

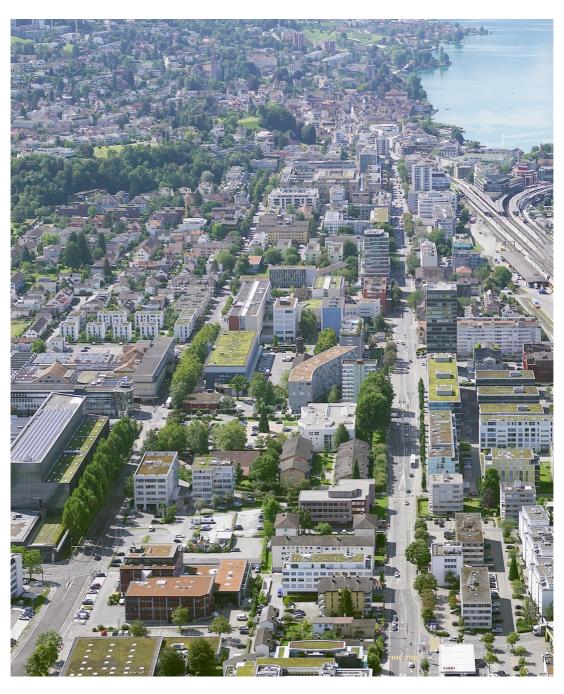
# Städtebaulicher Studienauftrag Ahornpark, Zug

**Selektives Verfahren** 

**Programm** 

Version: 04.04.2022





## Inhalt

Das V	Vichtigste in Kürze	4
1	Allgemeine Bestimmungen	5
1.1	Auftraggeberschaft und Verfahrensbegleitung	5
1.2	Gerichtsstand	5
1.3	Verfahren	5
1.4	Beurteilungsgremium	6
1.5	Teilnahmeberechtigung Studienauftrag	7
1.6	Entschädigung	7
1.7	Termine	8
1.8	Veröffentlichung und Ausstellung	8
1.9	Nächste Schritte nach Abschluss Studienauftrag	9
1.10	Urheberrecht	9
2	Präqualifikation	10
2.1	Nachwuchs	10
2.2	Eignungskriterien und Mindestanforderungen	10
2.3	Bewertungsvorgehen und Gewichtung	11
2.4	Einzureichende Unterlagen Präqualifikation	11
2.5	Eingabe der Bewerbungsunterlagen	11
3	Aufgabenstellung und Beurteilungskriterien	12
3.1	Ausgangslage	12
3.2	Ziel des Verfahrens	13
3.3	Aufgabenstellung	13
3.4	Beurteilungskriterien	14
3.5	Einzureichende Unterlagen Schlussabgabe	14
3.6	Kennzeichnung	14
3.7	Schlusspräsentation	14
4	Situation und Rahmenbedingungen	
4.1	Bearbeitungsperimeter	16
4.2	Eigentumsverhältnisse	16
4.3	Etappierung und Umgang mit Bestandesbauten	17
4.4	Gesetze, Vorschriften, Normen	18
4.5	Masterplan	21
4.6	Dichte und Ausnützungsberechnung	22
4.7	Erschliessung/Verkehr	23
4.8	Lärm	24
4.9	Benachbarte Projekte & Planungen	24
4.10	Mitwirkung/ Partizipation	24
5	Abgegebene Unterlagen	25
6	Genehmigung (und Begutachtung)	26
7	Anhänge	27



Titelbild: Andreas Busslinger

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde im Text die männliche Form gewählt

## Das Wichtigste in Kürze

#### Verfahren

Es wird ein nicht anonymer, einstufiger städtebaulicher Studienauftrag mit Präqualifikation durchgeführt. Es sollen ca. fünf Bearbeitungsteams zur Bearbeitung des Studienauftrags qualifiziert werden. Die Abgabe der Projekte erfolgt ausgedruckt, im Modell und digital. Nach dem Einreichen der Projekte findet eine Präsentation vor dem Beurteilungsgremium statt. Als Abschluss des Studienauftrags wählt das Beurteilungsgremium ein Siegerprojekt aus und empfiehlt das Siegerteam den Grundeigentümern zur weiteren Beauftragung.

Nach Abschluss des Studienauftrages wird dem Siegerteam die Überführung des Siegerprojekts zu einem Richtprojekt übertragen. Mit dem Abschluss des Richtprojekts ist die Beauftragung abgeschlossen. Die darauffolgenden Planungsphasen (Bebauungsplan, Projektwettbewerbe) sind nicht Teil des Verfahrens.

#### Aufgabenstellung

Die Aufgabe ist die Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts für das Geviert Ahornpark in Zug. Die Projektideen sollen Lösungsansätze zu Bebauung, Freiraum & Umgebung, Nutzungen und Wirtschaftlichkeit, Etappierbarkeit sowie Energie, Mobilität & Klima darlegen.

