



Investieren in den Gemein Sinn

Text:
Linda Leuenberger

Um die Bevölkerung am wirtschaftlichen Erfolg teilhaben zu lassen, investieren Zuger Gemeinden in öffentliche Seebäder oder Restaurants.



Der Kanton Zug ist klein, reich und gefragt. Internationale Konzerne aus der Finanz-, Tech- und Rohstoffbranche schätzen ihn aufgrund der bekannten Faktoren sehr. Auch die Bevölkerung profitiert vom Reichtum: Immer wieder erhalten die Zugerinnen und Zuger Rabatte auf die ohnehin tiefen Steuern, und sie werden etwa bei der Kinderbetreuung oder den Krankenkassenprämien grosszügig entlastet. Das Wachstum hat auch Schattenseiten. Die «Zuger Zeitung» berichtet von leergekündigten Wohnblöcken, deren Wohnungen durch Businessapartments ersetzt werden, oder von jährlich 850 Zugerinnen, die wegen zu hohen Mieten in die Kantone Aargau oder Schwyz ziehen. Gleichzeitig treiben die Zuzüge aus dem Ausland das Bevölkerungswachstum an. Was bleibt den Zugern vom Steuerparadies?

Entdeckung des öffentlichen Raums

Die Zuger Gemeinden entdecken, wofür sie die Überschüsse brauchen können. Sie beginnen, ihre Dorfkerne, Parks und Seezugänge aufzuwerten. Bei Ortsplanungsrevisionen und wenn die Gemeinden selbst bauen, schaffen sie attraktive öffentliche Räume. Das kommt bei der Bevölkerung gut an. Mit mehr als 77 Prozent Ja-Stimmen haben die Stimmberechtigten der Stadt Zug einen Kredit von 13 Millionen Franken gutgeheissen, um die Fläche des Stranbads zu verdoppeln. 12 Millionen Franken wollen Kanton, Stadt und Korporation Zug zudem für die Erneuerung des «Brüggli» lockermachen, ein naturnaher Erholungsraum am See. Der Schlaufensteg der Korporation Baar Dorf ist ein weiteres Beispiel für eine Investition in den Gemeinssinn. Spannend ist das Projekt «Risch der Zukunft». Die Gemeinde Risch, bestehend aus der Kleinstadt Rotkreuz und den Dörfern Risch, Buonas und Holzhäusern, ist im Vergleich mit den anderen Zuger Gemeinden in den vergangenen Jahrzehnten am stärksten gewachsen.

Nun will die Gemeinde sich sorgfältig und vorausschauend weiterentwickeln, indem sie die Bedürfnisse der Bevölkerung in den Vordergrund stellt. «Zusammen für mehr Lebensqualität», schreibt sie auf der Website. Die Ortsplanungsrevision «Risch der Zukunft» besteht aus zehn Teilprojekten, die über das ganze Gemeindegebiet verteilt sind. Geplant ist eine Stärkung der Ortskerne mit mehr Begegnungsorten, Bäumen und Bänken. In Holzhäusern sollen etwa Spielplätze und ein Spazierweg entstehen. In Buonas hat die Gemeinde das Grundstück mit der Badi gekauft und wertet die Seepromenade auf. An sechs Stellen plant sie mehr Wohnungen, ein Teil davon preis-

günstig. Der Wohnungsmarkt ist seit Jahren ausgetrocknet, Risch hat eine der tiefsten Leerwohnungsziffern nicht nur im Kanton Zug, sondern in der ganzen Schweiz.

Im dicht besiedelten Rotkreuz sind grosse Veränderungen geplant. Beinahe in einem Rutsch sollen eine neue Kantonsschule gebaut sowie der Sportpark, der Bahnhof, das Verwaltungsgebäude und der Dorfmattpark von Grund auf erneuert werden. Für die Kanti Rotkreuz rechnet der Kanton Zug mit Kosten von 200 Millionen Franken, für den Sportpark und das neue Verwaltungsgebäude mit Wohnhochhaus inklusive Platzgestaltung veranschlagt die Gemeinde Risch 17 bzw. 65 Millionen Franken. Nicht in das Budget von Kanton oder Gemeinde fällt ein neues Hochhaus der SBB am Bahnhof mit Büros und Wohnungen. Christian Blum leitet die Ortsplanung. Bislang seien die Rückmeldungen sehr wohlwollend, sagt er. «Wir sind überrascht, wie gut die Projekte aufgenommen werden. Immerhin geht es um enorme Bauvorhaben.»

Was macht einen Ort lebendig?

Als öffentlichem Raum kommt dem Dorfmattpark besonders viel Aufmerksamkeit zu. Er grenzt südseitig an den Bahnhof und ist das eigentliche Zentrum von Rotkreuz. Hier sitzt die Gemeindeverwaltung in einem Gebäude aus den 1980er-Jahren. Auf der offenen Fläche davor finden jeweils der Markt, die Chilbi und die Fasnacht statt. In der Mitte überdeckt ein wuchtiges Holzdach den Eingang zur Bahnhofunterführung, weiter drüben verschwinden Autos in der Tiefgarage. In Kombination mit dem kleinen Busbahnhof macht das einen zusammengewürfelten Eindruck, doch der Dorfmattpark ist keineswegs ein Unort. Neben dem Gemeindehaus stehen zehn Kastanienbäume, die im Frühling rosa blühen, darunter ein paar Bänke. Dennoch fühlt sich das Ganze weder so richtig nach Dorf noch so richtig nach Zentrum an, eher nach Bahnhofsvorplatz. Das will die Gemeinde nun ändern. Ein Hochhaus mit Büros für die Verwaltung, einem grossen Saal und Räumen für die Vereine soll das Gemeindehaus ersetzen. Im Erdgeschoss ist eine Küche vorgesehen, die für Anlässe drinnen und draussen genutzt werden kann. Auf der Ostseite soll ein integrierter Zusatzbau mit Wohnungen entstehen, draussen sind mehr Grün und mehr Sitzgelegenheiten geplant. Sämtliche Parkplätze werden ins Untergeschoss verlegt.

