



**Motion der FDP-Fraktion**

**betreffend mehr Wohnraum für den Mittelstand in Zug – betreutes Wohnen auf dem Areal des ehemaligen Kantonsspitals  
(Vorlage Nr. 1824.1 - 13097)**

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 betreffend mehr Wohnraum für den Mittelstand in Zug – betreutes Wohnen auf dem Areal des ehemaligen Kantonsspitals vom 19. Mai 2009 (Vorlage Nr. 1824.1 - 13097). Der Bericht ist wie folgt gegliedert:

	Seite
1. Motion der FDP-Fraktion betreffend mehr Wohnraum für den Mittelstand in Zug – betreutes Wohnen auf dem Areal des ehemaligen Kantonsspitals vom 19. Mai 2009 (Vorlage Nr. 1824.1 - 13097)	1
2. Die bisherigen Planungsschritte	2
3. Beantwortung der Motion	5
4. Antrag	6

**1. Motion der FDP-Fraktion betreffend mehr Wohnraum für den Mittelstand in Zug – betreutes Wohnen auf dem Areal des ehemaligen Kantonsspitals vom 19. Mai 2009 (Vorlage Nr. 1824.1 - 13097)**

Die FDP-Fraktion hat am 19. Mai 2009 folgende Motion eingereicht:

"Der Regierungsrat wird beauftragt, dem Kantonsrat eine Kantonsratsvorlage in Form eines einfachen Beschlusses gemäss § 35 Abs. 2 lit. b des Finanzhaushaltgesetzes vorzulegen, wonach das Areal des ehemaligen Kantonsspitals mit folgenden Vorgaben einer privaten Trägerschaft im Baurecht zur Verfügung zu stellen ist:

- Bau einer Altersresidenz für den Mittelstand (betreutes Wohnen im Alter) mit rund 80 - 100 Mietwohnungen sowie Bau von weiteren rund 50 kleineren und grösseren Mietwohnungen für den Mittelstand.
- Realisierung eines öffentlich zugänglichen Gastronomiebetriebes als Begegnungsort für Jung und Alt.
- Der Neubau der Altersresidenz und der Mietwohnungen sollen die Höhen, Flächen und Kubaturen der Ende 2008 bestehenden Bauten grundsätzlich einhalten.
- Der Baurechtszins soll dem Kanton Zug eine angemessene Rendite ermöglichen."

Zur Begründung der Motion heisst es, der Wohnraum im Kanton Zug sei für sämtliche Einkommensschichten beschränkt. Das Ausscheiden neuer Bauzonen bei der Überarbeitung der Zonenpläne reiche nicht. Durch den Umzug in die Altersresidenz würden bestehende und oft ungenutzte Mietwohnungen oder Eigenheime wieder für Familien frei. Zusätzlich sollten rund 50 Mietwohnungen auf dem Areal realisiert werden. Wohnen im Alter gewinne mehr und mehr an Bedeutung. Als Alternative zum Altersheim würde die Individualität in der Lebensgestaltung

mit gleichzeitiger ständiger Sicherheit vom neuen Konzept ins Zentrum gestellt. Die Mieter würden nur jene Leistungen beziehen, die sie benötigten und auch nur diese bezahlen. Vom Angebot von betreutem Wohnen im Alter an sehr attraktiver Lage sollten vor allem Zugerinnen und Zuger profitieren. Durch einen öffentlichen Gastronomiebetrieb solle eine Begegnungszone für Jung und Alt geschaffen werden und alle Zugerinnen und Zuger in den Genuss der einzigartigen Lage des Areals kommen. Durch die Abgabe des Areals im Baurecht solle die einzigartige Liegenschaft auch für kommende Generationen im Eigentum des Kantons verbleiben. Der Kanton habe keine Investitionen zu tätigen und sei für den Betrieb nicht zuständig. Der Baurechtszins sei so festzusetzen, dass sich ein Projekt mit Altersresidenz und Mietwohnungen für den Mittelstand wirtschaftlich realisieren lasse und der Kanton eine angemessene Rendite erzielen könne.

## **2. Die bisherigen Planungsschritte auf dem alten Kantonsspitalareal**

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 Vertretern des Referendumskomitees, allen städtischen Parteien, externen und verwaltungsinernen 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 Investoren. Ende 2009 konnte das Ergebnis dem Regierungsrat vorgelegt werden, der zustimmend Kenntnis nahm.

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 Are-

als auftreten, sondern als langfristiger Eigentümer und Baurechtsgeber. Monetäre Absichten verlieren an Gewicht, Aspekte der Stadtentwicklung und der öffentlichen Nutzung treten dafür in den Vordergrund.

