

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

**Bericht und Antrag des Stadtrats vom 4. November 2014**

### **Das Wichtigste im Überblick**

Nach der Ablehnung des Bebauungsplans «Belvedere» 2008 durch die Stimmberechtigten der Stadt Zug entwickelte eine Arbeitsgruppe von Kanton und Stadt im Rahmen eines Mitwirkungsverfahrens diverse Nutzungsszenarien sowie einen ersten groben Masterplan. Gleichzeitig wurde das Areal als möglicher Standort für das neue Kunsthaus Zug untersucht und als geeignet bestimmt. 2011 hat der Kantonsrat den Standort «Neubau Kunsthaus» auf dem Areal des alten Kantonsspitals im Kantonalen Richtplan festgesetzt. Der Masterplan und die Standortevaluation für ein neues Kunsthaus bildeten die Grundlagen für einen Studienauftrag, zu dem vier Zuger Architekturbüros eingeladen wurden. Anfangs 2012 wurde das Projekt von Renzo Bader Architekten und Fontana Landschaftsarchitektur als Siegerprojekt bestimmt. Dieses bildet die Grundlage für diesen Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital».

Es ist eine Bebauung geplant, welche die Grundmasse der Wohn- und Arbeitszone 3 einhält. Insgesamt entstehen etwa 20'000 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Es sind 75 Wohnungen vorgesehen. Ca. 23 dienen als Alterswohnungen im Baufeld E, ca. 30 werden in den Baufeldern C1 und C2 als preisgünstige Wohnungen erstellt, die verbleibenden Wohnungen werden im Baufeld A realisiert.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital», Plan Nr. 7097, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine vielfältige Nutzungsstruktur mit angemessenem Wohnanteil und insbesondere für den Neubau des Kunsthauses Zug oder allenfalls einer anderweitigen öffentlichen Nutzung mit Ausstrahlungskraft geschaffen.

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

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

1. **Ausgangslage**
2. **Bebauungsplan**
3. **Erschliessung**
4. **Freiräume**
5. **Lärmschutz**
6. **Verfahren**
7. **Parlamentarische Vorstösse und Eingaben**
8. **Fazit und weiteres Vorgehen**
9. **Antrag**

## 1. **Ausgangslage**

Der Bebauungsplan regelt die Bebauung des ehemaligen Kantonsspitalareals Zug. Der Bebauungsplanperimeter wird im Norden und im Westen jeweils von Verkehrsstrassen (Mänibach- und Artherstrasse), im Osten durch den Bahndamm der SBB und im Süden durch die Villen «Casa Rossa» und «Artherstrasse 31» begrenzt. Der Bebauungsplanperimeter umfasst mit dem Grundstücken GS 1407, 1408 und 1412 eine Gesamtfläche von 26'774 m<sup>2</sup>. Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum des Kantons Zug.

Nach der Ablehnung des Bebauungsplanes «Belvedere» durch die Stimmberechtigten der Stadt Zug im Jahr 2008, entwickelte eine Arbeitsgruppe mit Fachleuten verschiedene Nutzungsszenarien sowie einen ersten groben Masterplan. Parallel dazu verliefen die Abklärungen zur Standortevaluation des Kunsthauses in Zug. 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».

Das Areal des ehemaligen Kantonsspitals befindet sich südlich der Altstadt an hervorragender, unverbaubarer Lage in unmittelbarer Nähe des Zugersees. Mit der im Bebauungsplan geregelten publikumsattraktiven, kulturellen Nutzung im öffentlichen Interesse, dem Hotel und dem Restaurant sowie der uneingeschränkten Zugänglichkeit des Areals wird der in der Bauordnung geforderte öffentliche Charakter des Bebauungsplanperimeters erfüllt. Mit der vielseitigen Nutzungsdurchmischung und den unterschiedlichen Wohnpreissegmenten wird der Bebauungsplan dem besonderem Standort in Zug Süd gerecht.