#### **Lage und Perimeter**

Als «Ahornpark» wird das Geviert innerhalb der Ahorn-, Industrie-, Göbli- und Baarerstrasse bezeichnet. Das Geviert Ahornpark liegt im Quartier Guthirt und schliesst zweiseitig an den in Zukunft hochverdichteten «Tech-Cluster» der Urban Assets Zug AG an. Im Süden erfolgt im Geviert Baarer-, Göbli-, Industrie- und Mattenstrasse und dem darin liegenden Projekt Hochhaus «Pi» ebenfalls eine markante Verdichtung.

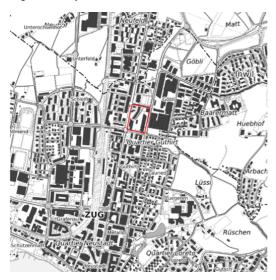




Abbildung 1: Übersichtsplan Stadt Zug<sup>1</sup>

Abbildung 2: Perimeter und umliegende Projekte <sup>2</sup>

## Entschädigung

Es wird eine Entschädigung von insgesamt 325'000 CHF (exkl. Mwst, inkl. Nebenkosten) gleichmässig unter den präqualifizerten Bearbeitungsteams verteilt.

## **Termine**

06.04.2022: Publikation Präqualifikation

04.05.2022: Einreichen der Anträge zur Teilnahme

27.05.2022: Start Studienauftrag 14.09.2022: Schlusspräsentation

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> GIS Kanton Zug

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Grundlage: GIS Kanton Zug

## 1 Allgemeine Bestimmungen

## 1.1 Auftraggeberschaft und Verfahrensbegleitung

Der städtebauliche Studienauftrag für das Geviert Ahornpark wird gemeinsam von den Grundeigentümern in Auftrag gegeben.

Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG
Real Estate Switzerland
Development Switzerland & Technical DD
Kalandergasse 4, 8045 Zürich

Pensionskasse der Stadt Zug Stadthaus, Gubelstrasse 22 6301 Zug

Stadt Zug Immobilien Finanzdepartement Stadthaus, Gubelstrasse 22 6301 Zug

Bei der Vorbereitung, Begleitung sowie bei der Vorprüfung der Projekteingaben der Präqualifikation und des Studienauftrags wird die Auftraggeberschaft unterstützt durch hmb partners AG. Sämtliche Unterlagen sind jeweils an die folgende Adresse einzureichen:

hmb partners AG
Angela Mizrahi / Dominik Thurnherr
Rennweg 28
8001 Zürich

## 1.2 Gerichtsstand

Der Gerichtsstand ist Zug.

## 1.3 Verfahren

#### 1.3.1 Verfahrensart

Es wird ein öffentlicher, nicht anonymer, selektiver, einstufiger städtebaulicher Studienauftrag durchgeführt. Die Ausschreibung untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht.

Zur Bearbeitung werden im Rahmen einer Präqualifikation (siehe Kapitel 2) ca. 5 interdisziplinäre Bearbeitungsteams durch das Beurteilungsgremium ausgewählt. Aufgrund der bereits vorhandenen Grundlagen vor dem Start des Verfahrens (Nachweis der Ausnützungserhöhung durch den vorhandenen Masterplan, klare Zielsetzung der Grundeigentümer durch die Leitsätze, Vorliegen der Resultate aus der Mitwirkung) wird in der ersten Phase keine Zwischenbesprechung stattfinden. Es finden individuelle Schlusspräsentationen der Bearbeitungsteams statt. Die Projekte werden durch das Beurteilungsgremium auf Basis der Beurteilungskriterien (vgl. Kapitel 3.2) bewertet.

Bei Bedarf ist es dem Beurteilungsgremium vorbehalten, eine optionale Bereinigungsstufe zur Vertiefung und Weiterentwicklung der Projekte mit einer reduzierten Anzahl Bearbeitungsteams auszulösen.

Die Resultate und die Bewertung der Projekteingaben werden im Rahmen eines Berichts des Beurteilungsgremiums beschrieben und gewürdigt. Das Beurteilungsgremium schlägt den Grundeigentümern ein Bearbeitungsteam und das dazugehörige Projekt zur weiteren Beauftragung vor.

Die Erarbeitung des Richtprojekts durch das Siegerteam wird im begleitenden Dialog mit einem Ausschuss des Beurteilungsgremiums erfolgen. Aufgrund des städtebaulichen Konzepts als übergeord-

nete Zielsetzung, sowie infolge des limitierten Leistungsumfangs des Folgeauftrags und der dementsprechend hohen Entschädigung des Studienauftrags, ist die Auftraggeberschaft überzeugt, dass die Wahl des Verfahrens angemessen ist.

Der Auftraggeber erklärt die Ordnung SIA 143, Ausgabe 2009, für verbindlich.

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143, Ausgabe 2009.

#### 1.3.2 Verbindlichkeit

Die Bestimmungen dieses Programms und der Fragerunde sind für die Auftraggeberschaft, das Beurteilungsgremium sowie für die Bearbeitungsteams verbindlich. Durch die schriftliche Zusage zum vorliegenden Studienauftrag anerkennen die Bearbeitungsteams diese Regeln. Weiterhin anerkennen sie damit den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen und über die Zulassung von Beiträgen zur Beurteilung.