Reichen diese Massnahmen aus, um ein lebendiges Zentrum zu schaffen, in dem man gerne verweilt? «Momentan fehlen auf dem Dorfmattpark soziale Nischen», sagt Christian Blum. Es brauche mehr Übergangsfunktionen – also eine stärkere Verbindung zwischen Aussen-



und Innenraum. «Der Platz braucht ein Café mit Sitzplätzen im Freien. Oder einen Laden, der seine Ware draussen präsentiert.» Das Ziel sei es, die Nutzung des Dorfmattplatzes zu intensivieren, und zwar durch neue Wohnungen, aber auch durch möglichst viele Läden. «Das hat zum Beispiel in der Europaallee am Hauptbahnhof Zürich gut funktioniert. Dafür ist aber wohl ein Paradigmenwechsel bei den Mietpreisen notwendig», so Blum. «Die Privaten müssen die Laden- und Gastroflächen günstig anbieten.»

Ein neues Restaurant für Unterägeri

Nicht nur öffentliche Plätze und Seeeingänge sind in Zug ein Thema. Die öffentliche Hand weitet den Service public auf die Gastronomie aus. Mehrere Einwohner-, Korporations- und Kirchgemeinden verpachten Lokale, und zwar auf ausdrücklichen Wunsch der Bevölkerung. Das Bedürfnis nach einem Restaurant ist gross, auch in Unterägeri. Kürzlich schloss das Traditionslokal Schiff. Der Eigentümer will es abreißen, es muss einer Überbauung weichen. «Das «Schiff» fehlt jeden Tag», sagt Reto Iten, Korporationsratspräsident von Unterägeri. «Immer wieder sprechen mich Menschen auf der Strasse an und sagen, dass sie endlich ein neues Restaurant brauchen.»

Da passt es gut, dass die Korporation Unterägeri vor fünf Jahren den Landgasthof Schützen gekauft hat. Er ist nach der Alpwirtschaft Sonnegg das zweite Restaurant in ihrem Portfolio. Nun will sie den «Schützen» neu bauen und verpachten. Der 50-jährige Gasthof ist ein beliebtes Ausflugsziel im Naherholungsgebiet Schützen / Boden. Hier zieht es Radfahrerinnen, Wanderer und Tennisspielerinnen hin, im Winter locken ein Skilift und mehrere Loipen. Den Menschen im Ägerital sei dieses Gebiet heilig, erzählt man sich. 2021 stimmte die Korporationsgemeinde einem Architekturwettbewerb für den «Schützen» zu. Mit dem

Siegerprojekt waren aber viele unzufrieden. Die Stimmberechtigten verweigerten dem Korporationsrat den Projektierungskredit, sprachen aber weitere 150 000 Franken für die Überarbeitung des Entwurfs. Ende Mai stellte der Rat den Korporationsbürgerinnen einen dreigeschossigen Bau aus lokalem Holz vor, mit quadratischem Grundriss und einem tief nach unten ragenden Kreuzgiebeldach. Im Erdgeschoss ist der Gasthof mit Gartenwirtschaft und einem grossen Spielplatz geplant, in den oberen Geschossen sollen sechs Wohnungen realisiert werden. Kostenpunkt: insgesamt 10,5 Millionen Franken.

Es ist ein Projekt von hoher architektonischer Qualität, und es gibt im Kanton Zug kaum ein vergleichbares Lokal. Schon allein deshalb erhofft sich Reto Iten eine Strahlkraft über die Gemeindegrenzen hinaus. Doch auch gegen die überarbeitete Version gab es kritische – laute – Stimmen, denen das Gebäude nicht gefiel oder die die Kosten für zu hoch hielten. Einige befürchteten, dass aus dem «Schützen» ein «Luxustempel» würde anstatt eine bodenständige Beiz. Im Vorfeld war schwer abschätzbar, ob das Projekt durchkommen würde. An der Korporationsversammlung Ende Mai, an der die Bürgerinnen über den Baukredit abstimmten, äusserten sich erstmals auch die Befürworter öffentlich. «Sie plädierten dafür, nicht dem Kleingeist zu verfallen, sondern vorwärtszugehen», erzählt Reto Iten.

Am Ende war das Ergebnis mehr als deutlich: Bei einer aussergewöhnlich hohen Stimmbeteiligung sagten 70 Prozent der Anwesenden Ja. «Das freut uns sehr», sagt Iten. «Dass die Abstimmung so eindeutig ausgefallen ist, ist wichtig für das Projekt.» Die Korporation macht sich nun auf die Suche nach geeigneten Wirtsleuten und hofft, bereits Ende Jahr mit den Bauarbeiten beginnen zu können. Läuft alles nach Plan, öffnet der neue «Schützen» im Sommer 2027 seine Türen. ●