## 2. **Bebauungsplan**

### 2.1 **Ziele und Inhalte des Bebauungsplans**

Mit dem Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital» sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Durchführung von Architekturwettbewerben geschaffen und folgende Ziele erreicht werden:

- Die Schaffung von zweckmässigen und sachgerechten Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Bebauung des Areals und im Baubereich B für einen Neubau mit öffentlicher Ausstrahlungskraft, wie beispielsweise für ein Kunsthaus oder einen Mehrzwecksaal.

- Die Zugänglichkeit des Areals für die Öffentlichkeit sowie die Aufwertung der Aussenräume für Fussgänger mit attraktiven Fussgänger- und Platzflächen mit hoher Aufenthaltsqualität.
- Die Einführung von Bestimmungen, welche einerseits die bauliche Umsetzung des ausgewählten Richtprojektes ermöglichen und andererseits den notwendigen Projektierungsspielraum für die Weiterbearbeitung in Etappen offen lassen.
- Einen ausgewogenen Nutzungsmix auf dem Areal.

## 2.2 Städtebauliches Konzept

Insgesamt sind auf dem Perimeter sieben Baubereiche (Baubereiche A, B, C1 und C2, D1 und D2 sowie E) geplant, welche einen breiten und attraktiven Nutzungsmix wie Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung sowie öffentliche, publikumsattraktive Nutzungen, aufweisen. Das Kernstück des Areals ist ein grosszügiger öffentlicher Aussenraum in Form einer Seeterrasse, welche sich auf der unteren Ebene oberhalb der Artherstrasse befindet und so einen Mehrwert für die Stadt Zug bietet. Der Baubereich für eine öffentliche Nutzung mit 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. Der bestehende Südflügel des ehemaligen Kantonsspitals und das ehemalige Personalhochhaus im Norden bilden jeweils die seitlichen Abschlüsse dieser Terrassierung. In der oberen, halböffentlichen Ebene sind in zwei Baubereichen Wohn- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen, welche die östliche Begrenzung des urbanen Stadthofs darstellen. Durch die terrassenartige Einteilung in zwei Ebenen verfügen auch die oberen Bauten teilweise über Seesicht. Der nördliche Abschluss des Perimeters bildet ein Baubereich mit Wohnnutzung, welcher dieselbe Grundmasse wie das heutige Personalhochhaus hat. Rund um den Baubereich wird ein Wohngarten realisiert. Dieser lehnt sich an die heutige Umgebungsgestaltung an. Der Bettentrakt des ehemaligen Kantonsspitals schliesst diese Bebauungsordnung ab und öffnet sich Richtung Süden zum Freiraum hin. Dieser bestehende Südflügel ist ein wichtiger architektonischer Zeitzeuge und widerspiegelt die Vergangenheit des Perimeters als Spitalareal. Das Gebäude bleibt in seiner heutigen Form erhalten und wird durch einen eingeschossigen Anbau ergänzt. In Zukunft wird dieser Baubereich eine Hotel- und Gastronomienutzung beherbergen. Südlich schliesst ein Baubereich mit Wohnnutzung an und vermittelt durch seine Ausrichtung zwischen dem Südflügel und der benachbarten Wohnüberbauung auf GS 1480. Zwischen diesem Baubereich und dem bestehenden Südflügel soll eine einheitlich gestaltete Parkanlage entstehen. Mit Hilfe der versetzten Anordnung der sieben Baubereiche bleibt das Areal durchlässig und es ergeben sich interessante Aussichten sowie Sichtbeziehungen. Die vier Aussenräume, mit dem Wohngarten, der Seeterrasse, dem Stadthof und dem Park, nehmen in ihrer Gestaltung Bezug auf die anliegenden Nutzungen der Baubereiche und geben dem Perimeter eine vielseitige Erscheinung.

