

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2325.1

## Bebauungsplan Areal ehemaliges Kantonsspital, Artherstrasse, Plan Nr. 7097; 1. Lesung

**Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 13. Januar 2015**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

### **1. Ausgangslage**

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2325 vom 4. November 2014.

### **2. Ablauf der Kommissionsarbeit**

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Elfer-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat André Wicki und Departementssekretärin Dr. Nicole Nussberger sowie dem Stadtplaner Harald Klein. Auf die Vorlage wird eingetreten.

### **3. Information zum Kunsthaus**

Zu Beginn der Sitzung informiert der Stadtrat die BPK unter Hinweis auf das strikt einzuhaltende Kommissionsgeheimnis vertraulich über die neueste Entwicklung in Sachen Kunsthaus. Regierungsrat und Stadtrat hätten bekanntlich vor rund einem halben Jahr die Herren Held und Hess beauftragt, die Rahmenbedingungen für ein neues Kunsthaus zu durchleuchten. Demnach rufe ein neues Kunsthaus nach Investitionskosten von CHF 45 bis 50 Mio. Ein solcher Betrag erscheint der aktuellen Trägerschaft von Kanton, Stadt und Kunsthaus als zu hoch. Daher habe man zur Bewältigung der prognostizierten Kosten nach einer "vierten Kraft" Ausschau gehalten. Mit andern Worten hätten via Mäzenatentum oder privaten Investoren zwischen CHF 15 bis 20 Mio. aufgebracht werden müssen. Dies bis Ende 2014. Dieses Ziel habe sich nicht erfüllt. Damit sei das neue Kunsthaus gestorben. Im Bebauungsplan sei das Baufeld für eine öffentliche Nutzung definiert. Zurzeit stünden keine alternativen Nutzungen im Raum. Eine neue Nutzung könne später noch definiert werden.

In der nachfolgenden Diskussion zeigt sich die BPK irritiert und enttäuscht ob dieser Hiobsbotschaft. Man fragt sich, ob man hier nicht einen etwas längeren Atem punkto Finanzierung hätte aufbringen müssen. Ohne Magnet werde das ganze Areal aus städtebaulicher Sicht und im Lichte einer attraktiven Stadtentwicklung massiv "ausgehöhlt". Es blieben bloss noch "Wohnen" und ein "Hotel ohne Synergien". Müsste man aus Sicht der Stadt nicht zurück auf Feld 1 und etwas Neues andenken? Schliesslich habe man hier ein Highlight setzen wollen, um Zug Süd neuen Drive zu geben und neues Leben einzuhauchen.

Der Stadtrat meint, dass hier der Kanton den Lead habe. Zudem hätten die Abklärungen Held/Hess gezeigt, dass die Realisierung eines Kunsthauses in der angedachten Grössenordnung nicht billiger zu haben ist.

Der Stadtplaner ergänzt, dass das Volumen im Bebauungsplan für eine öffentliche Nutzung mit hoher Ausstrahlungskraft reserviert ist. Wenn die Nutzung Kunsthaus nicht realisiert werden könne, müsse halt eine andere Nutzung gefunden werden. Das Volumen könne aber nicht einfach mit Alters- oder einigen teuren Eigentumswohnungen aufgefüllt werden. Der vorliegende Bebauungsplan weise grundsätzlich einen guten Nutzungsmix auf.

Von Seiten der Kommission wird verlangt, dass die Stadt die Flinte nicht vorschnell ins Korn wirft und hier am Ball bleibt. Zug braucht Raum für Kultur, Ausstellungen, Konzerte und Kongresse. Ein Hotel braucht entsprechende Synergien. Auf diesem Areal muss grosszügig gedacht werden, um dessen Chancen adäquat zu nutzen. Der Schalter muss in Zug endlich umgelegt werden, zu oft ist das Denken und Handeln noch immer allzu kleinstädtisch ausgerichtet. Das Kantonsspital-Areal ist eine grossstädtische Fläche, die gut etappiert zu entwickeln ist und insbesondere mit einer öffentlichen Nutzung mit grosser Strahlkraft auszustatten ist. Dieses Areal bietet hierzu eine unwiederbringliche Chance!