Datum: 04.09.2025

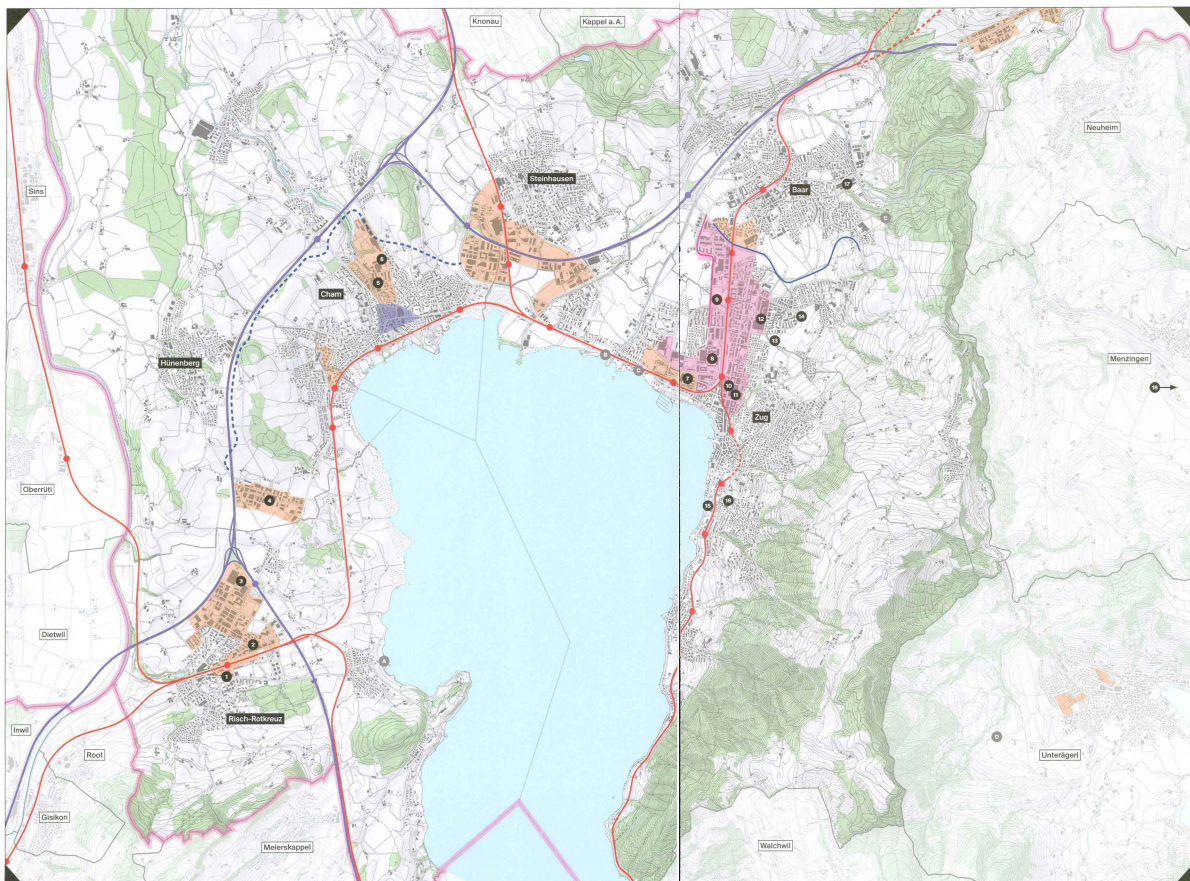
HOCH PART ERRE

Hochparterre
8005 Zürich
044/ 444 28 88
<https://www.hochparterre.ch/>

Medienart: Print
Medientyp: Fachmedien
Auflage: 5'164
Erscheinungsweise: unregelmäßig



Seite:
14,15,16,17,18,19,20,2
1,22,23,24,25,26,27
Fläche: 54'315 mm²





Stadtlandschaft Zug

Risch-Rotkreuz, Hünenberg, Cham,
Steinhausen, Baar, Zug

Projektkatalog ab Seite 20

- 1 Zentrum Dorfmatte und Bahnhof Süd
- 2 Suurstoffi-Areal
- 3 Roche Diagnostics Bau 15
- 4 Arbeitsgebiet Bösch
- 5 Papieri-Areal
- 6 Areal Pavatex Süd
- 7 An der Aa
- 8 LG-Areal
- 9 Unterfeld Süd
- 10 Geschäftshaus Baarerstrasse
- 11 Lebensraum Metalli
- 12 Tech Cluster Zug
- 13 Im Göbli
- 14 Baarermatte
- 15 Süd-See (ehem. Kantonsspital)
- 16 Theilerhaus
- 17 Spinnerei an der Lörze
- 18 Justizvollzugsanstalt Bostadel

- Zentrumsgemeinde
- andere Gemeinde
- Verdichtungsgebiet 1
- Verdichtungsgebiet 2
- Bahnlinie
- Zimmerberg-Basistunnel 2 (geplant)
- Bahnhof
- Nationalstrasse
- Nationalstrassenanschluss
- Nationalstrassenhalbinschluss
- Rotkreuz (geplant)
- Kantonsgrenze
- Gemeindegrenze

Kantonsstrassenprojekte

- Nordzufahrt (2009)
- Tangente Zug-Baar
- Umfahrung Cham-Hünenberg (im Bau)
- flankierende Massnahmen: Durchgangsverkehr unterbinden

Erholungsobjekte

- A Badi Buonas
- B Brüggl
- C Strandbad Zug
- D Restaurant Schützen
- E Schlaufensteg



1 Zentrumsplanung Rotkreuz

Anfang der 2030er-Jahre wird Rotkreuz komplett anders aussehen. Am Bahnhof entsteht ein lebendiges Stadtzentrum mit Hochhäusern, einer Kantonsschule und einem neuen Sportpark. Gemeinde, Kanton und SBB arbeiten eng zusammen. Die Gemeinde baut ein Verwaltungsgebäude mit Veranstaltungssaal und Vereinsräumen, aber auch 60 Wohnungen. SBB Immobilien ersetzt den Bahnhof durch drei Neubauten auf einem durchgehenden Sockel mit Büro- und Gewerbeflächen und 120 Wohnungen, ein Drittel davon preisgünstig. Der Dorfmattpplatz wird entsiegelt, begrünt und mit Läden und Gastronomie belebt. Der Kanton plant eine Kantonsschule für rund 880 Schülerinnen mit einer vierfachen Turnhalle und einer Musikschule, die auch von der Gemeinde genutzt werden kann. Im angrenzenden Sportpark-Areal östlich des Zentrums plant die Gemeinde Risch ein neues Sportgebäude.