### **2.3 Bebauung und Nutzung**

Der Bebauungsplan ermöglicht die Realisierung einer Bebauung mit einer maximalen anrechenbaren Geschossfläche von 20'000 m<sup>2</sup>. Bezogen auf den rechtskräftigen Zonenplan resultiert daraus eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0.80. Insgesamt sollen ca. 75 Wohnungen entstehen. Im Bereich des preisgünstigen Wohnungsbaus können gemäss § 38 Bauordnung der Stadt Zug ca. 30 Wohnungen erstellt werden. Im Baufeld E werden ca. 23 Alterstwohnungen entstehen. Im Baufeld A, ehemaliges Personalhaus, werden die verbleibenden Wohnungen realisiert.

In der Bauzone mit speziellen Vorschriften Areal Altes Kantonsspital, gelten die Grundmasse der Wohn- und Arbeitszone 3. Der Bebauungsplan für das Kantonsspitalareal wurde so erstellt, dass er diese Grundmasse in allen Punkten einhält.

Ausnahmen bilden die bereits bestehenden Gebäude der Baubereiche A und D1. Das heutige Personalhochhaus bildet den Baubereich A und fixiert ausschliesslich die Lage. Aus ortsbaulichen Gründen und aufgrund des Verbotes zur Errichtung von Hochhäusern zwischen SBB-Geleisen und dem Seeufer ist die Bausubstanz des ehemaligen Personalhochhauses zu erhalten. Mit dem vorgeschriebenen Substanzerhalt zeichnet Baufeld A die Bestandesgarantie gemäss § 72 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes nach. Eine formelle Unterschutzstellung gemäss Denkmalschutzgesetz erfolgt damit nicht.

Im Umgang mit der schutzwürdigen Bausubstanz des Baubereichs D1 ist im Rahmen der Weiterprojektierung seitens der Direktion des Innern vorgesehen, den Keiser & Bracher-Südflügel unter Denkmalschutz zu stellen sowie seine Umgebung zu schützen. Gestützt darauf wird beim Baubereich D1 eine bewusste Abweichung von der Bauordnung der Stadt Zug vorgenommen und die Bausubstanz des schützenswerten Baudenkmals beziehungsweise das gekennzeichnete Bauvolumen aus denkmalpflegerischen Gründen erhalten.

### **2.4 Bau-und Strassenlinien**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes bestehen verschiedene rechtskräftige Baulinien. Zusammen mit dem Bebauungsplan sollen diese bereinigt und wo erforderlich neu gefasst werden. Die Baulinien im Bebauungsplanperimeter Areal ehemaliges Kantonsspital stammen aus dem Jahr 1955 und führen der Arther- und der Mänibachstrasse entlang. Die parallel zur Mänibachstrasse verlaufenden kommunalen Baulinien werden durch den Bebauungsplan aufgehoben. Diese entsprechen nicht mehr den heutigen Gegebenheiten. Die Baulinie entlang der Artherstrasse wird so angepasst, dass sie entlang des Baubereiches B (Neubau mit öffentlicher Ausstrahlungskraft) verläuft. Zusätzlich wird entlang des Baubereichs B neu eine Unterniveaubaulinie definiert. Diese Baulinien werden in einem separaten kantonalen Verfahren festgesetzt. Die entsprechenden Pläne wurden erarbeitet und werden zusammen mit dem Bebauungsplan koordiniert aufgelegt.

