

Bebauungsplan Areal ehemaliges Kantonsspital, Artherstrasse Plan Nr. 7097; 2. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 1. September 2015

Das Wichtigste im Überblick

Der Grosse Gemeinderat hat den Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital», Plan Nr. 7097, am 2. Juni 2015 in 1. Lesung beraten. Der Plan ist von Freitag, 12. Juni 2015, bis und mit Montag, 13. Juli 2015, öffentlich aufgelegt worden. Eine Einwendung ist fristgerecht eingegangen.

Der Kantonale Senioren Verband Zug beantragt nebst der Erstellung konventioneller Alterswohnungen die Prüfung weiterer Realisierungsmöglichkeiten auf dem Areal. Dies ist bereits aufgrund des vorliegenden Bebauungsplans möglich, daher beantragt der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat, die Einwendung abzuweisen und den Bebauungsplan festzusetzen. Zudem können die Motionen der Fraktion Alternative-CSP sowie von Susanne Giger, Fraktion Alternative-CSP, erheblich erklärt und als erledigt von der Geschäftskontrolle abgeschrieben werden.

Aus städtebaulichen Gründen und wegen des Verbots zur Errichtung von Hochhäusern zwischen SBB-Geleisen und dem Seeufer (gemäss § 22 BO Stadt Zug) ist die Bausubstanz des ehemaligen Personalhochhauses zu erhalten. Dies führte nach der Vorprüfung zu einer Reduktion der anrechenbaren Geschossfläche um rund 200 m² im Baubereich A zugunsten des Baubereichs E. Das zieht eine Verschiebung von zwei Parkplätzen nach sich. Die Gesamtzahl der Parkplätze bleibt gleich. Der Stadtrat beantragt eine Anpassung der Parkplatzzahlen in den Ziffern 33 und 34 der Bestimmungen des Bebauungsplans.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan Areal ehemaliges Kantonsspital, Plan Nr. 7097. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt.

1. **Ausgangslage**
2. **Behandlung der Einwendung**
3. **Zahlenkorrekturen hinsichtlich der Parkplätze in den Ziffern 33 und 34 der Bestimmungen**
4. **Hängige Parlamentarische Vorstösse**
5. **Antrag**

1. Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat den Bebauungsplan Areal ehemaliges Kantonsspital, Plan Nr. 7097, am 2. Juni 2015 in 1. Lesung beraten.

Der Plan ist von Freitag, 12. Juni 2015, bis und mit Montag, 13. Juli 2015, öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt des Kantons Zug am 12. Juni 2015 und 19. Juni 2015 publiziert worden. Während der Auflagefrist ist eine Einwendung fristgerecht eingegangen. Mit der Behandlung der Einwendung kann der Bebauungsplan dem Grossen Gemeinderat zum Beschluss unterbreitet werden.

2. Behandlung der Einwendung

Einwendung des Kantonalen Senioren Verbands Zug

Der Präsident des Kantonalen Senioren Verbands Zug, Bruno Keller, hat am 16. Juni 2015 eine Einwendung eingereicht. Der Senioren Verband beantragt sinngemäss die Prüfung weiterer Realisierungsmöglichkeiten nebst den konventionellen Alterswohnungen wie Clusterwohnungen, Kernwohnungen mit Zusatzräumen, Wohnungen mit Gemeinschaftsräumen usw. Zur Begründung führt der Kantonale Senioren Verband Zug an, dass mit Zunahme der alternden Bevölkerung auch ein Wandel des damit verbundenen Lebensstils einhergeht.

Stellungnahme des Stadtrats

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept der Renzo Bader Architekten sieht beim Baubereich E ausschliesslich Alterswohnungen vor. Gemäss Information der Eigentümerin und des beauftragten Architekten sind in den Baubereichen für den „normalen“ Wohnungsbau (Baubereiche A, C1 und C2) verschiedene grosse Wohneinheiten als Alterswohnungen möglich. Im Richtprojekt ist ein volumetrisch/typologischer Nachweis für die Bebauungen erbracht worden. Die genaue Definition des Wohnungsschlüssels und alternativer Wohnformen obliegt der späteren Bauherrschaft. Gemäss Ziffer 15 der Bestimmungen sind für alle Baubereiche Architekturwettbewerbe durchzuführen. Dabei können alternative Wohnformen für ein mögliches Zusammenleben verschiedener Generationen aufgezeigt werden.