Zentrum Dorfmattp

Rotkreuz

Fertigstellung: 2032
Arealfläche: 2982 m²
Ausnützung: 4,4
Nutzung: Wohnen 48 %, Verwaltung und öffentlich 52 %
Wohnungen: ca. 60
Parkplätze: ca. 90
Bauherrschaft: Gemeinde Risch
Architektur: Op-arch, Zürich
Landschaftsarchitektur: Ort, Zürich
Nachhaltigkeitslabel: SNBS Gold (ohne Zertifikat)

Bahnhof Süd

Bahnhof Rotkreuz, Risch-Rotkreuz

Fertigstellung: 2030
Arealfläche: 8250 m²
Ausnützung: 2,8
Nutzung: Wohnen 50 %, Büro 43 %, Verkauf und SBB 7 %
Wohnungen: 120
Bauherrschaft: SBB Immobilien
Architektur: Michael Meier Marius Hug, Zürich

2 Suurstoffi-Areal

Die «Suurstoffi» in Rotkreuz, die von Zug Estates über fünfzehn Jahre entwickelt wurde, ist für den Kanton Zug von zentraler Bedeutung. Das grösste Entwicklungsareal von Rotkreuz hat einen Grossteil des rasanten Gemeindegewachstums aufgenommen. Bebauungspläne regelten die Transformation. Die Herausforderung bestand darin, auf

dem ehemaligen Produktionsgelände eine ausgewogene Nutzung für Wohnen, Büro, Gastronomie und Bildung zu ermöglichen. Eine Reihe höherer Gebäude entlang der Bahnlinie schützt die dahinterliegenden Wohnungen vor Lärm. Bei der Gestaltung der Grünräume wurde eine hohe Pflanzenvielfalt angestrebt, um ein naturnahes Wohnumfeld zu schaffen und die Wohnqualität zu erhöhen. Auf den Balkonen des 70 Meter hohen Gartenhochhauses «Aglaya» etwa wachsen Sträucher und Bäume, die das Mikroklima verbessern, Schatten spenden und Lärm mindern. Die «Suurstoffi» verfolgt ein CO₂-neutrales Energiekonzept mit Sonnenenergie, Erdspeicher und einem Anergienetz zur Wärme- und Kälteversorgung. Mit dem Bau der letzten beiden Ge-

bäude 43 und 45 und einer zentralen Parkanlage schliesst Zug Estates die Entwicklung des Suurstoffi-Areals bis 2027 ab.

Suurstoffi, Rotkreuz

Fertigstellung: in Etappen bis 2027
Arealfläche: 105 342 m²
Ausnützung: 1,58
Nutzung: Wohnen 35 %, Büro 28 %, Bildung / Freizeit / Kultur 17 %, übrige 20 %
Wohnungen: 550
Bauherrschaft: Zug Estates
Architektur: pro Gebäude ein Architekturbüro
Landschaftsarchitektur:
Vogt, Zürich; Hager Partner, Zürich;
4d, Zürich; Lorenz Eugster, Zürich
Nachhaltigkeitslabel: DGNB-Zertifikat in Platin

3 Roche Diagnostics Bau 15

Auf rund 29 000 Quadratmetern baut Roche ein neues Diagnostik-Produktionsgebäude. Es ersetzt das alte Produktionsgebäude und schafft zusätzliche Kapazität für die Produktion neuer Diagnosesysteme. Das Gebäude ist so geplant, dass Arbeitsbereiche und Abläufe an zukünftige Produkte und Anforderungen angepasst werden können. Dadurch bleibt es auch langfristig effizient nutzbar. Das architektonische Konzept orientiert sich am Industrial Design. Das zeigt sich in der wiederholten Gebäudestruktur, der einheitlichen Verwendung von Materialien und der markanten Massstäblichkeit. Der Holzbau setzt auf fossilfreie Energieversorgung. Geplant sind eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit arten- und



blütenreichen Feuchtwiesen und ein Dachgarten.

Forrenstrasse 2, Rotkreuz
Fertigstellung: 2027
Bruttogeschossfläche: max. 26'700 m²
Bauherrschaft: Roche Diagnostics International
Architektur: Nissen Wentzlaff, Basel
Landschaftsarchitektur: Extra, Bern
Nachhaltigkeitslabel: Suscon (Sustainable Construction Roche Label)

4 Arbeitsgebiet Bösch

Das «Bösch» in Hünenberg war ein klassisches Gewerbegebiet ausserhalb der Ortskerne. Um das Gebiet für das Gewerbe attraktiver zu machen, sollen Infrastruktur, Erschliessung und Aufenthaltqualität verbessert werden. Der kantonale Richtplan sieht vor, dass die im Bestand weiterzuentwickelnden Grundstücke künftig Platz für rund 6000 Arbeitsplätze bieten. Die Verkehrssituation ist wegen unvollständigen Strassenabschnitten, fehlenden Trottoirs und problematischen Bushaltestellen unbefriedigend. In den kommenden 10 bis 15 Jahren sollen Strassen- und Bauprojekte die verkehrliche Erschliessung und die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln verbessern. Neue Erholungsräume sollen die Aufenthaltsqualität im Bösch erhöhen. Die Gemeinde hat bereits Dutzende Bäume gepflanzt und einen Park realisiert.

Bösch, Hünenberg
Fertigstellung: 2034–2039
Arealfläche: 30 ha
Bebauungsplan: mit 600 Firmen
Bauherrschaft: Gemeinde Hünenberg,
140 Eigentümer

5 Papieri-Areal

Auf dem Gelände der ehemaligen Papierfabrik in Cham entsteht über einen Zeitraum von 15 bis 20 Jahren direkt an der Lörze ein modernes Quartier mit einer vielfältigen Nutzung aus Wohnen, Verkaufsflächen, Büros, Ateliers und Freiräumen. Die Integration von Bestandsbauten wahrt die Geschichte, neue markante Strukturen, darunter fünf Hochhäuser, ergänzen das Areal. Ein CO₂-neutrales Energiesystem kombiniert mehrere nachhaltige Technologien. Rund 75 Prozent des Energiebedarfs werden direkt vor Ort erzeugt, wobei etwa 40 Prozent des Stroms aus Photovoltaik und einem eigenen Wasserkraftwerk stammen. Die Hauptquelle für Wärme und Käl-

te sind 290 Erdsonden, die als Saisonspeicher fungieren, ergänzt durch Energiegewinnung aus dem Flusswasser. Ein internes Netz verteilt die Energie effizient. 2024 wurde das Papieri-Areal für seine Vorreiterrolle mit dem «Watt d'Or» des Bundesamts für Energie ausgezeichnet.