#### 1.3.3 Vertraulichkeit

Sämtliche Grundlagen (inkl. das vorliegende Programm), Projektstudien und Ergebnisse des Studienauftrags sind bis zum Zeitpunkt der schriftlichen Freigabe durch die Auftraggeberschaft vertraulich zu behandeln. Die Nennung der Qualifikation und Teilnahme am Studienauftrag (z.B. auf Webseiten) ist den Bearbeitungsteams gestattet.

## 1.3.4 Verfahrenssprache

Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt. Es werden nur Unterlagen in deutscher Sprache zum Studienauftrag zugelassen.

## 1.4 Beurteilungsgremium

#### 1.4.1 Mitglieder

Zur Beurteilung der eingereichten Projekte setzt die Auftraggeberschaft ein Beurteilungsgremium ein. Das Beurteilungsgremium ist in der Erarbeitung und in der Genehmigung des Programms für den Studienauftrag, als auch in der Selektion der teilnehmenden Bearbeitungsteams eingebunden und nimmt an den Schlusspräsentationen teil.

Das Beurteilungsgremium diskutiert unter der Leitung des Vorsitzes die einzelnen Projekte, legt bei Bedarf die Vertiefungsvorgaben und Schwerpunktthemen fest, begutachtet die Vorschläge der Bearbeitungsteams und unterstützt in der Erarbeitung des Berichts des Beurteilungsgremiums.

Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

## **Fachleute mit Stimmrecht**

- Anouk Kuitenbrouwer, MArch (Vorsitz)
- Daniel Niggli, dipl. Arch. ETH/SIA/BSA
- Brigitte Wullschleger, Dipl. Arch. ETH SIA BSA
- Sabrina Contratto, Dipl. Arch. ETH SIA, CAS Urban Management
- Massimo Fontana, Dipl. Landschaftsarchitekt HTL/BSLA
- Ersatz: Uta Sütterlin, Dipl. Ing. Arch.

## Sachverständige mit Stimmrecht

- Laura Guthke, Stadt Zug Immobilien (Vertretung Grundeigentümer)
- Andreas Diesslin, Credit Suisse Asset Management (Vertretung Grundeigentümer)
- Martin Kümmerli, Pensionskasse Stadt Zug (Vertretung Grundeigentümer)
- Harald Klein, Stadtplanung Stadt Zug

## **Experten ohne Stimmrecht**

Die Experten beraten das Beurteilungsgremium in fachlicher und technischer Hinsicht. Sie besitzen kein Stimmrecht. Sie können zur technischen Vorprüfung der Projekteingaben beigezogen werden.

- Alice Hollenstein, Stadtpsychologin, MSc in Psychologie
- Claudius Berchtold, Tiefbau Stadt Zug
- Delia Landtwing, Projektleiterin Stadtplanung Bebauungsplan
- Vertretung Quartierverein

Die Auftraggeberschaft behält sich vor, bei Bedarf weitere Experten zur Begutachtung von Spezialfragen beizuziehen.

## 1.5 Teilnahmeberechtigung Studienauftrag

## 1.5.1 Teilnahmeberechtigte Bearbeitungsteams und Zusammensetzung

Die teilnahmeberechtigten Bearbeitungsteams werden im Rahmen einer Präqualifikation ausgewählt.

Für die Bearbeitung des Studienauftrags haben die Bearbeitungsteams die Kompetenzen aus folgenden Fachbereichen auszuweisen, wobei ein Büro mehrere Fachbereiche abdecken darf:

- Architektur & Städtebau
- Landschaftsarchitektur

Ein Beizug weiterer Experten steht frei. Die Federführung und Gesamtverantwortung liegen in der Hand des Fachbereichs Architektur & Städtebau. Doppel- und Mehrfachteilnahmen an der Präqualifikation von einzelnen Teammitgliedern sind ausschliesslich in ergänzenden Expertenbereichen gestattet.

Bearbeitungsteams mit Sitz ausserhalb der Schweiz müssen sich für die Präqualifikation sowie die späteren Stufen mit einem Schweizer Partner ergänzen.

## 1.5.2 Verfahrensausschluss

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute, die gemäss Ordnung SIA 143, Artikel 12.2 eine nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Beurteilungsgremiums haben. Nicht zugelassen sind insbesondere Personen, die bei der Auftraggeberschaft oder einem Mitglied des Beurteilungsgremiums (inkl. Sachverständige und Verfahrensbegleitung) angestellt sind, sowie Personen, die mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums nahe verwandt sind oder in einem engen beruflichen Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen.

## 1.5.3 Vorbefassung aus bisherigen Planungen

Es gibt keine Vorbefassungen aus bisherigen Planungen, welche eine Berechtigung zur Teilnahme ausschliessen würden. Sämtliche Informationen und bisherige Arbeiten werden mit dem Programm mitgeliefert oder können frei bezogen werden.