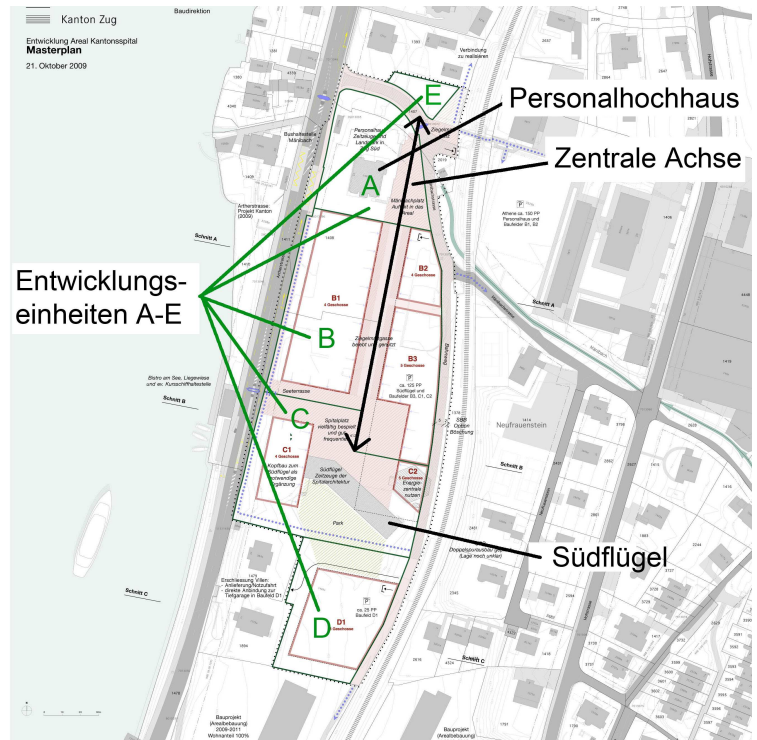
*Masterplan 2009; Zur Kenntnis genommen vom Stadtrat Zug und vom Regierungsrat*

#### 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 Zumsteg Pfy AG  
Büro für Raumplanung  
und Siedlungsgestaltung  
Einzelsasse 39  
8045 Zürich  
www.jzp.ch  
Tel. 044 456 20 20  
e-Mail info@jzp.ch

(2174\_12\_09107\_Masterplan.svg)