Papieri-Ring, Cham
Fertigstellung: in Etappen, voraussichtlich 2032
Arealfläche: 12,4 ha
Ausnutzung: 1,5
Nutzung: Wohnen 50–75 %, Büro und Gewerbe 25–50 %
Wohnungen: ca. 1000 (100 preisgünstig)
Parkplätze: ca. 1700
Bauherrschaft: Cham Swiss Properties
Architektur: pro Gebäude ein separater Wettbewerb
Landschaftsarchitektur: Müller Illien, Zürich;
Studio Vulkan, Zürich
Nachhaltigkeitslabel: 2000-Watt-Areal,
Leed Platin (Baubereich F)

6 Areal Pavatex Süd

Neben der «Papieri» planen die Einwohnergemeinde Cham und die Cham Swiss Properties gemeinsam die Entwicklung des unbebauten Industrieareals zu einem gemischt genutzten Quartier mit einer Schule. Für deren Bau will die Gemeinde einen Grundstückteil erwerben. Städtebaulich knüpft der Entwurf an das benachbarte Papieri-Areal an, sodass ein zusammenhängendes Quartier entsteht. Zwei lang gestreckte Sockelbauten orientieren sich an den länglichen Fabrikgebäuden der «Papieri». Ein Hochhaus fügt sich in die bestehende Hochhausgruppe ein. Das Schulhaus bildet den Abschluss und den Übergang zum Areal Cham Nord, wo in den nächsten Jahren eine Wohn- und Gewerbeüberbauung realisiert werden soll. Das Projekt greift bestehende Freiraumtypen auf, etwa die weiten Längsachsen, die das Areal durchziehen, und führt die Wegverbindungen weiter. Der Bebauungsplan basiert auf einem Studienauftrag und wird der Bevölkerung 2026 zur Genehmigung vorgelegt.

Knonauerstrasse, Cham
Fertigstellung: voraussichtlich 2035
Arealfläche: 1,9 ha
Ausnutzung: 2,0
Nutzung: Wohnen 70 %, Primarschule 30 %
Wohnungen: ca. 300 (15 % preisgünstig)
Parkplätze: ca. 300
Bauherrschaft: Cham Swiss Properties
Architektur: Arge Ramser Schmid, Zürich, und Enzmann Fischer, Zürich
Landschaftsarchitektur: Skala, Zürich



Nachhaltigkeitslabel: offen



1 Visualisierung: Filippo Bolognese



1 Visualisierung: Indievisual



2 Foto: Zug Estates



3 Visualisierung: Roche Diagnostics International



4 Foto: Andreas Busslinger



5 Foto: Beat Bühler



6 Visualisierung: Yewo



7 An der Aa

Die bestehenden Gebäude der Zugerland Verkehrsbetriebe (ZVB) und des Rettungsdienstes Zug (RDZ) sind veraltet und zu klein. Geplant sind zwei neue Gebäude auf dem Betriebsgelände «An der Aa»: der Hauptstützpunkt der ZVB und der Neubau des RDZ mit zusätzlichen Büroarbeitsplätzen für die kantonale Verwaltung in den oberen Geschossen. Zudem sind im nördlichen Teil des Areals zwei Gebäude mit Wohnungen und Dienstleistungsflächen vorgesehen. Neue Fuss- und Velowege machen das Areal besser zugänglich und vernetzen es mit der Umgebung. Der Schleifedamm bleibt als grüne Erholungszone erhalten und fördert die Biodiversität.

An der Aa, Zug
Fertigstellung: 2031
Arealfäche: 34'647 m²
Ausnutzung: 1,45
Nutzung: Wohnen 5,2%, Büro und Verwaltung 84,3%,
Werkstätten 10,5 %
Wohnungen: ca. 100
Parkplätze: ca. 623
Bauherrschaft: Zugerland Verkehrsbetriebe;
Kanton Zug
Architektur: Fiechter & Salzmann, Zürich;
Graber & Steiger, Luzern
Landschaftsarchitektur: Andreas Geser, Zürich

8 LG-Areal

Früher Hauptsitz und Produktionsstandort von Landis & Gyr, wurde auf dem LG-Areal vor allem Messtechnik produziert. Aktuell zeichnet sich das

Areal hauptsächlich durch Büronutzungen aus. In den kommenden Jahren soll es etappenweise zu einem neuen Stadtquartier mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten entwickelt werden. Der Bebauungsplan sieht ein abwechslungsreiches Stadtbild mit Gebäuden in unterschiedlichen Höhen vor, die Bezüge zu den bestehenden Bauten herstellen. Insgesamt sollen 18 Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 Metern entstehen, darunter neun Hochhäuser. Es wird ein Wohnanteil von 50 bis 75 Prozent angestrebt, davon ausgenommen sind drei erhaltenswerte Bauten. Auch preisgünstige Wohnungen sind vorgesehen. Dienstleistungsflächen werden ausgebaut, die Verkehrsinfrastruktur angepasst. Neue öffentliche Stadträume sowie Angebote in den Erdgeschossen sollen das Umfeld in Bahnhofsnähe beleben.

