



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

**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 11. März 2014

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen zu den Motionen der SP-Fraktion betreffend Verkauf des Areals des ehemaligen Kantonsspitals, Vorlage Nr. 1731.1 - 12876, vom 29. September 2008 sowie der FDP-Fraktion betreffend mehr Wohnraum für den Mittelstand in Zug – betreutes Wohnen auf dem Areal des ehemaligen Kantonsspitals, Vorlage Nr. 1824.1 - 13097, vom 19. Mai 2009 einen Bericht und beantragen gleichzeitig die Abschreibung der Vorstösse.

A. AUSGANGSLAGE

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

Der Regierungsrat hat mit Bericht und Antrag vom 15. März 2011, Vorlage Nr. 1731.2 - 13709, ausführlich zur eingangs genannten Motion Stellung bezogen und deren Teilerheblicherklärung beantragt. Er hat ausgeführt, dass er bereit sei, die von der Motion geforderten Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Areals im Grundsatz umzusetzen. So sei geplant, Mietwohnungen für das mittlere Einkommen zu schaffen, für die notwendige Belebung des Areals zu sorgen (Kunsthause, Kinderhorte, Ateliers, etc.) und die Bedürfnisse der Stadt Zug (Alterswohnungen) zu berücksichtigen. Im Studienverfahren seien die Details der Nutzungen definiert worden. Es mache jedoch keinen Sinn, bereits vor diesem Schritt mit quantitativen Festlegungen (mind. ⅔ preisgünstiger Wohnungsbau) den Entwicklungs- und Planungsprozess einzuschränken. Für eine gute Durchmischung sei es wichtig, dass eben unterschiedliche Wohnformen für unterschiedliche Menschen (jung, alt, mittelständisch, vermögend, Familien, Einzelpersonen, usw.) geschaffen werden.

Der Regierungsrat war jedoch der Meinung, dass das Motionsbegehren der SP-Fraktion (Verkauf der ganzen Liegenschaft, mind. ⅔ Mietwohnungen für mittlere Einkommen) zu fix und zu starr sei. Bei einer Planung in einem landschaftlich heiklen und grossen Areal sei Flexibilität gefordert. Der bisher abgelaufene Prozess sei breit abgestützt und trage den verschiedenen Interessen (Durchmischung, Höhenbeschränkung, verschiedene Wohnformen) bereits Rechnung. Zudem lehne er den vollständigen Verkauf des Areals ab, stimme jedoch dem teilweisen Verkauf zu. Weitere Anliegen der SP-Fraktion deckten sich mit seinen Vorstellungen und seien in die Planung aufgenommen worden, so dass die Motion teilweise erheblich zu erklären sei. Er

beantragte, dass die Motion der SP-Fraktion betreffend Verkauf des Areals des ehemaligen Kantonsspitals wie folgt teilweise erheblich zu erklären sei: 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.

An der Kantonsratssitzung vom 31. März 2011 wurde die Motion der SP-Fraktion – mit Ausnahme des vollständigen Verkaufs des Areals des ehemaligen Kantonsspitals sowie der quantifizierten Fixierung auf mindestens zwei Drittel Mietwohnungen mit Mietpreisen für mittlere Einkommen – im Sinne des Regierungsrats erheblich erklärt.