## 1.5.4 Vorbefassung für zukünftige Entwicklungsschritte

Für ein diesen Studienauftrag nachfolgendes Konkurrenzverfahren gilt die Teilnahme an dem Studienauftrag nicht als Ausschlusskriterium im Sinne der Vorbefassung. Es steht den qualifizierten Bearbeitungsteams somit frei, an allfälligen, nachfolgenden Konkurrenzverfahren teilzunehmen.

## 1.6 Entschädigung

Es wird eine Entschädigung von insgesamt 325'000 CHF (exkl. Mwst, inkl. Nebenkosten) gleichmässig unter den präqualifizerten Bearbeitungsteams verteilt. Bedingung dafür ist eine vollständige, rechtzeitige und den Bestimmungen des Studienauftrags entsprechende Einreichung der Projekte. Die Auftraggeberschaft erwartet, dass die Entschädigung gerecht und dem Aufwand entsprechend innerhalb des Bearbeitungsteams verteilt wird. Die Auftraggeberschaft erwartet, dass die Entschädigung gerecht und dem Aufwand entsprechend innerhalb des Bearbeitungsteams verteilt wird.

Im Falle einer optionalen Bereinigungsstufe zur Vertiefung der Projekte innerhalb des Konkurrenzverfahrens wird pro ausgewähltem Bearbeitungsteam eine zusätzliche Entschädigung geleistet.

Weitere Kosten für Fachingenieure, Spezialisten, Modelle, Plankopien usw. werden nicht separat vergütet. Mit der Bezahlung der obengenannten Entschädigung gilt der Auftrag als abgeschlossen.

Die Entschädigung für die Erarbeitung des Richtprojekts wird nach Abschluss des Verfahrens separat festgelegt.

## 1.7 Termine

## 1.7.1 Präqualifikation

06.04.2022: Publikation Präqualifikation

04.05.2022: Einreichen der Eingabeformulars

16.05.2022: Bekanntgabe der präqualifizierten Bearbeitungsteams

23.05.2022: Einreichen der Teilnahmebestätigung der präqualifizierten Teams

#### 1.7.2 Studienauftrag

27.05.2022: Start des Verfahrens, Versand der Unterlagen und Modelle an die Bearbeitungsteams

17.06.2022: Einreichen der Fragen

01.07.2022: Beantwortung der Fragen

26.08.2022: Digitale Abgabe der Projekte bei der Verfahrensbegleitung

14.09.2022: Schlusspräsentationen

## 1.7.3 Besichtigung

Es findet keine obligatorische Besichtigung statt. Das Geviert darf eigenständig besichtigt werden.

#### 1.7.4 Versand der Modelle

Die Modelle werden vorgängig zum Start des Studienauftrags per Modellkurier versandt.

## 1.7.5 Fragen und Fragenbeantwortung

Während der Präqualifikation findet keine Fragerunde statt.

Während dem Studienauftrag können Fragen zum Programm und zur Aufgabenstellung ausschliesslich via E-Mail an die Verfahrensbegleitung und bis zum dazu vorhergesehen Datum eingereicht werden:

Dominik Thurnherr, dth@hmb-patners.ch

Die Bearbeitungsteams werden gebeten, ihre Fragen nach den Kapiteln des Programmes bzw. nach dem Titel der Anhänge zu strukturieren.

Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Fragen liegt bei den Teilnehmern.

## 1.8 Veröffentlichung und Ausstellung

Die Ergebnisse des städtebaulichen Studienauftrags werden nach Abschluss des Verfahrens in einem Bericht des Beurteilungsgremiums erläutert und gewürdigt. Der Bericht wird allen Projektbeteiligten nach Abschluss des Verfahrens zugestellt. Es ist vorgesehen, die Resultate des Studienauftrags unter Nennung der Projektverfasser öffentlich auszustellen und auf der Webseite des Projekts (<a href="https://www.ahorn-park-zug.ch">www.ahorn-park-zug.ch</a>) zu veröffentlichen.

Die Auftraggeberschaft behält sich vor, das Resultat des Studienauftrags ebenfalls in der Fach- und Tagespresse zu publizieren. Bis zur Veröffentlichung der Resultate sind alle vorab erhaltenen Informationen, insbesondere Informationen über die Entscheidungen des Beurteilungsgremiums vertraulich zu behandeln.

Mit dem Versand des Berichts des Beurteilungsgremiums gilt das Verfahren als abgeschlossen.

## 1.9 Nächste Schritte nach Abschluss Studienauftrag

## 1.9.1 Absichtserklärung

Der abschliessende Bericht des Beurteilungsgremiums erhält einen verbindlichen Charakter im Sinne eines gegenseitigen Commitments, auf dessen Basis die darauffolgenden Planungsschritte unmittelbar eingeleitet werden können.