Landis + Gyr-Strasse, Zug
Fertigstellung: laufende Entwicklung
Arealfäche: 95'636 m²

Baumassenziffer: max. 11,2

Bauherrschaft: Thoba Immobilien; Park Lane Zug; UBS Funds Management (Schweiz); SBB; Alfred Müller; Siemens Schweiz; Pensionskasse der Credit Suisse Group (Schweiz); Swiss Prime Site Group; OVD Kinegram; Einwohnergemeinde Stadt Zug

9 Unterfeld Süd

Im Gebiet Baar Süd entsteht ein neues Quartier mit rund 400 Wohnungen und etwa 1000 Arbeitsplätzen. Das Projekt umfasst fünf Baufelder, die in drei Etappen realisiert werden. Neben den Wohnungen für ein breit durchmischtes Publikum soll

es Büros, ein Restaurant, ein Café, kleinere Läden sowie Sport- und Gemeinschaftseinrichtungen geben. Die Neubauten orientieren sich am umliegenden Bestand. Drei Gebäude von 40, 50 und 60 Metern Höhe setzen Akzente. Das höchste Gebäude befindet sich am S-Bahnhof Lindenspark und markiert den Eingang in das Quartier. Ein Ankunftsplatz am S-Bahnhof ist einer von mehreren neuen öffentlichen Freiräumen und Begegnungsorten im Quartier. Er bietet Fuss- und Velowege, begrünte Inseln und Sitzgelegenheiten. Zudem entstehen ein Quartierplatz, ein Boulevard für den Langsamverkehr, ein Gartenhof sowie ein Park entlang des Stampfibachs als neue Begegnungsorte im Quartier.

Stockerstrasse, Baar

Fertigstellung: erste Bauetappe 2028, zweite Bauetappe 2029, dritte Bauetappe noch offen
Arealfäche: 34'500 m²
Nutzung: Wohnen ca. 56 %, Gewerbe ca. 44 % (Büro, Gastronomie, Verkauf, Freizeit)
Wohnungen: ca. 400 (ca. 100 preisgünstig)
Parkplätze: max. 565
Bauherrschaft: erste Bauetappe Cham Swiss Properties, Estella Invest; zweite Bauetappe Implenja Vorsorge, Wohnbaugenossenschaft Familie Baar, Liberale Baugenossenschaft Baar, Cham Swiss Properties; dritte Bauetappe Erben Stocker
Architektur: erste Bauetappe Enzmann Fischer Partner, Zürich; zweite Bauetappe Op-arch, Zürich; dritte Bauetappe noch offen
Landschaftsarchitektur: erste Bauetappe Arge Ort, Zürich, und Appert Zwahlen Partner, Cham; zweite Bauetappe Stauffer Rösch, Basel; dritte Bauetappe noch offen
Nachhaltigkeitslabel: Planung gemäss Kriterien SNBS

10 Geschäftshaus Baarerstrasse

Das Geschäftshaus der Zuger Kantonalbank geht auf einen Entwurf der Architekten Derungs und Achleitner zurück. Das Gebäude entspricht den heutigen Anforderungen an Energieeffizienz, Sicherheit und Funktionalität nicht mehr. Um den Standort nachhaltig zu modernisieren und zeitgemässe Arbeitsplätze zu schaffen, sind eine um-

Hochparterre
8005 Zürich
044/ 444 28 88
<https://www.hochparterre.ch/>

Medienart: Print
Medientyp: Fachmedien
Auflage: 5'164
Erscheinungsweise: unregelmäßig



Seite:
14,15,16,17,18,19,20,2
1,22,23,24,25,26,27
Fläche: 54'315 mm²

fassende Sanierung und eine Aufstockung um vier Etagen vorgesehen. Der Bebauungsplan für das Areal erlaubt auf dem Grundstück ein Gebäude mit bis zu elf Vollgeschossen. Auf einen Ersatzneubau wurde bewusst verzichtet. Mit einer klar gegliederten Struktur, den gewählten Materialien und einem soliden Auftreten soll der Neubau die Werte der Zuger Kantonalbank nach aussen vermitteln. Das Erdgeschoss erhält durch die offene Gestaltung als öffentlich zugänglicher Bereich und Eingang zur Bank eine zentrale Rolle. Das neue Geschäftshaus soll das Stadtbild rund um den Bahnhof aufwerten und sich dabei gut in die bestehende Umgebung einfügen.

Baarerstrasse 37, Zug
Fertigstellung: 2028–2030
Grundstücksfläche: 2505 m²
Ausnützung: 3,22
Nutzung: Geschäftsstelle der Zuger Kantonalbank (EG), Büronutzung (Obergeschosse)
Bauherrschaft: Zuger Kantonalbank
Architektur: Miller & Maranta, Basel
Landschaftsarchitektur: Uniola, Zürich
Nachhaltigkeitslabel: SNBS

11 Lebensraum Metalli

Das Projekt will die bestehende Einkaufsallee Metalli weiterentwickeln und Wohnen, Arbeiten und Einkaufen miteinander verbinden. Die ikonischen architektonischen Elemente der «Metalli» wie die Allee, die Glasdächer und die Arkaden bleiben erhalten. Der Metalli-Platz schafft eine neue Verbindung zum Bahnhof, zusätzliche Grünflächen und Aufenthaltsbereiche werben ihn auf. Geplant sind öffentlich zugängliche, begrünte Dachterrassen und zusätzlicher Wohnraum, unter anderem in einem 80 Meter hohen Hochhaus. Die Anbindung an den Seewasser-Energieverbund Circulago, der bereits die heutige «Metalli» mit Wärme- und Kälteenergie versorgt, ermöglicht eine weitgehend CO₂-freie Beheizung, Kühlung und Warmwasseraufbereitung.

Industriestrasse, Zug
Fertigstellung: offen
Arealfläche: 23 417 m²
Ausnützung Bestand: 2,6
neue Wohnungen: ca. 160
Bauherrschaft: Zug Estates
Architektur Bestand: Hafner Wiederkehr Partner, Zug

12 Tech Cluster Zug

Der Tech Cluster Zug (TCZ) ist ein langfristiges Entwicklungsprojekt auf dem ehemaligen V-Zug-Werkareal im Zuger Göbli-Quartier. In den kommenden 20 Jahren wird auf acht Baufeldern ein Quartier entwickelt, das Industrie, Forschung, Bildung, Gewerbe und Wohnen miteinander vereint.

