Geviert Baarer-, Göbli-, Industrie-, Mattenstrasse in Zug

Studienauftrag für ein städtebauliches Gesamtkonzept

Schlussbericht

Impressum

Auftraggeberschaft: Stockwerkeigentümer der Baarerstrasse 94
Vaudoise Versicherungen (Baarerstrasse 96 und 98)
Kanton Zug (Baarerstrasse 100)
V-ZUG Immobilien AG (Baarerstrasse 104–108)

Bearbeitung: V-ZUG Immobilien AG, Julia Häcki
Archipel GmbH, Andreas Wirz
Gestaltung: Designport GmbH
Lektorat: Christian Salis
Korrektorat: Text Control
Druck: Printlink AG
Titelbild: Projekt Duplex

Zug, September 2019

Inhaltsverzeichnis

Einleitung 4

1 Ausgangslage 5
1.1 Auftraggeberschaft 5
1.2 Lage und Perimeter 5
1.3 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen 7

2 Verfahren 10
2.1 Prozess des Studienauftrags 10
2.2 Termine 10
2.3 Teams 11
2.4 Beurteilungsgremium 11
2.5 Entschädigung 11

3 Aufgabe 12
3.1 Ziel 12
3.2 Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung des Gevierts 12
3.3 Planungsabsichten der Grundeigentümer 15

4 Erkenntnisse und Empfehlungen aus der Zwischenbesprechung und der Schlusspräsentation 18
4.1 Rückmeldungen nach der Zwischenbesprechung vom 9. November 2018 18
4.2 Erkenntnisse und Empfehlungen nach der Schlusspräsentation vom 24. Januar 2019 19

5 Teambeiträge – Würdigung und Dokumentation 22
5.1 Duplex Architekten, Zürich 24
5.2 Meili, Peter & Partner Architekten, Zürich 29
5.3 Christ & Gantenbein, Basel 33
5.4 Boltshauser Architekten, Zürich 38
5.5 Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten, Zürich 42
5.6 Dietrich | Untertrifaller Architekten, Bregenz 42

6 Erkenntnisse und Hinweise zur Weiterbearbeitung 50
6.1 Gesamtwürdigung des Verfahrens 50
6.2 Erkenntnisse zum Gesamtgeviert und den Teilgebieten 51
6.3 Empfehlungen und Hinweise zur Weiterbearbeitung 52

7 Dank 53

8 Genehmigung 54

Einleitung zum Verfahren

Das städtebauliche Gesamtkonzept zum Geviert Baarerstrasse, Göblistrasse, Industriestrasse, Mattenstrasse in Zug wurde parallel zu einer Gesamtleistungsstudie für ein Wohnhochhaus (Projekt Pi) auf den im Perimeter liegenden Grundstücken der V-ZUG Immobilien AG erarbeitet. Die beiden Studien wurden von Juni 2018 bis Mai 2019 durchgeführt.

Die beiden Verfahren hatten zum Ziel, die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Grundstücke des Gevierts auszuloten, das Projekt der V-ZUG Immobilien AG in Abstimmung mit diesen Bedingungen zu entwickeln und die Grundlage für einen Bebauungsplan über das gesamte Geviert zu schaffen.

Sechs Planungs- und Bauteams wurden eingeladen, Entwürfe für beide Verfahren zu erarbeiten. Die beiden Verfahren wurden zu diesem Zweck aufeinander abgestimmt und als eine zusammengehörende Aufgabenstellung betrachtet. Bezüglich der Durchführung der beiden Verfahren galten jeweils separate Bedingungen. Die Verfahren sind in zwei separaten Schlussberichten dokumentiert.

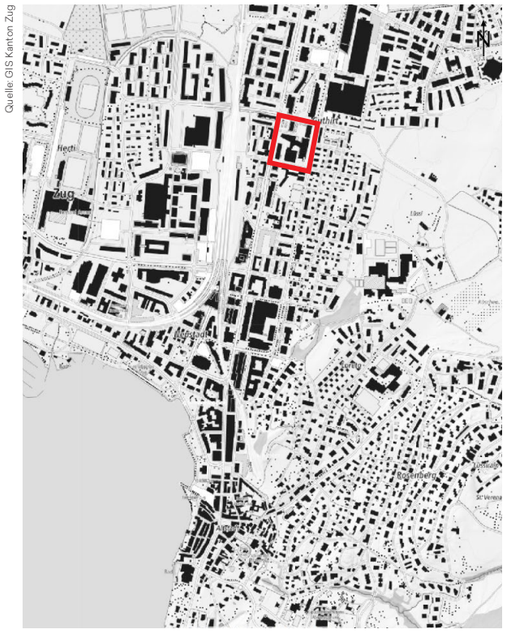
1 Ausgangslage

1.1 Auftraggeberschaft

Der Studienauftrag für ein städtebauliches Gesamtkonzept zum Geviert Baarerstrasse, Göblistrasse, Industriestrasse, Mattenstrasse wurde von den Grundstückseigentümern in Auftrag gegeben:

- Stockwerkeigentümer der Baarerstrasse 94
- Vaudoise Versicherungen (Baarerstrasse 96 und 98)
- Kanton Zug (Baarerstrasse 100)
- V-ZUG Immobilien AG (Baarerstrasse 104–108)

1.2 Lage und Perimeter

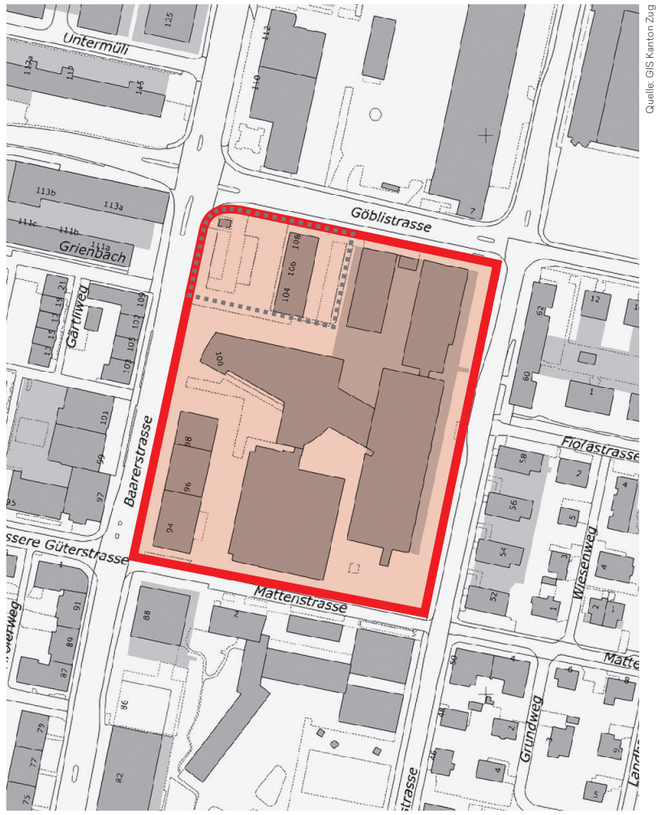


Lage des Gevierts in der Stadt Zug

Betrachtungsperimeter

Als Bearbeitungsperimeter wurde das Geviert zwischen Baarerstrasse, Göblistrasse, Industriestrasse und Mattenstrasse einschliesslich Gehwegen mit folgenden Grundstücken definiert:

Grundstücks-Nr.	Adresse	Grundstückseigentümer
473 + 3283	Baarerstrasse 104–108	V-ZUG Immobilien AG
477 + 478	Baarerstrasse 96 und 98	Vaudoise Versicherungen
479	Baarerstrasse 94	Stockwerkeigentümerschaft
480	Baarerstasse 100	Kanton Zug (Gewerblich-industrielles Bildungszentrum Zug, GIBZ)



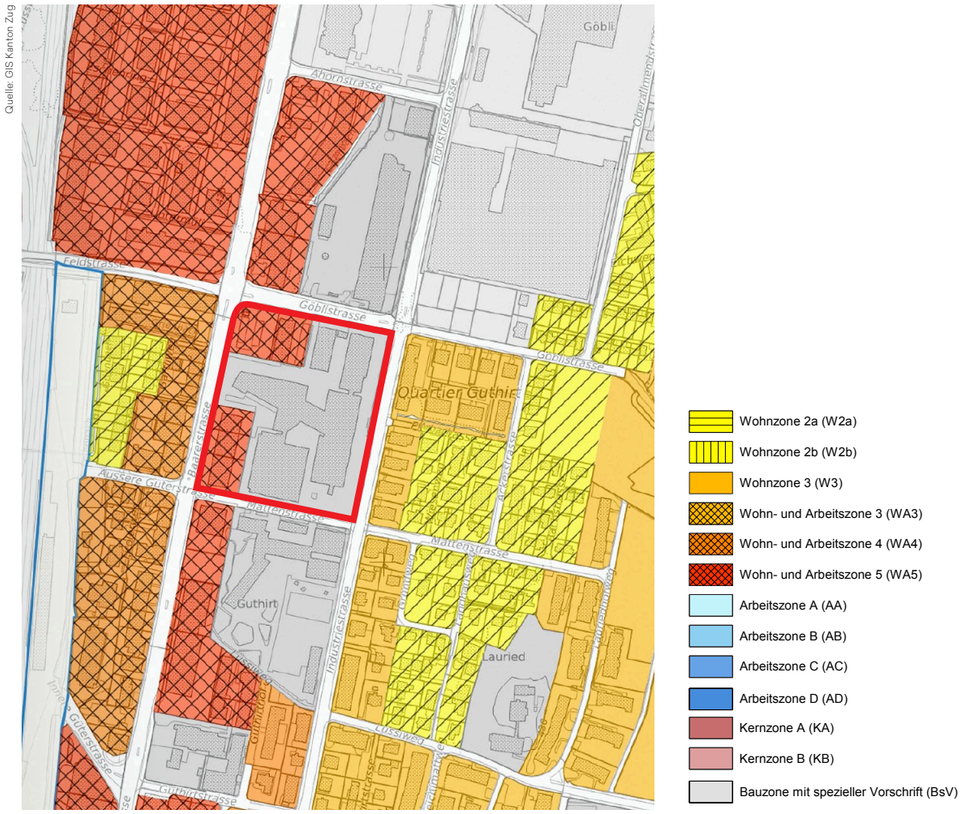
Quelle: GIS Kanton Zug

Bearbeitungsperimeter

Perimeter Gesamtleistungsstudie der V-ZUG Immobilien AG

1.3 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

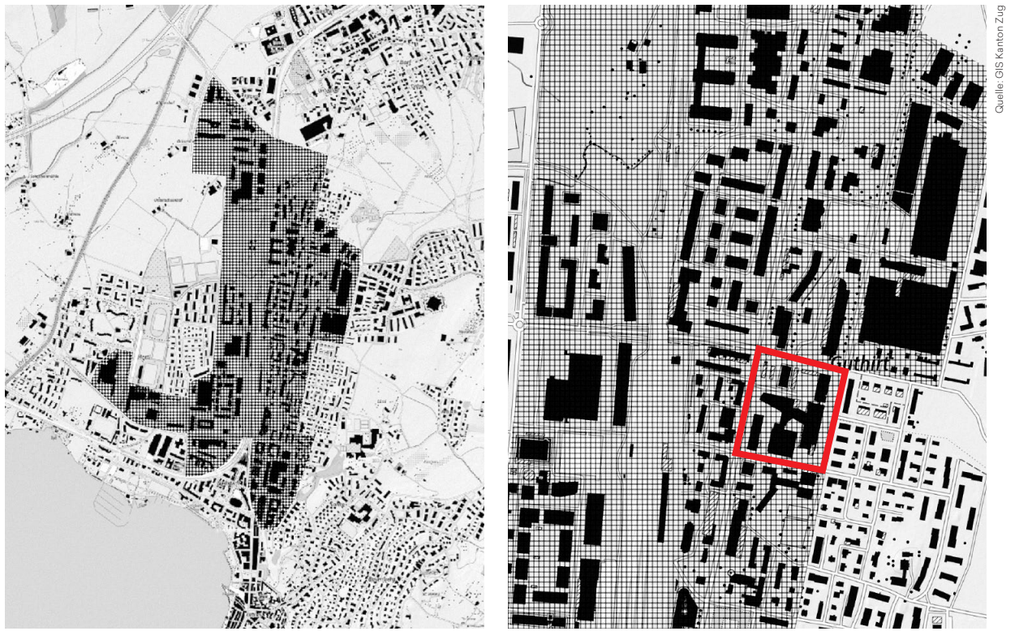
Es gilt, planungsrechtliche Grundlagen des Kantons und der Gemeinde zu beachten. Zum einen sind dies der kantonale Richtplan (u.a. Verdichtungsgebiete S 5.2.3) und das Planungs- und Baugesetz (u.a. §32 Bebauungspläne) inklusive entsprechender Verordnung. Zum anderen sind es die kommunale Nutzungsplanung mit dem Zonenplan und der Bauordnung (u.a. §34 Konkurrenzverfahren, §36 Grundmasse und §55 Zone des öffentlichen Interesses) sowie das Hochhausreglement. Die Grundstücke 473, 477, 478, 479 und 3238 befinden sich heute in der Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5, Ausnützungsziffer: 1.5, 5 Geschosse, Wohnanteil mindestens 50%). Das Grundstück 480 befindet sich in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB, gemäss Zweckbestimmung für Schulanlagen). Bei einer Aufzonung ist davon auszugehen, dass über das gesamte Geviert eine Freiflächenziffer von 0,15 zu erfüllen ist.



Quelle: GIS Kanton Zug

Zonenplan der Stadt Zug: Ausschnitt mit Perimeter

Das Geviert liegt gemäss kantonalem Richtplan im Gebiet für Verdichtung II, welches als Richtwert eine Ausnützungsziffer bis 3,5 vorsieht. Weiter befindet sich das Geviert gemäss Hochhausreglement der Stadt Zug teilweise in der Hochhauszone I, in welcher Hochhäuser bis 60 Meter respektive ausnahmsweise bis 80 Meter Höhe zulässig sind. Eine Höhe von 80 Metern kann gewährt werden, wenn im Rahmen eines qualifizierten städtebaulichen Variantenstudiums oder Konkurrenzverfahrens eine besonders gute städtebauliche Lösung erarbeitet wurde. Als wichtige Kriterien gelten hierbei die Wahrnehmung im städtebaulichen Kontext, die massstäbliche Integration in die Stadtentwicklung sowie die Schaffung zusätzlicher Verkehrs- und Grünflächen

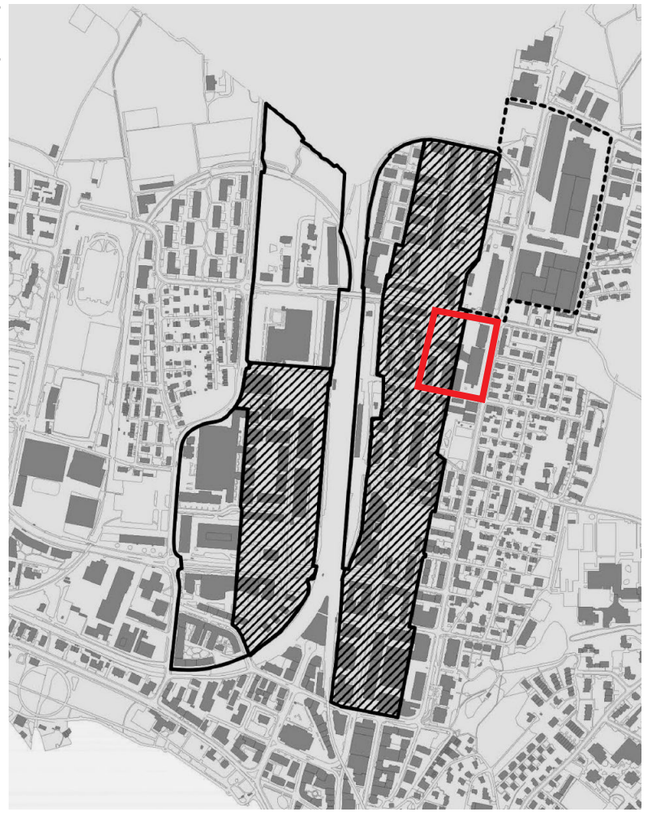


Quelle: GIS Kanton Zug

Richtplan des Kantons Zug: Verdichtungsgebiet II (links) und
Ausschnitt mit Perimeter (rechts), Richtplan S 5.2.3

Gebiet für Verdichtung II S5

Quelle: GIS Kanton Zug / Stadt Zug



Hochhausreglement der Stadt Zug: Ausschnitt mit Perimeter

Hochhauszone I	Gebäudehöhe max. 60 / 80 m
Hochhauszone II	Gebäudehöhe max. 60 m
Hochhauszone III	Gebäudehöhe max. 50 m

oder anderweitiger Mehrwerte für die Öffentlichkeit.
Die Auftraggeberschaft beabsichtigt ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Mit dem Bebauungsplan werden die rechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen. Die Ergebnisse des Studienauftrags sowie der Gesamtleistungsstudie der V-ZUG Immobilien AG dienen als Grundlage für das zu erarbeitende Richtprojekt des Bebauungsplans.

