



**Motion der SP-Fraktion  
betreffend Verkauf des Areals des ehemaligen Kantonsspitals  
(Vorlage Nr. 1731.1 - 12876)**

Bericht und Antrag des Regierungsrates  
vom 15. März 2011

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Regierungsrat erstattet Ihnen Bericht und Antrag zur Motion der SP-Fraktion betreffend den Verkauf des Areals des ehemaligen Kantonsspitals vom 29. September 2008 (Vorlage Nr. 1731.1 - 12876). Der Bericht ist wie folgt gegliedert:

	Seite
1. Motion der SP-Fraktion betreffend Verkauf des Areals des ehemaligen Kantonsspitals vom 29. September 2008 (Vorlage Nr. 1731.1 - 12876)	1
2. Die bisherigen Planungsschritte	2
3. Beantwortung der Motion	5
4. Antrag	6

**1. Motion der SP-Fraktion betreffend Verkauf des Areals des ehemaligen Kantonsspitals vom 29. September 2008 (Vorlage Nr. 1731.1 - 12876)**

Die SP-Fraktion hat am 29. September 2008 folgende Motion eingereicht:

"Der Regierungsrat wird beauftragt, das Areal des ehemaligen Kantonsspitals mit folgenden Vertragsbestandteilen zu verkaufen:

- Von den zu erstellenden Wohnungen sollen mindestens zwei Drittel Mietwohnungen sein, deren Mietpreise für mittlere Einkommen bezahlbar sind.
- Der Investor soll auch Räume für die Quartierinfrastruktur wie Treffpunkte, Kinderhorte, Freizeitaktivitäten und dergleichen realisieren.
- Beim Verkauf sollen, in Zusammenarbeit mit der Stadt Zug, deren aktuelle Bedürfnisse mitberücksichtigt werden."

Zur Begründung der Motion heisst es, dass die Absicht des Kantons Zug, mit dem geplanten Verkauf einen möglichst hohen Verkaufspreis zu erzielen, vom Volk am 29. September 2008 klar abgelehnt worden sei. Ein hoher Verkaufspreis hätte zu einer hohen Baudichte mit den von der Stadtzuger Stimmbevölkerung abgelehnten Hochhäusern geführt. Für Wohnungen in einem mittleren Preissegment wäre da kein Platz gewesen. Die SP-Fraktion verlange deshalb, dass die zu erstellenden Wohnungen nicht exklusiv einem kleinen Teil der Bevölkerung zugute kämen, jenem Teil, der sich dies leisten könne. Auch Zugerinnen und Zuger ohne ein Spitzeneinkommen sollten sich eine Wohnung im ehemaligen Kantonsspital leisten können. Der Kanton Zug solle hier nicht auf Profitmaximierung ausgehen, sondern eine Vorreiterrolle überneh-

men. Zudem solle der Stadt Zug die Möglichkeit gegeben werden, das ganze Areal oder einen Teil davon für eigene Bedürfnisse, z.B. die Betreuung von alten Menschen, zu erwerben.

## **2. Die bisherigen Planungsschritte**





















Nach dem deutlichen Nein der Stadtzuger Stimmberechtigten zum Bebauungsplan "Belvedere" (Referendumsabstimmung vom 28. September 2008) war klar, dass die Neuplanung des alten Kantonsspitalareals nur in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Zug, dem Referendumskomitee und weiteren Kreisen zum Erfolg führen würde. Der Regierungsrat legte deshalb nach der Abstimmung einen Fahrplan für eine entsprechende Gemeinschaftsplanung vor. Die Baudirektion erhielt den Auftrag, eine breit abgestützte Arbeitsgruppe zu bilden und bis Ende Jahr eine Konsenslösung vorzulegen.

Der Einbezug insbesondere einer städtischen Vertretung lag nahe, zumal im Stadtparlament verschiedene Vorstösse eingegangen waren, die das Kantonsspitalareal betrafen. Wir erwähnen die beiden Motionen der Fraktion Alternative-CSP vom 28. September 2008 betreffend "Ideenwettbewerb mit öffentlicher Mitwirkung für die Nutzung des Areals an der Artherstrasse in Zug (ehemaliges Kantonsspitalareal)" bzw. betreffend "Kauf des Areals an der Artherstrasse (ehemaliges Kantonsspital) durch die Stadt Zug", beide am 28. Oktober 2008 an den Stadtrat von Zug zur Beantwortung überwiesen. Der Stadtrat hat die Antwort nach Vorliegen des Masterplans für das Kantonsspitalareal in Aussicht gestellt. Eine Motion von Susanne Giger und Franz Akermann vom 20. Oktober 2008 betreffend Kaufrechtsvertrag für das Areal ehemaliges Kantonsspital wurde am 28. Oktober 2008 nicht erheblich erklärt. Am 5. Mai 2009 beantwortete der Stadtrat eine Interpellation von Martin Eisenring betreffend Haltung des Stadtrats zum Areal Artherstrasse. - Die städtischen Behörden liessen erkennen, dass sie eine Neuplanung zusammen mit dem Kanton angehen wollten.