2. 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, vom 19. Mai 2009

Der Regierungsrat hat mit Bericht und Antrag vom 15. März 2011, Vorlage Nr. 1824.2 - 13710, ausführlich zur eingangs genannten Motion Stellung bezogen und deren Teilerheblicherklärung beantragt. Er hat ausgeführt, dass es aufgrund des bisherigen positiven Verfahrens und des aktuellen Planungsstandes nicht nachvollziehbar sei, die gesamte Liegenschaft vollständig im Baurecht abzugeben. Einzig der südlich gelegene Teil, der für hochwertigen Wohnungsbau vorgesehen ist, solle verkauft werden. Für die geplante Hotelnutzung im sogenannten Südflügel solle die Option eines Verkaufs vorläufig noch offen gehalten werden. Den Rest der Liegenschaft werde der Kanton im Eigentum behalten und im Baurecht abgeben, ganz im Sinne der FDP-Motion. Der Regierungsrat sehe nicht vor, auf dem gesamten Areal in erster Linie eine Altersresidenz zu bauen. Es sei geplant, für eine gute Durchmischung zu sorgen. Dazu sei es wichtig, dass unterschiedliche Wohnformen für unterschiedliche Menschen (jung, alt, mittelständisch, vermögend, Familien, Einzelpersonen, usw.) geschaffen würden. Die Realisation eines öffentlich zugänglichen Restaurants sei vorgesehen. Die Bebauungsstruktur werde sich insbesondere in der Höhe und der Ausnützung an den heute bestehenden Bauten resp. an den Vorgaben der kommunalen Bauordnung orientieren. Dazu gehöre auch die Durchgängigkeit des Areals von Ost nach West und von Süd nach Nord. Die detaillierte Ausgestaltung der Bebauungsstruktur sei im Studienwettbewerb festzulegen. Der Regierungsrat sei bestrebt, eine angemessene Rendite aus dem alten Kantonsspitalareal zu erzielen. Dabei stehe aber nicht die Gewinnmaximierung, sondern die Gewinnoptimierung im Vordergrund, dies insbesondere auch unter dem Aspekt des geforderten Mietwohnungsbaus für verschiedene Einkommenschichten. Es sei anzumerken, dass im laufenden Studienwettbewerb die Details der Nutzungen zu definieren seien. Es mache keinen Sinn, bereits vor diesem Schritt mit quantitativen Festlegungen den Entwicklungsprozess unnötigerweise einzuschränken. Zudem würden die realisierbaren Wohnungseinheiten auch von der Ausnützung des Areals und dem Mix von öffentlichen Nutzungen (Kunsthause, Hotel, Gastrobetrieb, etc.), den Wohnnutzungen und allenfalls Flächen für das Arbeiten abhängen. Die Motion der FDP-Fraktion beziehungsweise deren Forderungen (80 bis 100 Alterswohnungen und 50 weitere Wohnungen, Abgabe gesamtes Areal im Baurecht) seien zu fix und zu starr. Bei einer Planung in einem landschaftlich heiklen und grossen Areal sei Flexibilität gefordert. Der bisher abgelaufene Prozess sei breit abgestützt und trage den verschiedenen Interessen (Durchmischung, Höhenbeschränkung, verschiedene Wohnformen) Rechnung. Der Regierungsrat begrüsse – gemäss Motionsbegehren – nur das betreute Wohnen im Alter (ohne quantitative Vorgaben) und die Realisierung eines öffentlich zugänglichen Gastronomiebetriebs als Begegnungsort für Jung und Alt. Die übrigen Begehren lehne er ab.

Der Regierungsrat war jedoch der Meinung, dass das Motionsbegehren 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) teilweise erheblich zu erklären sei, nämlich nur bezüglich betreutem Wohnen im Alter (jedoch ohne quantitative Vorgaben) und bezüglich Realisierung eines öffentlich zugänglichen Gastronomiebetriebs als Begegnungsort für Jung und Alt. Im Übrigen sei die Motion nicht erheblich zu erklären.

An der Kantonsratssitzung vom 31. März 2011 wurde die Motion der FDP-Fraktion im Sinne des Regierungsrats teilweise erheblich erklärt.

B. AUSARBEITUNG UND ERLASS DES BEBAUUNGSPLANS

Inzwischen wurde ein Masterplan für das ehemalige Kantonsspitalareal in Zug ausgearbeitet und in einem städtebaulichen Studienverfahren weiterentwickelt. Ab Herbst 2012 wurde auf der Grundlage dieses optimierten Masterplans ein Bebauungsplan erarbeitet und in der Folge dem Stadtrat Zug eingereicht. Wegen eines Entscheids des Verwaltungsgerichts in einer ähnlich gelagerten Angelegenheit hat die Baudirektion entschieden, das gemäss Sondernutzungsplan zulässige Bauvolumen noch einmal leicht zu reduzieren. Diese Reduktion ist in den Bebauungsplan eingeflossen. Im März 2014 hat der Stadtrat Zug den überarbeiteten Bebauungsplan zu Händen der kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Nach seinen Angaben wird der Stadtrat noch vor den Sommerferien 2014 – nach Vorliegen der kantonalen Vorprüfung – dem Grossen Gemeinderat der Stadt Zug das Geschäft zum Beschluss unterbreiten. Die Beratungen des Grossen Gemeinderats sind für Herbst und Winter 2014/15 geplant.