Das selektierte Siegerteam wird beauftragt, die Projekteingabe gemäss den Hinweisen zur Weiterbearbeitung aus dem Bericht des Beurteilungsgremiums zu überarbeiten. Das Resultat der Überarbeitung ist ein Richtprojekt. Nach Abschluss des Richtprojekts besteht keine Verpflichtung zur weiteren Beauftragung des Siegerteams. Die Erarbeitung des Bebauungsplans ist nicht Teil des Auftrags. Basierend auf dem Richtprojekt wird unter Federführung der Abteilung Stadtplanung der Stadt Zug ein ordentlicher Bebauungsplan erarbeitet.

## 1.9.2 Honorarbedingungen

Für die Beauftragung zur Erarbeitung des Richtprojekts wird zwischen der Auftraggeberschaft und dem ausgewählten Bearbeitungsteam eine Vergütung auf einem mittleren Stundensatz von 130 CHF / h vereinbart. Das zu beauftragende Bearbeitungsteam hat auf Basis der anstehenden Anpassungen eine Offerte einzureichen.

## 1.10 Urheberrecht

Das Urheberrecht an den Beiträgen verbleibt bei den Teilnehmenden. Mit Ausbezahlung der Entschädigung gehen die eingereichten Unterlagen in das Eigentum der Auftraggeberschaft über. Die Auftraggeberschaft und die Projektverfassenden besitzen das Recht zur Veröffentlichung der Beiträge, wobei dieses Recht erst nach Publikation des Berichts des Beurteilungsgremiums ausgeübt werden darf. Dabei sind die Auftraggeberschaft sowie die Projektverfassenden stets zu nennen.

## 2 Präqualifikation

Es werden ca. fünf Bearbeitungsteams zur Bearbeitung des Studienauftrags qualifiziert. Die Auswahl der Teams erfolgt über eine öffentlich ausgeschriebene Präqualifikation. Das Beurteilungsgremium wählt die Teams auf Basis der in der Folge genannten Eignungskriterien aus.

## 2.1 Nachwuchs

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, maximal ein Nachwuchsbüro abweichend von den Mindestanforderungen der abzugebenden Referenzprojekte zu qualifizieren (siehe Kapitel 2.2.2). Insgesamt sind ebenfalls drei Referenzen einzureichen.

Nachwuchsbüros müssen sich selbst als Nachwuchsbüros deklarieren und müssen folgende Kriterien erfüllen:

- Firmeninhaber/innen der federführenden Firma nicht älter als Jahrgang 1982
- Firmengründung der federführenden Firma nicht früher als 2017

## 2.2 Eignungskriterien und Mindestanforderungen

## 2.2.1 Eignungskriterien

#### EK 1 Architektur und Städtebau

Qualifikation des Bearbeitungsteams zur Erarbeitung architektonischer und städtebaulicher Konzepte

Die Eignung von EK 1 wird anhand zweier Referenzprojekte (Referenz 1 und 2), A3 quer, sowie der Beantwortung der folgenden Fragen bewertet. Die Beantwortung der Fragen erfolgt im Formular A.01.

- Wie wurde bei den Referenzprojekten 1 und 2 die Verdichtung der Areale gebäudetypologisch gelöst und wie konnte ein grosszügiger Grünraumanteil harmonisch integriert werden?
- Was waren die Ideen zur Nutzung der Erdgeschosse und deren Zusammenspiel mit dem Aussenraum?
- Wie wurden Gebäudevolumetrien, Setzung der Gebäudevolumen, Wohnnutzung und Umgebung gegenseitig aufeinander und auf den übergeordneten städtischen Kontext abgestimmt?
- Worin steckt bei den Referenzprojekten der innovative städtebauliche Ansatz?

## EK 2 Landschaftsarchitektur

Qualifikation des Bearbeitungsteams zur Erarbeitung landschaftsarchitektonischer Konzepte.

Die Eignung von EK 2 wird anhand eines Referenzprojektes (Referenz 2), A3 quer, sowie der Beantwortung der folgenden Fragen bewertet.

- Wie wurden beim Referenzprojekt 3 öffentlich nutzbare Freiräume räumlich und gestalterisch konzipiert?
- Wie wurde dabei die Vereinbarkeit mit den umliegenden Wohnnutzungen geplant? (Thema Zonierung der privaten, halb-privaten und öffentlichen Räume)
- Wie wurde das Areal anhand der Freiräume mit den umliegenden Quartieren hinsichtlich Erschliessung, Sichtachsen, etc. verwoben?

## 2.2.2 Mindestanforderungen

## Mindestanforderungen für alle drei Referenzen:

Mindestanforderung	Zwingend für Nachwuchsbüro
Vergleichbarkeit der Projektart (Masterplan, Testplanung, Ideenstudie, Projektstudie, Projektwettbewerb)	Ja
Arealgrösse nicht kleiner als 10'000 m²	Nein
Innerstädtischer Kontext und erhebliche Verdichtung des Areals	Ja
Grosszügiger Grünraumanteil	Ja
Hauptnutzung: Wohnen	Ja

## 2.3 Bewertungsvorgehen und Gewichtung

## 2.3.1 Vorgehen

Zur Beurteilung der Eignungskriterien sind insgesamt drei Referenzprojekte auf A3 quer einzureichen. Zudem ist das Formular A.01 vollständig auszufüllen.

