

**Interpellation der SP-Fraktion
 betreffend Areal ehemaliges Kantonsspital**
 (Vorlage Nr. 2632.1 - 15172)

Antwort des Regierungsrats
 vom 4. Oktober 2016

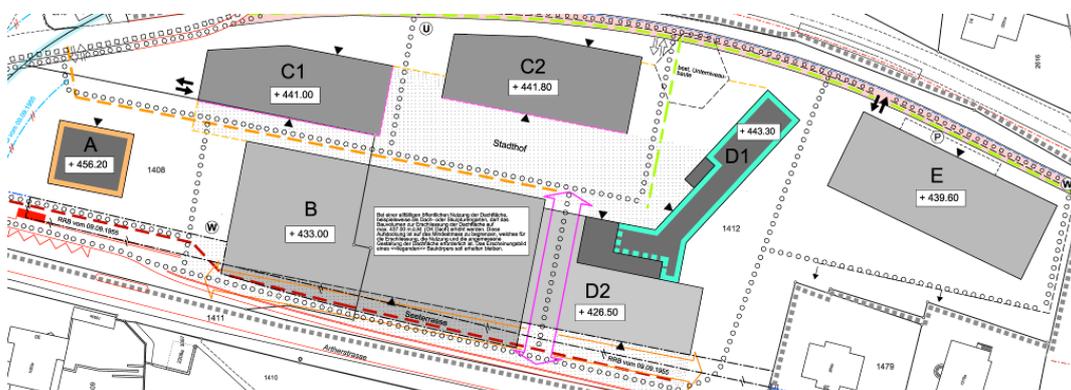
Sehr geehrter Herr Präsident
 Sehr geehrte Damen und Herren

Die SP-Fraktion hat am 30. Mai 2016 die Interpellation betreffend Areal ehemaliges Kantonsspital (Vorlage Nr. 2632.1 - 15172) eingereicht. Der Kantonsrat hat die Interpellation am 30. Juni 2016 dem Regierungsrat zur Beantwortung überwiesen.

A. Ausgangslage

Die Interpellation fusst auf dem Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital, Artherstrasse», Plan Nr. 7097, den der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug am 15. Dezember 2015 beschlossen und der Regierungsrat des Kantons Zug am 3. Mai 2016 genehmigt hat. Inzwischen ist der Bebauungsplan in Rechtskraft erwachsen.

Vorab bedarf es einer kurzen Übersicht über die Baubereiche und die Aussagen des Bebauungsplans (Auszug aus dem Planungsbericht der Stadt Zug, 22. Januar 2016):



In den Baubereichen sind folgende Nutzungen zulässig (Auszug aus dem Planungsbericht der Stadt Zug, 22. Januar 2016):

A	Wohnnutzung
B	Publikumsattraktive, öffentliche Nutzung mit Ausstrahlungskraft
C1 und C2	Mässig störende Gewerbe-/ Dienstleistungsnutzung sowie Wohnen im Erdgeschoss und mehrheitlich preisgünstige Wohnnutzung gemäss § 38 BO in den OGs.
D1 und D2	Hotel- und Gastronomienutzung, welche durch Longstayappartments und Alterswohnungen ergänzt werden kann.
E	Ausschliesslich Alterswohnungen

B. Beantwortung der Fragen

1. Welche Absichten hat der Regierungsrat grundsätzlich?

- a) *Ist er bestrebt, den Wert dieses Grundeigentums möglichst bald zu realisieren, d. h. das Areal zu verkaufen und den gelösten Wert in die Staatskasse einfliessen zu lassen?*
- b) *Oder zieht er es vor, im Besitz des Areals zu bleiben und es im Baurecht Bauwilligen zur Verfügung zu stellen und damit auf lange Frist einen regelmässigen Ertrag zu erzielen?*

Der Regierungsrat vertritt die Absicht, das alte Kantonsspitalareal nicht zu verkaufen, sondern die einzelnen Baubereiche durch geeignete Verfahren im Baurecht abgeben zu können. Damit sollen einerseits die optimale Entwicklung des Areals gefördert sowie andererseits dem Kanton langfristig ein Ertrag aufgrund des Baurechtszinses gesichert werden.

- c) *Ist es denkbar, dass der Kanton selbst auf dem Areal Bauten erstellt, um in deren Besitz zu bleiben? Falls ja: für welche Zwecke?*

Es ist nicht vorgesehen, dass der Kanton auf dem Areal selbst Neubauten erstellt oder auf längere Sicht in seinem Eigentum zurückbehält, weil es dazu weder einen Bedarf noch einen gesetzlichen Auftrag gibt. Heute bietet das Areal Unterkünfte für Asylsuchende für maximal 80 Personen im Durchgangszentrum sowie 165 Plätze für die zweite Phase (dezentrale Unterkunft). Ein Ersatz für diese heutige Nutzung gibt es noch nicht.