C. ABSCHREIBUNG DER MOTIONEN

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

Der Baubereich mit einer hohen sowie öffentlichen Ausstrahlungskraft und der Baubereich für einen Sockelbau mit einer Hotel- und Gastronomienutzung grenzen östlich an die Seeterrasse. Diese öffentlichen und publikumsattraktiven Nutzungen werden die Seeterrasse zusätzlich zu ihrer Aussichtslage sowie Aufenthaltsqualität weiter aufwerten und mit Öffentlichkeit beleben. Mit der im Bebauungsplan Areal ehemaliges Kantonsspital geregelten publikumsattraktiven, kulturellen Nutzung im öffentlichen Interesse, Hotel und Restaurant sowie der uneingeschränkten Zugänglichkeit des Areals wird der in der Bauordnung geforderte öffentliche Charakter des Bebauungsplanperimeters erfüllt. Mit der – entsprechend der teilweise erheblich erklärten Motion verlangten – vielseitigen Nutzungsdurchmischung und den unterschiedlichen Wohnpreissegmenten wird der Bebauungsplan dem besonderen Standort in Zug Süd gerecht. Um die Durchmischung verschiedener Preissegmente im Bebauungsperimeter zu ermöglichen, werden die Obergeschosse der Baubereiche C1 und C2 mehrheitlich für günstigen Wohnungsbau gemäss § 38 Bauordnung Stadt Zug reserviert sein.

2. 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, vom 19. Mai 2009

Im Inventar der schützenswerten Denkmäler des Amts für Denkmalpflege und Archäologie ist der Chirurgietrakt Südflügel aufgelistet. Der als Bettenrakt genutzte Südtrakt wurde von den Architekten Keiser und Bracher zwischen 1934 und 1937 erbaut. Weil das Gebäude auf eine Spitalnutzung ausgelegt wurde, kommen für eine Umnutzung ähnliche Nutzungen in Frage. So kann der Südflügel ergänzt mit einem Kopfbau namentlich in den Baubereichen D1 und D2 der Hotel- und Gastronomienutzung zugeführt werden, welche mit Longstayapartments und Alterswohnungen ergänzt werden kann. Hinzu kommt, dass der Baubereich E am südlichen Ende des Bebauungsplanperimeters ausschliesslich für Alterswohnungen und für betreutes Wohnen im Alter vorbehalten bleibt. Mit dem Hotel und dem Restaurant sowie der uneingeschränkten Zugänglichkeit des Areals wird das Areal zu einem Begegnungsort für Jung und Alt. Damit wird der teilweise erheblich erklärten Motion Rechnung getragen.

3. Schlussfolgerungen

Die Motionen können innert der von § 39^{bis} Abs. 1 des Kantonsratsbeschlusses über die Geschäftsordnung des Kantonsrates vom 1. Dezember 1932 (BGS 141.1) gesetzten Frist von drei Jahren seit Erheblicherklärung erfüllt und als erledigt abgeschrieben werden. Der breit abgestützte Bebauungsplan trägt den verschiedenen Interessen und den erheblich erklärten Anliegen der Motionärinnen, namentlich mit der Durchmischung, mit den Höhenbeschränkungen sowie mit den verschiedenen Wohnformen Rechnung. Der Kantonsrat muss sich bewusst sein, dass er in diesem Zusammenhang keine Entscheidungen oder Beschlüsse mehr zu treffen haben wird. Die Verabschiedung des Sondernutzungsplans liegt einzig in der Kompetenz des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug.

Aus diesen Gründen ist es gerechtfertigt, dass die teilweise erheblich erklärten Motionen mit dem Einreichen des Bebauungsplans an die planungskompetenten Instanzen der Stadt Zug erfüllt sind. Der Bebauungsplan wird nach dem Beschluss des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug noch der kantonalen Genehmigung des Regierungsrats bedürfen. Dabei wird dem Regierungsrat eine Rechtskontrolle zustehen.

D. ANTRÄGE

1. Die teilweise erheblich erklärte Motion der SP-Fraktion betreffend Verkauf des Areals des ehemaligen Kantonsspitals, Vorlage Nr. 1731.1 - 12876, vom 29. September 2008 ist als erledigt abzuschreiben.

2. Die teilweise erheblich erklärte 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, vom 19. Mai 2009 ist als erledigt abzuschreiben.

Zug, 11. März 2014

Mit vorzüglicher Hochachtung
Regierungsrat des Kantons Zug

Der Landammann: Beat Villiger

Die stv. Landschreiberin: Renée Spillmann Siegwart