#### **4. Erläuterungen der Vorlage**

Der Stadtplaner stellt den Bebauungsplan mit einer Powerpoint-Präsentation vor. Das Ergebnis des Studienauftrages zeigt die Gebäulichkeiten bloss als Platzhalter auf und nicht als konkrete Bauten. Gesamthaft sind es 210 Parkplätze. In der neuen Tiefgarage Süd (Baubereich E) seien es jedoch 28 und nicht 26 und im bestehenden Parkhaus Athene seien es 106 und nicht 108. Dies werde bei der öffentlichen Auflage des Bebauungsplanes offiziell korrigiert. Ab 2018 würden die heutigen Zwischennutzungen langsam auslaufen. Laut Baudirektion sei dann eine Realisierung ab 2019 von Süden nach Norden (Wohnungsbau) her vorgesehen.

#### **5. Beratung**

Ein Mitglied kritisiert den vorliegenden Vorschlag als nicht überzeugend. Es gehe hier um ein Gebiet von 25'000 m<sup>2</sup> an schönster Seelage, welches städtebauliche Gestaltungsmöglichkeiten biete, um etwas wirklich Gescheites und Kreatives zu schaffen. Eine Nutzung mit Kunsthaus könnte gefallen, wenn man das ganze mit einer bedeutenden Sammlung à la Beyeler in Basel oder Reinhart in Winterthur "verheiraten" könnte.

Andernfalls sei eher Richtung Kongresszentrum zu denken. Jedenfalls sollen hier ein grosser Wurf gewagt und nicht nur einfach Wohnungen geschaffen werden.

Von anderer Seite wird eingeworfen, dass es sich bei der Sammlung Kamm durchaus um eine bedeutende Sammlung handelt, die einem Kunsthaus das nötige Gepräge geben könne. Zudem existierten im Kanton weitere Sammlungen, die neu zu platzieren seien.

Der Stadtrat wirft korrigierend ein, dass die Fläche 20'000 m<sup>2</sup> betrage. Mit den Gegnern des ersten Bebauungsplanes Belvedere sowie weiteren Kreisen habe man das Gespräch gesucht. Man habe eine gemischte Nutzung angestrebt. Der Bebauungsplan sei demokratisch gut austariert. Zudem würden seit der Neuaufgleisung des Projekts 2008 bis zu einem möglichen Baustart kostbare 10 Jahre verstrichen sein. Daher sollte man jetzt loslegen können. Das Bau-  
feld für die öffentliche Nutzung sei gegeben. Die Art der Nutzung könne parallel dazu noch ermittelt werden. Ein Grossteil des Bebauungsplanes liege nun vor. Für den Rest brauche es noch Zeit. Stadtrat und Regierungsrat hätten das Kunsthaus gewollt. Dieses sei nun aber an den Finanzen gescheitert. Es sei nun nicht Aufgabe der BPK, Ideen zu entwickeln, was auf diesem Bau-  
feld zu machen sei. Diese Aufgabe obliege der Baudirektion und dem Regierungsrat als Grundeigentümer.

Die Verwaltung führt ergänzend an, dass im Bebauungsplan eine Hotelnutzung vorgeschrieben sei, die Grösse sei allerdings nicht klar definiert. Es müsse auch ein Gastronomiebetrieb realisiert werden, wobei dieser als Einheit mit dem Kunsthaus angedacht worden sei. Wenn nun die öffentliche Nutzung nicht klar definiert sei, sei es auch legitim, über eine Hotelnutzung nachzudenken.

Die Kommission ist überzeugt, dass an diesem Ort eine öffentliche Nutzung im Triple-A-Bereich anzustreben sei. Dazu ist die Diskussion aber noch nicht abgeschlossen, nunmehr nach dieser Hiobsbotschaft gar völlig offen. Allein das Vorsehen eines Bau-  
feldes einer öffentlichen Nutzung im Bebauungsplan bietet keine Gewähr für die Umsetzung einer entsprechend hochstehenden Umsetzung. Ein fehlender "Magnet" gefährdet auch die vorgesehene Hotelnutzung. Es reicht auf diesem Areal nicht, einfach ein zwar demokratisch ausgewogenes "Null-Widerstands-Sammelsurium" zu realisieren, welches keine Strahlkraft hat und zum Schluss bloss verschiedenen Wohnformen Platz bietet. Aufgrund der heutigen unklaren und entsprechend unsicheren Situation muss das Ganze ernsthaft hinterfragt werden. So hat beispielsweise auch ein Hotelbetrieb eine starke Abhängigkeit vom Bau-  
feld B. Wenn nun B nicht oder ohne Strahlkraft realisiert wird, fehlt möglicherweise auch ein Investor für das Hotel. All dies bedeutet für die BPK nicht, dass der Bebauungsplan nun fallieren muss. Im Lichte der angestrebten Stadtentwicklung und für Zug Süd muss die Stadt jedoch wissen, was sie am Schluss konkret bekommt. Insofern ist die Frage der öffentlichen Nutzung prioritär zu behandeln und verbindlich zu definieren.

