

Die Ersten liebäugeln mit einem Hochhaus

Stadt Zug Die Zustimmung zum Hochhausreglement kommt bei diversen Grundeigentümern gut an. Im Gebiet des Einkaufszentrums Metalli könnte in den nächsten Jahren bereits ein neuer Turm entstehen.

Samantha Taylor
samantha.taylor@zugerzeitung.ch

Die Zugerinnen und Zuger haben mit ihrem Ja vom vergangenen Sonntag festgelegt, wo in der Stadt künftig Hochhäuser gebaut werden und wie hoch diese sein dürfen (Ausgabe vom Montag). Der Entscheid der Bevölkerung kommt bei diversen Grundstückseigentümern und Investoren gut an, wie eine Umfrage zeigt (siehe Box). Gross ist die Freude vor allem bei all jenen, die in der Hochhauszone I liegen – also in jener Zone, in der die Hochhäuser maximal 60 Meter und in Ausnahmefällen sogar 80 Meter hoch sein dürfen. Diese Zone erstreckt sich unter anderem über Teile der Baarerstrasse sowie des Siemensareals.

Während einige Grundstückseigentümer vom Reglement noch nicht Gebrauch machen werden, lassen andere dies bereits in ihre Planungen einfließen. «Wir begrüßen es sehr, dass es jetzt klare Spielregeln gibt», sagt Tobias Achermann, CEO der Zug Estates AG. Das Unternehmen ist Eigentümerin von rund 60000 Quadratmetern Land; unter anderem gehören ihr das Metallgrundstück, die Liegenschaft mit dem Parkhotel und das Gebiet rund um den City Garden. «Das Hochhausreglement wird in unsere Masterplanung einfließen», erklärt Achermann.

Ein «attraktives Mittel» für Verdichtung

Die Zug Estates hat im Geviert Metalli, wie sie das Gebiet zwischen dem Metalli-Zentrum und dem Citygarden nennt, in den nächsten Jahren Grosses vor. Man wolle das Gebiet neu denken und neu gestalten, so Achermann. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf 300 bis 400 Millionen Franken. Seit einigen Wochen sind vier interdisziplinäre Planungsteams daran, einen sogenannten Masterplan für das Gebiet zu entwickeln. «Das



Im Bereich des Zuger Metalli soll in den nächsten Jahren verdichtet werden.

Bild: Werner Schelbert (21. November 2017)

Hochhausreglement und die Vorgaben daraus werden nun in ihr Pflichtenheft fliessen», erklärt Achermann. Denkbar ist in diesem Masterplan alles – von Abriss und Neubau bis hin zu lediglich kleineren Veränderungen und Aufstockungen. «Wir haben den Planern nur wenig Vorgaben gemacht. Wir wollen die Planung ganz offen angehen», sagt Achermann. Fest stehe bisher einzig, dass der Nutzungsmix aus Gewerbe, Büros, Wohnungen und wohl auch einem Hotel ähnlich bleiben soll.

Grundsätzlich will die Zug Estates in diesem Gebiet verdichten. Ein Teil des Bereichs wurde vom Kantonsrat einer Verdichtungszone zugeteilt, in der eine Ausnutzung von 3,5 möglich ist. Zum Vergleich: Die heutige Ausnutzungsziffer beträgt im Metalli selbst 2,1. Im Rahmen dieser Verdichtung sind auch Hochhäuser ein Thema. Man habe zwar noch nichts Definitives entschieden, so Achermann. Aber: «Hochhäuser sind ein attraktives Mittel für Verdichtung, und wer unsere Projekte kennt, etwa die Rotkreuzer Suurstoffi, weiss, dass wir gerne in die Höhe bauen.» Die Zug Estates realisiert dort derzeit ein 60-Meter-Hochhaus. Ob man diese Höhe auch in der Stadt Zug anpeilt oder dort sogar bis auf 80 Meter will, dazu kann Achermann noch nichts sagen.

Keiner lässt sich in die Karten blicken

Reaktionen Als positiv empfinden neben der Zug Estates AG auch andere Grundeigentümer das Ja zum Hochhausreglement. Zu konkreten Plänen für den Bau von Hochhäusern äussern wollen sich aber die wenigsten.

Bei der Migros Pensionskasse, ihr gehört ein Gebäude an der Baarerstrasse 27, heisst es: «Längerfristig bietet es für uns einen klaren Vorteil, an so einer Lage ein Verdichtungspotenzial zu besitzen», sagt Reto Schär, Leiter Immobilien. Das bestehende Gebäude sei aber in einem guten Zustand. Es könne in den nächsten Jahren unverändert betrieben

werden. «Sobald die nächste Gesamtsanierung fällig wird, werden wir sicherlich Verdichtungsmassnahmen prüfen. Dannzumal entscheiden die Wirtschaftlichkeit und die Nachfrage nach zusätzlichen Geschäfts- und Büroflächen beziehungsweise Wohnungen», erklärt Schär weiter.

Die Zuger Kantonalbank, ebenfalls Eigentümerin eines Grundstücks an der Baarerstrasse und damit in der 60- bis ausnahmsweise 80-Meter-Hochhauszone, äussert sich nicht dazu, ob für sie ein Hochhaus in Frage kommt. Sie verweist auf den sich in Revision befindenden Bebau-

ungsplan «Baarerstrasse West/Bahnhof Zug». Dieser wird unter der Führung der Stadt Zug mit diversen Grundeigentümern erarbeitet. Der Stadtzuger Bauchef André Wicki führt dazu aus, dass in der Testplanung die Bauhöhen zwischen 42 und 52 Metern liegen. Die erste Etappe soll in den nächsten fünf bis zehn Jahren realisiert werden. «Das Hochhausreglement hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.»