Ende Januar 2009 nahm eine 20-köpfige Arbeitsgruppe ihre Tätigkeit auf. Diese bestand aus Vertretungen des Referendumskomitees, allen städtischen Parteien, externen und verwaltungsinternen Fachleuten sowie einer Delegation des Zuger Stadtrates und des Regierungsrates. Ausgehend von unterschiedlichen Nutzungsszenarien entwickelte sie in drei Workshops schrittweise einen ersten groben Masterplan 2009 für das rund 2,6 ha grosse Gelände an der Artherstrasse. Im Masterplan 2009 flossen auch die Resultate von Vorabklärungen ein. Bei den Abklärungen ging es unter anderem um die Marktfähigkeit von Altbauten, um eine Hotelnutzung auf dem Areal und schliesslich um die Tauglichkeit des Masterplanes für Investorinnen und Investoren. Ende 2009 konnte das Ergebnis dem Regierungsrat vorgelegt werden, der zustimmend Kenntnis nahm.

## Masterplan 2009; Zur Kenntnis genommen vom Stadtrat Zug und vom Regierungsrat

### Situationsplan

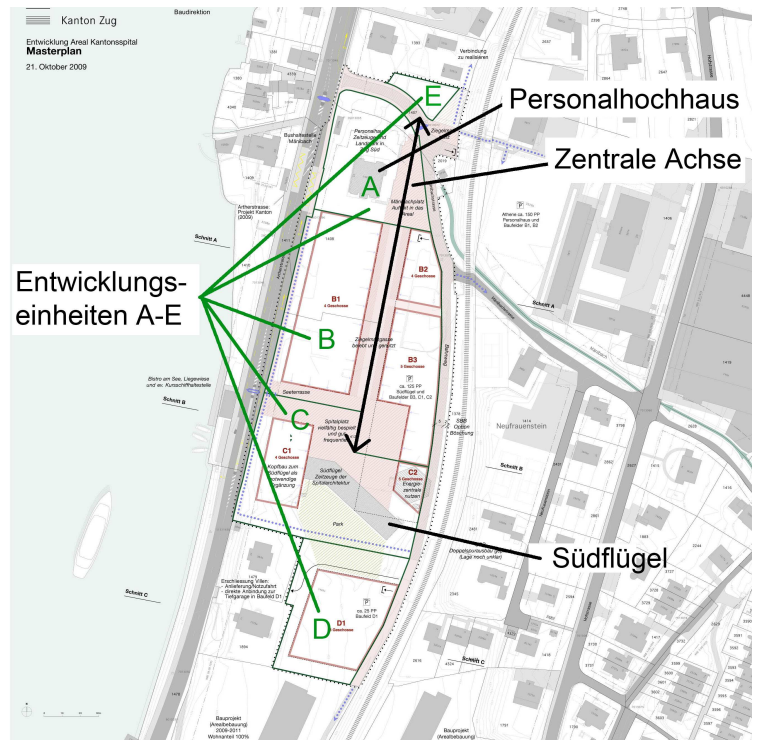
	Areal Kantonsspital
	Entwicklungseinheiten A-E
	Baufelder B1-B3, C1-C2, D1
	Gebäude zu erhalten
	Nutzung zu erhalten
	Baulinie rechtskräftig
	Pflichtbaulinie
	öffentlicher Raum
	Strasse
	Platzbereich
	Vorbereich
	öffentlicher Park
	EG-Nutzung mit hohen Fussgängerfrequenzen
	Tiefgarage / Anordnungsbereich
	Einfahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
	Notzufahrt (Lage schematisch)
	Anbindung an kommunales Fuss-/Velowegnetz
	Treppen-/Lift-Verbindung
	Fussgänger-Querung bestehend
	Fussgänger-Querung zu realisieren