- Referenz 1 und 2 müssen vom federführenden Büro (Architektur/Städtebau) stammen.
- Die Antworten zu den Fragen (A.01 Seite 12) sollen sich auf beide Referenzen beziehen.
- Referenz 3 muss vom bewerbenden Büro für Landschaftsarchitektur stammen.
- Zu Referenz 3 sind drei Fragen gemäss (A.01 Seite 14). schriftlich zu beantworten.

Dieselbe Referenz darf für EK1 und EK2 verwendet werden. In diesem Fall sind die Referenzen trotzdem einzeln einzureichen und die Fragen im Formular A.01 Seite 12 & Seite 14 separat zu beantworten.

#### 2.3.2 Gewichtung

Die beiden Eignungskriterien EK1 und EK2 werden zu je 50% gewichtet.

## 2.4 Einzureichende Unterlagen Präqualifikation

Folgende Unterlagen sind <u>in Papierform und digital auf einem Datenträger</u> einzureichen:

Eingabeformular und Selbstdeklaration inklusive Fragebeantwortung zu den Referenzer (ausgefüllt und unterzeichnet) > Formular A.01
3 Referenzen gemäss Kapitel 2.3 (je 1 A3 quer; einseitig bedruckt; Text/Pläne/Schemen/Visualisierungen)

## 2.5 Eingabe der Bewerbungsunterlagen

Die verlangten Bewerbungsunterlagen müssen verschlossen und versehen mit dem Vermerk «*Präqualifikation städtebaulicher Studienauftrag Ahornpark Zug*» bis spätestens <u>Mittwoch 04.05.2022 um 17.00 Uhr</u> bei der Verfahrensbegleitung gemäss Kapitel 1.1 eintreffen. Eine persönliche Abgabe bei hmb partners AG, Rennweg 28, 8001 Zürich, ist möglich.

Das Datum des Poststempels ist <u>nicht</u> massgebend. Die Verantwortung für die termingerechte Einreichung der Unterlagen liegt bei den Bewerbenden. Eingaben mit unvollständigen Angaben sind ungültig. Unkorrekte Angaben haben den Ausschluss vom Verfahren zur Folge.

## 3 Aufgabenstellung und Beurteilungskriterien

## 3.1 Ausgangslage

Die Bezeichnung «Ahornpark Zug» steht für ein innerstädtisches Geviert in der Stadt Zug, welches über einen mittel- bis langfristigen Zeithorizont baulich entwickelt und verdichtet werden soll.

Der zu bearbeitende Perimeter ist gemäss dem kantonalen Richtplan dem Verdichtungsgebiet II zugeordnet. Damit ist eine erhöhte Ausnützung von 3.5 zu überprüfen und eine qualitativ hochwertige Verdichtung nachzuweisen. Zudem weist das Hochhausreglement dem Perimeter entlang der Industriestrasse die Hochhauszone I und entlang der Baarerstrasse die Hochhauszone III zu. Das bedeutet, es können maximal 50 m hohe Gebäude entlang der Industriestrasse und 60 m (80 m) hohe Gebäude entlang der Baarerstrasse erstellt werden.

Die Stadt Zug, vertreten durch die Abteilung Städtebau und der Abteilung Stadtplanung, hat diese übergeordneten Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und dem Hochhausreglement im Rahmen eines Masterplans «Industriestrasse Nord» überprüft. Der Masterplan aus dem Jahr 2020, erarbeitet in Zusammenarbeit mit Hosoya Schäfer Architects, beinhaltete zusätzlich zum Perimeter Ahornpark einen zweiten Perimeter nördlich des Zugoramas. Er zeigt auf übergeordneter Ebene das ungefähre Potenzial und die städtebauliche Wirkung des oberirdisch realisierbaren Gebäudevolumens sowie mögliche Hochhausstandorte. Die zentralen Elemente sind dabei die strassenbegleitende Bebauung mit vereinzelten Hochpunkten sowie ein grosszügiger, öffentlicher Park im Innenbereich. Im April 2021 wurde durch den Stadtrat beschlossen, den südlichen Perimeter, also das Geviert Göbli- / Baarer- / Ahorn- / Industriestrasse unter dem Namen «Geviert Ahornpark» als eigenständiges Areal zu betrachten und weiterzuentwickeln.

Der städtebauliche Studienauftrag wird im gemeinsamen Auftrag der Grundeigentümer durchgeführt. Das Konkurrenzverfahren ermöglicht den Grundeigentümern, vielfältige Ansätze zur räumlichen Entwicklung des Areals zu vergleichen und sich auf eine gemeinsame Strategie für die nachhaltige Entwicklung des Gevierts zu einigen. Insbesondere soll im Rahmen des Studienauftrags untersucht und dargestellt werden, wie sich das Geviert aufgrund der unabhängigen zeitlichen Entwicklung der einzelnen Grundstücke über die Zeit formt und in den jeweiligen Zwischenphasen bereits eine hohe städtebauliche Qualität aufweisen kann.