### **3. Erschliessung**

#### **3.1 Arealzufahrten**

Das Areal des ehemaligen Kantonsspitals wird wie bis anhin ab der Artherstrasse über die Mänibachstrasse erschlossen. Die Zufahrt für die gemeinsame Tiefgarage Nord der Baubereiche B, C1, C2, D1 und D2 erfolgt im Norden des Areals von der Mänibachstrasse. Im Osten des Areals befindet sich die Zufahrt für die Tiefgarage Süd des Baubereiches E. Beide Tiefgaranzufahrten sind in die Gebäude (Baubereiche C1 und E) zu integrieren. Die Erschliessung des bestehenden Parkhauses Athene ab der Mänibachstrasse bleibt unverändert. Für die Besucherparkplätze des Baubereichs E sowie für Anlieferungen, Feuerwehr und allgemeine Notzufahrten ist am Ende des Weges entlang dem SBB-Bahndamm ein Wendepplatz vorgesehen. Die Seeterrasse ist grundsätzlich für den motorisierten Individualverkehr gesperrt. Ausnahmen bilden Fahrten für Feuerwehr und allgemeine Notzufahrten, welche die Seeterrasse über eine Zufahrt ab der Mänibachstrasse erreichen. Diese Zufahrt weist einen Abstand von mindestens 20 m zur Artherstrasse auf und verfügt über einen Wendepplatz nördlich des Baubereiches B. Dies gilt ebenso für den Stadthof, welcher nur für Hotelzufahrten, für Anlieferungen und für Einsätze der Feuerwehr zu befahren ist. Diese Zufahrten zum Stadthof sind ab der Mänibachstrasse und ab dem Weg entlang dem SBB-Bahndamm vorgesehen. Die rückwärtige Erschliessung der Grundstücke 1479 und 1894 wird ab dem Weg entlang dem SBB-Bahndamm am südlichen Ende des Baubereiches E angeordnet.

#### **3.2 Parkierung**

Die Parkierung erfolgt grossmehrheitlich unterirdisch. Insgesamt sind maximal 210 Parkfelder (206 unterirdische und 4 oberirdische Parkfelder) vorzusehen. Diese teilen sich wie folgt auf:

- Die neue Tiefgarage Nord (Baubereiche B / C1 / C2 / D1 und D2) mit maximal 72 Parkfeldern
- Die neue Tiefgarage Süd (Baubereich E) mit maximal 26 Parkfeldern
- 108 Parkplätze des bestehenden Parkhauses Athene
- 4 oberirdische Parkfelder für Besucher in der Umgebung des Baubereichs E

Der Baubereich A verfügt über keine eigene Parkierungsanlage. Die Parkfelder für Bewohner und Beschäftigte befinden sich im bestehenden Parkhaus Athene, welches im Eigentum des Kantons Zug ist. Das Parkhaus Athene hat insgesamt 235 bewirtschaftete Parkfelder. Davon sind zum jetzigen Zeitpunkt 80 Einstellplätze dauerhaft vermietet und demzufolge stehen weitere 155 Plätze zur freien Verfügung. Sämtliche Parkfelder im Perimeter des Bebauungsplans sind ab der ersten Stunde gebührenpflichtig zu bewirtschaften. Davon ausgenommen sind die reservierten Parkfelder für Wohnnutzungen und Beschäftigte.

#### **3.3 Verkehrsbelastung**

Im Auftrag der Stadt Zug wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die Erschliessung durch den Motorisierten Individualverkehr, den Öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr für das Areal ehemaliges Kantonsspital untersucht und die Auswirkungen aufzeigt, welche sich aufgrund der geplanten Parkfelder ergeben. Die Verfasser des verkehrstechnischen Gutachtens vom 7. November 2012, revidiert am 15. Februar 2014, kommen zum Schluss, dass die Kapazität des Knotens Arther- und Mänibachstrasse auch mit zusätzlichem Verkehr aus dem Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital» klar ausreichend ist.

Die Verkehrsqualität liegt bei diesem Knoten in den Verkehrsspitzenstunden zwischen gut bis sehr gut. Auf dem angrenzenden Strassennetz ist, im Vergleich mit dem projektunabhängigen Verkehrsaufkommen, die zusätzliche Belastung durch den Bebauungsplan gering.