Ein guter Wohnungsmix dient auch dazu, dass unterschiedliche Personen- und Familienkonstellationen ihren Platz finden können. Das kann sich positiv auf die Vermarktung auswirken. Der Stadtrat ist jedoch der Meinung, dass es hierfür keine separate Festlegung im Bebauungsplan braucht und der Wohnungsmix auf den Markt abgestimmt werden sollte, so wie er sich dann in fünf bis zehn Jahren präsentiert. Zudem bietet der Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital» die volumetrischen Möglichkeiten für vielfältigste Wohnformen in mehreren Baubereichen.

Antrag des Stadtrats: Der Stadtrat beantragt, die Einwendung abzuweisen.

3. Zahlenkorrekturen hinsichtlich der Parkplätze in den Ziffern 33 und 34 der Bestimmungen

Aus städtebaulichen Gründen und aufgrund des Verbots zur Errichtung von Hochhäusern zwischen SBB-Geleisen und dem Seeufer ist die Bausubstanz des ehemaligen Personalhochhauses gemäss § 22 BO der Stadt Zug zu erhalten. Dies führte im Baubereich A zu einer Reduktion der anrechenbaren Geschossfläche um etwa 200 m² zugunsten des Baubereichs E gegenüber der Vorprüfung.

Dadurch reduziert sich die Parkplatzzahl im Baubereich A um zwei Parkplätze auf 31 Parkplätze für Bewohnerinnen und Bewohner und damit auf gesamt-haft 106 Parkplätze im Parkhaus Athene. Hingegen erhöhen sich die Parkplätze in der Tiefgarage Süd um zwei Parkplätze auf 28 Parkplätze.

Tabelle Parkplatzverteilung im Parkhaus Athene:

Baufeld	Nutzung	Parkhaus Athene alt	Parkhaus Athene Anpassung
A	Bewohner	33	31
	Besucher	2	2
B	Besucher Ausstellung	33	33
	Besucher Café/Bar	7	7
C1 +C2	Besucher Wohnen	3	3
	Besucher DL	4	4
D1 + D2	Besucher/Personal Hotel	15	15
	Besucher Restaurant	11	11
Total Parkhaus Athene		108	106 (-2)

Quelle: Baudepartement

Tabelle Parkplatzverteilung in der Tiefgarage Süd:

Baufeld	Nutzung	Tiefgarage Süd alt	Tiefgarage Süd Anpassung
E	Bewohner/Besucher GS 1479 + 1894	26	28 (+2)

Quelle: Baudepartement

Stellungnahme des Stadtrats

Im Planungsbericht zum Bebauungsplan auf Seite 25 ist die Verteilung der Parkplätze im Areal tabellarisch aufgeschlüsselt. Die Bestimmungen haben mit diesen Zahlen zu korrespondieren. Die Gesamtparkplatzzahl im Areal des ehemaligen Kantonsspitals bleibt unverändert.

Antrag des Stadtrats

Der Stadtrat beantragt die Korrektur der Parkplatzzahlen in den Ziffern 33 und 34 der Bestimmungen wie folgt:

33. Es sind insgesamt maximal 210 Parkplätze vorzusehen. Diese teilen sich wie folgt auf: Neue Tiefgarage Nord (Baubereiche C1, C2, D1 und D2) max. 72 Parkplätze, neue Tiefgarage Süd (Baubereich E) maximal 28 Parkplätze, Umgebung Baubereich E max. 4 Parkplätze und bestehendes Parkhaus Athene max. 106 Parkplätze.
34. Für den Baubereich A sind im Parkhaus Athene pro Wohnung ein Parkplatz, insgesamt jedoch maximal 31 Parkplätze für Bewohner vorzusehen.