Das Ergebnis des städtebaulichen Studienauftrags wird die räumliche Grundlage für die Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen (Bebauungsplan) bilden.

Das Geviert Ahornpark liegt im Quartier Guthirt und schliesst zweiseitig an das hochverdichtete «Tech-Cluster» der Urban Assets Zug AG an. Im Süden erfolgt im Geviert Baarer-, Göbli-, Industrie- und Mattenstrasse und dem darin liegenden Projekt Hochhaus «Pi» eine markante Verdichtung. Die Grundstücke innerhalb des Gevierts Ahornpark sind im Besitz der Stadt Zug Immobilien, der Pensionskasse der Stadt Zug sowie der Credit Suisse Asset Management Schweiz AG CSA RES. Die westlichen Grundstücke liegen in der Zone WA5 und in der Hochhauszone I (Gebäudehöhe bis max. 60/80m). Die östlichen Grundstücke entlang der Industriestrasse (Immobilien Stadt Zug) liegen in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen und in der Hochhauszone III (Gebäudehöhe max. 50m).

Der Planungsperimeter umfasst das heute existierende Areal Werkhof, Feuerwehr, Remise (Stadt Zug Immobilien), das Wohn- und Geschäftshaus Baarerstrasse 110 und 112 (CS), das Hochhaus Baarerstrasse 118-122 und die Wohnbebauung Ahornstrasse 2-8 (PK Stadt Zug).

Die Entwicklung des Gevierts ist aufgrund seiner Lage sowie seines Verdichtungs- und Freiraumpotenzials von grossem öffentlichem Interesse. Vorgängig zum Studienauftrag wird durch die Grundeigentümerschaft ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die Erkenntnisse aus dem Mitwirkungsverfahren werden in einem im Synthesebericht zusammengefasst, welcher mit Start des Studienauftrages den prägualifizierten Bearbeitungsteams abgegeben wird.

## 3.2 Ziel des Verfahrens

Ziel des Studienauftrags ist das Erlangen eines städtebaulichen Gesamtkonzepts (Richtprojekt), welches als Grundlage zur Erarbeitung eines Bebauungsplans dient. Im Rahmen des Studienauftrags werden Lösungsansätze gesucht, welche die zentrale Lage, eine angemessene bauliche Verdichtung, die Schaffung qualitativ hochwertiger, öffentlich nutzbarer Freiflächen, sowie die Ansprüche der Grundeigentümerschaften und der Planungsbehörde der Stadt Zug in Einklang bringen.

## 3.3 Aufgabenstellung

Die gemeinsam formulierten Leitsätze der Grundeigentümer (Anhang B.01) bilden die zentralen, übergeordneten Ziele für die Entwicklung des Gevierts Ahornpark.

Die Projektideen sollen Lösungsansätze zu unten aufgeführten Themen darlegen.

## 3.3.1 Bebauung

- Identitätsbildende, vielfältige Gebäudekompositionen aus unterschiedlichen Betrachtungsdistanzen
- Angemessene Dichte und Dichteverteilung im Verhältnis zur Umgebung und innerhalb des Gevierts
- Volumetrische Integration der Hochhäuser in den städtebaulichen Kontext, inklusive Berücksichtigung des Schattenwurfs (Info: Es gibt keine baurechtlichen Bestimmungen zum Schattenwurf in der Stadt Zug)
- Integration des bestehenden Gebäudes und angemessener Umgang mit bevorstehenden, umliegenden Entwicklungen in der Umgebung
- Angemessene Gebäudetypologien und Grundrisstypologien
- Lage und Dimensionierung von Tiefgaragen und Tiefgarageneinfahrten

## 3.3.2 Freiraum/Umgebung

- Hochwertige, öffentlich zugängliche Parkanlage
- Verortung und Gestaltung der innen- und aussenliegenden Freiräume bezüglich Dimensionen, Proportionen, Nutzungszuordnung, Nutzungsintensität, Zugänglichkeit, Öffentlichkeitsgrad, Biodiversität
- Integration, Durchwegung und Vernetzung mit den umliegenden Quartieren und Freiflächen («Biodiversitätsbrücken»)
- Relation der Vorzonen zu den Erdgeschossnutzungen
- Räumlicher Bezug der Gebäude zu den innen- und aussenliegenden Freiräumen
- Klimaoptimierte Oberflächengestaltung
- Minimale Unterbauung der Freiflächen
- Umgang mit dem Gewässer Grienbach

## 3.3.3 Flächenangebot, Nutzungen und Wirtschaftlichkeit

- Flexibilität in der Ausgestaltung des Flächenangebots und der Grundrisstypologien innerhalb der jeweiligen Zielvorgaben der Grundeigentümer (Anhang B.02)
- Schaffung attraktiver, vermietbarer Erdgeschossflächen
- Nutzungsverteilung (horizontal und vertikal) inkl. Nutzungsvorschläge für Erdgeschosse
- Flächeneffizienz innerhalb der Gebäude