JZP Jauch Zumattgen Pfy AG  
Büro für Raumplanung  
und Siedlungsgestaltung

Sinzsistrasse 39  
8045 Zürich  
www.jzp.ch

Tel. 044 456 20 20  
e-Mail info@jzp.ch

(2171\_12\_09102\_Masterplan vvx)



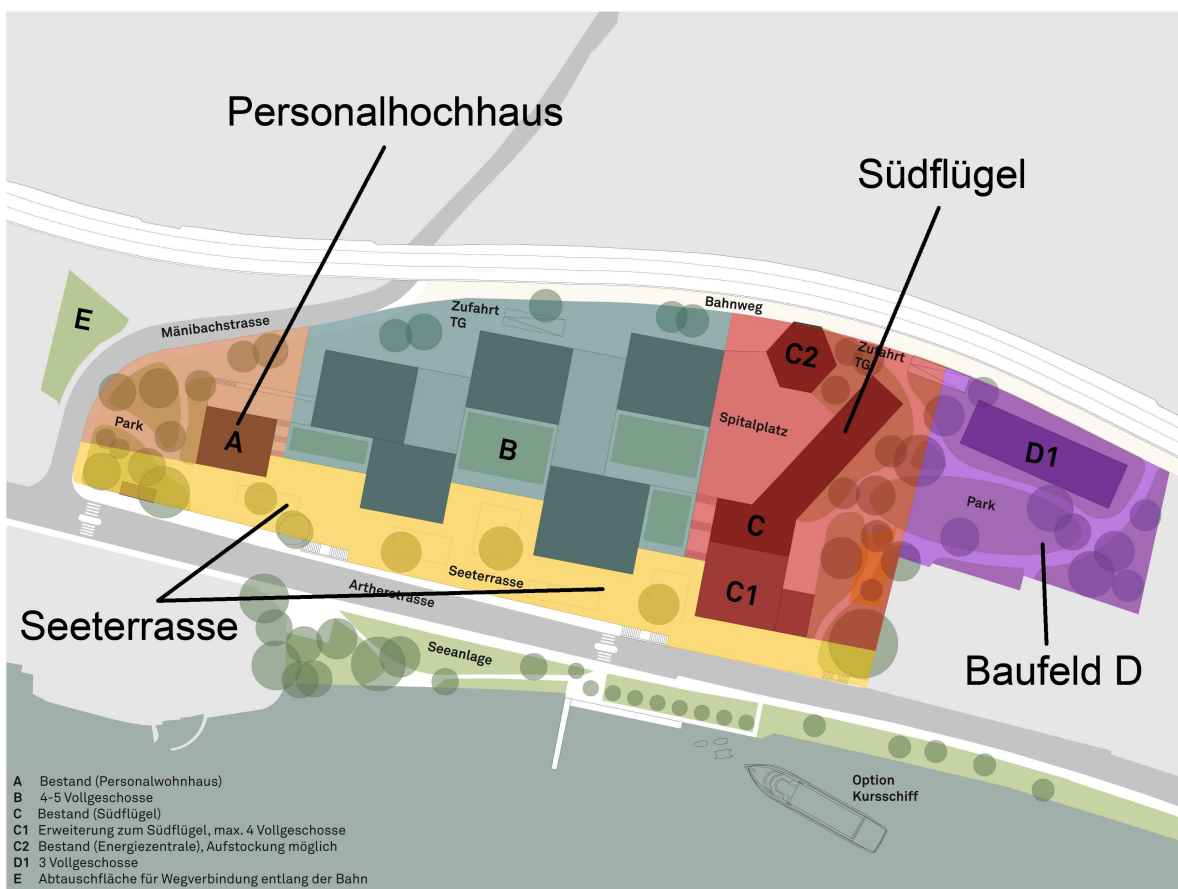
Der Masterplan unterscheidet sich vom abgelehnten Bebauungsplan Belvedere hauptsächlich durch die neue Rolle des Kantons. Dieser soll nicht mehr in erster Linie als Verkäufer des Areals auftreten, sondern als langfristiger Eigentümer und Baurechtsgeber. Monetäre Absichten verlieren an Gewicht, Aspekte der Stadtentwicklung und der öffentlichen Nutzung treten dafür in den Vordergrund.