### **3.4 Veloabstellplätze**

Für Fahrräder und Motorfahrräder wurde in Anlehnung an die Empfehlung des Bundesamtes für Strassen die Berechnungsweise für die Mindestanzahl Abstellplätze wie folgt festgelegt:

- 1 Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche für Wohnen,
- 1 Abstellplatz pro 70 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche für Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistung, Hotel und
- 1 Abstellplatz pro 85 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche für Einkaufen, Freizeit, Kultur, Gastronomie

Daraus ergibt sich eine minimale Anzahl für Fahrräder und Motorfahrräder von 232 Abstellplätzen. Diese sind so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können (beispielsweise entlang der Zugangswege, in der Tiefgarage oder auch an gut zugänglichen Keller- oder Erdgeschossräumen). Mindestens 60 % dieser Abstellplätze sind zu überdachen.

### **3.5 Fuss- und Radwege**

Für die Anwohnenden und die Öffentlichkeit entsteht ein dichtes und zusammenhängendes Wegnetz. Die im Bebauungsplan eingetragenen öffentlichen Fusswegverbindungen sind optimal an das übergeordnete Fusswegnetz, die nahe gelegenen Stadtbahnhaltestellen Casino und Friedbach sowie an die Bushaltestelle Mänibach angebunden. Mit der Seeterrasse, dem Stadthof, dem Wohngarten und dem Park weist der Bebauungsperimeter sehr attraktive Fussgängerverbindungen auf. Mit diesen erhält der Langsamverkehr grosszügige Zirkulationsflächen im Bereich der Seeterrasse und des Stadthofs. An den beiden Enden der Seeterrasse befindet sich zudem ein Übergang über die Artherstrasse.

Im Westen und im Osten grenzen ein kantonaler und ein kommunaler Radweg an das Areal. Somit ist das Gebiet im Bebauungsplanperimeter ausgezeichnet an das Radwegnetz angeschlossen.

## **4. Freiräume**

Das Konzept Umgebung der Fontana Landschaftsarchitektur GmbH ist Bestandteil des Bebauungsplanes «Areal ehemaliges Kantonsspital» und für die weitere Projektierung sowie für die etappenweise Umsetzung wegleitend.

Das Areal wird bezüglich Umgebungsgestaltung in die folgenden vier Bereiche unterteilt:

- Wohngarten (beim Personalhochhaus),
- Seeterrasse (beim Neubau publikumsattraktive, öffentliche Nutzung mit Ausstrahlungskraft),
- Park (beim Hotel und Wohngebäude) und
- Stadthof (zwischen Wohngebäuden und Neubau einer publikumsattraktiven, öffentlichen Nutzung mit Ausstrahlungskraft).

Die Lage des Terrains im Hang wird in der geplanten Bebauung mit Hilfe von zwei Ebenen akzentuiert. Die Seeterrasse als untere Ebene dient der Zirkulation und dem Aufenthalt der Besucher des Neubaus mit öffentlicher Ausstrahlungskraft (Baubereich B) sowie für die Gastronomie (Baubereich D2). Der Stadthof als obere Ebene erschliesst die Dienstleistungs- und Wohnflächen der Baubereiche C1 und C2 und dient sowohl dem Hotel (Baubereich D1) als auch dem Neubau mit öffentlicher Ausstrahlungskraft (Baubereich B) als Vorzone und Erschliessungsfläche.

## 5. Lärmschutz

Das Lärmgutachten vom 10. Februar 2014 des Ingenieurbüros Beat Sägesser dient als Grundlage für die weitere Planung. Die Einzonung erfolgte vor Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes und der Lärmschutzverordnung, somit ist für den Bebauungsplan der Immissionsgrenzwert massgebend.

<b>Nutzung</b>	<b>Immissionsgrenzwert</b>	
	<i>tags</i>	<i>nachts</i>
<i>Wohnnutzung</i>	65 dB (A)	55 dB (A)
<i>Betriebliche Nutzung*</i>	70 dB (A)	60 dB (A)

\* *Publikumsattraktive öffentliche Nutzungen im Baufeld B und abgeschlossene Räume (Saal u.ä.) beim Restaurant im Baufeld D2.*

Quelle: Lärmgutachten von Beat Sägesser vom 10. Februar 2014

Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. Gemäss Lärmgutachten sind die massgebenden Immissionsgrenzwerte im Bebauungsplan mit den geplanten Baubereichen und Nutzungen am Tag und in der Nacht überall eingehalten. Einer Genehmigung des Bebauungsplans steht aus lärmrechtlicher Sicht nichts entgegen.

## 6. Verfahren

### 6.1 Mitwirkung

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgte in enger Zusammenarbeit mit dem Kanton Zug als Grundeigentümer, verschiedenen Amtsstellen des Kantons Zug und der Stadt Zug, den Gewinnern des städtebaulichen Studienverfahrens (Architekt und Landschaftsarchitekt) sowie verschiedenen Fachplanern (Verkehrsplaner, Lärmexperte und Ingenieuren).

### 6.2 Stadtbildkommission

Die Stadtbildkommission (SBK) hat anlässlich der Sitzung vom 6. Dezember 2012 zum Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital» positiv Stellung genommen. Sie empfahl dem Stadtrat, den Bebauungsplan, nach Überarbeitung gemäss ihrer Beurteilung, zuhanden der Vorprüfung zu verabschieden. Nach dem Verwaltungsgerichtsentscheid Salesianum wurde das Richtprojekt von Renzo Bader redimensioniert und der SBK an der Sitzung vom 14. November 2013 erneut unterbreitet. Die Stadtbildkommission entschied das Richtprojekt als Grundlage für den Bebauungsplan nochmals anzupassen zu lassen und der Stadtbildkommission erneut zur Beurteilung vorzulegen.

Die SBK hat an der Sitzung vom 6. Februar 2014 zum Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital» grundsätzlich positiv Stellung genommen und empfiehlt dem Stadtrat, den Bebauungsplan erneut zur Beurteilung zuhanden der Vorprüfung zu verabschieden.

### **6.3 Kantonale Vorprüfung(en)**

#### **Provisorischer Vorprüfungsbericht vom 27. Juni 2013**

Am 2. April 2013 reichte der Stadtrat von Zug dem Amt für Raumplanung den Bebauungsplan zur Vorprüfung ein. Der Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 10. Juni 2013 zum Bebauungsplan «Salesianum» hatte auch Auswirkungen auf die Bauzone mit speziellen Vorschriften Areal Altes Kantonsspital (§ 52 BO). Gemäss Interpretation des Verwaltungsgerichts sind innerhalb der Bauzone mit speziellen Vorschriften die vorgegebenen Grundmasse einzuhalten. Der eingereichte Bebauungsplan wich in verschiedenen Punkten wie Grenzabstände, Gewässerabstände, Geschossezahlen und Ausnützung von den Grundmassen der Bauordnung der Stadt Zug ab. Aufgrund des Entscheides des Verwaltungsgerichtes Zug betreffend Bebauungsplan «Salesianum» und dessen Auswirkung auf den vorliegenden Bebauungsplan beantragte die Baudirektion des Kantons Zug der Stadt Zug in seinem Schreiben vom 27. Juni 2013, nach geführten Gesprächen mit Vertretern der Stadt sowie einer Kurzinformation des Regierungsrates, den in Vorprüfung stehenden Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital» zu sistieren und nach erfolgter Überarbeitung erneut zur Vorprüfung einzueichen.

#### **Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 9. Mai 2014**

Mit Schreiben vom 25. März 2014 reichte der Stadtrat von Zug den Bebauungsplan zur zweiten Vorprüfung ein. Die kantonale Baudirektion hat mit Schreiben vom 9. Mai 2014 zum re-dimensionierten Bebauungsplan erneut Stellung genommen. Die Vorprüfung enthält neben verschiedenen Hinweisen, einen Vorbehalt. Dieser ist wie folgt berücksichtigt worden:

- **Vorbehalt Kapitel 2.3 Freiraum/Umgebungskonzept:**

Die Perimeter der beiden Planwerke (Bebauungsplan und Konzept Umgebung) sind aufeinander abzustimmen und sind deckungsgleich darzustellen.