2. *Es ist bekannt geworden, dass der Regierungsrat ein Vorgehen sieht, bei dem zuerst ein Investorenwettbewerb durchgeführt würde, danach dann ein Architekturwettbewerb.*

- a) *Was versteht der Regierungsrat unter einem «Investorenwettbewerb»?*
- b) *Was ist die Zielsetzung dieses Verfahrens? Was für Anbieter sollen damit angesprochen werden?*

Als erstes wird für die Baufelder B, D1 und D2 Anfang 2017 ein kombinierter Architektur- und Investorenwettbewerb öffentlich ausgeschrieben. Ziel dieses Verfahrens wird sein, für die zentralen Baufelder ein stimmiges Nutzungskonzept zu erarbeiten, das mittels eines überzeugenden architektonischen und qualitätsvollen Projekts samt Betriebskonzept umgesetzt werden kann. Dabei wird auch zu berücksichtigen sein, dass sich der Bettentrakt von Keiser & Bracher aus den Jahren 1934–37 (sogenannter Südflügel) im Inventar der schützenswerten Baudenkmäler befindet. Mit dem Investorenwettbewerb wird auch sichergestellt, dass dem Kanton ein verbindliches Angebot für den Baurechtszins unterbreitet wird. Mit diesem Vorgehen wird auch die Frage nach der Nutzung des Baufelds B («Publikumsattraktive, öffentliche Nutzung mit Ausstrahlungskraft») in Kombination mit den Baufeldern D1 und D2 («Hotel- und Gastronomienutzung, welche durch Longstayappartements und Alterswohnungen ergänzt werden kann») geklärt werden können. Als Teilnehmende dieses kombinierten Architektur- und Investorenwettbewerbs werden solvente Investorengruppen mit guten Nutzungsvorschlägen in Gemeinschaft mit qualifizierten Planerteams in Frage kommen. Mit diesem Vorgehen wird Gewähr geboten, dass ein überzeugendes Gesamtprojekt entwickelt, realisiert und betrieben werden kann, das den Ansprüchen und der Qualität dieses alten Kantonsspitalareals an bester Lage in der Stadt Zug gerecht wird.

Die restlichen Baufelder (A, C1, C2 und E) sollen anschliessend analog entwickelt und im Baurecht abgegeben werden.

3. *An einer Veranstaltung des Seniorenverbands des Kantons Zug hat Regierungsrätin Manuela Weichelt erklärt, auf dem Areal des ehemaligen Kantonsspitals sei beabsichtigt, etwas nach dem Vorbild des in der Stadt Zürich vor einem Jahr in Betrieb genommenen Projekts Kalkbreite zu realisieren. Das Projekt Kalkbreite beinhaltet neuartige Wohnmodelle, wie zum Beispiel Cluster-Grosshaushalte oder Grosswohnungen mit Liberozimmer. Dadurch ist wertvoller bezahlbarer Wohnraum entstanden, auch für Senioren im Rahmen eines Mehrgenerationen-Konzepts.*
- a) *Auf welchen Baufeldern des Bebauungsplans sollen solche Ideen verwirklicht werden? Soll dies in den beiden für mehrheitlich preisgünstigen Wohnraum bestimmten Bauvolumen erfolgen und/oder im Umbauprojekt Personalhochhaus?*

Für die Baubereiche C1 und C2 sind mässig störende Gewerbe-/Dienstleistungsnutzungen sowie Wohnen im Erdgeschoss und in den Obergeschossen mehrheitlich preisgünstige Wohnnutzung gemäss § 38 Bauordnung der Stadt Zug vorgeschrieben. Auch für diese Baufelder sollen potenzielle Investorengruppen und Planungsteams mittels öffentlicher Ausschreibung sinnvolle Nutzungskonzepte, deren architektonische Umsetzung sowie einen angemessenen Baurechtszins eingeben können. Als Investoren und Investorinnen können auch Wohnbaugenossenschaften in Frage kommen, die innovative und ökonomisch umsetzbare Konzepte namentlich für die preisgünstige Wohnnutzung entwickeln können.

Der Kanton belegt den Baubereich A des ehemaligen Personalhauses («Wohnnutzung») voraussichtlich bis ca. 2030 als Büroraumprovisorium für die kantonale Verwaltung, weil dieser Baubereich erst anschliessend an die Hand genommen und baulich umgestaltet werden soll.

- b) *Welche Träger kommen dafür in Frage? Wie erfolgt die Auswahl?*

Wie bereits erwähnt, werden als Bauträgerschaft auch Wohnbaugenossenschaften berücksichtigt werden können. Die Auswahlkriterien werden sicherstellen, dass die Bauträgerschaften sinnvolle Konzepte planen, realisieren und längerfristig erfolgreich betreiben können.

4. *Wie ist das weitere Vorgehen vorgesehen?*
- a) *Innerhalb welcher Zeitspanne soll die Realisierung des Bebauungsplans erfolgen? Welche Baufelder haben zeitlich Priorität?*

Die Baufelder B, D1 und D2 geniessen Priorität. Sie befinden sich im Zentrum des Areals. Wesentliche Schnittstellen im Aussenraum sowie in den Untergeschossen müssen gelöst sein, bevor die restlichen Baufelder beplant werden können. Aus heutiger Sicht können bei idealem Verlauf die ersten Bauarbeiten ab ca. 2020/21 ausgelöst werden.

b) Wird der Regierungsrat zur Begleitung der Planung und Realisierung des Bebauungsplans eine Kommission einsetzen? Falls ja: Wer soll der Kommission angehören?

Der Kanton wird vorliegend wohl nicht selbst Neubauten realisieren. In diesem Fall wird es keiner regierungsrätlichen Baudelegation bedürfen. Im Rahmen der Architektur- und Investorenwettbewerbe gedenkt der Kanton wohl eine Jury einzusetzen. In solchen Jurys können jeweils neben Fachleuten auch Personen aus der Politik Einsitz nehmen.

C. Antrag

Kenntnisnahme.

Zug, 4. Oktober 2016

Mit vorzüglicher Hochachtung
Regierungsrat des Kantons Zug

Der Landammann: Heinz Tännler

Die stv. Landschreiberin: Renée Spillmann Siegwart