In Stichworten macht der Masterplan 2009 folgende Hauptaussagen:

- Der Kanton Zug bleibt bis auf eine Ausnahme Eigentümer des Kantonsspital-Areals. Verkauft werden soll nur die Entwicklungseinheit D für den gehobenen Wohnungsbau. Die anderen Baufelder werden im Baurecht abgegeben.
- Der Kanton Zug soll den Erlös aus Verkäufen und Baurechtszinsen optimieren, nicht maximieren.
- Das Areal ist betont gemischt zu nutzen (preisgünstiger Wohnungsbau, Hotelnutzung, gewerbliche und kulturelle Angebote - allenfalls ein Neubau des Kunsthause). Der Wohnanteil soll zwischen 50 und 70% liegen.
- Die Seeparzelle westlich der Artherstrasse ist in die Nutzungsüberlegungen einzubeziehen.
- Ein Teil der bestehenden Bauten ist zu erhalten und neu zu nutzen: Personalhochhaus, Südflügel des ehemaligen Kantonsspitals, unterirdische Teile der Energiezentrale.
- Eine zentrale öffentliche Achse zwischen dem Personalhochhaus und dem Südflügel des ehemaligen Kantonsspitals mit öffentlichen Räumen und einer Seeterrasse ist neu zu erstellen.
- Die Bauten sind grundsätzlich rückwärtig zu erschliessen und das Parkhaus Athene ist für die Entwicklungseinheiten A und B weiter zu nutzen.

Der Masterplan 2009 wurde der breiten Öffentlichkeit im Februar 2010 vorgestellt. Die Absicht war ursprünglich, den rechtlich unverbindlichen Masterplan 2009 von der Stadt Zug in einen bindenden Bebauungsplan umsetzen zu lassen. Das Echo auf die Präsentation war sehr positiv. Es zeigte sich aber, dass Optimierungen am Masterplan nötig sind, bevor die Bebauungsplanung beginnen kann. Gewünscht wurden vor allem städtebauliche Retouches und ein grösserer Mehrwert für das Quartier Zug Süd. Die Baudirektion erteilte einem Zuger Architektenbüro den Auftrag, den Masterplan städtebaulich nochmals zu prüfen und zu optimieren. Dieser Zwischenschritt hat sich gelohnt: Der öffentliche Nutzen und die städtebauliche Anordnung konnten deutlich gesteigert werden, ohne die anderen Qualitäten des Masterplanes 2009 zu mindern.

### Masterplan 2010



Die Änderungen im neuen Masterplan 2010 sind augenfällig. Während die ursprüngliche Version 2009 eine zentrale Erschliessungsachse zwischen den Entwicklungseinheiten vorsah, sind die öffentlichen Plätze nun an die Westseite des Perimeters - gegen den See - gerückt. Dank dieser Modifikation konnte eine grosszügige Seeterrasse ausgebildet werden, die den Blick über die Artherstrasse hinaus auf den Zugersee und die Berge frei geben wird. Die Vorzüge des Masterplanes 2009 werden dadurch nicht tangiert. Der Nutzungsmix und dessen Flexibilität bleiben erhalten, ebenso die Durchgängigkeit in Nordsüd- und Westost-Richtung und nicht zuletzt auch die historisch wertvollen Zeitzeugen.

Diese neue städtebauliche Anordnung wurde wiederum dem Quartier und interessierten Kreisen vorgestellt. Sie fand breite Zustimmung. Insbesondere wurden auch die Durchlässigkeit der Bauten (keine Riegel) und die klare Höhenbeschränkung begrüsst.

Wegen der laufenden Richtplananpassung für den Standort des Neubaus eines Kunsthauses wurden die weiteren Arbeiten auf dem Areal sistiert; das Kantonsspitalareal ist ein potentieller Standort. Als sich diese Option abzuzeichnen begann, wurde der Masterplan 2010 auf die Realisierbarkeit eines neuen Kunsthauses geprüft. Es zeigte sich, dass die Einbindung eines Kunsthauses in den geplanten Nutzungsmix möglich ist. Gemäss der abgeschlossenen Mitwirkung zur Richtplananpassung ist der Standort altes Kantonsspitalareal zu favorisieren.

Bis zum Beschluss des Kantonsrates zum Standort des neuen Kunsthauses im Sommer 2011 werden die weiteren Nutzungen auf dem Areal definiert. Was die öffentlichen Einrichtungen betrifft, stehen zur Debatte: Mehrzwecksaal, Treffpunkte für Vereine, Kinderkrippe, Ateliers und wie erwähnt das Kunsthaus Zug, sofern der Kantonsrat die Standortfestsetzung beschliesst. Ebenso soll ein breites Segment an verschiedenen Wohn- und Arbeitsformen ermöglicht werden. Anschliessend wird mittels eines Studienverfahrens die städtebauliche Anordnung der Nutzungen festgelegt. Diese Arbeiten dienen der Stadt Zug als Grundlage für den Bebauungsplan. Die Bebauungsplanung basiert somit auf einer soliden Grundlage. Nach Abschluss des Studienverfahrens (Ende 2011), dürfte der Bebauungsplan Ende 2012 vorliegen.