2 Verfahren

2.1 Prozess des Studienauftrags

Für den Studienauftrag galten folgende Bedingungen:

- Der Studienauftrag wurde parallel zur Gesamtleistungsstudie der V-ZUG Immobilien AG (Projekt Pi) für die Grundstücke 473 und 3283 an der Baarerstrasse 104–108 durchgeführt.
- Sechs Teams wurden eingeladen, den Studienauftrag und die Gesamtleistungsstudie der V-ZUG Immobilien AG parallel umzusetzen.
- Ein Beurteilungsgremium hatte die Aufgabe, die Ergebnisse der beiden Verfahren fortlaufend miteinander abzustimmen sowie Leitplanken für beide Verfahren festzulegen und transparent zu kommunizieren.
- Der Studienauftrag wurde als moderiertes Verfahren mit einer Zwischenbesprechung und einer Schlusspräsentation durchgeführt. Die Teams stellen jeweils die Ergebnisse zum Studienauftrag für ein städtebauliches Gesamtkonzept sowie die Beiträge zur Gesamtleistungsstudie in einer konsolidierten Präsentation vor. Anschliessend folgte eine Diskussion mit dem Beurteilungsgremium.
- Das Verfahren wurde an der Schlusspräsentation mit einer Bewertung der Ergebnisse sowie Empfehlungen für die weitere Bearbeitung durch das Beurteilungsgremium abgeschlossen. Auf Basis dieser Bewertung und Empfehlung wird der Auftrag zur Erarbeitung eines Richtprojekts definiert. Die Ergebnisse dieses Verfahrens bildeten zudem die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Erarbeitung eines Angebots im Gesamtleistungswettbewerb der V-ZUG Immobilien AG.
- Die Ausarbeitung des Richtprojekts zum Bebauungsplan kann an das Team vergeben werden, das auch den Zuschlag in der Gesamtleistungsstudie erhält. Die Auswahl des Teams erfolgt in Abstimmung der beteiligten Grundeigentümer mit der Stadt Zug.
- Mit der Teilnahme am Verfahren verpflichteten sich die Teams zur Einhaltung und Anerkennung der massgebenden Programmvorgaben, der Fragebeantwortung und der Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.
- Verfahrenssprache: Deutsch

2.2 Termine

Das Verfahren wurde nach dem folgenden Zeitplan durchgeführt:

Mai / Juni 2018	Einladung der Teams
02.07.2018	Bestätigung des Programms durch das Beurteilungsgremium
20.08.2018	Definitive Teilnahmebestätigung der Teams mit Formular
03.09.2018	Kick-Off-Workshop: Programmausgabe & Fragerunde
09.11.2018	Zwischenbesprechung mit den Teams
24.01.2019	Schlusspräsentation der Teams, Bewertung der Ergebnisse und Empfehlungen zur Weiterbearbeitung durch das Beurteilungsgremium
08.05.2019	Abschluss der Gesamtleistungsstudie der V-ZUG Immobilien AG, Abstimmung mit Empfehlungen aus dem Studienauftragsverfahren
Ab Q3 2019	Ausarbeitung des Richtprojekts zum Bebauungsplan

2.3 Teams

Es wurden folgende sechs Architekturbüros eingeladen, die sich selbständig mit allen weiteren nötigen Kompetenzen respektive Fachspezialisten (insbesondere Freiraumplanung) komplettierten:

- Boltshauser Architekten, Zürich
- Christ & Gantenbein, Basel
- Dietrich | Untertrifaller Architekten, Bregenz
- Duplex Architekten, Zürich
- Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten, Zürich
- Meili, Peter & Partner Architekten, Zürich

2.4 Beurteilungsgremium

Beurteilungsgremium, stimmberechtigte Fachexperten, 7 Mitglieder:

- Christian Schnieper, Stadtarchitekt Zug, Jury-Präsidium
- Urs Kamber, Kantonsbaumeister, Kanton Zug
- Adolf Krischanitz (Architekt Krischanitz ZT, Wien)
- Barbara Strub (Loeliger Strub Architektur, Zürich)
- Marco Graber (Graber Pulver Architekten, Zürich)
- Rita Illien (Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich)
- Thomas Büchi (Charpente Concept, Genf), Ersatz

Stimmberechtigte Vertreter/-innen der Auftraggeberschaft und Grundeigentümer, 4 Mitglieder:

- Beat Wenger, Rektor GIBZ, Vertretung Gewerblich-industrielles Bildungszentrum Zug, Baarerstrasse 100
- Ulrich Stalder, Vertretung Stockwerkeigentümer, Baarerstrasse 94
- Claudia Erni, Vertretung Vaudoise Versicherungen, Baarerstrasse 96 und 98
- Beat Weiss, V-ZUG Immobilien AG

Beratende Experten/-innen:

- Esther Ambühl, Stadt Zug, Stadtplanung
- Claudius Berchtold, Stadt Zug, Freiraum
- Beat Sägesser (Ingenieurbüro Sägesser, Zug), Umwelt
- Röne Gebhard (Büro für Bauökonomie, Luzern), Kosten
- Luca Urbani (IBV Hüsler, Zürich), Verkehr
- Franz Strub, Präsident Quartierverein Guthirt

Das Verfahren wurde von Andreas Wirz (Archipel GmbH, Zürich) moderiert und von Julia Häcki (V-ZUG Immobilien AG) begleitet. Alle oben genannten Teilnehmenden waren am moderierten Verfahren des Studienauftrags beteiligt.

2.5 Entschädigung

Die Teilnahme an beiden parallelen Verfahren wurde bis zur Schlusspräsentation des Studienauftrags respektive bis zur Zwischenbesprechung der Gesamtleistungsstudie mit gesamthaft CHF 26'000 pro Team entschädigt (inkl. MwSt.).

3 Aufgabe

3.1 Ziel

Das bearbeitete Geviert befindet sich im Zentrumsbereich der Stadt Zug. Es liegt an der Baarerstrasse, der Verbindungsachse zwischen Zug und Baar, und grenzt an die Kreuzung Baarerstrasse/Göblistrasse, einer wichtigen verkehrlichen und stadträumlichen Scharnierstelle. Das Gewerblich-industrielle Bildungszentrum des Kantons Zug (GIBZ), das hier seinen Standort hat, trägt mit seinem Schulbetrieb zu einer wesentlichen Belebung dieses Gebietes bei. Aufgrund dieser Merkmale bietet sich das Geviert für ein Vorhaben mit breiter Ausstrahlung an, das harmonisch ins Stadtgefüge eingebunden werden soll.

Das Verfahren hatte zum Ziel, die Entwicklungsmöglichkeiten des Bearbeitungsperimeters im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzepts auszuloten. Es galt, die dem Ort angemessene bauliche Verdichtung unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die angrenzenden Quartiere und die Gesamtstadt zu ermitteln.

3.2 Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung des Gevierts

Verdichtung

Der kantonale Richtplan verlangt, dass in den Verdichtungsgebieten I und II die verträgliche Dichte mithilfe eines qualifizierten städtebaulichen Variantenstudiums ermittelt wird. Im Rahmen dieses Verfahrens ist die verträgliche Dichte mit Bezug auf die umliegenden Stadtgebiete auszutarieren und ein Teil der Gesamtstadt zu entwickeln, der sich harmonisch in das Stadtgefüge einbindet. Es soll Bezug genommen werden auf die unterschiedliche Dichte, Körnung sowie auf den baulichen Charakter der an den Bearbeitungsperimeter angrenzenden Teilgebiete und Quartiere. Aufgrund der städtebaulich, charakteristisch und funktional unterschiedlichen Teilgebiete im Bearbeitungsperimeter ist von einer über den gesamten Perimeter reichenden Durchschnittsdichte abzusehen. Die unterschiedlichen Qualitäten der einzelnen Teilgebiete sollen im Hinblick auf Charakter, Qualität und Dichte artikuliert und präzisiert werden.

Verdichtung und Höhenentwicklung sind auch hinsichtlich ihrer gesamtstädtischen Auswirkungen (Stadtsilhouette, Mobilität, Zentrumsfunktion etc.) zu plausibilisieren. Im Speziellen gilt es, die Dichten und Höhenentwicklungen entlang der Baarerstrasse (urbaner Stadtboulevard) und der Industriestrasse mit unmittelbarem Bezug zum kleinmassstäblichen Quartier Guthirt differenziert zu betrachten.

Städtebau / Architektur / Freiraum

Städtebau und Architektur legen Wert auf eine hohe Aufenthaltsqualität des Areals sowie auf eine überzeugende städtebauliche Verortung des Gevierts im Stadtgewebe. Wichtige Aspekte sind die Setzung und Dimensionierung von Sichtachsen, die Abfolge von Freiräumen mit ihren Verbindungen im Areal und ihrer Einbindung ins Wegenetz der Stadt sowie die Setzung von Bauvolumen im Areal. Diese Aspekte sollen so entwickelt werden, dass sie das Raumerlebnis der Menschen, die dieses Areal zukünftig nutzen, begünstigt. Es werden Räume erwünscht, die zum Verweilen und Begegnen einladen.

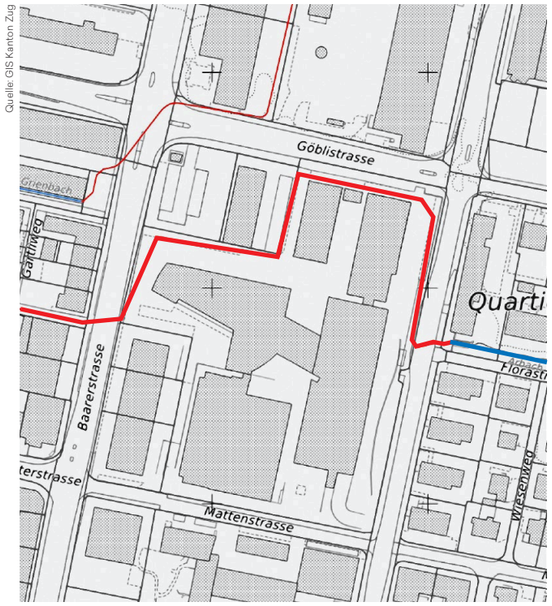
Der Freiraum des Areals soll bestmöglich abgestimmt auf die städtebauliche Setzung und die übergeordneten Wegeverbindungen an und durch das Areal konzipiert werden. Besonderes Augenmerk ist einer qualitativen Begrünung des Areals beizumessen. Auch diese soll das räumliche Erlebnis der zukünftigen Besucherinnen und Besucher unterstützen.

Die Freiraumplanung hat über das ganze Geviert zu erfolgen, losgelöst von den Eigentumsgrenzen. Der Freiraum ist von Fassade zu Fassade zu planen, Restflächen (Rabatten) sind nicht zulässig. Es sind grosszügige, zusammenhängende und attraktive Spiel- und Aufenthaltsflächen festzulegen. Entsprechend den unterschiedlichen Nutzerbedürfnissen von Kindern, Jugendlichen, Bewohnenden, Schülerinnen und Schülern sowie Arbeitnehmenden sollen die Freiräume differenziert und von unterschiedlicher Qualität gestaltet werden. Auch Mehrfachnutzungen sollen möglich sein. Die Qualität der Freiräume darf nicht durch Anlieferungs- oder Erschliessungsachsen geschmälert werden. Der Differenzierung und Bereitstellung von öffentlichem, halb-privatem und privatem Freiraum ist Rechnung zu tragen.

Behandlung des Arbachs

Durch das Grundstück 480 des Kantons verläuft rund zwei Meter unterhalb des Terrains eingedolt der Kanal des Arbachs (privates Gewässer). Im Bereich des Bachs bestehen bereits heute eingeschränkte Platzverhältnisse. Das altrechtliche Untergeschoss sowie der östliche Neubau des Gewerblich-industriellen Bildungszentrums Zug (SZ-2015-136, 2016) wurden bereits mit reduziertem Abstand zum Arbach-Kanal erstellt. Künftig muss entlang des Arbachs ab der Göblistrasse Raum für erhöhte Erschliessungsanforderungen frei gehalten werden.

Quelle GIS Kanton Zug

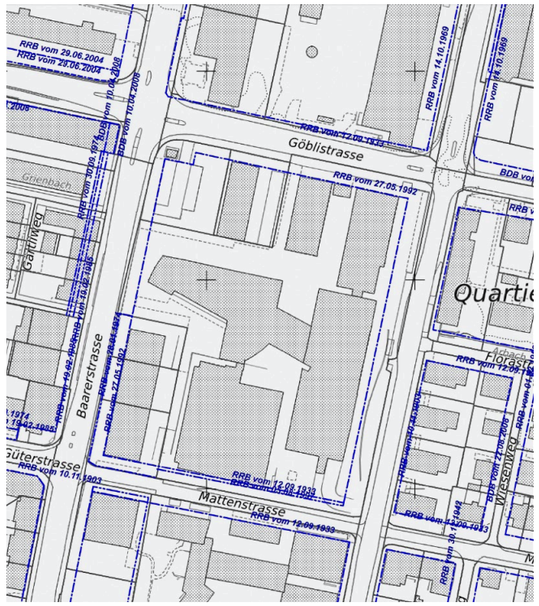


Verlauf des Arbachs

Aufgrund des heutigen Bestands (Gebäudeanordnung und Gebäudealter) ist eine Verlegung und Öffnung des Kanals auf dem Grundstück des Kantons längerfristig nicht möglich. Die tiefe Lage des Bachs beziehungsweise der geringe ökologische Mehrwert sprechen gegen eine Öffnung. Der Kanton ist daher bereit, auf die regulären Gewässerabstände zu verzichten, sofern im Rahmen des Studienauftrags bessere städtebauliche Lösungen aufgezeigt werden können. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Gewässerabstände für die Grundstücke der V-ZUG Immobilien AG auf die Grundstücksgrenze zwischen Kanton und V-ZUG Immobilien AG reduziert werden können. Eine Tangierung des Kanals erfordert zwingend eine Ausdolung. Eine Überbauung des Kanals ist zu vermeiden, eine Unterquerung ist jedoch denkbar.

Baulinien / Traufhöhen / Sockel / Hochpunkte

Die rechtsgültigen Baulinien entlang der Baarer-, Göbli- und Mattenstrasse müssen in die Konzeption einbezogen werden. Die Lage der Baulinie entlang der Industriestrasse soll im Rahmen dieses Verfahrens gemäss dem Betriebs- und Gestaltungskonzept Industriestrasse überprüft werden. Die Bauliniensetzung an der Strassenkreuzung Göblistrasse / Baarerstrasse kann neu definiert werden. Hier soll sich ein qualitätsvoller Platzraum mit Bezug zu den beiden Strassen aufspannen. Die Unterniveau-Baulinien sind zu überprüfen und allenfalls aufzuheben.



Quelle: GIS Kanton Zug

rechtskräftige Abstandslinien

Abstandslinien

Die Baulinien sind als Mantellinien zu behandeln. Es gilt, eine strassenbegleitende, offene Sockelbebauung mit einer Traufhöhe zwischen 19 und 22 Metern zu etablieren. Hochpunkte sind entlang der Baarerstrasse möglich und haben sich aus den Sockelbauten zu entwickeln. Isolierte Hochpunkte sind über ihrer Gliederung in die übergeordnete Sockelbebauung und in das Stadtgewebe einzubinden.

Die Adressierung der Gebäude hat konsequent an Strassen- sowie Platzräumen zu erfolgen. Rückwärtige Adressierungen sind zu unterlassen. Tiefgarageneinfahrten, Fluchtwege und andere Zu- und Ausgänge sind in die Gebäudevolumen zu integrieren.

Verkehr / Erschliessung / Anlieferung / Mobilität / Durchwegung

Die umliegenden Wegeverbindungen und Fussgängerachsen der Stadt müssen in der Konzeption berücksichtigt werden. Das Areal muss fussläufig allseitig optimal erschlossen sein. Die angrenzenden Strassenräume sind hinsichtlich einer hohen Aufenthaltsqualität zu überprüfen, in die Konzeption miteinzubeziehen und aufzuwerten.