Für die Park Lane AG, Eigentümerin einer Parzelle auf dem Landis & Gyr-Areal, ist es «zu früh», um über Standort und Höhe eines oder mehrere Hoch-

häuser zu sprechen. Man arbeite mit fünf Planerteams an einem Studienauftrag für ein städtebauliches Gesamtkonzept auf dem Areal. Anzunehmen ist aber, dass die Park Lane AG dort hoch hinaus will. Sie hatte bis vor kurzem auf ihrer Homepage eine Visualisierung publiziert mit der Aussicht aus 77 Metern Höhe. Diese wurde im Abstimmungskampf von der Seite entfernt.

Die SBB, die in den nächsten Jahren ein Projekt beim Güterbahnhof realisieren, können noch nicht sagen, ob sie den «gestalterischen Freiraum bezüglich Hochbauten» ausschöpfen wollen. (st)

Nächstes Jahr wird das Siegerprojekt gekürt

Im ersten Quartal des nächsten Jahres will die Zug Estates das Siegerprojekt der Planer küren. Bestimmt wird dies durch eine Jury, in der auch die Stadt Zug und die kantonale Denkmalpflege vertreten sind. «Danach wird sich zeigen, wie wir weiter verfahren», sagt Achermann. Das Ziel sei es, nach dem Abschluss des Projekts Suurstoffi im Jahr 2020 die Planung im Zentrum der Stadt Zug voranzutreiben und das neue Projekt dort zu realisieren.

Noch hat Unterägeri die Nase vor Baar

Kantonsrat An der kommenden Wahl für das Parlament schickt Baar 15 und Unterägeri 6 Politiker ins Regierungsgebäude nach Zug. Doch in vier Jahren sieht diese Rechnung mit grösster Wahrscheinlichkeit anders aus.

Am 7. Oktober 2018 wählen die Stimmbürger des Kantons Zug ihren neuen Kantons- und Regierungsrat. Gleichzeitig finden die Gemeinderatswahlen sowie in der Stadt Zug die Stadtratswahl und die Wahlen in den Grossen Gemeinderat statt.

Und an der nächsten Sitzung des Kantonsrats von morgen Donnerstag wird beschlossen, dass sich bei der Zuteilung der Kantonsratsmandate an die Gemeinden im Vergleich zu den Wahlen 2014 nichts ändern wird. Dies ist der entsprechenden Vorlage des Regierungsrats zu entnehmen, die im Rat wohl ohne

Diskussionen behandelt und verabschiedet wird. Denn das Ja scheint reine Formsache.

Wenige Einwohner entscheiden

Doch der Status quo ist trügerisch. Denn nur sehr wenig hat gefehlt, und es hätte für die Wahlen 2018 eine Verschiebung resultiert. Nur gerade 37 Einwohner gaben nämlich den Ausschlag, dass Unterägeri nicht ein Kantonsratsmandat an Baar verloren hat. So bekommt Unterägeri nebst seinen fünf Vollmandaten dank einem Rest von 781 Einwohnern weiterhin ein Restmandat. Baars Rest

beträgt hingegen «nur» 744 Einwohner, weshalb es auf seinen 15 Mandaten sitzen bleibt.

Ein Blick zurück zeigt: Vor vier Jahren verlor Walchwil einen erst im Jahr 2010 hinzugewonnenen Sitz an Risch. Damals verloren Menzingen und Steinhausen je einen Kantonsratssitz, die Walchwil und Zug ergatterten. Und 2006 bestand die Veränderung darin, dass Baar einen Sitz an Hünenberg verlor.

Genau genommen werden im kommenden Jahr nur 78 Mandate rechnerisch und gemäss der Einwohnerzahl verteilt. Denn Neuheim erreicht mit 2219 Ein-

wohnern per Ende 2016 das Quorum für zwei Mandate nicht. «Es sind deshalb der Gemeinde Neuheim vorweg zwei Sitze zuzuteilen», wie der Regierungsrat in seiner Botschaft schreibt und was gemäss Wahlgesetz entsprechend garantiert ist.

Baar und Zug in der ersten Reihe

Ein Blick in die Zukunft zeigt, dass Unterägeri um sein Restmandat mächtig bangen muss. Denn Baar wächst bekanntlich stark, und je nach Stand der heute geplanten und in vier Jahren vollendeten und bezogenen

«Es sind der Gemeinde Neuheim zwei Sitze zuzuteilen.»

Regierungsrat
des Kantons Zug

Wohnungen, könnte der Sitz vom «Berg» ins «Tal» wechseln. Auch die Stadt Zug ist tüchtig gewachsen und wird immer grösser. Bekam die Stadt 2012 ihren 19. Kantonsratssitz noch als Restmandat, stehen per Ende 2016 bereits wieder 183 «Resteinwohner» zu Buche. Gut möglich also, dass auch Zug auf einen zusätzlichen Kantonsratssitz zusteuert.

Für Spannung bei der Verteilung der Kantonsratssitze ist damit vor allem in der Zukunft gesorgt.

Charly Keiser
charly.keiser@zugerzeitung.ch