Der vorgesehene Nutzungsmix wird wesentlich zur sozialen Durchmischung und zur städtebaulichen Prägung von Zug Süd beitragen. Er schafft einen langfristigen Mehrwert für diesen Stadtteil, der sich in den nächsten Jahren durch die Schulneubauten der WMS und FMS sowie die Umnutzung des Zeughauses spürbar verändern wird. Aufgrund der mehrmals durchgeführten öffentlichen Orientierungen, des Einbezugs aller Zuger Parteien und weiteren Interessenvertretungen dürfte dieser Plan gute Chancen in einer allfälligen Volksabstimmung haben.

### **3. Beantwortung der Motion**

Aufgrund des bisherigen positiven Verfahrens und des aktuellen Planungsstandes wäre es nicht nachvollziehbar, die Liegenschaft vollständig zu verkaufen. Einzig der südlich gelegene Teil D, der für hochwertigen Wohnungsbau vorgesehen ist, soll verkauft werden. Für die geplante Hotelnutzung im sogenannten Südflügel soll die Option eines Verkaufs vorläufig noch offen gehalten werden. Den Rest der Liegenschaft wird der Kanton im Eigentum behalten und im Baurecht abgeben.

Der Regierungsrat ist bereit, die von der Motion geforderten Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Areals im Grundsatz umzusetzen. So ist geplant, Mietwohnungen für das mittlere Einkommen zu schaffen, für die notwendige Belebung des Areals zu sorgen (Kunsthaus, Kinderhorte, Ateliers etc.) und die Bedürfnisse der Stadt Zug (Alterswohnungen) zu berücksichtigen. Es ist anzumerken, dass im laufenden Studienverfahren die Details der Nutzungen zu definieren sind. Es macht jedoch keinen Sinn, bereits vor diesem Schritt mit quantitativen Festlegungen (mind. 2/3 preisgünstiger Wohnungsbau) den Entwicklungsprozess einzuschränken. Für eine gute Durchmischung ist es wichtig, dass eben unterschiedliche Wohnformen für unterschiedliche Menschen (jung, alt, mittelständisch, vermögend, Familien, Einzelpersonen, usw.) geschaffen werden.

Das Motionsbegehren der SP Fraktion (Verkauf der ganzen Liegenschaft, mind. 2/3 Mietwohnungen für mittlere Einkommen) ist zu fix und zu starr. Bei einer Planung in einem landschaftlich heiklen und grossen Areal ist Flexibilität gefordert. Der bisher abgelaufene Prozess ist breit abgestützt und trägt den verschiedenen Interessen (Durchmischung, Höhenbeschränkung, verschiedene Wohnformen) Rechnung. Zudem lehnt der Regierungsrat den vollständigen Verkauf des Areals ab, stimmt jedoch dem teilweisen Verkauf zu (vgl. S. 3 unten, Entwicklungseinheit D). Weitere Anliegen der SP Fraktion decken sich mit den Vorstellungen des Regierungsrates und sind in die Planung aufgenommen worden, so dass die Motion teilweise erheblich zu erklären ist. Im Antrag wird unten dargelegt, welche Motionsbegehren erheblich zu erklären sind und welche nicht.

#### **4. Antrag**

Die Motion der SP Fraktion betreffend Verkauf des Areals des ehemaligen Kantonsspitals vom 29. September 2008 (Vorlage Nr. 1731.1 - 12876) sei wie folgt teilweise erheblich zu erklären: Nicht erheblich zu erklären sei die Motion bezüglich des vollständigen Verkaufs des Areals des ehemaligen Kantonsspitals sowie hinsichtlich der quantifizierten Fixierung auf mindestens zwei Drittel Mietwohnungen mit Mietpreisen für mittlere Einkommen. Im Übrigen sei die Motion erheblich zu erklären.

Zug, 15. März 2011

Mit vorzüglicher Hochachtung  
Regierungsrat des Kantons Zug

Der Landammann: Matthias Michel

Die stv. Landschreiberin: Renée Spillmann Siegwart