Die Erschliessungen und Anlieferungen sind so weit wie möglich zu bündeln. Ihre Anzahl soll gegenüber heute reduziert werden. Erschliessung und Anlieferung müssen am Rande des Gevierts erfolgen. Im Geviert soll möglichst wenig motorisierter Individualverkehr (mIV) zirkulieren. Verkehrsflächen im Areal sind auf ein absolutes Minimum zu reduzieren. Mögliche Anlieferungsachsen sind gemäss dem Betriebs- und Gestaltungskonzept Industriestrasse zu berücksichtigen. Die Parkierung hat für alle Nutzerinnen und Nutzer des Areals unterirdisch zu erfolgen. Erst im Verlauf der weiteren Planung wird festgelegt, ob allenfalls doch einige Kurzzeitparkfelder oder Anlieferungsfelder oberirdisch platziert werden.

Ein Fussweg mit Nord-Süd-Ausrichtung durchquert das Geviert. Er hat eine wichtige Funktion für die Schülerinnen und Schüler des GIBZ als auch der Primarschule Guthirt. Der Weg muss grosszügig und attraktiv gestaltet werden und sein Verlauf soll deutlich erkennbar sein. Weiter ist die Achse des Fuss- und Veloverkehrs am Südrand (Mattenstrasse) zu beachten und entsprechend in die Gestaltung miteinzubeziehen. Sie ist eine wichtige Verbindung zwischen Zug West und der Kantonsschule Zug am Lüssiweg sowie der Oberstufenschule Loreto. Zudem werden Schulkinder mit dem Auto über diesen Weg zur Primarschule Guthirt gebracht.

3.3 Planungsabsichten der Grundeigentümer

V-ZUG Immobilien AG

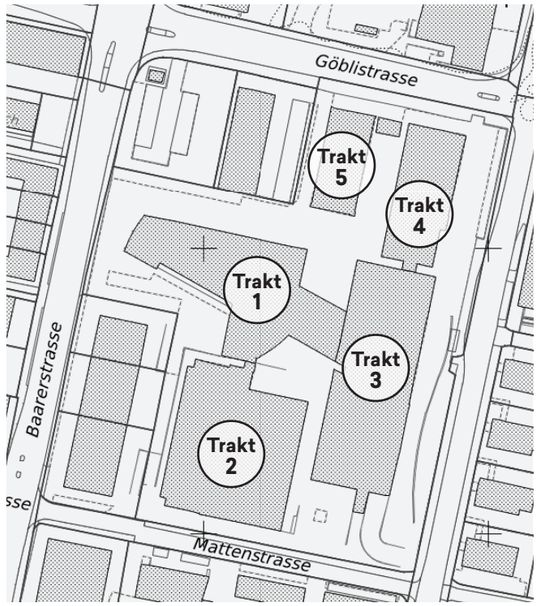
Die V-ZUG Immobilien AG plant ein Neubauprojekt auf den Grundstücken 473 und 3283 (Projekt Pi). Wie interne architektonische und ökonomische Abklärungen gezeigt haben, ist an diesem Standort die Machbarkeit für ein Wohnhochhaus mit 80 Metern Höhe gegeben. Das Projekt hat zum Ziel, möglichst viel preisgünstigen respektive zahlbaren Wohnraum anzubieten – vorab für die Mitarbeitenden des Technologieclusters Zug. Die geplante Mehrausnützung soll dem preisgünstigen Wohnen zu Gute kommen.

Rote Post

Die Grundeigentümer der Baarerstrasse 94, 96 und 98 planen auf ihren Grundstücken 477, 478 und 479 ein Neubauprojekt. Das städtebauliche Gesamtkonzept soll aufzeigen, wie die drei Grundstücke mit einer städtebaulich verträglichen Maximaldichte überbaut werden können. Das Projekt hat zum Ziel, Wohn- und Arbeitsraum in verdichteter Form zu schaffen. Es sollen Grundformen gewählt werden, die einen hohen Grad an Flexibilität zulassen. Das Neubauprojekt soll im engeren Kontext, aber auch hinsichtlich seiner übergeordneten Wirkung im Stadtkörper entwickelt werden. Für die Grundeigentümer ist ein Abbruch der Bestandsbauten nur dann wirtschaftlich, wenn eine deutliche Mehrausnützung realisiert werden kann. Daher streben sie eine Ausnützungsziffer von mindestens 3,5 an.

Kanton Zug

Auf dem Grundstück 480 des Kantons Zug befindet sich das Gewerblich-industrielle Bildungszentrum Zug (GIBZ). Die Schulanlage des GIBZ setzt sich aus fünf verschiedenen Gebäudetrakten zusammen.



Quelle: GIS Kanton Zug

Situationsplan des Gewerblich-industriellen Bildungszentrums Zug

Das Areal des GIBZ wird täglich von rund 900 Lernenden und rund 150 Lehrpersonen und Mitarbeitenden besucht. Rund 300 Velos und Kleinmotorräder belegen die unterirdischen Parkplätze, die sie über die Baarerstrasse und Göblistrasse erreichen. Lieferanten gelangen mit ihren Lastwagen über die Baarerstrasse zum Trakt 1. Das Areal weist somit eine relativ hohe Personen- und Verkehrsfrequenz sowie einen entsprechenden Bedarf an Aussenflächen auf. Die Pausenplätze auf dem Areal bieten heute wenig Raum, weshalb sich Lernende während den Pausen- und Mittagszeiten im äusseren Bereich des Gebäudeensembles aufhalten.

Der Kanton Zug beteiligt sich am Verfahren, um die Bebauung und Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks langfristig verbessern zu können. Es soll eine volumetrische Potenzialanalyse für das Grundstück basierend auf den beiden folgenden Szenarien erarbeitet werden:

Szenario 1: Verdichtungsstrategie Schulnutzung

Bei diesem Szenario ist davon auszugehen, dass das Grundstück auch in Zukunft ausschliesslich für die Schulnutzung eingesetzt wird. In planungsrechtlicher Hinsicht könnte beispielsweise eine «Bauzone mit speziellen Vorschriften» angenommen werden, welche auch eine nichtöffentliche Nutzung zulässt.

Unter Beibehaltung der bestehenden Bauten soll die langfristig bestmögliche Ausbau- und Entwicklungsmöglichkeit aufgezeigt werden (nachgenannt «Best-Variante Szenario 1»). Dabei ist darzulegen, was für eine Bebauung beziehungsweise welche Baukörper möglich sind, wenn das Grundstück in städtebaulicher Hinsicht bestmöglich genutzt wird. Wenn das Bauvolumen auf dem Grundstück zugunsten anderer Projekte im Bebauungsplan-Perimeter beschränkt respektive gegenüber der «Best-Variante Szenario 1» vermindert werden müsste, dann ist die Differenz zwischen der «Best-Variante Szenario 1» und der vorgesehenen Bebauung begründet darzulegen. Diese Differenz würde die Grundlage bilden für eine in der Folge separat vorzunehmende Berechnung eines allfälligen Wertausgleichs zwischen den Grundstücken.

Szenario 2: Verdichtungsstrategie Best-Variante (Ertragsmaximierung)

Dieses Szenario geht davon aus, dass die heute bestehenden Bauten – sei es von einer öffentlichen oder von einer privaten Trägerschaft – weiterhin genutzt werden und somit bestehen bleiben sowie gemäss den nachstehenden Ausführungen ergänzt werden. Dafür ist eine «Bauzone mit speziellen Vorschriften» anzunehmen.

Zusätzlich zu den heute bestehenden Bauten soll im Rahmen einer maximalen Ausschöpfung der städtebaulichen Möglichkeiten ein Bauvolumen realisiert werden können, dessen Nutzung für das kantonale Grundstück den bestmöglichen Ertrag generiert (nachgenannt «Best-Variante Szenario 2»). In diesem Zusammenhang ist es denkbar, dass auf den heutigen Schulbauten beispielsweise Wohnräume realisiert werden. Wie im Szenario 1 gilt auch hier: Wenn das Bauvolumen auf dem Grundstück zugunsten anderer Projekte im Bebauungsplan-Perimeter beschränkt beziehungsweise gegenüber der «Best-Variante Szenario 2» vermindert werden müsste, dann ist die Differenz zwischen der «Best-Variante Szenario 2» und der vorgesehenen Bebauung des Grundstücks darzulegen. Diese Differenz würde die Grundlage bilden für eine in der Folge separat vorzunehmende Berechnung eines allfälligen Wertausgleichs zwischen den Grundstücken. Von Seiten der Stadt Zug wird darauf hingewiesen, dass die Umnutzung von der heutigen Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) in eine Spezialzone mit Wohnnutzung aus rechtlicher Sicht Fragen in der Umsetzung aufwerfen wird.

4 Erkenntnisse und Empfehlungen aus der Zwischenbesprechung und der Schlusspräsentation

4.1 Rückmeldungen nach der Zwischenbesprechung vom 9. November 2018

Nach der Zwischenbesprechung vom 9. November 2018 erhielten die Teams folgende strategischen Zielsetzungen und allgemeinen Bemerkungen als Feedback zur Ausarbeitung des Studienauftrags.

Starke Aufwertung der Aussenflächen
Die kleinteiligen Freiräume im Geviert verlangen insbesondere aufgrund der angestrebten Verdichtung eine Bearbeitung mit hohen Anforderungen an Aufenthaltsqualität und Gestaltung. Dabei ist der differenzierten Gestaltung der funktionalen Zonierung des Freiraums unabhängig der Parzellengrenzen spezielles Augenmerk zu widmen. Es gilt, Orte der Bewegung und des Aufenthalts auszuweisen und gestalterisch zu artikulieren. Wo dies möglich und sinnvoll ist, sollen die Dachflächen des Gevierts als Freiräume aktiviert werden. Unterbaute Flächen sind auszuweisen und im Rahmen allfälliger Bepflanzungen zu berücksichtigen.

Klare Orientierung und einladende Durchwegung
Die räumliche Adressierung des Gevierts und seiner Gebäude soll ausgehend von den spezifischen Bewegungsmustern unterschiedlicher Nutzergruppen hergeleitet werden. Die heute nicht lesbare und wenig einladende Durchwegung des Gevierts muss grundlegend aufgewertet werden. Bei der Vernetzung in die umliegenden Gevierte sind deren Aussenräume und Wegnetze zu berücksichtigen. Insbesondere muss der erheblichen Aufwertung des Aussenraums im Technologiecluster Zug mit dem städtischen Platz an der Ecke Göbli-/Industriestrasse Beachtung geschenkt werden wie auch der mittelfristigen Entwicklung des städtischen Werkhofareals mit neuen Aussenräumen im nördlichen Geviert.

V-ZUG Immobilien AG (Projekt Pi)
Für das Hochhausprojekt Pi wird keine Schulnutzung mehr vorgesehen. Die ursprünglich für die Schulnutzung allokierten Flächen werden teilweise für Wohnungen genutzt. Dadurch entsteht grössere Flexibilität in der Positionierung und Adressierung des Hochhauses sowie in der Ausbildung des Sockels. Grundsätzlich ist es möglich, eine Gebäudekante auf die Parzellengrenze zum Gewerblich-industriellen Bildungszentrum Zug (GIBZ) zu legen.

Rote Post
Die Grundstücke Rote Post sind prinzipiell als Teil der Regelstadt mit entsprechender Traufhöhe und allfälligen punktuellen Ausnahmen zu artikulieren. Eine Entwicklung auf diesen Grundstücken ist mit den beiden Hochhäuser Obstverband und dem Wohnhochhaus der V-ZUG Immobilien AG sowie den verdichteten Schulbauten des GIBZ abzustimmen. Es ist ein Nutzungsmix aus Gewerbe, Büro, Dienstleistungen sowie ein Wohnanteil von mindestens 50 Prozent geplant. Für die Vertikalerschliessung sind mindestens zwei Treppenhäuser respektive getrennte Eingänge vorzusehen.

Gewerblich-industrielles Bildungszentrum Zug (GIBZ)
Im Rahmen der vorgeschlagenen Verdichtungsstrategien für das GIBZ ist aufzuzeigen, wie der Massstabssprung ins östlich der Industriestrasse gelegene Quartier Lauried vermittelnd ausgebildet werden kann. Eine harte Kante zur Industriestrasse wird als nicht quartierverträglich empfunden. Die im Inventar schützenswerter Denkmäler verzeichneten Gebäude des Schulhauses Guthirt sind mit angemessener Rücksichtnahme zu behandeln (aufzufinden auf www.zugmap.ch, Rubrik «Denkmäler»). Die bisherigen Erfahrungen aus dem Verfahren zeigen, dass einzelne Hochpunkte hier besser geeignet sind als flächendeckende Aufstockungen.

Es wird eine stadträumlich verträgliche, mittelfristig umsetzbare Ergänzung der bestehenden GIBZ-Gebäude angestrebt. Es sollen lediglich Aufstockung der Trakte 2, 3 und 4 in Betracht gezogen werden. Auf den Nachweis von längerfristigem, theoretisch vorhandenem Aufstockungspotenzial kann verzichtet werden.

Erschliessung
Im Rahmen des Studienauftrags sind lediglich strategische Aspekte bezüglich Erschliessung des Gevierts und möglicher gemeinsamer UG-Strukturen für Parkierung geprüft worden. Es wird in diesem Verfahren keine detaillierte Parkplatzplanung erwartet. Grundsätzlich gelten die Weisungen des Kantons. Durch Verdichtung dürfen nicht mehr Parkplätze resultieren als in heutiger Einzelbauweise. Das Gebiet eignet sich für autoarmes Wohnen gemäss Bauordnung. Hauptaugenmerk ist auf eine optimale Erschliessung des Fuss- und Radverkehrs zu legen. Die Vorgaben betreffend Erschliessung/Parkierung werden im Anschluss an das Verfahren im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts konkretisiert und letztendlich im Bebauungsplan festgelegt. Es ist darauf zu achten, dass Freiräume nicht durch Zufahrten zu Tiefgaragen und durch Parkplätze beeinträchtigt werden. Es ist auszuweisen, wo die gesetzlich geforderten beziehungsweise aufgrund der Nutzung benötigten Veloabstellplätze platziert werden können. Tiefgaragen-Einfahrten sind in die Gebäude zu integrieren.

Adressierung
Die Adressierung des Gevierts und seiner Gebäude muss aufgezeigt und schlüssig erläutert werden können. Insbesondere ist einer angemessenen Adressierung des Hochhauses an der Baarerstrasse mit den entsprechenden Vorzonen und räumlichen Übergängen Rechnung zu tragen.

Transformation Baarerstrasse
Die langjährige, stadtplanerische Absicht, die Baarerstrasse zu einem modernen, innerstädtischen Raum zu entwickeln, wird aufgrund der erwarteten Verkehrszunahme (als Folge des Verzichts auf einen Stadttunnel und des Baus der Tangente Neufeld) derzeit durch die Stadt Zug überarbeitet.

Hochhausleitbild Zug / Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes
Das Hochhausleitbild der Stadt Zug gibt vor, Hochhäuser aus der Regelbebauung zu entwickeln. Mit der voraussichtlich ab 1. Januar 2019 gültigen Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (§ 10) werden Hochhäuser als Gebäude mit einer Höhe von mehr als 30 Metern definiert. Dies bedeutet, dass Gebäude ausserhalb von Hochhauszonen maximal bis zu einer Höhe von 30 Metern aufgestockt werden können.

4.2 Erkenntnisse und Empfehlungen nach der Schlusspräsentation vom 24. Januar 2019

Nach der Schlusspräsentation vom 24. Januar 2019 hielt das Beurteilungsgremium folgende Erkenntnisse und Empfehlungen fest.

Dichte, Volumen
Im Rahmen des Studienauftrags wurde das Potenzial für bauliche Dichte und Volumen im Geviert ausgelotet. Es hat sich gezeigt, dass im Geviert eine Ausnützungsziffer (AZ) von 3,0 bis 3,5 verträglich ist. Für die einzelnen Grundstücke haben sich folgende adäquaten Ausnützungsziffern (AZ) ergeben:

- Rote Post: 3,5 AZ
- V-ZUG Immobilien AG: 8,0 bis 8,5 AZ
- Kanton Zug: 2,0 bis 2,3 AZ

Das Geviert weist deutlich zu wenig Freiraum auf. Dies kann kompensiert werden, indem die Organisation und Gestaltung des vorhandenen Freiraums markant verbessert und ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Geviert geleistet wird.

Rote Post
Für die Grundstücke der Roten Post werden die Gebäudetypen «Riegel» und «Riegel mit Rücksprung in den oberen Geschossen» als möglich erachtet. Diese können unabhängig vom Ergebnis der Gesamtleistungsstudie weiterentwickelt werden. Der Gebäudetyp «Riegel mit Türmen» muss in der Weiterbearbeitung auf das Ergebnis der Gesamtleistungsstudie abgestimmt werden. Entlang der Baarerstrasse lässt sich in ihrer aktuell fragmentierten Ausprägung keine eindeutige, durchgängige Traufhöhe feststellen. Bei den Grundstücken der Roten Post hat sich ein Wohnanteil von mindestens 50 Prozent als möglich erwiesen.