Gemäss dem Stadtplaner ist beabsichtigt, aufgrund der Seelage ein liegendes Bauvolumen zu realisieren. Daher sei es nicht so einfach, da alles an Nutzungen hineinzupacken. Insofern müsse dies noch entwickelt werden. Allenfalls müsse die Vorlage über die konkrete Form nochmals dem GGR vorgelegt werden. Das Baufeld B müsse idealerweise als ein Baufeld gelesen werden, worüber ein Architekturwettbewerb folge. Es müsse auch zusammen entwickelt werden.

Zwei Stimmen relativieren die Sichtweise der Mehrheit der BPK dahingehend, dass RR Tännler gegenüber den Quartierbewohnern immer erklärt habe, es gebe eine Etappierung der Baufelder und es könnten verschiedene Architekten realisieren. Das Kunsthaus habe er immer als nicht gesichert erwähnt. Fragezeichen gebe es auch beim Hotel. An der Grundstrategie ändere man damit aber nichts. Es müsse jetzt der erste Schritt gemacht werden, bevor man sich in etwas festbeisse, was nicht so bedeutend sei.

Bei einer Etappierung muss nach Meinung einzelner beim Baufeld B als zentrales Element begonnen werden. Sodann werden der Zustand und insbesondere das Tragwerk von Gebäude A für die angestrebte Nutzung kritisch hinterfragt. Was das Alterswohnen anbelangt, wird verlangt, dass die Art der Umsetzung ebenfalls zu definieren sei (Alters-Residenz, Alters-WG, betreutes Wohnen, etc.)

Der Stadtplaner erklärt, dass der Kanton aufgrund verschiedener Abklärungen die Bausubstanz als sehr gut taxiere, weshalb die Erhaltung und Sanierung aus finanziellen Gründen richtig sei.

Zum Schluss der Diskussion überwiegen in der BPK die kritischen Stimmen zur aktuellen Entwicklung und zum Vorgehen betreffend die angestrebte öffentliche Nutzung. Das Baufeld "B" wird von der BPK als zentral eingestuft. Dennoch hat man heute keinen Schimmer darüber, was die Stadt hier erhalten wird. An sich erachtet die BPK den Bebauungsplan punkto Nutzungsmix als attraktiv, aber nur, sofern er in der angedachten Art umgesetzt wird. Bebauungspläne sind nicht sakrosankt, sind abänderbar, nicht zuletzt deshalb, weil wirtschaftliche Interessen die Oberhand gewinnen. Dies darf hier mit diesem Areal nicht passieren. Insofern bedauert es die BPK, dass für das Baufeld "B" bis dato kein Plan B angedacht wurde. Jetzt läuft die Stadt Gefahr, diesbezüglich die Katze im Sack zu kaufen. Für die 2. Lesung sollte hier nach Meinung der BPK noch einiges aufgearbeitet werden. Trotz gesundem Misstrauen und den angemahnten Bedenken will die BPK den Bebauungsplan in 1. Lesung einstweilen mehrheitlich mittragen.

## **6. Zusammenfassung**

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2325 vom 4. November 2014 empfiehlt die BPK die Vorlage mit 9 : 2 Stimmen in 1. Lesung zur Annahme.

## **7. Antrag**

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei der Antrag des Stadtrats zur Festsetzung des Bebauungsplans Areal ehemaliges Kantonsspital, Plan Nr. 7097, in 1. Lesung gutzuheissen.

Zug, 9. Februar 2015

Für die Bau- und Planungskommission  
Urs Bertschi, Kommissionspräsident