

Die einmalige Chance, Grosses zu schaffen

Auf dem Areal der Landis & Gyr arbeiten derzeit verschiedene Bauherrschaften gemeinsam am Bebauungsplan. Dieser ist eine Knacknuss.

Marco Morosoli

Es ist ein Lottosechser, wenn sich zehn Bauherrschaften westlich des Bahnhofs Zug ihre Wünsche erfüllen. Eine Mammutaufgabe, welche alle Beteiligten im Gleichschritt lösen müssen, ist ein rechtsgültiger Bebauungsplan. Erst mit diesem Planungsinstrument in der Hand können die Eigentümer und Eigentümerinnen die Entwicklung ihrer Baufelder mit aller Kraft vorantreiben. Mit im Boot sitzt die Stadt Zug, welcher das markante, im Jahre 1943 erstellte Hauptgebäude des Industriebetriebs Landis & Gyr gehörte.

Die Landis & Gyr und ihre Zähler trugen einst den Namen Zug über alle Ozeane. Das Gelände «hat aufgrund seiner Grösse und seiner prominenten Lage eine zentrale Bedeutung für die städtebauliche Wahrnehmung und den urbanen Charakter von Zug», schreibt www.lg-zug.ch. Unter diesem Label arbeiten fünf Bauherrschaften aktiv am Bebauungsplanverfahren mit. Themengebiete sind unter anderem die Erschliessung, die Mobilität, die Freiraumgestaltung und die Nutzungen in den neuen Gebäuden. Bei den beteiligten Firmen handelt es sich um die Alfred Müller AG aus Baar, die Park Lane Zug AG, die Credit Suisse Funds AG, die Thoba Immobilien AG und die SBB AG. Sandra Wetzel, Mediensprecherin des vorerwähnten Koordinierungsrats, spricht von einer «Aufwertung eines Stadtquartiers». Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von rund 93 000 Quadratmetern. Deshalb, so Wetzel, sei die Schaffung «eines Stadtquartiers dieser Grössenordnung eine logistische Herkulesaufgabe».

Das Quartier könnte im Jahr 2032 fertig sein

Bis jedoch auf den einzelnen Baufeldern die Bagger auffahren, muss der Bebauungsplan LG-Areal alle politischen Hürden überwinden. Wie Stadträtin Eliane Birchmeier, sie ist Vorsterherin des Baudepartements, sagt: «Das Gesuch zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde seitens der Grundeigentümer und der Grundeigentümerinnen eingereicht.» Die Richtung des weiteren Vorgehens ist vorgegeben, jedoch dauern politische Verfahren oftmals länger, als den Bauherrschaften lieb ist. Läuft alles in den



Blick über das Areal der Landis & Gyr in der Stadt Zug.

Bild: www.lg-zug.ch

vorgesparten Bahnen, dann könnte in drei bis fünf Jahren der Zuger Regierungsrat das ehrgeizige Projekt genehmigen. Dieser Prüfung vorgelagert sind der Beschluss des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug und allenfalls eine Volksabstimmung, wenn gegen den Bebauungsplan das Referendum ergriffen würde. Sandra Wetzel gibt sich optimistisch: «Aus heutiger Sicht kann mit einer Fertigstellung des Quartiers bis 2032 gerechnet werden.» Unabdingbar sei aber auch hier, dass die Bautätigkeit wie auch der Bezug der verschiedenen Gebäude gestaffelt erfolgen müsse. Auf dem Gelände sollen auch, so erklärt die Stadtzuger Bauchefin Eliane Birchmeier, 10 000 Quadratmeter Wohnraum das Label «preisgünstig» erhalten. Eine Fläche von insgesamt 6000 Quadratmetern soll zudem als «preisgünstiger Gewerberaum» nutz-

bar sein. Der Bebauungsplan enthält im Weiteren die Angaben zum zulässigen Bauvolumen wie auch zur maximalen Höhenentwicklung.