Gewerblich-industrielles Bildungszentrum Zug (GIBZ)
Die volumetrischen Potenzialanalysen für eine Erweiterung der Bestandsbauten haben ergeben, dass das mittelfristige Verdichtungspotenzial weniger durch Hochpunkte als vielmehr durch flächige Aufstockungen (insbesondere der Trakte 2, 3 und 4) und durch ergänzende Neubauten im südöstlichen Bereich genutzt werden sollte. (Teil-)Aufstockungen mit teils rückspringenden Geschossen bis zu einer Höhe von maximal 30 Meter sind städtebaulich verträglich. Die Höhen und Abstände der Schulgebäude und der Roten Post sind sorgfältig auszuloten. Die Aufstockung der Turnhallen wird als quartierverträgliche Massnahme bewertet. Der Massstabssprung in die östlich der Industriestrasse gelegenen Nachbarschaft Lauried soll mittels einer Abtreppung oder einer reduzierten Höhe vermittelnd ausgebildet werden. Eine harte, durchlaufende Kante zur Industriestrasse wird als nicht quartierverträglich empfunden. Der konkrete Umgang mit diesem Abstandsraum zwischen GIBZ und Industriestrasse ist aufzuzeigen respektive zu präzisieren.

Für Erweiterungsbauten der Schule scheint der südliche Kopf des Gevierts geeignet. Die im Inventar schützenswerter Denkmäler aufgeführten Gebäude des Schulhauses Guthirt sind mit angemessener Rücksichtnahme zu behandeln. Die Grösse und Position dieser Erweiterungsbauten sind in Zusammenarbeit mit der zukünftigen Nutzerin zu plausibilisieren. Derzeit vermittelt das Geviert den Eindruck einer geschlossenen Schulanlage. Die Schulanlage soll zu den umliegenden Nachbarschaften und Gevierten in Beziehung gesetzt werden. Zudem soll die Durchwegung

in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung verbessert werden. Der Bebauungsplan des Gevierts soll die Ausnützungsziffer und die Mantellinien für eine langfristige Verdichtung der bestehenden Bebauung auf dem GIBZ-Grundstück festlegen. Wenn konkrete Entwicklungsabsichten für das GIBZ vorliegen, wird der Bebauungsplan gegebenenfalls revidiert.

V-ZUG Immobilien AG (Projekt Pi)
Die Empfehlungen für das Richtprojekt wurden nach Abschluss der Gesamtleistungsstudie für das Hochhaus-Projekt festgehalten (vgl. Kapitel 6).

Freiräume und Erschliessung
Das Geviert verfügt bereits heute über limitierte Freiräume. Im Rahmen von Ersatz- und Neubauten ist die Aufwertung der nicht bebauten Fläche zu klären. Es soll ein Nachweis erbracht werden, wie viel Freiraumfläche pro Bewohnerin und Bewohner zur Verfügung steht. Die zukünftige Verkehrsfreiheit des Areals schafft eine gute Ausgangslage, die Freiraumqualität im Rahmen des Bebauungsplans massgeblich zu verbessern. Die Freiräume des Gevierts sollen als differenzierte, ausgeprägte Raumtypen ausgebildet werden (zum Beispiel als Pocket-Parks, Gassen oder Plätze), welche identitätsstiftenden Charakter aufweisen und durch Nutzungen belebt werden. Halböffentliche und räumlich gefasste Freiräume sind denkbar. In neu erstellten Wohnbauten müssen für die jeweilige Bewohnerschaft bedarfsgerechte Gemeinschaftsräume angeboten werden, welche den Freiraum entlasten.

Auf private Aussenräume und der Öffentlichkeit nicht frei zugängliche Zonen ist zu verzichten. Es wird vorgeschlagen, eine kleine, öffentlich genutzte Baute zu erstellen, welche den Freiraum belebt. Dies steht zwar im Widerspruch zur knappen Freifläche, stellt aber einen interessanten Vorschlag dar, über die Aktivierung der Freiflächen einen öffentlichen Mehrwert zu generieren. Innerhalb des Gevierts sollen qualitätsvolle Freiräume angeboten werden, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie von der Schülerschaft bedarfsgerecht und gemeinschaftlich genutzt werden können.

Die Freiräume sollen differenziert strukturiert werden und eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Das Geviert ist so zu gestalten, dass es sich auf gute Art und Weise mit den umliegenden öffentlichen Freiräumen und Nutzungsangeboten vernetzt. Auf einheitliche Gestaltungselemente, wie zum Beispiel durchlaufende Bodenbelagsraster, welche das Geviert als Insel auszeichnen, ist zu verzichten. Die Mattenstrasse soll weiterhin als öffentliche Strasse erkennbar bleiben. Eine gestalterische Einbindung in das Geviert wird als problematisch angesehen.

Verschiedene Entwürfe zeigen auf, dass bestehende Dachflächen des GIBZ als Freiräume aktiviert werden könnten. Seitens der Grundeigentümer besteht aber aktuell kein Bedarf, sich über das Angebot an öffentlichen Freiflächen auf den Dächern baulich einzuschränken und entsprechende Investitionen zu tätigen. Eine Aktivierung der Dachflächen des GIBZ als Pausenflächen und zur Entlastung des öffentlichen, erdgeschossigen Aussenraumes würde vom Beurteilungsgremium begrüsst, liegt aber im Ermessen des GIBZ.

Es sind Baulinien und -fluchten zu bestimmen, die insbesondere entlang der Baarerstrasse die städtebauliche Einbindung und den Aussichtsschutz gewährleisten. Zufahrten zu Tiefgaragen und Anlieferungen sind auf ein funktionales Minimum zu beschränken, peripher im Geviert, direkt an das Strassennetz angebunden, zu platzieren und in Gebäudevolumen zu integrieren. Die Vorgaben für die Parkierung werden im Rahmen des Richtprojekts konkretisiert.

5 Teambeiträge

Würdigung und Dokumentation

5.1 Duplex Architekten, Zürich

Städtebau

Das städtebauliche Konzept baut auf der Nord-Süd-Orientierung der Stadt Zug auf. Die Bauvolumen sind stringent und mit Blick auf eine hohe Aussenraumqualität gesetzt. Das Hochhaus zeichnet sich durch eine vergleichsweise kleine Grundfläche und seine auskragenden Segmente aus. Mit den Auskragungen tritt das Gebäude in einen Dialog mit der Stadt und nimmt Bezug auf die umliegende Bebauung. Von der Baarerstrasse aus gesehen ist hinter dem Hochhaus ein Atelierhaus respektive Pavillon für öffentliche und halböffentliche Nutzungen platziert. Diese zusätzliche Besetzung des Freiraums schafft neue Qualitäten in Nutzung und Atmosphäre.

Das Neubauvolumen der Roten Post wird entlang der Baarerstrasse positioniert und auf einer Höhe von 16,5 Metern durch einen Rücksprung gegliedert. Mit diesem Rücksprung wird eine Traufe etabliert, die Bezug zur Traufhöhe der umliegenden Bauten nimmt. Das Gebäude ist insgesamt 27,5 Meter hoch.

Die Bestandsbauten des Gewerblich-industriellen Bildungszentrums Zug (GIBZ) werden entlang der Industriestrasse mit einer Aufstockung von Trakt 3, einem seitlich versetzten Ergänzungsbau im Süden von Trakt 4 und einem zusätzlichen Volumen auf dem bestehenden Trakt 2 verdichtet. Die umliegenden Strassen werden charakter- und funktionsspezifisch behandelt und in ihrem Nutzungspotenzial optimiert. Die auf die Nord-Süd-Achse ausgerichtete Aussenraumgestaltung

äussert sich in den vorgeschlagenen Baumreihen entlang der Baarer- und Industriestrasse sowie in der inneren fussläufigen Erschliessung durch das Geviert. Die umliegenden Gevierte und Verkehrsträger werden aktiviert und in Wert gesetzt. Die in der Ausgangslage und durch die bestehenden Bauvolumen bereits limitierten Freiflächen werden im vorliegenden Konzept intensiv behandelt und differenziert. Es entstehen Gassen, Plätze, Foren und Höfe mit jeweils unterschiedlicher Materialisierung und Ausprägung.

Das städtebauliche Gesamtkonzept erreicht folgende Ausnützungs- und Freiflächenziffer (gemäss der Berechnung des Teams):

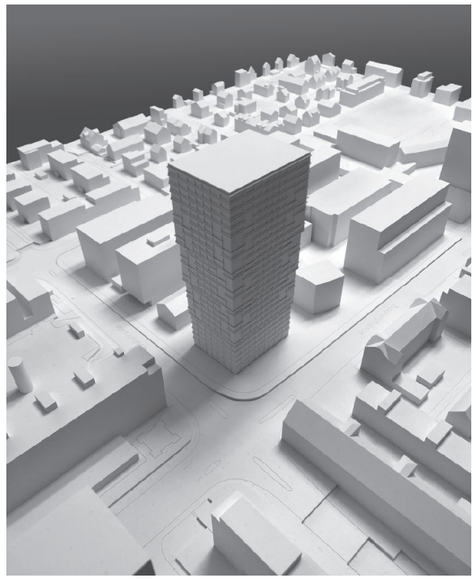
Grundstückseigentümer	**Ausnützungsziffer**	**Freiflächenziffer**
V-ZUG Immobilien AG	8,35	0,25
Vaudoise Versicherungen / Stockwerkeigentum	3,7	0,29
Kanton Zug	2,18	0,17
Gesamtgeviert	3,17	0,2

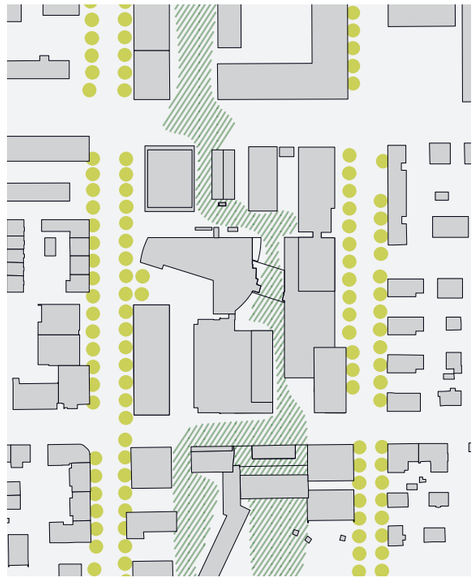
Aussenraum

Der Entwurf für den Aussenraum, der auf einer tiefgreifenden städtebaulichen Analyse aufbaut, zeichnet sich durch seine sensible und differenzierte Berücksichtigung der Situation aus. Die Baumreihen an der Baarerstrasse und der Industriestrasse unterstreichen nicht nur die Verkehrsachsen, sondern geben dem Geviert auch einen kräftigen Rahmen. Der Langsamverkehr bewegt sich auf durchlässigen Wegen durch das Quartierinnere und wird dabei selbstverständlich an Orten verschiedener Stimmungen und Nutzungsmöglichkeiten vorbeigeführt: unterschiedlich gestaltete Hof- und Gassenräume mit vielfältigen Grünstrukturen, deren individuelle Identität vom Belags- und Materialisierungskonzept mitgetragen wird. Vor dem Hochhaus ist ein gebührender Vorbereich als Adresse zur Baarerstrasse vorgesehen. Hinter dem Hochhaus ist das kleinere, in die Platzfläche integrierte Ateliergebäude ein wertvoller Treiber der Platzbelebung. Das Aussenraumkonzept bietet die nötige Flexibilität, um auf die Gebäudenutzung einzugehen. Allerdings ergibt sich aus der Gestaltung ein Nutzungskonflikt zwischen Aufenthalt und Durchgängigkeit. Als Hauptdurchgangsweg durch das Areal ist der Hof zwischen Hochhaus und Ateliergebäude zu verstellt und aufgrund der Vegetationselemente nur schwer erkennbar. Es ist zu prüfen, ob der Hauptdurchgang durch die Längsgasse hinter dem Ateliergebäude geführt werden kann, was seine Sichtbarkeit verbessern würde. Als Verbindung der Freiräume des Areals mit der Umgebung über die Göblistrasse hinweg schlägt der Entwurf eine sehr plakative Lösung vor. Sie wird in Form der Baumstellung in der Strassenmitte erreicht. Insgesamt gelingt es dem Entwurf, die gegebenen, teils anspruchsvollen Räume zu präzisieren, sie inhaltlich und gestalterisch zu beleben und ihnen eine spezifische Atmosphäre zu verleihen. Die gewachsenen Quartierstrukturen werden verständlich, logisch und spannend weiterentwickelt.

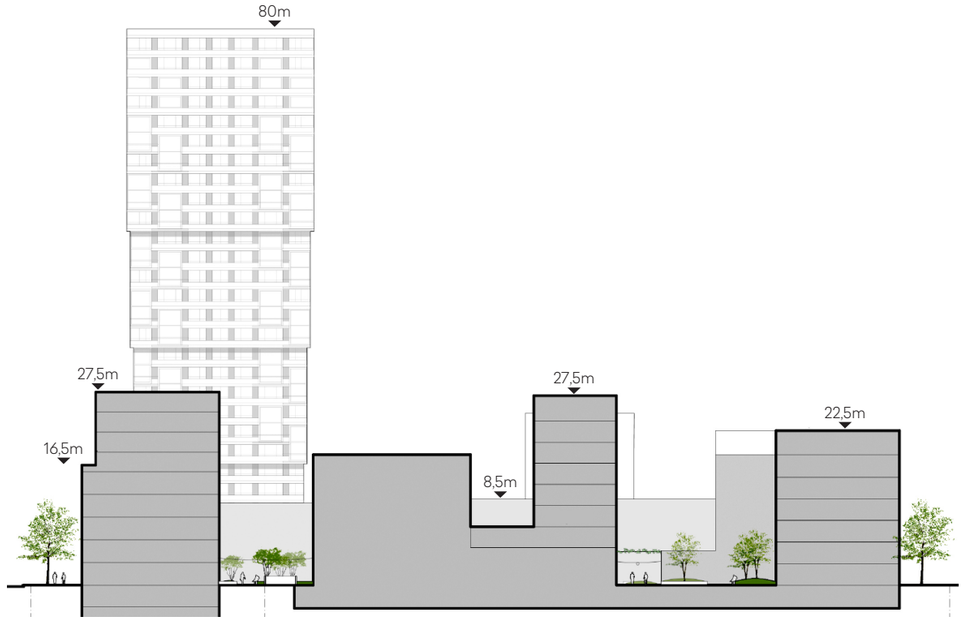
Gesamtwürdigung

Das vorgeschlagene Konzept schafft auf Ebene des Aussenraums ein Stück Stadt. Es entstehen Gassen-, Hof- und Platzräume, die in ihrer Unterschiedlichkeit eine vielfältige Aufenthaltsqualität im Geviert generieren. Die Durchquerung des Gevierts wird zu einem städtischen Erlebnis. Das neben dem Hochhaus platzierte Ateliergebäude wird als positiver Aktivierungsfaktor im Norden des Gevierts beurteilt, sofern es öffentlich genutzt werden kann. Die Baarerstrasse und Industriestrasse werden mit einer Baumreihe ergänzt, wodurch attraktive, beschattete Flanierzonen entstehen können.