4. Hängige Parlamentarische Vorstösse

4.1 Motion 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)

In der Motion wird der Stadtrat durch Marianne Zehnder damit beauftragt, für die zukünftige Nutzung des Areals an der Artherstrasse in Zug einen Ideenwettbewerb durchzuführen und die Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Zug in diesen Prozess einzubeziehen.

Stellungnahme des Stadtrats

Der Stadtrat hat die Einwohnerinnen und Einwohner von Zug bereits frühzeitig in den Prozess eingebunden. Anfang 2009 wurde eine 20-köpfige Arbeitsgruppe aus Vertretern der Nachbarschaft, aller Parteien, des Kantons Zug sowie der Stadt Zug gebildet. Es wurden verschiedene Nutzungsszenarien entwickelt und ein erster grober Masterplan erarbeitet. Der Masterplan und die Standortevaluation für ein neues Kunsthaus bildeten die Grundlagen für einen Studienauftrag, zu dem vier Zuger Architekturbüros eingeladen wurden. Anfang 2012 wurde das Projekt von Renzo Bader Architekten und Fontana Landschaftsarchitektur vom Beurteilungsgremium als Siegerprojekt bestimmt. Dieses bildet die Grundlage für den Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital».

Antrag des Stadtrats

Der Stadtrat beantragt, die Motion als erheblich zu erklären und als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

4.2 Motion der Fraktion Alternative-CSP vom 28. September 2008 betreffend Kauf des Areals an der Artherstrasse (ehemaliges Kantonsspital) durch die Stadt Zug

Marianne Zehnder beauftragt in der Motion den Stadtrat, mit dem Regierungsrat Verhandlungen aufzunehmen mit dem Ziel, einen im Grundbuch eingetragenen Kaufrechtsvertrag über das Areal des ehemaligen Kantonsspitals abzuschliessen. Sie begründet die Motion mit der Ablehnung des Bebauungsplans Belvedere. Die Ablehnung zeige, dass die Bevölkerung eine öffentliche Nutzung dieses Areals wünsche.

Stellungnahme des Stadtrats

Der Stadtrat hat sich bereits frühzeitig bei der Definition der Nutzungen für einen breiten Nutzungsmix eingesetzt. Basierend auf den Nutzungsszenarien des Masterplans sind im vorliegenden Bebauungsplan folgende Nutzungen definiert: Wohnen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, Hotel- und Gastronomienutzung auch in Kombination mit Longstayappartements und Alterswohnungen sowie der Standort für das Kunsthaus Zug oder eine andere öffentliche Nutzung mit Ausstrahlungskraft. Durch publikumsattraktive Nutzungen, wie Hotel und Gastronomie wird das Areal an prominenter Lage für die Öffentlichkeit zugänglich. Ein Verkauf des Areals an die Stadt Zug wurde verschiedentlich mit dem Kanton Zug thematisiert. Da das Land in der öffentlichen Hand verbleibt, ist ein Kauf durch die Stadt Zug nicht erforderlich. Der Kanton und somit die öffentliche Hand vergibt das Land im Baurecht und bleibt damit weiterhin Eigentümer des Areals.

Antrag des Stadtrats

Der Stadtrat beantragt, die Motion als erheblich zu erklären und als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

4.3 Motion Susanne Giger, Fraktion Alternative-CSP, vom 17. Januar 2014 betreffend Pilotprojekt Kantonsspitalareal

Susanne Giger, Fraktion Alternative-CSP, hat am 17. Januar 2014 eine Motion betreffend Pilotprojekt Kantonsspital mit folgendem Antrag eingereicht:

«Der Stadtrat wird beauftragt sich darum zu bemühen, dass auf dem Areal des «alten Kantonsspitals» ein gesellschaftlich- und energiepolitisches Pilotprojekt realisiert werden kann. Auf einer der Parzellen, die vom Kanton im Baurecht abgegeben werden – könnte ein Mehr-Generationen-Haus nach dem Beispiel von Solinsieme und aus energietechnischer Sicht ein Nullenergiehaus oder Haus 2050 verwirklicht werden.»