Zwei Quartiere durch eine Unterführung verbinden

Der Bebauungsplan LG-Areal beinhaltet aber nicht nur Bestimmungen baulicher Art. Ebenso Eingang finden allfällige Lärmquellen. Eine davon ist die Bahn. Im Nordkopf des Bahnhofs Zug gibt es in den kommenden Jahren Veränderungen. Der Bau des Zimmerberg-Basistunnels II (Thalwil-Baar Littli) bedingt ein drittes Gleis zwischen Zug und Baar. Von dessen Bau ist wiederum die geplante Unterführung zwischen dem LG-Areal und dem Quartier Gutshirt abhängig. Da dieser Durchgang Zugänge zu den Perrons bieten soll, können diese erst erstellt werden, wenn das

Gleisfeld den neuen Gegebenheiten angepasst ist. Gerade diese Achse für den Langsamverkehr ist ein wichtiges Puzzleteil für die Erschliessung des Geländes. Sandra Wetzel, die Sprecherin von fünf Bauherrschaften, sagt: «Das Areal wird sich für die Bevölkerung öffnen.» Die Zugänge und die Wege für Fussgänger durch das LG-Areal sind im Richtkonzept festgeschrieben.

Die Erschliessung des Geländes westlich des Bahnhofs Zug für den Individualverkehr, so betont Sandra Wetzel, sei eine Aufgabe der Stadt Zug. Da, so ergänzt Wetzel, die Arealentwicklung «nach den Vorgaben des Kantons und der Stadt Zug» ablaufe, erfülle sie auch sämtliche Rahmenbedingungen bezüglich des Verkehrs. Bei einem Bebauungsplanverfahren sorgt oft die Verkehrsregelung für rote Köpfe. Die zuständige Stadträtin Eliane Birchmeier

legt hier unmissverständlich eine Spur: «Die Erschliessung erfolgt über die drei bestehenden Anschlüsse an der Nord-, der Aabach- und der Gubelstrasse.» Das Areal sei für den Individualverkehr deshalb gut erschlossen.

Im vergangenen Jahr führten die Bauherrschaften eine öffentliche Mitwirkung durch. Das Resultat: «Im Bereich Verkehr und Mobilität empfehlen die Teilnehmenden Verbindungen und Durchquerungen für Fussgänger und Velofahrer sowie Massnahmen beim motorisierten Individualverkehr, die den Durchgangs- und Schleicherkehr innerhalb des Quartiers verhindern.» Was die Parkplatzsituation im zukünftigen Stadtquartier angeht, so ist die Anzahl der Parkplätze gemäss Sondernutzungsplan Landis & Gyr auf 2500 beschränkt. Das umfasst die bestehenden Parkplätze, die neu zu erstellenden sowie die 200 Parkplätze für das Modell «Park and ride».

Viel Grün und eine Flaniermeile scheinen für Zuger wichtig zu sein

Das LG-Areal soll, wie aus der Mitwirkung hervorging, eine Flaniermeile erhalten, die von Bars, Cafés und Restaurants gesäumt ist. Wichtig ist den Zugern auch der «Freiraum». Dieses Lokal mit einem einzigartigen Konzept soll laut den Bauherrschaften teilweise bestehen bleiben.

Ebenso zum Bebauungsplan gehört die Definition der Grünflächen. Sie sind Teil des Aussenraumkonzepts. Wie Sandra Wetzel erklärt, steht in diesem Papier auch, wo Bäume zu pflanzen sind. Mit der Genehmigung des Bebauungsplans seien die grünen Flächen festgelegt.

Das LG-Areal ist auch für den Wirtschaftszentrum Zug ein Segen. Die Zuger Volkswirtschaftsdirektorin Silvia Thalmann-Gut sagt: «Die zentrale Lage zum Bahnhof Zug, mit dessen sehr guter Anbindung nach Zürich, Luzern bis ins Tessin und nach Mailand, ist eine stark nachgefragte Premiumlage.» Thalmann-Gut erwähnt auch, dass Büroflächen an solchen Lagen nie lange frei bleiben. Matchentscheidend seien aber auch der möglichst ungehinderte Marktzutritt, die Rechtssicherheit und die Verlässlichkeit wie auch ein liberales Arbeits- und Wirtschaftsrecht.

Geschick gemacht, ist das LG-Areal für immer eine Perle.

ANZEIGE

ConSol

Arbeit für Menschen
mit Erwerbseinschränkung

Entdecken Sie
alle Produkte
und Angebote:
www.consol.ch

Inwilerriedstr. 61 | 6340 Baar | Tel. 041 766 48 00
info@consol.ch | www.consol.ch/shop