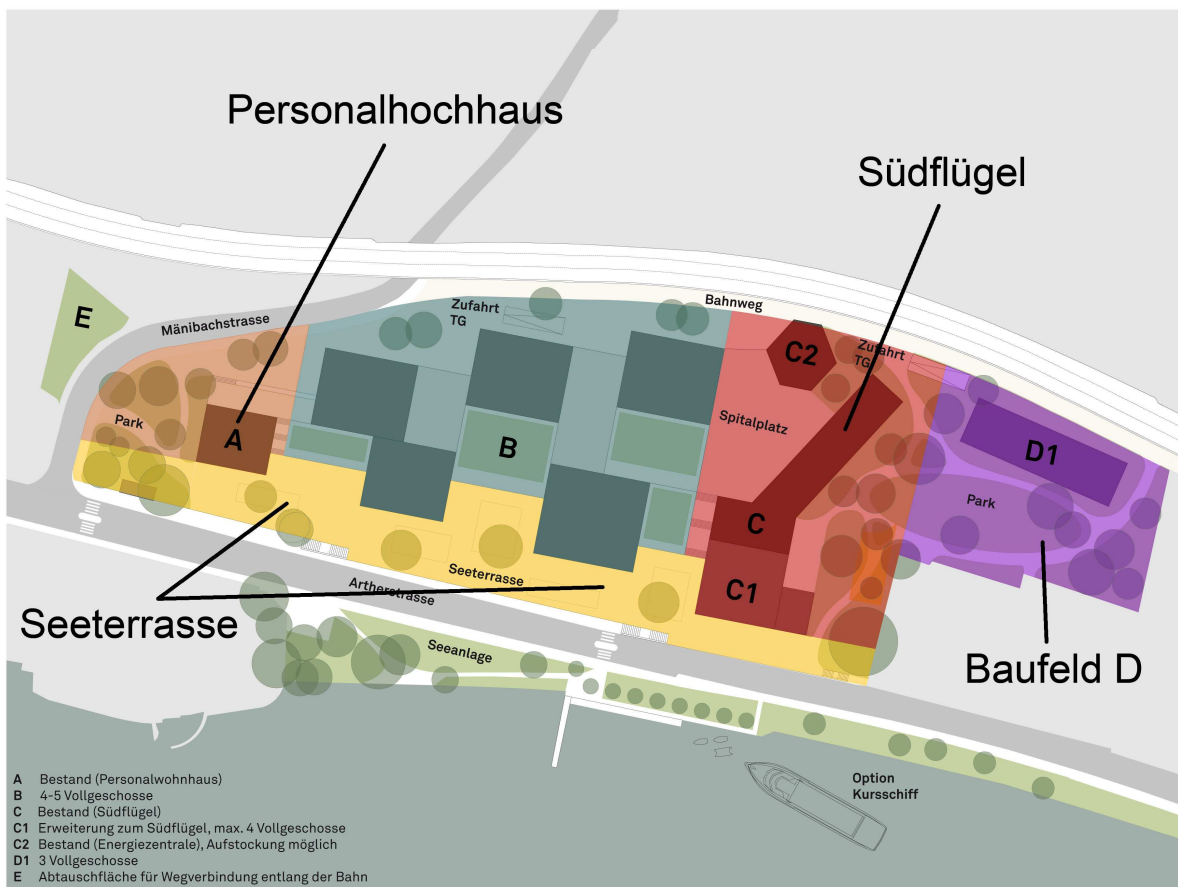


In Stichworten macht der Masterplan 2009 folgende Hauptaussagen:

- 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 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 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 Interessenvertretern 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 gesamte Liegenschaft vollständig im Baurecht abzugeben. 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, ganz im Sinne der FDP-Motion.

Der Regierungsrat sieht nicht vor, auf dem gesamten Areal in erster Linie eine Altersresidenz zu bauen. Es ist geplant, für eine gute Durchmischung zu sorgen. Dazu ist es wichtig, dass unterschiedliche Wohnformen für unterschiedliche Menschen (jung, alt, mittelständisch, vermögend, Familien, Einzelpersonen, usw.) geschaffen werden.

Die Realisation eines öffentlichen zugänglichen Restaurants ist vorgesehen.

Die Bebauungsstruktur wird sich insbesondere in der Höhe und der Ausnutzung an den heute bestehenden Bauten resp. an den Vorgaben der kommunalen Bauordnung orientieren. Dazu gehört auch die Durchgängigkeit des Areals von Ost nach West und von Süd nach Nord. Die detaillierte Ausgestaltung der Bebauungsstruktur ist im folgenden Studienwettbewerb festzulegen.

Der Regierungsrat ist bestrebt, eine angemessene Rendite aus dem alten Kantonsspitalareal zu erzielen. Dabei steht aber nicht die Gewinnmaximierung sondern die Gewinnoptimierung im Vordergrund, dies insbesondere auch unter dem Aspekt des geforderten Mietwohnungsbaus für verschiedene Einkommensschichten.

Es ist anzumerken, dass im laufenden Studienwettbewerb die Details der Nutzungen zu definieren sind. Es macht keinen Sinn, bereits vor diesem Schritt mit quantitativen Festlegungen den Entwicklungsprozess unnötigerweise einzuschränken. Zudem hängen die realisierbaren Wohnungseinheiten auch von der Ausnützung des Areals und dem Mix von öffentlichen Nutzungen (Kunsthaus, Hotel, Gastrobetrieb etc.), den Wohnnutzungen und allenfalls Flächen für das Arbeiten ab.

Die Motion der FDP-Fraktion beziehungsweise deren Forderungen (80 - 100 Alterswohnungen und 50 weitere Wohnungen, Abgabe gesamtes Areal im Baurecht) sind 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.

Der Regierungsrat begrüsst - gemäss Motionsbegehren - nur das betreute Wohnen im Alter (ohne quantitative Vorgaben) und die Realisierung eines öffentlich zugänglichen Gastronomiebetriebes als Begegnungsort für Jung und Alt. Die übrigen Begehren lehnt der Regierungsrat ab.

#### **4. Antrag**

Die Motion der FDP-Fraktion betreffend mehr Wohnraum für den Mittelstand in Zug - betreutes Wohnen auf dem Areal des ehemaligen Kantonsspitals vom 19. Mai 2009 (Vorlage Nr. 1824.1 - 13097) sei teilweise erheblich zu erklären, nämlich nur bezüglich betreutem Wohnen im Alter (jedoch ohne quantitative Vorgaben) und bezüglich Realisierung eines öffentlich zugänglichen Gastronomiebetriebes als Begegnungsort für Jung und Alt. Im Übrigen sei die Motion nicht erheblich zu erklären.

Zug, 15. März 2011

Mit vorzüglicher Hochachtung  
Regierungsrat des Kantons Zug

Der Landammann: Matthias Michel

Die stv. Landschreiberin: Renée Spillmann Siegwart