Stellungnahme des Stadtrats

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept der Renzo Bader Architekten sieht beim Baubereich E ausschliesslich Alterswohnungen vor. Im Richtprojekt sind in den Baubereichen für den „normalen“ Wohnungsbau (Baubereiche A, C1 und C2) verschiedene grosse Wohneinheiten als Alterswohnungen möglich. Die genaue Definition des Wohnungsschlüssels und der Einbezug von alternativen Wohnformen obliegen der späteren Bauherrschaft. Ein energiepolitisches Pilotprojekt ist nicht erforderlich, da der Kanton in der kantonalen Energieverordnung bereits erhöhte Anforderungen für Gebäude in Bebauungsplänen vorschreibt.

Antrag des Stadtrats

Der Stadtrat beantragt, die Motion als erheblich zu erklären und als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

5. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- die Einwendung des Kantonalen Senioren Verbandes Zug vom 18. Juni 2015 zur Kenntnis zu nehmen und abzuweisen,
- den Antrag des Stadtrats zur Anpassung in den Ziffern 33 und 34 der Bestimmungen gut-zuheissen,
- den Bebauungsplan Areal ehemaliges Kantonsspital, Plan Nr. 7097, festzusetzen; zudem
- die 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), sowie
 - der Fraktion Alternative-CSP vom 28. September 2008 betreffend Kauf des Areals an der Artherstrasse (ehemaliges Kantonsspital) durch die Stadt Zug, und
 - von Susanne Giger, Fraktion Alternative-CSP, vom 17. Januar 2014 betreffend Pilotprojekt Kantonsspitalarealerheblich zu erklären und als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

Zug, 1. September 2015

Dolfi Müller
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Einwendung des Kantonalen Senioren Verbandes Zug vom 18. Juni 2015
3. Motion 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)
4. Motion der Fraktion Alternative-CSP vom 28. September 2008 betreffend Kauf des Areals an der Artherstrasse (ehemaliges Kantonsspital) durch die Stadt Zug
5. Motion Susanne Giger, Fraktion Alternative-CSP, vom 17. Januar 2014 betreffend Pilotprojekt Kantonsspitalareal
6. Änderung des § 17 der Bestimmung Plan Nr. 7097
7. Plan Nr. 7097 (mit geänderter Bestimmung §17, im Internet unter GGR-Vorlage Nr. 2325.3 aufgesetzt)

Die weiteren Unterlagen der 1. Lesung des Bebauungsplans Areal ehemaliges Kantonsspital, Artherstrasse, Plan Nr. 7097, GGR-Vorlage Nr. 2325 vom 4. November 2014, haben keine materiellen Änderungen erfahren und sind im Internet unter GGR-Vorlage Nr. 2325 aufgesetzt.

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtratsvizepräsident André Wicki, Departementsvorsteher, Tel. 041 728 21 51.

**BESCHLUSS des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.
betreffend Bebauungsplan Areal ehemaliges Kantonsspital, Artherstrasse, Plan Nr. 7097;
Festsetzung**

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2325 vom 4. November 2014 (1. Lesung) und Nr. 2325.3 vom 1. September 2015 (2. Lesung):

1. Der Bebauungsplan Areal ehemaliges Kantonsspital, Artherstrasse, Plan Nr. 7097, wird festgesetzt.
2. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Das Baudepartement wird gestützt auf § 41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) beauftragt, diesen Beschluss nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder nach einer allfälligen Urnenabstimmung zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.
4. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug mit Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er wird in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
5. Gegen diesen Beschluss kann gemäss § 17^{bis} des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Karin Hägi
Präsidentin

Martin Würmli
Stadtschreiber

Referendumsfrist: