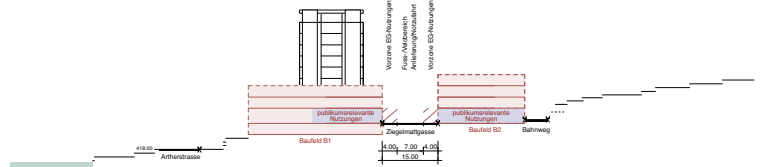


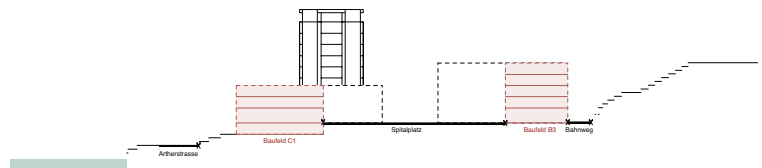
Situationsplan

- Areal Kantonsspital
- Entwicklungseinheiten A-E
- Baufeld
- Gebäude zu erhalten
- Nutzung zu erhalten
- Baulinie rechtskräftig
- Pflichtbaulinie
- öffentlicher Raum
- Strasse
- Platzbereich
- Vorbereich
- öffentlicher Park
- EG-Nutzung mit hohen Fussgängerfrequenzen
- Tiefgarage / Anordnungsbereich
- Einfahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
- Notzufahrt (Lage schematisch)
- Anbindung an kommunales Fuss-/Velowegnetz
- Treppen-/Lift-Verbindung
- Fussgänger-Querung bestehend
- Fussgänger-Querung zu realisieren

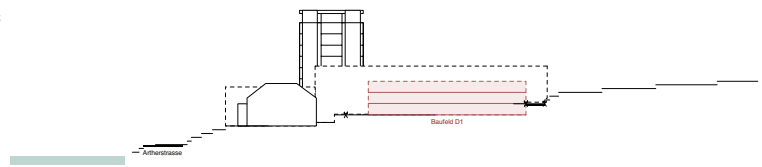
Schnitt A



Schnitt B



Schnitt C



# Entwicklung Areal Kantonsspital Masterplan

21. Oktober 2009

Im Herbst 2008 hat der Zuger Souverän einen Bebauungsplan über das Areal des ehemaligen Kantonsspitals abgelehnt. In einem neuen Prozess unter breiter Einbindung der politischen Interessen vor Ort wurde darüber befunden, wie die Folgenutzung des Kantonsspitalareals aussehen könnte und ein Masterplan erarbeitet.

## Städtebau

Die Grundstrukturen des Areals wie die zentrale Achse, deren Abschluss im Bereich des Südflügels, die parallele Anordnung der Volumen sowie der rückwärtig verlaufende Radweg werden, gleichsam als "Spuren" der Zeit lesbar, übernommen. Aufgespannt zwischen dem Mänibachplatz beim Personalhaus und dem Spitalplatz, bildet die Ziegelmatiggasse das Rückgrat des Entwurfs. Der Mänibachplatz bildet den neuen Auftakt ins Areal, der Spitalplatz öffnet den Blick via Seeterrasse in Richtung Zugersee. Zwecks dieser Sichtbeziehungen zum See treten die Bauten gegenüber der Ziegelmatiggasse seeseitig dreigeschossig (B1, C1) sowie hangseitig, nicht höher als heute, vier- bzw. fünfgeschossig in Erscheinung (B2, B3). Verschiedene Wegverbindungen öffnen das Areal und machen es dadurch quer- und erlebbar.

## Denkmalpflege

Zeitzeugen auf dem Areal sollen erhalten bleiben und dem Ort Geschichte und Identität geben. Der Südflügel (Architekten Keiser & Bracher, Baujahr 1937) ist im Inventar der schützenswerten Denkmäler und die Unterschutzstellung wird geprüft. Der Wunsch der Denkmalpflege nach einem Erhalt des Südflügels kann auch aus ökonomischer Sicht unterstützt werden. Aus dieser Optik empfiehlt sich auch, das Personalhaus (Baujahr 1966) umzunutzen und die Energiezentrale als solche weiter zu betreiben (mit ergänzend erstellten darüberliegenden Geschossen).

## Tellereale und Prozesshaftigkeit

Im Zentrum der Arealentwicklung sollen die Prinzipien Prozesshaftigkeit und Gewinnoptimierung (statt Gewinnmaximierung) stehen. Dafür werden verschiedene Entwicklungseinheiten gebildet, welche planerisch und wirtschaftlich sinnvolle Grössen aufweisen und dadurch einzeln entwickelt und beplant werden können. Eine Abgabe der Entwicklungseinheiten A, B und C im Baurecht könnte eine Förderung der Vielfalt bewirken. Dies ist im weiteren Prozess zu prüfen. Die Entwicklungseinheiten D sowie allenfalls C (Hotelnutzung) könnten veräussert werden. Der Ertrag würde der Umsetzung der städtebaulichen Absichten und Nutzungsideen auf dem Kernareal dienen (z.B. Gestaltung der wesentlichen öffentlichen Räume als "fil rouge"). Im Sinne der Prozesshaftigkeit sollen Zwischennutzungen ermöglicht werden. Die Entwicklungseinheit E dient als Abtauschfläche für die Umsetzung der Wegverbindung entlang der Bahn.

## Entwicklungseinheiten und Umsetzung

Pro Einheit sind die anrechenbare Arealfläche, die Ausnützungsziffer sowie der Wohnanteil bestimmt. Konkretisiert werden diese Bestimmungen mit baufeldbezogenen Ergänzungen zur Anzahl Geschosse, der anrechenbaren Geschossfläche sowie einem zusätzlich spezifizierten Wohnanteil von 70-90% im Baufeld B1. Damit kann erreicht werden, dass mindestens 4'270m<sup>2</sup> Wohnen im Segment des preisgünstigen Wohnungsbaus entstehen.

## Fil rouge

Die Entwicklung des Areals dürfte sich über einen längeren Zeitraum erstrecken. Es wird aus diesem Grund eine hohe Flexibilität bei den planerischen Vorgaben nötig sein, damit genügend Spielräume für die prozesshafte Neunutzung des Areals vorhanden sind. Damit aber gleichzeitig hohe Qualitäten und eine gewisse Einheit entstehen, sind mittels qualitativer Leitlinien zwingend städtebauliche und gestalterische Eckwerte für die Entwicklung zu definieren (Pflichtbaulinien, Vorgaben für die Gestaltung des öffentlichen Raums etc.).

## Nutzungen

Auf dem Gelände des ehemaligen Kantonsspitals soll ein gemischt genutztes Areal mit vielfältigen Nutzungen entstehen. Ein durchschnittlicher Wohnanteil von 50 bis 70%, dies in verschiedenen Preissegmenten von preisgünstigem bis gehobenerem Wohnungsbau, wird als zielführend erachtet. Spezielle Wohnformen wie Dreigenerationenwohnen, begleitetes Alterswohnen oder "lon-stay"-Appartements sollen gezielt gefördert werden. Insbesondere in den Erdgeschoss sollen publikumsrelevante Nutzungen Platz finden sowie nutzungsneutrale Gebäudestrukturen (überhöht; Geschosshöhen 4.00 bis 4.50m) angeboten werden (Flexibilität und Austauschbarkeit der Nutzungen als Prinzip). Mögliche Nutzungen sind hier Gewerbe/Dienstleistung/Hotel (Arbeitsplätze im Bereich neuer Technologien), Kunst/Kultur, Gastronomie und öffentliche Angebote. Es wäre zu prüfen, inwieweit Kunst-/Kulturnutzungen auf dem Areal mit finanziellen Anreizen gezielt gefördert werden können (in Abstimmung mit den geplanten kulturellen Nutzungen im Theilerhaus).

## Erschliessung



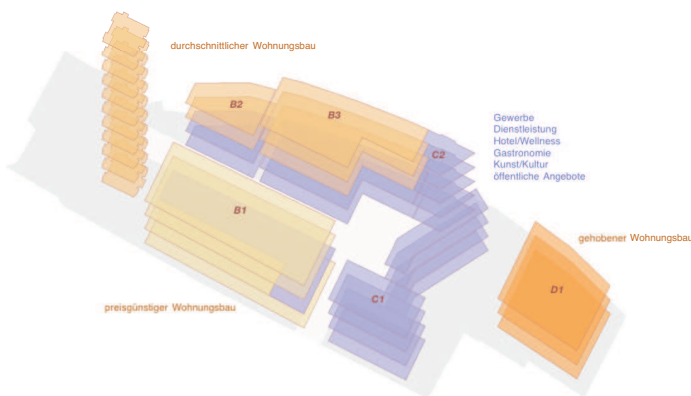
## Entwicklungseinheiten und Baufelder

Entwicklungseinheit	A	B	C	D	E	Restfläche	Total
anrechenbare Arealfläche (m <sup>2</sup> )	3'421	9'669	6'231	3'807	443	2'029	<b>25'000</b>
Ausnützungsziffer	1.0	1.4	0.9	0.6	-	-	<b>0.96</b>
Wohnanteil (%)	100	50-70	0-40	100	-	-	<b>50-70</b>

Baufeld	1)	B1	B2	B3	2)	C1	C2	D1	Total
max. Geschosshöhe	-	4	4	5	-	4	5	3	
aGF (m <sup>2</sup> )	3'350	6'100	1'900	5'100	2'800	2'200	800	2'350	<b>24'600</b>
Wohnanteil (%)		70-90							

- 1) Personalhaus (Erhalt)
- 2) Südflügel (Erhalt)

## Nutzungsverteilung (schematisch)



## Baufelder und (Pflicht-)baulinien

Innerhalb der jeweiligen Baufelder ist die bebaubare Fläche, die anrechenbare Geschossfläche sowie die Anzahl Geschosse festgelegt. Zwecks erwünschter städtebaulicher Setzung der Bauten, wie zum Beispiel an der Ziegelmatiggasse, werden an bestimmten Orten Pflichtbaulinien vorgesehen (mit gewissen Spielräumen).

## Erschliessung

Das Entwicklungsgebiet ist an die übergeordneten Strassen und Wegverbindungen der Stadt Zug bereits gut angeschlossen. Die internen Wegverbindungen gewährleisten die Anbindung ans kommunale Fuss- und Velowegnetz von Zug und stellen Verbindungen innerhalb der Entwicklungseinheiten dar (Lage schematisch). Eine neue Treppen-/Lifanlage soll die Verbindung von der Seeterrasse zur Artherstrasse und zum Uferbereich sicherstellen.

Die Ziegelmatiggasse ist dem Langsamverkehr (zu Fuss Gehende, Radfahrende) vorbehalten. Zudem soll die Anlieferung/Notzufahrt darauf erfolgen. Ab der Bushaltestelle beim Personalhaus führt eine neue, erhöhte gelegene kommunale Langsamverkehrsverbindung westlich der Baufelder B1 und C1 bis zum neuen Park beim Südflügel.

Dem Personalhaus sowie den Baufeldern B1 und B2 stehen ca. 150 Parkplätze im Parkhaus Athene zur Verfügung. Für den Südflügel sowie die Baufelder B3 und C1 ist eine Tiefgarage mit rund 125 Parkplätzen zu erstellen. Für das Baufeld D1 erfolgt die Erschliessung separat (Tiefgarage mit rund 25 Parkplätzen). Diese hat auch Parkplätze für die beiden seeseitig gelegenen Villen zu enthalten. Die Anordnungsbereiche der Tiefgaragen sind festgelegt. Die Lage der Einfahrten ist schematisch eingetragen. Sie erfolgt von der Mänibachstrasse (ca. 125 PP) und dem Bahnweg (ca. 25 PP) her. Die Anlieferung/Notzufahrt der beiden Villen erfolgt vom Bahnweg entlang des Baufeldes D1.

## Öffentlicher Raum und Erdgeschossnutzungen

Der grosszügige öffentliche Raum ist nutzungsneutral, flexibel, frequentiert und belebt. Die Fläche steht grundsätzlich den FussgängerInnen zur Verfügung, Velos sind gestattet. Neben funktionalen Anforderungen ermöglicht er vor allem auch Aufenthalt und Bepflanzung mit Aussennutzungen. So dienen die Vorbereiche der Bauten an der Ziegelmatiggasse den Nutzungen der dahinterliegenden Erdgeschosse (z.B. Aussenbereich Restaurant). Mit einer gezielten Nutzungsanordnung bei allen Erdgeschossen gegen den öffentlichen Raum (Ziegelmatiggasse, Spitalplatz, Seeterrasse) kann eine spannungsvolle Situation entstehen. Dies, wenn attraktive und vielfältige Nutzungen gefördert (ev. subventioniert) werden, die hohe Fussgängerfrequenzen erzeugen und damit den öffentlichen Raum beleben.

## Park und Freiräume

Beim Südflügel soll ein öffentlicher Park von ruhigem Gepräge erstellt werden. Dieser ist mit einer öffentlichen Wegverbindung zu erschliessen. Die bestehenden Freiräume beim Personalhaus und den Villen werden respektiert und aufgewertet.

## Seeanlage (ausserhalb Areal)

Auf dem städtischen Areal südlich der Artherstrasse ist ein Gastronomiebetrieb in Kombination mit einem Bootssteg für Kleinboote vorgesehen. Der Baumbestand ist in die Gestaltung einzubinden. Zur Ergänzung der Basisserschliessung des Kantonsspitalareals ist die Option eines Kursschiffhaltes zu prüfen.