Rund 4000 Arbeitsplätze und etwa 250 Wohnungen sollen entstehen. Bestehende Produktionsstätten wie jene der V-Zug bleiben Teil der neuen Struktur, weitere Gebäude kommen ergänzend hinzu. In enger Zusammenarbeit mit den Behörden und den zukünftigen Nutzern wurde ein Bebauungsplan entwickelt, der den unterschiedlichen Anforderungen gerecht wird und seit 2018 rechtskräftig ist. Er definiert für alle Bauflächen feste Grenzen und maximale Höhen. Wenn auf einem Baufeld dichter gebaut wird, muss das auf anderen Baufeldern kompensiert werden. Zudem enthält er klare Vorschriften für den Verkehr sowie den Erhalt einer hochwertigen städtebaulichen Gestaltung.

Industriestrasse 66, Zug
Fertigstellung: voraussichtlich 2045
Arealfläche: 80 000 m²
Baumassenziffer: 12
Nutzung: Büro und Dienstleistung 50 %, Industrie 40 %, Wohnen 10 %
Wohnungen: ca. 250
Parkplätze: ca. 1700
Bauherrschaft: Tech Cluster Zug
Architektur: diverse
Landschaftsarchitektur: Müller Illien, Zürich
Nachhaltigkeitslabel: in Abklärung



7 Visualisierung: Nichtnurse Images



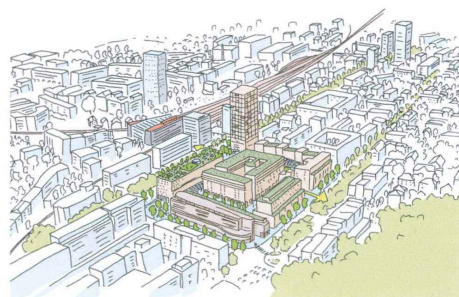
8 Skizze: Salewski Nater Kretz



9 Visualisierung: Tend



10 Visualisierung: Miller & Maranta



11 Skizze: Zug Estates



12 Visualisierung: Rendertaxi



13 Im Göbli

Im Quartier Göbli in Baar entsteht eine Wohnüberbauung mit 186 Mietwohnungen in sechs Gebäuden. Vier Häuser in Holzbauweise bilden jeweils eine offene Doppelfigur aus zwei miteinander verbundenen Teilkörpern. Als durchgehende Sonnendecks aus Holz gestaltete Aussenräume verwandeln die Wohnungen in Gartenwohnungen. Die Grundrisse haben eine zentrale, teils zweiseitig belichtete Wohnhalle. Panoramabalkone mit Photovoltaikelementen lassen die Gebäude offen und leicht erscheinen. Die zwei weiteren Wohnhäuser setzen das Konzept des Wohnens im Grünen um. Verglaste Baukörper ermöglichen Aus- und Durchblicke. Die Tragstruktur basiert auf einem System aus Stützen und durchgehenden Platten, das flexible Grundrissvarianten erlaubt. Eine integrierte Wintergartenschicht erweitert den Wohnraum nach aussen und ermöglicht eine ganzjährige Nutzung. Die Erschliessungsweg schaffen eine Verbindung mit dem angrenzenden Quartier. Ein grosszügiger, vielfältig nutzbarer Grünraum bildet die ruhige Mitte.

Göblistrasse, Baar
Fertigstellung: Ende 2027
Arealfäche: 25 210 m²
Ausnützung: 0,8
Nutzung: Wohnen 100 %
Wohnungen: 185
Parkplätze: ca. 230
Bauherrschaft: Zuger Pensionskasse
vertreten durch Imoo
Architektur: Lütjens Padmanabhan, Zürich;
Bruther Switzerland, Zürich
Landschaftsarchitektur: Haag, Zürich
Nachhaltigkeitslabel: SNBS Gold

14 Baarermaatte

Auf dem Areal eines Bürogebäudes von 1981 entsteht eine Überbauung mit 104 Eigentumswohnungen, Ateliers, Büro- und Gewerbeflächen. Die sechs Gebäude – vier Wohnhäuser, ein Bürogebäude und ein Mobilitätsturm mit Parkplätzen – werden in drei Reihen angeordnet. Die abwechslungsreich gestalteten Zwischen- und Hofräume schaffen angenehme Aufenthaltsbereiche. Der CO₂-Ausstoss soll sowohl beim Bau als auch im Betrieb niedrig gehalten werden. Dafür setzt das Projekt auf nachhaltige Lösungen wie Holz aus der Region, einen geringen Betonanteil, die Wie-

derverwendung von Bauteilen des Bestandsgebäudes und Indach-Photovoltaik. Unter den auf Pfählen stehenden Gebäuden fliesst das Regenwasser offen in Retentionsmulden und kann langsam in Richtung Bach abgegeben werden. Unversiegelte Flächen fördern die Biodiversität.

Baarermaatte, Baar
Fertigstellung: 2028
Arealfäche: 17 960 m²
Ausnützung: ca. 1,7
Nutzung: Wohnen max. 60 %, Büro / Gewerbe mind. 40 %
Wohnungen: 104
Parkplätze: ca. 140
Bauherrschaft: Allreal
Architektur: Roman Hutter, Luzern
Landschaftsarchitektur: Fahrni, Luzern
Nachhaltigkeitslabel: SNBS Gold, SNBS Areal

15 Süd-See

Nach dem Wegzug des Kantonsspitals nach Baar wurde das Grundstück am Zugersee 2008 für eine neue Nutzung frei. Seither wurde es vielseitig zwischengenutzt, unter anderem von Unter-

nehmen, Vereinen und Büros der kantonalen Verwaltung. Das Areal liegt wenige Gehminuten von der Zuger Altstadt entfernt und bietet viel Potenzial. Um dieses bestmöglich zu nutzen, initiierte der Kanton Zug 2016 in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Zug einen Entwicklungs- und Planungsprozess für eine ausgewogene Nutzung mit attraktiven Freiräumen. Im Rahmen eines Ideen- und Investorenwettbewerbs überzeugte das Konzept «Süd-See Zug» mit einer qualitätsvollen baulichen und freiräumlichen Um- und Neunutzung des Areals. Ein Architekturwettbewerb brachte im Sommer 2024 den finalen Entwurf hervor. Im Zentrum steht ein öffentlicher Platz mit Blick auf den Zugersee, umgeben von feingliedrigen Gebäuden und Grünflächen für Aufenthalt und Erholung. Das Nutzungskonzept umfasst eine öffentliche Badehalle mit Saunalandschaft, ein Hotel im denkmalgeschützten Südflügel des ehemaligen Kantonsspitals, ein Restaurant, Ladenflächen, Veranstaltungsräume und Mietwohnungen. Der neue Wohn- und Begegnungsort soll 2030 in Betrieb gehen.