**Stellungnahme Stadtrat:** Beide Planwerke sind aufeinander abgestimmt.

Der Hinweis auf Frequentierung der S2 Lindenpark – Walchwil im Halbstundentakt wurde im verkehrstechnischen Gutachten angepasst sowie das Grundstück 2019 aus dem Bebauungsplanperimeter entlassen und mit den weiteren Planwerken abgestimmt.

### **7. Parlamentarische Vorstösse und Eingaben**

#### **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)**

Am 28. September 2008 hat die Fraktion Alternative–CSP, eine Motion betreffend Ideenwettbewerb mit öffentlicher Mitwirkung für die Nutzung des Areals an der Artherstrasse in Zug (ehemaliges Kantonsspitalareal) eingereicht. Die Fraktion verlangt, dass für die zukünftige Nutzung des Areals ein Ideenwettbewerb durchzuführen ist.

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag des Stadtrates werden dem Grossen Gemeinderat die erfolgten Planungsschritte im Sinne der Motion in 1. Lesung unterbreitet. Mit der 2. Lesung des Bebauungsplans «Areal Ehemaliges Kantonsspitalareal» soll die Motion erheblich erklärt und als erledigt von der Geschäftskontrolle abgeschrieben werden.

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

Ebenfalls am 28. September 2008 hat die Fraktion Alternative–CSP, einen Motion betreffend Kauf des Areals an der Artherstrasse (ehemaliges Kantonsspitalareal) eingereicht. Sie verlangt, dass der Stadtrat mit dem Regierungsrat Verhandlungen mit dem Ziel aufnimmt, einen im Grundbuch eingetragenen Kaufrechtsvertrag über das Areal des ehemaligen Kantonsspitals abzuschliessen.

Mit der 2. Lesung des Bebauungsplans «Areal Ehemaliges Kantonsspitalareal» soll die Motion nicht erheblich erklärt und als erledigt von der Geschäftskontrolle abgeschrieben werden.

### **Motion Susanne Giger, Alternative-CSP, vom 17. Januar 2014 betreffend Pilotprojekt Kantonsspitalareal**

Am 14. Januar 2014 hat Susanne Giger, im Namen der Fraktion Alternative-CSP, eine Motion betreffend Pilotprojekt Kantonsspitalareal eingereicht. Die Fraktion verlangt, dass auf dem Areal des «alten Kantonsspital» ein gesellschafts- und energiepolitisches Pilotprojekt realisiert werden kann (der genaue Wortlaut der Motion ist der Beilage 5 zu entnehmen).

Ein energiepolitisches Pilotprojekt ist nicht erforderlich, da der Kanton in der kantonalen Energieverordnung bereits erhöhte Anforderungen für Gebäude in Bebauungsplänen vorschreibt. Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag des Stadtrates werden dem Grossen Gemeinderat die für die vielseitige Nutzungsdurchmischung notwendigen Planungsmittel im Sinne der Motion in 1. Lesung unterbreitet. Mit der 2. Lesung des Bebauungsplans «Areal Ehemaliges Kantonsspitalareal» soll die Motion im Sinne der Erwägungen erheblich erklärt und als erledigt von der Geschäftskontrolle abgeschrieben werden.

## **8. Fazit und weiteres Vorgehen**

Mit dem Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital» entsteht ein neues Stück Stadt Zug mit einer hohen Freiraumqualität. Weitere Vorteile sind:

- Durch publikumsattraktive Nutzungen wie Hotel und Gastronomie wird das Areal, an prominenter Lage, für die Öffentlichkeit zugänglich.
- Die Lage, die Anordnung und die Höhe der Bauten werden so festgelegt, dass sich diese ins Stadtbild, in das umliegende Quartier und in Terrain integrieren.
- Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (40%) gemäss § 38 Bauordnung der Stadt Zug.
- Das Areal weist einen hohen Anteil an attraktivem, unterschiedlich gestaltetem Freiraum auf.
- Der Weg entlang des SBB-Bahndamms wird für Fussgänger und Radfahrer aufgewertet.
- Die Zufahrten für den motorisierten Individualverkehr sind minimal gehalten und so angeordnet, dass diese die quartierinternen Erschliessungswege wenig tangieren.
- Die Parkierung für Beschäftigte und Bewohner erfolgt ausschliesslich unterirdisch.
- Die Anordnung von Parkplätzen für Besucher im bestehenden Parkhaus «Athene», welches im Besitz des Kantons Zug ist.

