung ist gemäss VSS-Norm¹ vorzunehmen. Das Anlagesystem ist gemäss VSS-Norm² auf den Standort abzustimmen.
- 2 Innerhalb des Geltungsbereichs sind mindestens 60 Veloabstellplätze bereitzustellen.
- 3 Die Veloabstellplätze sind mit Haltevorrichtungen auszustatten und so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können.
- 4 Veloabstellplätze für Besuchende sind nahe den Gebäudezugängen anzuordnen, zu überdachen, sofern dadurch die Parkanlage nicht beeinträchtigt wird und auf die Freiraumgestaltung abzustimmen.
- 5 Veloabstellplätze für Beschäftigte sind in der Einstellhalle vorzusehen.
- 6 Für Beschäftigte sind bei Realisierung einer Bauetappe mindestens 60% des Bedarfs der jeweiligen Bauetappe zu erstellen. Der verbleibende Bedarf ist entsprechend der Nachfrage zu erstellen. Im Rahmen des Baugesuchs ist das Anlagesystem des gesamten Bedarfs nachzuweisen.

Kapitel 5 Freiraum

**Ziff. 16 Gestaltungs-
grundsätze**

- 1 Für die Freiraumgestaltung sind die nachstehenden Besonderheiten zu beachten:
 - a. Es ist eine über den gesamten Perimeter abgestimmte Aussenraumgestaltung gemäss Richtprojekt Landschaftsarchitektur vorzusehen. Es ist ein Aussenraum mit hoher Qualität bezüglich des Aufenthalts, Ökologie und Klimaverträglichkeit zu schaffen. Der gesamte Aussenraum ist mit attraktiven Flächen für den Fuss- und Veloverkehr sowie Aufenthalts-, Sport-, Therapie- und Begegnungsbereichen zu gestalten.
 - b. Bauwerke wie beispielsweise Stützmauern sind zugelassen, wenn diese aufgrund der topographischen Begebenheiten erforderlich sind.
 - c. Stützmauern, die Tiefgarageneinfahrt und Zugänge zu Veloabstellanlagen sind besonders gut in die Umgebung zu integrieren und so aufeinander abzustimmen, dass eine gute Aussenraumqualität erhalten bleibt.
 - d. Der bestehende Gehölzrücken und der bestehende Baumbestand sind angemessen in die Freiraumgestaltung aufzunehmen.

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

² Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, VSS-Norm 40 066 Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen

- e. Die im Situationsplan eingetragenen bestehenden materiell schützenswerten sowie materiell und konzeptionell schützenswerten Bäume sind zu erhalten.
- f. Bei Fällung der bestehenden Bäume aufgrund des Erreichens der physiologischen Altersgrenze, bei natürlichem Abgang, aus Sicherheitsgründen oder ähnlichen Voraussetzungen ist eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- g. Bei der Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte einheimische Pflanzenarten einzusetzen. Die Stammfussshöhe von Baumpflanzungen darf die Belagshöhe nicht wesentlich überschreiten. Grössere Terrainüberhöhungen über OK Decke oder Pflanztröge in jeglicher Art und Form sind nicht zulässig. Zur Sicherstellung von Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Bauten ist mindestens 1.5 m Erdüberdeckung ab OK Decke und eine Baumart mit entsprechendem Wurzelraum vorzusehen.

Kapitel 6 Umwelt

Ziff. 17 Energie und Klimaschutz

- 1 Spätestens mit dem ersten Baugesuch ist auf Basis des Energie- und Nachhaltigkeitskonzepts nachzuweisen, wie bei den Neubauten die Kriterien und Indikatoren des jeweils gültigen Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) oder eines gleichwertigen Standards erfüllt werden.
- 2 Dachflächen sind zur Stromproduktion zu nutzen. Begehbare oder intensiv begrünte Dachflächen und technisch bedingte Dachaufbauten müssen nicht zur Stromproduktion genutzt werden. Bei Fassadenflächen ist die Nutzung zur Stromproduktion zu prüfen.
- 3 Nach Möglichkeit sind ressourcenschonende Baustoffe zu verwenden. Die Verwendung von rezyklierten und kreislauffähigen Materialien ist zu prüfen.

Kapitel 7 Ver- und Entsorgung

Ziff. 18 Entsorgung

- 1 Die Entsorgung von sämtlichen Abfällen, welche innerhalb des Geltungsbereichs anfallen, muss innerhalb des Baubereichs G gemäss Situationsplan erfolgen. 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.
- 2 Das Areal ist im Trennsystem zu entwässern. Das Meteorwasser ist so weit möglich im Planungsgebiet versickern zu lassen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept mit den erforderlichen Retentions- oder Versickerungsanlagen zur Bewilligung einzureichen.

Kapitel 8 Verfahren

Ziff. 19 Etappierung

- 1 Der Bebauungsplan kann in Etappen realisiert werden. Jede Etappe hat einen funktional und städtebaulich überzeugenden Zwischenstand unter Einbezug des Richtprojekts aufzuweisen.
- 2 Gleichzeitig mit der Realisierung von Neubauten ist der angrenzende Freiraum inklusive Mischverkehrsflächen und Fussgängerbereiche zu erstellen.
- 3 Im Rahmen von Um- und Neubauten sind Provisorien zur Aufrechterhaltung des Klinikbetriebs auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Dabei dürfen keine materiell schützenswerte resp. materiell und konzeptionell schützenswerte Bäume tangiert werden.

Kapitel 9 Schlussbestimmungen

Ziff. 20 Inkrafttreten

- 1 Der Bebauungsplan tritt nach Beschlussfassung des Grossen Gemeinderates von Zug und mit Genehmigung der Baudirektion bzw. des Regierungsrates des Kantons Zug in Kraft.