Artherstrasse 27, Zug
Fertigstellung: 2030
Arealfäche: 21 940 m²
Nutzung: Freizeit / Kultur ca. 60 %

Hochparterre
8005 Zürich
044/ 444 28 88
<https://www.hochparterre.ch/>

Medienart: Print
Medientyp: Fachmedien
Auflage: 5'164
Erscheinungsweise: unregelmässig



Seite:
14,15,16,17,18,19,20,2
1,22,23,24,25,26,27
Fläche: 54'315 mm²

Wohnen ca. 37%, Gewerbe ca. 3%,
Wohnungen: ca. 90
Hotelzimmer: 74
Parkplätze: 84
Bauherrschaft: institutionelle Investorin
Entwicklung und Totalunternehmung:
HRS Real Estate, Zürich
Architektur: Christ & Gantenbein, Basel
Landschaftsarchitektur: Vogt, Zürich

16 Theilerhaus

Das 1896 als Fabrikgebäude für die Herstellung von Stromzählern erstellte Theilerhaus wird umfassend modernisiert. Die geplanten Massnahmen wurden sorgfältig mit der historischen Bausubstanz in Einklang gebracht. Das denkmalgeschützte Haus behält seine Form, die Raumaufteilung sowie die Vertikalerschliessung im Innern werden für neue Nutzungen angepasst. Im Erdgeschoss ist ein Bistro vorgesehen, in den Obergeschossen zieht das kantonale Verwaltungsgericht ein. Ein Annexbau auf der Rückseite nimmt ebenerdig Küchennebenräume und die Anlieferung auf, unterirdisch werden die umfangreiche Gebäudetechnik und Lagerflächen für die Gastronomie untergebracht. Aussenbereiche für das Bistro und eine terrassierte Treppenanlage bieten attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten.

Hofstrasse 13, Zug
Fertigstellung: Ende 2025
Arealfäche: 4681m²
Nutzung: Gastronomie (EG), Verwaltungsgericht des Kantons Zug (Obergeschosse)
Bauherrschaft: Kanton Zug
Generalplaner und Architektur: Arge Theilerhaus
CST, Zug, und Eggenspieler, Zug
Landschaftsarchitektur: Ganz, Zürich

17 Spinnerei an der Lorze

Das Spinnerei-Areal an der Lorze wird zu einem neuen Stadtteil mit 366 Wohnungen, Gewerbe, Cafés, Restaurants, Läden, Kultur und Freizeit entwickelt. Das geschützte Spinnerei-Gebäude erstreckt sich fast über die ganze Länge des Areals. Die historische Bedeutung der Spinnerei soll auch mit modernen und funktionalen Nutzungen erhalten bleiben. Durch die Verbindung von Alt und Neu

entsteht ein Ort, der kultureller Treffpunkt und attraktiver Wohn- und Geschäftsstandort zugleich ist. Öffentliche Plätze, Grünflächen und Erdgeschosses, die von mehreren Seiten erreichbar sind, bilden einen einladenden Raum mit hoher Aufenthaltsqualität, der das Miteinander fördert.

Langgasse 40, Baar
Fertigstellung: Bezug Areal Süd 2029,
Bezug Areal Nord 2030
Arealfäche: 49'341m²
Ausnützung: 1,49
Nutzung: Wohnen 38,3%, Gewerbe / Verkauf / Büro 36,5%, übrige 25,2%
Wohnungen: ca. 370
Parkplätze: ca. 500
Bauherrschaft: Patrimonium Asset Management
Architektur: Lilin, Zürich
Landschaftsarchitektur: Lorenz Eugster, Zürich
Nachhaltigkeitslabel: noch offen

18 Justizvollzugsanstalt Bostadel

Die Justizvollzugsanstalt (JVA) Bostadel in Menzingen wird im Rahmen eines Konkordats gemeinsam von den Kantonen Basel-Stadt und Zug betrieben. Sie wurde von 1972 bis 1977 erbaut. Seitdem gab es nur wenige bauliche Anpassungen, eine umfassende Sanierung ist erforderlich. Ein dreigeschossiger Neubau wird den Bedarf an spezialisierten Haftplätzen für ältere Gefangene und Langzeitverwahrte decken. Er wird mittig zum Hauptgebäude angeordnet. Die Ost-West-Ausrichtung gewährleistet die gleichen optimalen Belichtungsverhältnisse wie in den Zellen des Hauptgebäudes, verhindert eine Verschattung der Bestandsbauten und schafft getrennte Aussenbereiche für den normalen und den spezialisierten Vollzug.

Bostadel 1, Menzingen
Fertigstellung: 2035
Arealfäche: 64'780 m²
Nutzung: Gefängnis mit Werkstätten
Bauherrschaft: Kantone Zug und Basel-Stadt
Architektur: Arge Eggenspieler, Zug, und
Architecture + Aménagement, Luxemburg
Generalplaner: Caretta + Weidmann, Zürich
Landschaftsarchitektur: Goldrand, Zürich

Hochparterre
8005 Zürich
044/ 444 28 88
<https://www.hochparterre.ch/>

Medienart: Print
Medientyp: Fachmedien
Auflage: 5'164
Erscheinungsweise: unregelmäßig



Seite:
14,15,16,17,18,19,20,2
1,22,23,24,25,26,27
Fläche: 54'315 mm²



13 Visualisierung: Lütjens Padmanabhan



14 Visualisierung: Pyxel



15 Visualisierung: Archealizer



16 Visualisierung: Echt3D



17 Visualisierung: Virtual Design Unit



18 Visualisierung: Expressiv