## Provisorisches Terminprogramm

Wann	Was
4. Nov. 2014	Bericht und Antrag Stadtrat für 1. Lesung
2. Dez. 2014 / 15. Dez. 2014 / <b>20. Jan. 2015</b>	1. Lesung BPK / GPK / <b>GGR</b>
Jan. – Feb. 2015	1. öffentliche Auflage 30 Tage (§ 39 Abs. 1 PBG/ZG)
März – April 2015	Behandlung der Einwendungen (§ 39 Abs. 2 PBG/ZG)
Mai 2015	Bericht und Antrag Stadtrat (§ 39 Abs. 3 PBG/ZG) für 2. Lesung
26. Mai 2015 / 8. Juni 2015 / <b>30. Juni 2015</b>	2. Lesung BPK / GPK / <b>GGR</b> (§ 39 Abs. 3 PBG/ZG)
Juli 2015	Referendumsfrist 30 Tage (§ 8 Abs. 2 Gemeindeordnung)
August 2015	2. öffentliche Auflage 20 Tage (§ 41 Abs. 1 PBG/ZG)
November 2015	Genehmigung (§ 42 Abs. 1 PBG/ZG) / Beschwerdeentscheid (§ 42 Abs. 2 PBG/ZG)

### 9. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- den Antrag des Stadtrats zur Festsetzung des Bebauungsplans Areal ehemaliges Kantonsspital, Plan Nr. 7097, in 1. Lesung gutzuheissen,
- mit der 2. Lesung im GGR die 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) durch die Stadt Zug erheblich zu erklären und als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben,
- mit der 2. Lesung im GGR die Motion der Fraktion Alternative–CSP vom 28. September 2008 betreffend Kauf des Areals an der Artherstrasse (ehemaliges Kantonsspital) durch die Stadt Zug nicht erheblich zu erklären und als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben,
- mit der 2. Lesung im GGR die Motion von Susanne Giger vom 14. Januar 2014 betreffend Pilotprojekt Kantonsspitalareal in Sinne der Erwägungen erheblich zu erklären und als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

Das Baudepartement wird beauftragt, gemäss § 39 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) den Bebauungsplan während 30 Tagen öffentlich aufzulegen und die Betroffenen direkt zu benachrichtigen.

Zug, 4. November 2014

Dolfi Müller  
Stadtpräsident

Martin Würmli  
Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Planungsbericht zum Bebauungsplan Areal ehemaliges Kantonsspital vom 22. März 2013, revidiert am 18. März 2014 / 4. November 2014 (ohne Beilagen)
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. Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital», Plan Nr. 7097 vom 25. März 2014, 4. November 2014
7. Konzept Umgebung vom 26. Februar 2014, rev. am 15. Mai 2014

Beilage für BPK (im Internet abgelegt):

8. Verkehrstechnisches Gutachten zum Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital» vom 7. November 2012, revidiert am 15. Februar 2014
9. Lärmgutachten vom 10. Februar 2014

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

## Beschlussentwurf für 2. Lesung

### **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 Stadtrates Nr. 2325 vom 4. November 2014 (1. Lesung) und Nr. Vorlage-Nr. vom Datum (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<sup>bis</sup> 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,

Stefan Moos  
Präsident

Martin Würmli  
Stadtschreiber

Referendumsfrist: (bei obligatorischem Referendum: Datum der Urnenabstimmung)