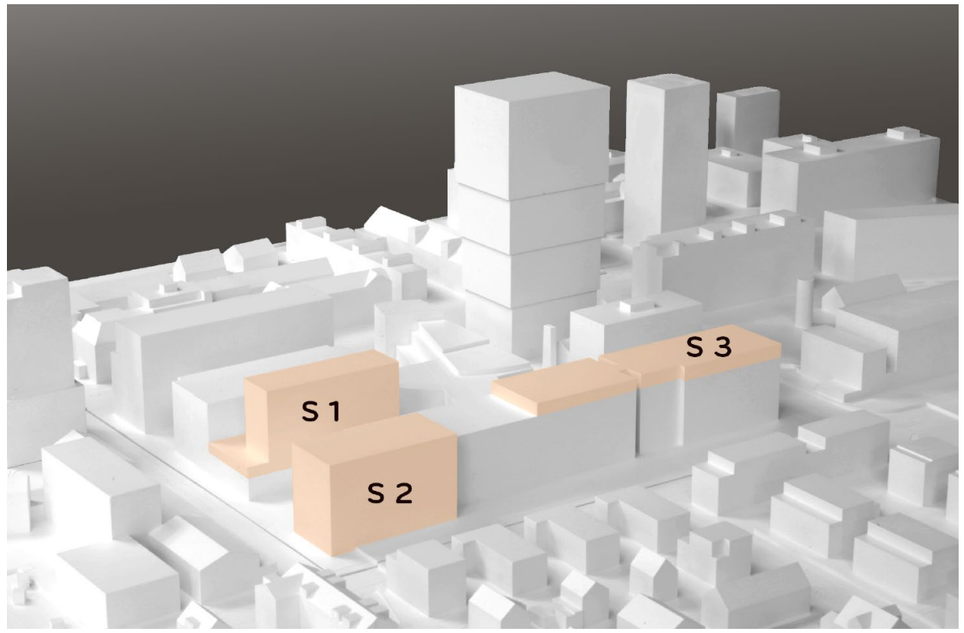


Städtebauliche Situation



Querschnitt West-Ost

Verdichtungspotenzial Gewerblich-industrielles Bildungszentrum Zug

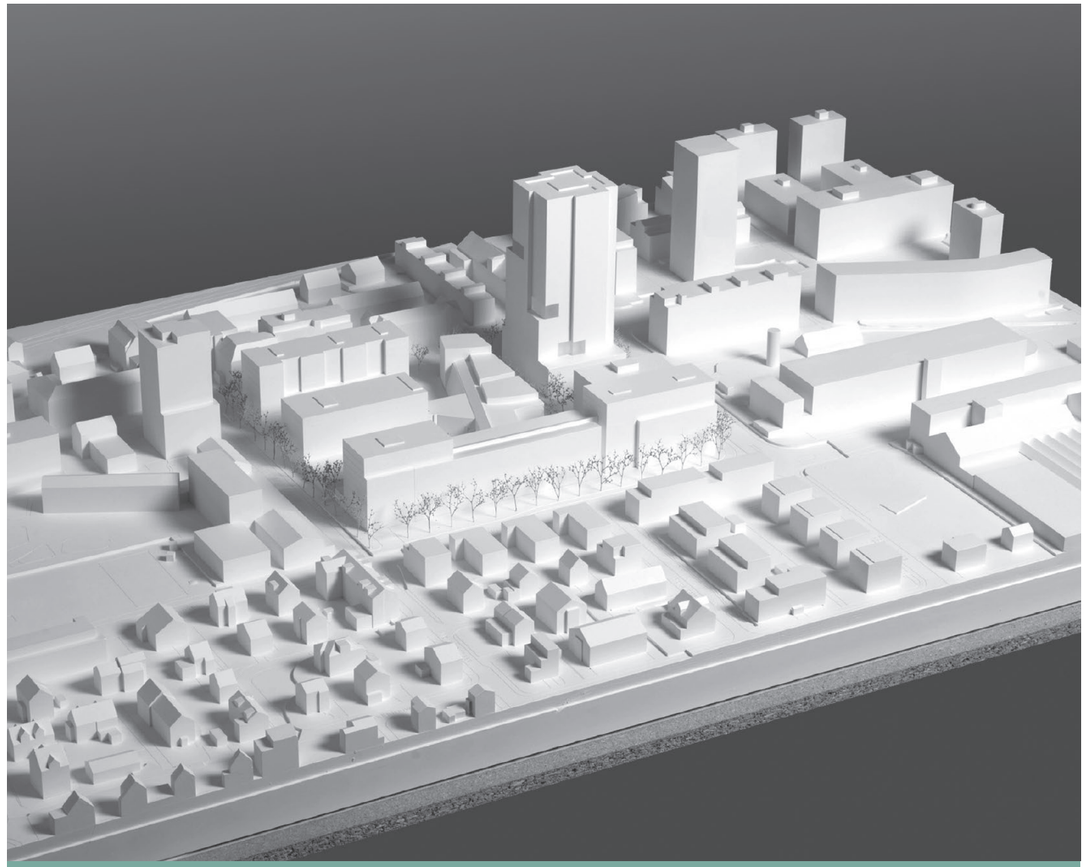


S1 Aufstockung von Trakt 2 mit einer Halle
S2 Anbau an Industriestrasse im Anschluss an Trakt 3
S3 Aufstockung von Trakt 3 & 4

1 Schauhof
2 Längsgasse
3 Grüne Gasse
4 Pausenhof
5 Forum
6 Rankhof
7 Gartengasse
8 Schmale Gasse
9 Hof Guthirt

Aussenraum Geviert

Schauhof zwischen Hochhaus und Atelierhaus



5.2 Meili, Peter & Partner Architekten, Zürich

Städtebau

Das Konzept orientiert sich an der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Stadtstruktur und ordnet alle Erweiterungsbauten und Aufstockungen der Bestandsbauten diesem klar gerichteten System unter.

Das Hochhaus entwickelt sich aus einem rund 18 Meter hohen, an der Baarerstrasse stehenden Sockel, welcher eine strassenbegleitende Traufhöhe schafft. Der Schaft des Hochhauses rückt von der Baarerstrasse ab. Entlang der Baarerstrasse entsteht eine klar erkennbare städtische Traufkante. Der Neubau für die Rote Post wird entlang der Baarerstrasse gesetzt. Das 29 Meter hohe Gebäudevolumen wird mit drei vertikalen Einzügen ab dem fünften Geschoss strukturiert.

Die Bestandsgebäude des GIBZ entlang der Industriestrasse werden im nördlichen und südlichen Teil (Trakt 3 und Trakt 4) um drei Geschosse bis auf 30 Meter Höhe aufgestockt. Der südliche Trakt 3 wird über der Tiefgarageneinfahrt um ein Volumen ergänzt. Der Mitteltrakt bei der Turnhalle (Trakt 2) wird um ein Geschoss auf 23 Meter Höhe aufgestockt. Das Geviert wird mit Baumreihen umsäumt. Die bestehenden Zuwege sowie Ein- und Ausfahrten ins Geviert werden übernommen und präzisiert. Die Durchwegung des Quartiers gestaltet sich dank einem Freiraumgerüst mit unterschiedlichen Aussenraumtypen und -charakteren abwechslungsreich. Der differenzierte Umgang mit den Aussenraumflächen schafft unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten.

Das städtebauliche Gesamtkonzept erreicht folgende Ausnützungs- und Freiflächenziffer (gemäss der Berechnung des Teams):

Grundstückseigentümer	**Ausnützungsziffer**	**Freiflächenziffer**
V-ZUG Immobilien AG	8,9	0,21
Vaudoise Versicherungen / Stockwerkeigentum	3,5	0,22
Kanton Zug	1,97	0,17
Gesamtgeviert	2,99	0,18

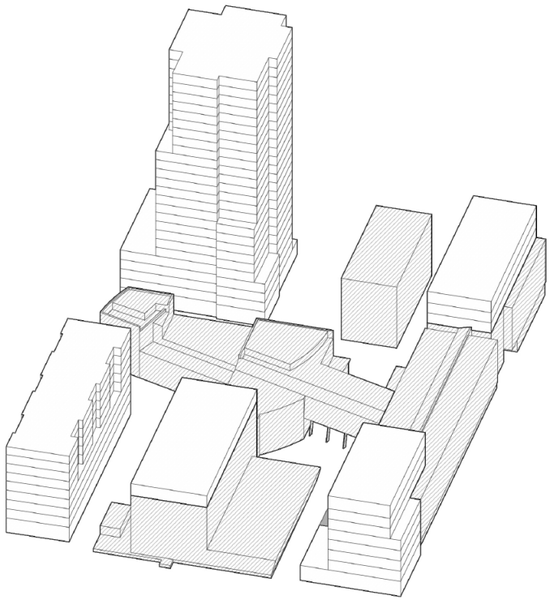
Aussenraum

Baumreihen entlang aller Strassen fassen das Geviert in einen kraftvollen Rahmen und werden auch ins Innere des Areals gezogen. Sie bilden eine Verbindung zur angrenzenden Stadt, wirken als prägendes Element des Gevierts, als markante Führung für den Langsamverkehr und als stimmige Antwort auf die Massstäblichkeit des Areals. Die geschickte Nutzung des nicht unterbauten Raumes ermöglicht das Pflanzen von Grossbäumen mit entsprechender Ausstrahlung. Feine Zäsuren in den Baumreihen bei den Quartierzugängen fördern die Orientierung in der anspruchsvollen räumlichen Situation. Dank der Bäume und der Grünräume hinter dem Hochhaus und der Roten Post erreicht der Entwurf eine wohltuende, nutzer- und ortsgerechte Durchgrünung. Im ruhigen Rücken des Hochhauses liegt der «Spielpark», der mit seinen Hecken, Grün- und Belagsflächen gut nutzbare Rückzugsräume mit starkem Bezug zur Erdgeschossnutzung des Gebäudes bietet. Der «Spaziergarten» hinter der Roten Post vermag mit einer ähnlichen Gestaltung weniger zu überzeugen. Angesichts der Gebäudenutzung strahlt die Gartentypologie eine Verschlossenheit aus, die diesem öffentlichen Ort nicht angemessen scheint und die Frage aufwirft, ob hier die nötige Durchlässigkeit gewährt ist. Der grundsätzlich interessante Ansatz wäre in seiner Ausstrahlung und Ausgestaltung zu justieren. Die Entrée-Situation beim Hochhaus vermag nicht zu überzeugen. Hier wird eine grosszügige Ankunftssituation erwartet. Die Gebäudebegrünung mit geschossübergreifenden Kletterpflanzen im Bereich der Privatbalkone und den gemeinschaftlichen Dachterrassen erscheint dagegen aus Sicht der Wirkung, der Pflanzenbedürfnisse und der Pflege sehr durchdacht. Mit kraftvollen, präzisen Eingriffen verleiht der Entwurf dem Areal Durchlässigkeit und Orientierung, schafft eine prägnante Identität und regelt die Beziehungen zu den angrenzenden Gevierten.

Gesamtwürdigung

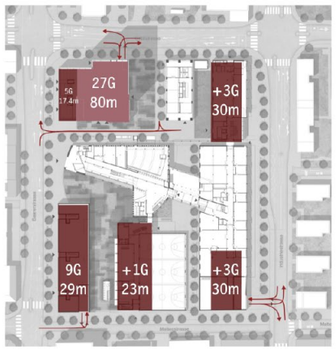
Dem vorliegenden städtebaulichen Konzept gelingt es, das Geviert als Teil der Stadt auszuformulieren und mit der volumetrischen Ausprägung des Hochhauses einen Bezug zur Stadt herzustellen. Die Aufstockung der Bestandsbauten des GIBZ auf bis zu 30 Meter Höhe wird im Bezug zur östlich angrenzenden Bebauung als kritisch beurteilt. Der Umgang mit dem Freiraum, die präzise Setzung und Zäsur der Baumreihen und die differenzierte Behandlung der unterschiedlichen Zonen im Geviert schaffen räumliche Qualität und Orientierung.

Städtebauliche Situation

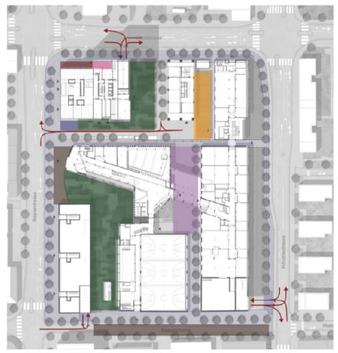


Bestand und Verdichtung

Aussenraum Geviert

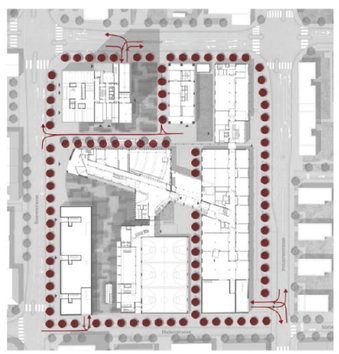


Verdichtung



Freiraumgerüst

Quartiervernetzung



Baumreihen

5.2 Christ & Gantenbein, Basel

Städtebau

Das städtebauliche Konzept baut auf der Stadtstruktur von Zug auf und berücksichtigt den Ort und seine industrielle Vergangenheit auf differenzierte Weise. Das Hochhaus steht an der Baarerstrasse und entwickelt sich aus einem beinahe quadratischen Sockel zu einer parallel zur Baarerstrasse verlaufenden Scheibe. Das Hochhaus schafft mit Staffelungen auf 19, 39 und 62 Metern Höhe Bezüge zur Stadt.

Das Gebäudevolumen der Roten Post wird durch einen grosszügigen Rücksprung auf einer Höhe von rund 16 Metern mit dem Stadtkörper verwoben und mit drei weiteren Geschossen über der Traufkante auf einer Gebäudehöhe von rund 25 Metern abgeschlossen.

Die Gebäude des GIBZ werden entlang der Industriestrasse (Trakt 3 und Trakt 4) mit mehreren aufgesetzten Attika-Volumen um ein respektive zwei Geschosse ergänzt. Das südlich zum Trakt 4 angeordnete, quer zum Gebäudebestand stehende und rund 22 Meter hohe Volumen ermöglicht die Platzierung einer Turnhalle. Das rund 26 Meter hohe Volumen beim Erschliessungstrakt zwischen Trakt 3 und 4 schafft eine neue Eingangs- und Durchgangssituation. Die Turnhalle (Trakt 2) wird um ein Geschoss aufgestockt. Insgesamt werden die Bestandsbauten des GIBZ um ein bis zwei Geschosse erhöht.

Das Geviert wird zusammen mit dem südlichen Geviert des Primarschulhauses Guthirt gelesen.

Das Konzept verknüpft die beiden Gevierte über die Mattenstrasse hinweg. Die räumlichen und funktionellen Implikationen eines solchen Zusammenbaus werden nicht präzisiert. Die übergeordnete Durchwegung und die Vernetzung des Quartiers in die Stadt sind durch die Bestandsbauten in grossen Teilen definiert. Dieser Gegebenheit wird Rechnung getragen, indem die Zu- und Ausfahrten sowie Zugänge ins Geviert an nachvollziehbaren Positionen platziert und die Funktionalität stufengerecht nachgewiesen werden.

Das städtebauliche Gesamtkonzept erreicht folgende Ausnützungs- und Freiflächenziffer (gemäss der Berechnung des Teams):

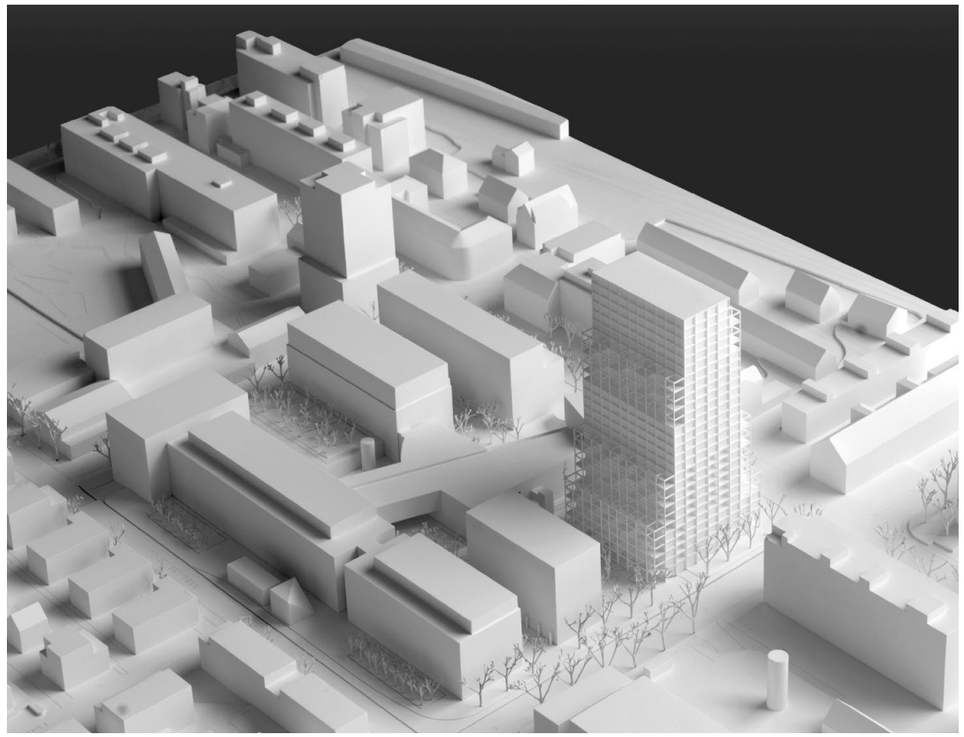
Grundstückseigentümer	**Ausnützungsziffer**	**Freiflächenziffer**
V-ZUG Immobilien AG	8,2	0,19
Vaudoise Versicherungen / Stockwerkeigentum	3,55	0,13
Kanton Zug	2,1	0,17
Gesamtgeviert	3,1	0,16

Aussenraum

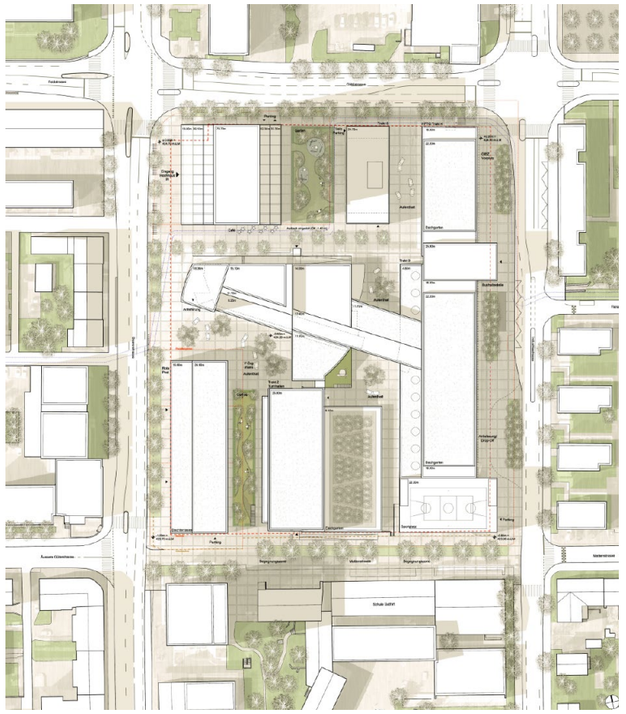
Baumreihen fassen das Geviert in einen kraftvollen Rahmen, der differenziert auf die Situation eingeht. Das Geviert erhält eine hohe Durchlässigkeit für den Langsamverkehr. Die unverstellte Längsgasse, die Baumreihe in der Quergasse und das daraus entstehende Passagenkreuz ermöglichen eine gute Orientierung. Der Entwurf versteht den Aussenraum als verbindende Plattform für die verschiedenen Gebäude. Das Belagskonzept und die räumliche Klärung mit sorgfältig platzierten Baumhainen verbessern die Orientierung im Areal und lassen differenzierte Räume und Orte mit hohem Nutzungspotential und eigenständigem Charakter entstehen. Die Baumkörper flankieren die Wege, markieren und beschatten die Aufenthaltsorte und prägen die Atmosphäre im Geviert. Es bleibt nachzuweisen, ob die Bäume im grossenteils unterbauten Areal ausreichenden Wurzelraum haben. An der Industriestrasse entsteht eine Schul-Vorzone, die Aufenthaltsqualität und Funktionalität verspricht. Vor dem Hochhaus fassen die Bäume und Arkaden den Raum und tragen zu einer angemessenen Eingangssituation bei. Der ruhigere Garten hinter dem Hochhaus kann als gemeinschaftlicher Aussenraum eine Bereicherung für die Anwohnerinnen und Anwohner sein. Der Grünraum hinter der Roten Post wurde seinem Öffentlichkeitsgrad entsprechend angelegt.

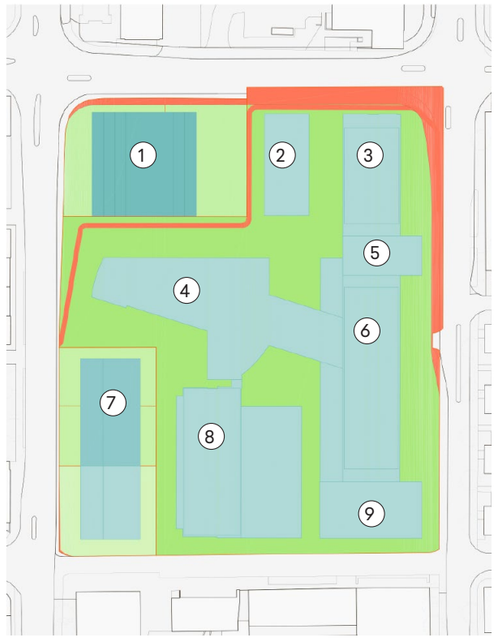
Gesamtwürdigung

Das vorliegende städtebauliche Konzept basiert auf einer präzisen Lektüre des Ortes. Trotz zahlreicher räumlicher und funktioneller Gegebenheiten im Bestand wurde mit klaren volumetrischen Eingriffen und Erweiterungen eine kompositorische Schlüssigkeit erreicht. Dagegen können der Umgang mit dem Freiraum, die Handhabung der Stadtebene in der Umgebungsgestaltung und die Übergänge zwischen dem Geviert und dem Strassen- und Stadtraum trotz vieler Qualitäten nicht gänzlich überzeugen. Die im Konzept artikulierte Haltung, das Geviert über ein das gesamte Geviert durchlaufendes Karreemuster von der Stadtebene abzuheben, widerspricht dem Anspruch, das Geviert mit dem Stadtraum zu verweben.



Städtebauliche Situation

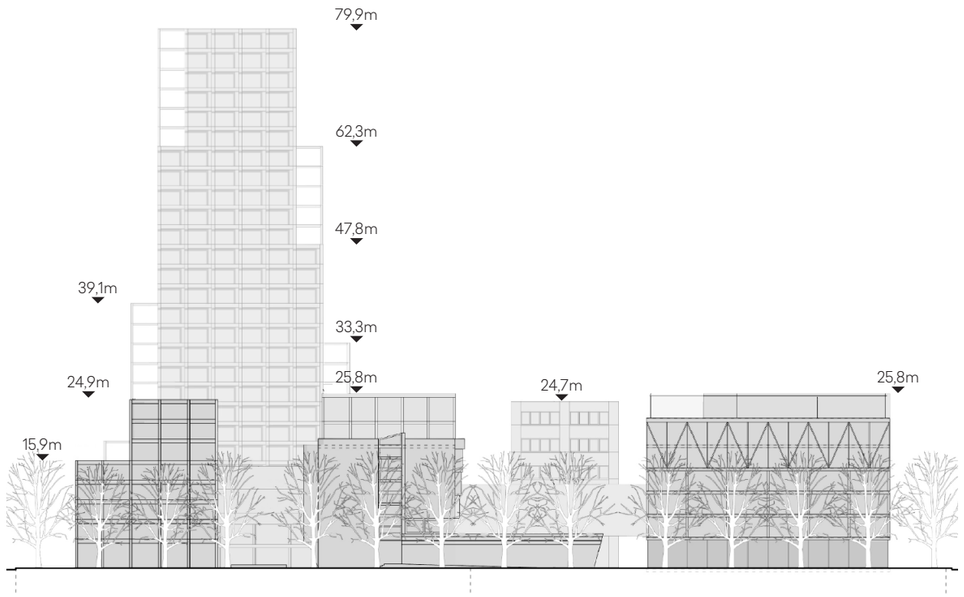


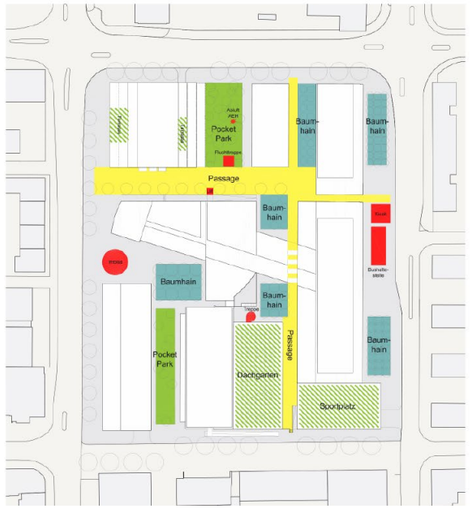


1 27 Geschosse Neubau
2 6 Geschosse Bestand
3 5 Geschosse Bestand + 1 Geschoss Neubau
4 2–4 Geschosse Bestand
5 5 Geschosse Bestand + 2 Geschosse Neubau
6 5 Geschosse Bestand + 1 Geschoss Neubau
7 8 Geschosse Neubau
8 5 Geschosse Bestand + 2 Geschosse Neubau
9 5 Geschosse Neubau

Verdichtungspotenzial im Geviert

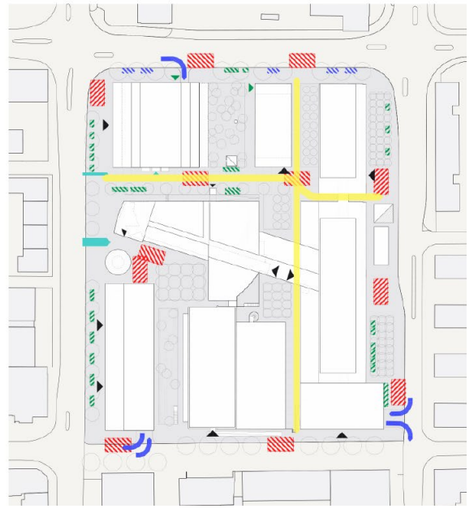
Ansicht entlang Mattenstrasse





Aussenraum Typen

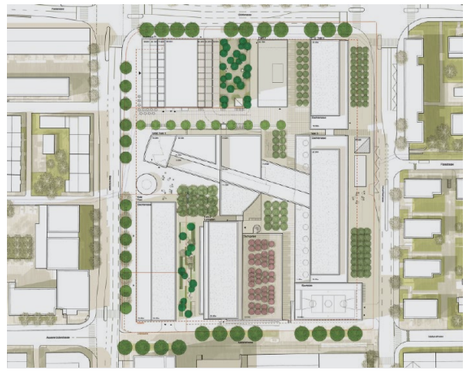
Passagen **Pocket Parks** **Baumhaine**
Öffentl./ halböffentl. Terrassen **Kleinbauten**



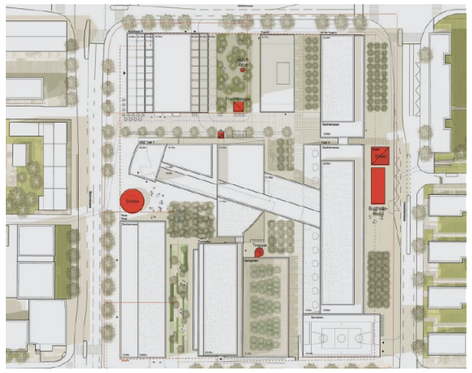
Erschliessung

Eingänge **Passagen** **Parking** **Anlieferung**
Velo-Parking **Feuerwehr**

Aussenraum im Geviert



Baumhaine und Strassenbäume



Skulpturale Kleinbauten

5.4 Boltshauser Architekten, Zürich

Städtebau

Das Hochhaus auf den Grundstücken der V-ZUG Immobilien AG steht parallel zur Baarerstrasse und ist gegenüber den Nachbargebäuden zurückversetzt, in der zweiten Reihe platziert. Ein mit zwei regelmässigen Baumreihen bepflanzter Vorplatz kennzeichnet seinen Eingangsbereich. Nebst einem grösseren Eingangsbereich zur Baarerstrasse weist das Gebäude einen schmalen Wohnungszugang auf der Rückseite auf.

Der Ersatzneubau der Roten Post an der Baarerstrasse 94–98 besteht aus einem Gebäudesockel mit vier Geschossen von rund 17 Metern Höhe, der durch zwei asymmetrische Aufbauten ergänzt wird: ein südlicher Aufbau mit zwei Geschossen und ein nördlicher Aufbau mit einem zehngeschossigen Turm. Der Turm orientiert sich mit seiner Höhe von 45 Metern an den benachbarten Hochbauten. Auf der Fläche zwischen den beiden Aufbauten ist ein Dachgarten angeordnet.
Für das GIBZ sind drei Verdichtungsmöglichkeiten vorgesehen: auf dem östlichen Teil der Turnhalle (Trakt 2) eine viergeschossige Aufstockung mit einem Lichthof von 20 Metern Höhe, ein quadratischer Anbau südlich von Trakt 3 sowie eine Aufstockung mit zwei durchgängigen Geschossen auf Trakt 3 und 4 in der Höhe von rund 27 Metern, die auf Seite der Industriestrasse attikaartig eingezogenen sind.

Das städtebauliche Gesamtkonzept erreicht folgende Ausnützungs- und Freiflächenziffer (gemäss der Berechnung des Teams):

Grundstückseigentümer	Ausnützungsziffer	Freiflächenziffer
V-ZUG Immobilien AG	7,97	0,44
Vaudoise Versicherungen / Stockwerkeigentum	3,54	0,24
Kanton Zug	2,32	0,15
Gesamtgeviert	3,19	0,19

Aussenraum

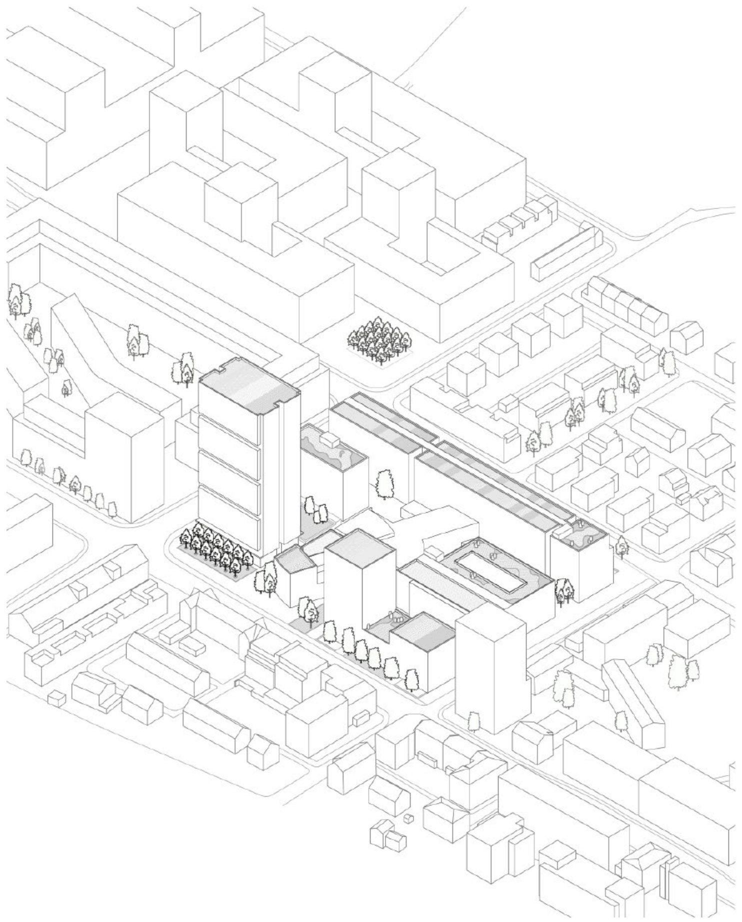
Mit der sehr sorgfältig ausgearbeiteten Freiraumgestaltung gelingt es, die Typologien der Aussenräume zu präzisieren, die Orientierung zu verbessern und eine schöne Vielfalt an charakteristischen Orten zu schaffen. Durch den Rückversatz des Hochhauses und den Vorplatz mit der doppelten Baumreihe entsteht eine attraktive Eingangssituation an der Baarerstrasse. Hinter dem Hochhaus bieten die von Hecken gefassten Grün- und Spielflächen einen gemeinschaftlichen Aussenraum. Die zwei kleinen Plätze sind als öffentliche und private Begegnungsorte stimmig an wichtigen Knotenpunkten positioniert. Wo nötig mit Podesten erhöht, bietet sich hier ausreichend Wurzelraum für Bäume.

Baumgruppen markieren zentrale Orte im sehr durchlässigen Langsamverkehrsnetz. Sie unterstützen die Orientierung und funktionieren als informelle Begegnungsräume. Geschickt sind sie in nicht unterbauten Bereichen platziert, was eine arealprägende und zur Massstäblichkeit passende Bepflanzung mit Grossbäumen gestattet. Die konsequente Aktivierung der Dachlandschaft mit einer Mischung aus ökologisch wertvollen Flächen und nutzbarem Freiraum für die Nutzer und Anwohnenden ist ein wertvoller, zukunftsweisender Vorschlag.

Der Aussenraum wird als durchgehender, einheitlicher Stadtboden interpretiert. Er enthält im Sinne von sorgfältig ausgearbeiteten Intarsien verschiedene Aufenthaltsorte. Diese Inseln haben Potenzial, sich zu interessanten und gut nutzbaren Räumen zu entwickeln. Das Prinzip des durchgehenden Stadtbodens als Auszeichnung des Gevierts wird aber grundsätzlich hinterfragt. Der Ort verlangt ein robusteres, sich mit dem Stadtkörper verbindendes Belagskonzept, das flexible und differenziert aus der Situation heraus entwickelbare Räume von hoher Aufenthaltsqualität und starker Ausstrahlung ermöglicht.

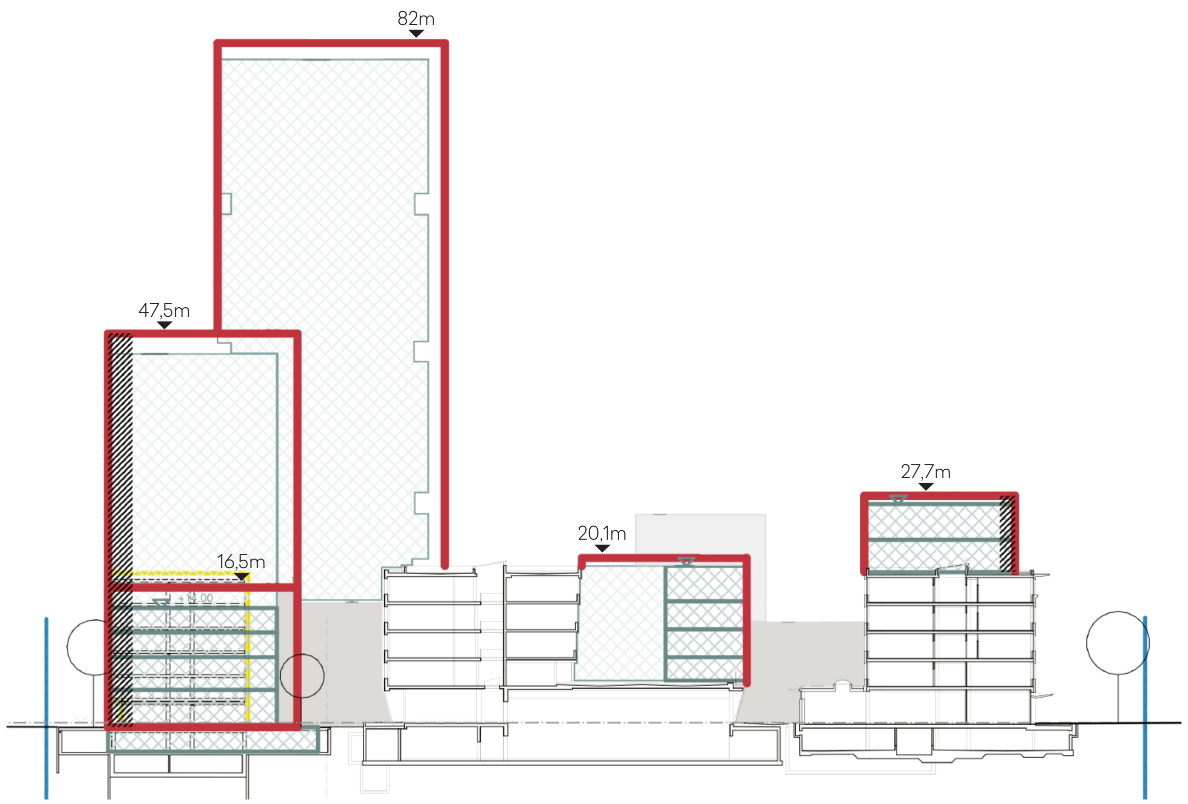
Gesamtwürdigung

Es ist nachvollziehbar, dass das Hochhaus in zweiter Reihe platziert wurde, um eine grosszügige Vorzone bilden zu können. Die spezielle Figur des Ersatzneubaus der Roten Post mit zwei unterschiedlich hohen Türmen kann städtebaulich zu wenig hergeleitet werden. Die Aufstockungen des GIBZ liegen an der oberen Grenze einer umsetzbaren Gebietsverdichtung. Die Gestaltung des Aussenraums weist gute Ansätze auf, überzeugt als Gesamtes jedoch zu wenig.



Städtebauliche Situation

Querschnitt West-Ost mit gekennzeichneten Baubereichen



Aussenraum im Geviert

5.5 Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten, Zürich

Städtebau

Das Hochhaus auf den Grundstücken der V-ZUG Immobilien AG weist eine präzise Setzung und Ausrichtung in zweiter Reihe auf, abgestimmt auf die Flucht des Nachbargebäudes vis-à-vis der Göblistrasse. Damit soll die Kreuzung hervorgehoben und ein Vorplatz gebildet werden. Der schmale sechsgeschossige, ostseitig an das Hochhaus angefügte Gewerbetrakt wirkt in seiner Ausformulierung additiv und ist zu wenig im Stadtkörper verankert.

Der Ersatzneubau der Roten Post an der Baarerstrasse 94–98 wird als geschlossenes, liegendes Volumen mit einer durchgehenden, hoch angesiedelten Traufhöhe von 25 Metern definiert. Für das GIBZ werden vier Verdichtungspotenziale vorgeschlagen: eine viergeschossige Aufstockung auf dem Eingangsbereich von Trakt 1, eine viergeschossige Aufstockung auf 30 Metern Höhe auf dem östlichen Teil von Trakt 2, eine zweigeschossige Aufstockung des westlich ausgreifenden Erdgeschossteils von Trakt 3 auf eine Höhe von 12 Metern sowie eine zweigeschossige Aufstockung auf der halben Gebäudebreite von Trakt 3 und 4 auf eine Höhe von rund 25 Metern.

Das städtebauliche Gesamtkonzept erreicht folgende Ausnützungs- und Freiflächenziffer (gemäss der Berechnung des Teams):

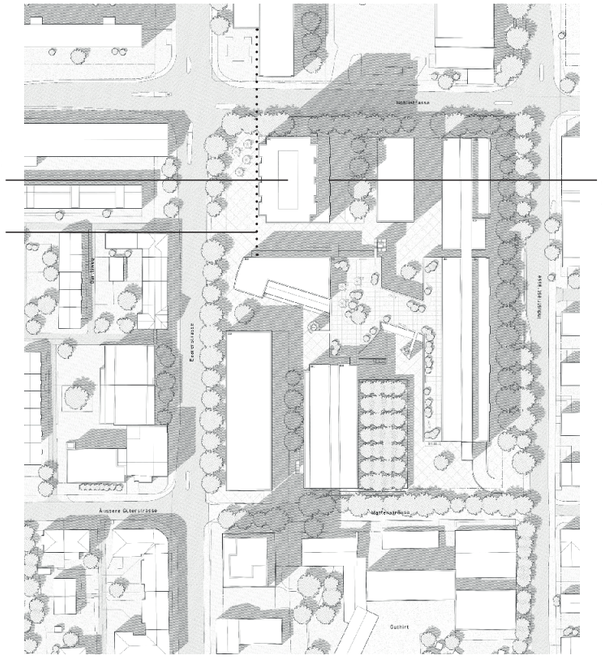
Grundstückseigentümer	Ausnützungsziffer	Freiflächenziffer
V-ZUG Immobilien AG	8,2	0,49
Vaudoise Versicherungen / Stockwerkeigentum	3,5	0,36
Kanton Zug	2,2	0,37
Gesamtgeviert	3,1	0,4

Aussenraum

Abgeleitet vom Bild der «Città ideale» interpretiert der Entwurf den Aussenraum als durchgängigen, mineralischen Stadtboden, also als gemeinsame Bodenplatte für ganz unterschiedliche Gebäude, welche das Geviert vom Rest der Stadt abhebt. Diese Haltung wird grundsätzlich in Frage gestellt. Angesichts der Platzverhältnisse, der unterschiedlichen Bedürfnisse an den Aussenraum und der Bedeutung des Gevierts im städtischen Umfeld ist hier weniger eine vereinheitlichende als vielmehr eine differenzierte Aussenraumgestaltung gefragt. Hier sollen aus der Situation heraus Räume von hoher Aufenthaltsqualität und starker Ausstrahlung geschaffen werden können. Dennoch findet der Entwurf viele überzeugende Lösungen. Entlang der Baarerstrasse und der Industriestrasse betonen Baumreihen nicht nur die Verkehrsachsen, sondern geben dem Geviert auch einen kraftvollen Rahmen. Vor dem zurückversetzten Hochhaus entsteht eine Entrée-Situation, zwischen dem Hochhaus und dem angrenzenden Gebäude ein grosszügiger und gut proportionierter Platz. Die Ausgestaltung von Plätzen und Gassen ist recht karg und vermag nur schwer Stimmung zu erzeugen. Der Grünanteil ist sehr gering. Die zentrale Dachterrasse auf dem Verbindungsbau der Schule ist eine sehr interessante, wenn auch in der Praxis anspruchsvolle Möglichkeit, den knappen öffentlichen Freiraum zu erweitern. Drei begrünte Treppentürme erschliessen neue Dachterrassen auf den Gebäuden des Gewerblich-industriellen Bildungszentrums Zug. Dank ihrer individuellen Gestaltung und geschickten Platzierung mit interessanten Ausblicken haben sie das Potenzial, die Identität des gesamten Gevierts zu prägen.

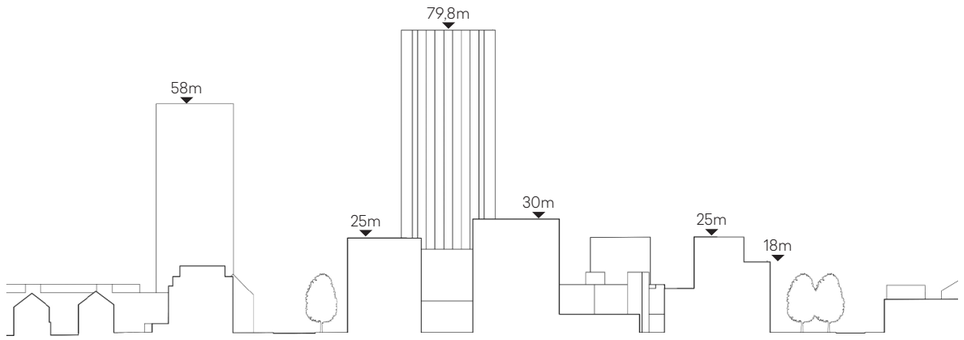
Gesamtwürdigung

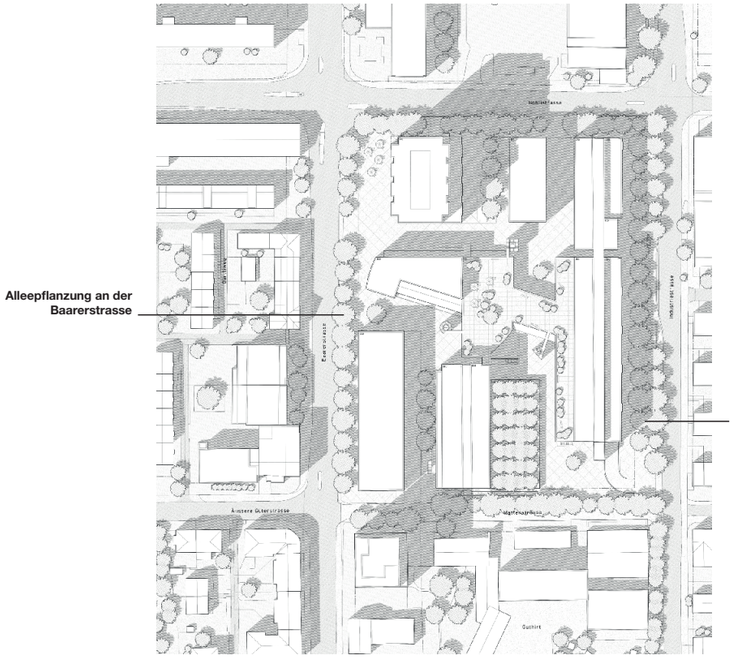
Die Platzierung des Hochhauses in zweiter Reihe in einer Längsstellung zur Baarerstrasse wird gewürdigt. Das Erdgeschoss weist eine abgeschlossene Eingangshalle, zu viele separate Eingänge und gesamthaft zu wenig Durchlässigkeit auf. Der Ersatzneubau der Roten Post als liegender Riegel ist nachvollziehbar. Die Ausbildung einer konsequenten Traufhöhe entlang der Baarerstrasse wird begrüsst, wenn sie auch eher hoch liegt. Die vorgeschlagenen Aufstockungen des GIBZ, insbesondere seiner Trakte 1 und 2, wirken massiv und liegen teilweise ausserhalb des baulich umsetzbaren Rahmens. Die Gestaltung des Aussenraums geht zu wenig differenziert auf die unterschiedlichen Raumtypen ein und lässt spezifische Qualitäten vermissen.



Städtebauliche Situation

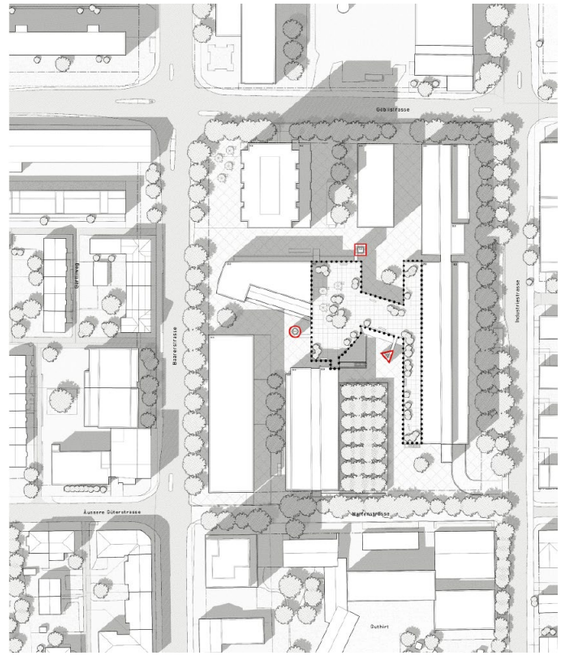
Querschnitt West-Ost





Baumsäume

Aussenraum im Geviert



Treppentürme als Aussichtspunkte und für den Zugang auf Dachflächen

5.6 Dietrich | Untertrifaller Architekten, Bregenz

Städtebau

Das Hochhaus auf den Grundstücken der V-ZUG Immobilien ist direkt an der Strassenkante platziert. Mit einer sechsgeschossigen Ausbildung des Sockels zur Baarerstrasse hin und einer eingeschossigen zur Arealseite wird der Versuch unternommen, den Turm zu den unterschiedlichen Nachbarschaften in Beziehung zu setzen.

Als Ersatzneubau der Roten Post an der Baarerstrasse 94–98 ist ein Gebäude mit einem fünfgeschossigen Sockel und drei leicht zurückspringenden Attikageschossen vorgesehen, welches eine Gesamthöhe von 27 Metern erreicht.

Als Verdichtungsmöglichkeiten für das GIBZ werden ein quadratischer Anbau südlich von Trakt 3 sowie eine Aufstockung mit zwei durchgängigen Geschossen auf Trakt 3 und 4 in der Höhe von rund 30 Metern, welche auf Seite der Industriestrasse attikaartig eingezogenen sind, vorgeschlagen. Weitere Aufstockungen sind nicht vorgesehen.

Das städtebauliche Gesamtkonzept erreicht folgende Ausnützungs- und Freiflächenziffer (gemäss der Berechnung des Teams):

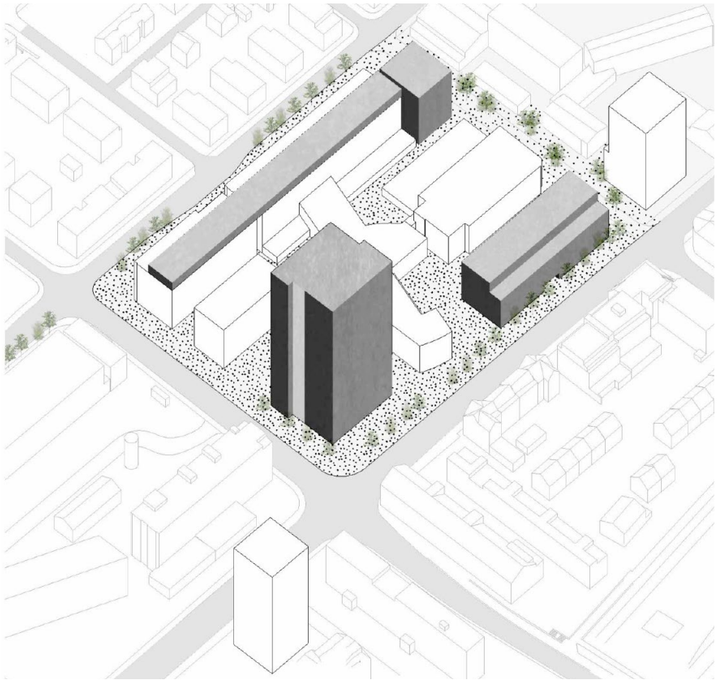
Grundstückseigentümer	Ausnützungsziffer	Freiflächenziffer
V-ZUG Immobilien AG	9,7	0,54
Vaudoise Versicherungen / Stockwerkeigentum	3,58	0,48
Kanton Zug	2,04	0,43
Gesamtgeviert	3,3	0,46

Aussenraum

Eine Baumreihe entlang der Baarerstrasse und ein kleiner Hain an der Industriestrasse umrahmen das Geviert. Der Hain bietet das Potenzial, ein interessanter Stadtraum zu werden. An der Baarerstrasse liegt stimmig der Haupteingangsbereich des Hochhauses. Von hier umfliesst eine platzartige Situation das Gebäude. Diese öffnet sich zwischen Hochhaus und dem östlich liegenden Gebäude des Gewerblich-Industriellen Bildungszentrums zu einer gut proportionierten, begrünten Fläche, die im Zusammenhang mit den Erdgeschossnutzungen viele Möglichkeiten offenlässt. Das Element der amorphen, begrünten Hügel, die ausreichenden Wurzelraum aufweisen, um Baumpflanzungen zu gestatten, wird auch im übrigen Areal eingesetzt. Zwar führt das zu einer erfreulich kräftigen Begrünung, städtebaulich aber zu einer diffusen Struktur. Räume, die einer typologischen Differenzierung bedürfen, werden so eher aneinander angeglichen. Die Orientierung wird erschwert und der Langsamverkehr wird zu wenig gelenkt. Statt der einheitlichen Behandlung des ganzen Areals wäre eine differenziertere Ausgestaltung von Raumtypologien und Orten unterschiedlicher Atmosphären wünschenswert.

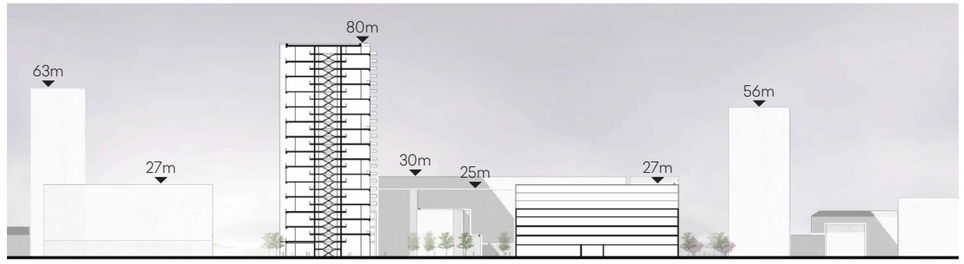
Gesamtwürdigung

Der städtebauliche Entwurf orientiert sich am Kontext des umgebenden Quartiers und ist nachvollziehbar. Der Ersatzneubau der Roten Post als liegender Riegel mit Attikageschossen erscheint als mögliche Figur zur Ausbildung einer abgestuften Traufkante zur Baarerstrasse. Die Verdichtungsmöglichkeiten des GIBZ werden im Entwurf nur begrenzt ausgelotet. Die Gestaltungsvorschläge für den Aussenraum sind interessant, tragen jedoch zu wenig zur Strukturierung und Orientierung des Gevierts bei.



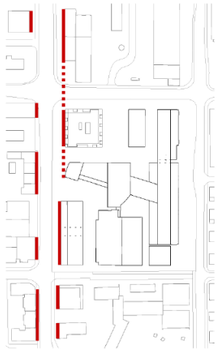
Städtebauliche Situation

Aussenraum im Geviert

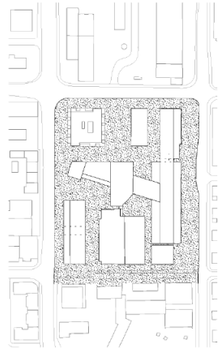


Querschnitt West-Ost

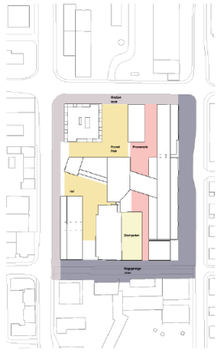
Aussenraum im Geviert



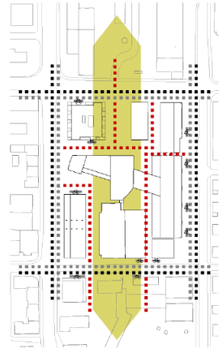
Strassenkannte



Parzellenübergreifende Betrachtung



Typologie, Nutzung, Adressbildung



Einbindung in das Freiraum- und Wegsystem

- Promenade
- Hof / Pocket Park
- Strassenraum
- Begegnungszone
- Fussgänger im Geviert
- Fussgänger
- Fahrradweg
- Parzellenübergreifender Grünzug

6 Erkenntnisse und Hinweise zur Weiterbearbeitung

6.1 Gesamtwürdigung des Verfahrens

Das Beurteilungsgremium anerkennt die hohen Anforderungen des Verfahrens sowie der Aufgabenstellung: Das Ausloten der adäquaten baulichen Dichte des Gesamtgevierts im Kontext des Quartiers, die Potenzialanalyse für das Grundstück des Kantons, die städtebauliche Präzisierung für das Grundstück der Roten Post an der Baarerstrasse 94–98 und die Abstimmung mit dem konkreten Projekt für das Hochhaus der V-ZUG Immobilien AG. Die dargelegten städtebaulichen Gesamtkonzepte der eingeladenen Teams zeigen auf, dass die Aufgabenstellung zielführend und lösbar war.

6.2 Erkenntnisse zum Gesamtgeviert und den Teilgebieten

Gesamtgeviert

Es hat sich gezeigt, dass für die anzustrebende Gesamtdichte im Geviert eine Ausnützungsziffer zwischen 3,0 und 3,5 verträglich ist. Für die einzelnen Grundstücke haben sich folgende adäquaten Ausnützungsziffern (AZ) ergeben:

- Rote Post: 3,5 AZ
- V-ZUG Immobilien AG: 8,0 bis 8,5 AZ
- Kanton Zug: 2,0 bis 2,3 AZ

Das bearbeitete Geviert zwischen Baarer-, Industrie-, Göbli- und Mattenstrasse erweist sich aufgrund des aktuellen und auf Absehen zu erhaltenden Gebäudebestands als in grossen Teilen bereits gebaut. Das Gewerblich-industrielle Bildungszentrum Zug belegt das Geviert massgeblich. Das Geviert weist deutlich zu wenig Freiraum auf. Dies wird kompensiert, indem die neue Organisation und Gestaltung des verbleibenden Freiraums markant verbessert wird und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist.

Teilgebiet Gewerblich-industrielles Bildungszentrum Zug (GIBZ)

Die im Verfahren geforderte Potenzialanalyse für das GIBZ ergibt:

- Das mittelfristige Verdichtungspotenzial durch Aufstockungen (insbesondere der Trakte 2, 3 und 4) und durch ergänzende Neubauten im südöstlichen Bereich sollte genutzt werden. (Teil-)Aufstockungen mit teils rückspringenden Geschossen bis zu einer Höhe von maximal 30 Metern sind möglich.
- Das Verdichtungspotenzial des GIBZ ergibt sich aus der spezifischen Lage des Grundstücks. Die maximale Ausnutzung wurde mit den städtebaulichen Entwürfen ausgelotet und wird durch angrenzende Bauvolumen weder positiv noch negativ beeinflusst.
- Auf dem Areal des GIBZ sind, mit Ausnahme der Überbauung der bestehenden Tiefgarageneinfahrt, keine weiteren Bauvolumen möglich, die Freiflächen besetzen.
- Die bestehenden Bauvolumen entlang der Industriestrasse rücken markant von der Strasse ab und können mittels zweigeschossiger Aufbauten verdichtet werden. Dabei ist die Traufkante der Bestandsbauten zu erhalten und dank einem Rücksprung der zweigeschossigen Aufbauten zum Quartier Lauried zu vermitteln. Wird ein Ersatzneubau entlang der Industriestrasse näher an die Strasse gesetzt, so wird eine zweigeschossige Erhöhung des Bauvolumens als kritisch erachtet.
- Bei der bestehenden Tiefgarageneinfahrt (Süd-Ost) ist ein Bauvolumen möglich. Dieses ist in seinen Dimensionen (Länge, Breite und Höhe) als Weiterbau des bestehenden Gebäudes des GIBZ zu konzipieren und hat zur Schulanlage Guthirt (Süden) zu vermitteln, die im Inventar schützenswerter Denkmäler verzeichnet ist. Eine volumetrische Setzung entlang der Mattenstrasse als Potenzial für einen Neubau (beispielsweise in Form einer Turnhalle) sowie eine Integration oder Verlegung der Tiefgarageneinfahrt sind im Rahmen des Richtprojekts zu prüfen.
- Auf die bestehende Turnhalle kann ein Längsvolumen mit Nord-Süd-Ausrichtung aufgestockt werden (maximal 27,5 Meter Höhe). Die Höhen und Abstände des Schulgebäudes und der Roten Post sind sorgfältig auszuloten.
- Derzeit vermittelt das Geviert den Eindruck einer geschlossenen Schulanlage. Diese Erscheinung ist aufzuweichen, indem die neu zu erstellenden Bauten zur Schulanlage und den umliegenden Nachbarschaften und Gevierten in Beziehung zu setzen sind. Die Durchwegung in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung ist weiter zu verbessern.
- Der Freiraum zwischen den bestehenden Bauten und der Industriestrasse ist als qualitativ hochwertiger Freiraum mit Aufenthaltsqualität zu gestalten und aufzuwerten. Die Aufwertung hat zusammen mit der Anpassung respektive Ergänzung oder dem Neubau der Bauten zu erfolgen. Die weiteren Freiräume sind bei den anderen beiden Teilgebieten abgehandelt.

Teilgebiet Rote Post

- Die Grundstücke Rote Post sind prinzipiell als Teil der Regelstadt mit entsprechender Traufhöhe und allfälligen punktuellen Ausnahmen zu artikulieren. Eine Entwicklung auf diesen Grundstücken soll die beiden Hochhäuser Obstverband und Projekt Pi, im Zusammenhang mit den verdichteten Schulbauten des GIBZ, in der Gesamtstadt verankern.
- Eine Ausnützungsziffer von 3,5 hat sich als adäquate Dichte für das Grundstück ergeben.
- Das bestehende Gebäude Rote Post kann ersetzt werden. Dabei sind die Gebäudefluchten seitens Baarer- und Mattenstrasse in der Richtprojektierung zu präzisieren und zu den Nachbarbauten in Bezug zu setzen.
- Ein Wohnanteil von mindestens 50 Prozent hat sich als möglich erwiesen.
- Der heute als Abstandsgrün konzipierte beziehungsweise für Zufahrten und Parkplätze genutzte Freiraum ist aufzuwerten. Die Freiräume zu Baarer- und Mattenstrasse sind auf die geplante Strassenraumgestaltung auszurichten. In Richtung Norden und Westen ist die Freiraumplanung durchgehend über die Grundstücksgrenze bis zu den Gebäuden des GIBZ zu planen.
- Die Freiraumziffer von 0,15 gilt für das gesamte Geviert.

Teilgebiet V-ZUG Immobilien AG

- Dass die Strassenkreuzung Baarer- / Göblistrasse ein prädestinierter Ort für ein Hochhaus mit Ausstrahlung ist, wurde bereits im Rahmen der Erarbeitung der Zuger Hochhauskonzepte und des nun gültigen Hochhausreglements erkannt. Dies wurde durch die Ergebnisse des Studienauftrags bestätigt.
- Speziell Beachtung sind der Vorzone zur Baarerstrasse und der Vernetzung des Gebäudes auf Stadtebene in die Stadt zu schenken. Die allseitige Durchlässigkeit und Bezugnahme des Hochhaus-Erdgeschosses zur Strasse, zum Hof und zum Freiraum sowie zum Ateliergebäude muss weiter präzisiert werden.
- Das Ateliergebäude soll ein öffentliches Nutzungsangebot für Bewohnende, Lernende und Arbeitskräfte aus dem Quartier beinhalten. Es ist zu prüfen, ob auf dem Dach des Ateliergebäudes ein weiterer offener Freiraum geschaffen werden kann. Die Freiräume haben sich vom Hochhaus aus bis in die Schulanlage des GIBZ hinein netzartig auszubreiten.
- Es ist weiter zu präzisieren, wie mit dem im Gebiet verlaufenden Arbach gemäss den Verfahrensvorgaben umgegangen wird.

6.3 Empfehlungen und Hinweise zur Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium hat einstimmig entschieden, das städtebauliche Gesamtkonzept der Duplex Architekten zur Weiterbearbeitung zu empfehlen. Ihr Gesamtkonzept transformiert das Geviert in ein verdichtetes Stück Stadt und schafft differenzierte Aufenthaltsatmosphären und -qualitäten.

Das Beurteilungsgremium hat aus den im Rahmen des Studienauftrags präsentierten und diskutierten Transformations- und Verdichtungsvorschläge folgende Erkenntnisse und Hinweise zur Weiterbearbeitung gewonnen:

- Das Geviert ist im Bestand bereits dicht bebaut, die Quantität der Freiflächen dadurch limitiert. Die Aufenthaltsqualität kann im bereits dicht bebauten Geviert auf Stadtebene massgebend durch eine qualitativ gute Gestaltung und Aufwertung des Freiraums verbessert werden. Der Freiraum soll für Lernende, Bewohnende und Arbeitskräfte eine hohe Aufenthaltsqualität bieten.
- Die Freiraumqualitäten sind umfangreich und parzellenübergreifend aufzuwerten, sowohl auf Stadtebene wie auch auf den Dachflächen. Das Geviert soll auf gute Art und Weise mit den umliegenden öffentlichen Freiräumen und Nutzungsangeboten vernetzt werden.
- Die Bäume sind möglichst an nicht unterbauten Standorten einzuplanen.
- Um die notwendige Freiraumqualität zu gewährleisten, sind die einzelnen Aufwertungsetappen im Freiraum mit den Bauetappen zu koordinieren und letztendlich im Bebauungsplan verbindlich zu definieren.
- Die heute bestehenden Anlieferungen und Zufahrten sind zusammenzufassen und auf ein absolutes Minimum zu reduzieren. Es ist darauf zu achten, dass Freiräume nicht durch Zufahrten zu Tiefgaragen und durch Parkplätze beeinträchtigt werden. Es ist auszuweisen, wo die gesetzlich geforderten beziehungsweise aufgrund der Nutzung benötigten Veloabstellplätze platziert werden können.
- Die Parkierung von Fahrzeugen ist in den Untergeschossen anzuordnen. Tiefgarageneinfahrten sind in die Gebäude zu integrieren.
- Die Anbindung, Durchwegung und Orientierung im Gebiet ist für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie für Velofahrende zu präzisieren und zu verbessern.

Die Erkenntnisse und Hinweise zur Weiterbearbeitung sind bei der Erarbeitung des Richtprojekts zu beachten und zu integrieren.

7 Dank

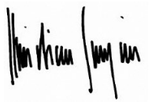
Die sechs Teams haben die anspruchsvolle Aufgabenstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts für das Geviert Baarerstrasse, Göblistrasse, Industriestrasse, Mattenstrasse angenommen und erfolgreich reflektiert. Mit ihren sorgfältig ausgearbeiteten Beiträgen haben sie wichtige Erkenntnisse für die weitere Bearbeitung von Entwicklungsprojekten in diesem Geviert geliefert.

Das Beurteilungsgremium dankt den Teams für ihre geleistete Arbeit, den grossen Einsatz und die wertvollen Beiträge.

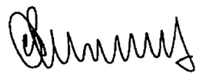
8 Genehmigung

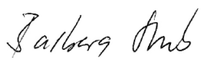
Der Schlussbericht wurde vom Beurteilungsgremium und der stimmberechtigten Vertretung der Auftraggeberschaft am 31. Juli 2019 verabschiedet.

Beurteilungsgremium

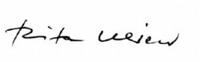
Christian Schnieper 

Urs Kamber

Adolf Krischanitz 

Barbara Strub 

Marco Graber

Rita Illien 

Thomas Büchi

Stimmberechtigte Vertretung Auftraggeberschaft

Beat Wenger

Ulrich Stalder

Claudia Erni

Beat Weiss

Auftraggeberschaft
Stockwerkeigentümer der Baarerstrasse 94
Vaudoise Versicherungen (Baarerstrasse 96 und 98)
Kanton Zug (Baarerstrasse 100)
V-ZUG Immobilien AG (Baarerstrasse 104–108)

Weitere Informationen
technologiecluster-zug.ch/projektpi