## 3.3.4 Etappierbarkeit

- Entwicklungsszenarien, welche die unabhängigen Entwicklungen der Grundeigentümerschaften berücksichtigen und ermöglichen
- Integration der öffentlichen Freiflächen in die zeitliche Entwicklung des Gevierts
- Insbesondere die Umsetzung der öffentlich zugänglichen Flächen (Park) ist zu klären

## 3.3.5 Energie, Mobilität und Klima

- Stadtklimatisch optimierte Bebauungskonzepte (Luft, Licht, Hitze, Verschattung etc.)
- Kompaktheit der Bebauungskörper
- Gestaltung der Dachflächen
- Integration von Langsamverkehrsachsen, Veloabstellplätzen, Tiefgaragenzufahrten und- Ausgängen
- Umgang und Ausrichtung der Gebäude zu den Lärmimmissionen

Eine Erarbeitung von Varianten ist nicht erwünscht. Zur Erläuterung der zeitlichen Abhängigkeiten der Entwicklung ist die Darstellung unterschiedlicher Szenarien denkbar.

## 3.4 Beurteilungskriterien

Das Beurteilungsgremium beurteilt die Projektideen anhand der Aufgabenstellungen zu den Themen Bebauung, Freiraum/Umgebung, Flächenangebot, Nutzungen, Wirtschaftlichkeit, Etappierbarkeit, Energie, Mobilität und Klima. Die Reihenfolge der Themen stellt keine Priorisierung oder Gewichtung dar. Die ganzheitliche Qualität der Lösungsansätze bildet das übergeordnete Beurteilungskriterium.

## 3.5 Einzureichende Unterlagen Schlussabgabe

#### Pläne

- Format A0 guer, max 4 Seiten, Anordnung 2 x 2, mit Nordpfeil
- Erläuterungen und Konzeptskizzen zur Vision von Städtebau, Freiraum und Erschliessung (auf den Plänen, Schriftgrösse min. 12 pt.)
- Schwarzplan, 1:5'000
- Situationsplan mit Dachaufsichten, Umgebung und Adressierung, 1:500
- Längs- und Querschnitte durch das Geviert mit Geschosseinteilungen, 1:500
- Schematische Nutzungsverteilungen
- Typologische Plausibilisierung der Volumetrien im Grundriss (schematische, beispielhafte Gebäudeorganisationen und Wohnungstypologien; keine Wohnungsgrundrisse)
- Erdgeschossquerschnitte mit Vorzonen/Aussenraum zu den umliegenden Strassen und zum Innenhof, 1:200
- Räumliche Darstellungen von charakteristischen Städteraumsituationen zur Veranschaulichung (keine fotorealistischen Darstellungen)
- Autonome Etappierbarkeit: Schematischer Nachweis der städtebaulichen Qualität bei zeitlicher Unabhängigkeit der Entwicklungen der unterschiedlichen Grundeigentümer inklusive Vorschlag zur Integration des zentralen Freiraums in die Entwicklungsabfolge (siehe Kapitel 4.3.1)

#### Kennwerttabelle

Nachweis der Flächenkennwerte (in vorgegebener Excel-Tabelle) mit Flächenauszug auf A3

#### Modell

- Kubische Darstellung der Konzeptidee zu Städtebau und Freiraum in weiss auf der abgegebenen Modelleinsatzplatte im Massstab 1:500.
- Die Modelle sind als Ganzes zu den Schlusspräsentation mitzubringen und verbleiben nach der Präsentation zur Beurteilung bei der Auftraggeberschaft.

#### Präsentation

Die digitale Präsentation (Beamer) muss nicht vorgängig eingereicht werden.

## 3.6 Kennzeichnung

Die Projekte sind nicht zu anonymisieren oder mit einem Projektnamen zu kennzeichnen.

## 3.7 Schlusspräsentation

Die Präsentationen werden individuell pro Bearbeitungsteam durchgeführt.

Termin: 14.09.2022

Zeit: Angabe folgt mit separater Einladung

Ort: Gubelstrasse 22, 6301 Zug, Sitzungszimmer Gubel (Stadtmodell)

## 4 Situation und Rahmenbedingungen

## 4.1 Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter umfasst die Parzellen 355, 356, 2801, 357, 2488 und entspricht insgesamt 23'051 m².

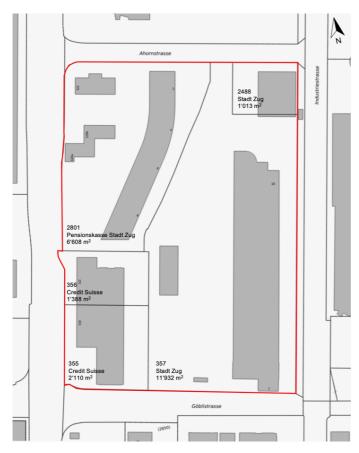


Abbildung 3: Bearbeitungsperimeter und Parzellierung<sup>3</sup>

## 4.2 Eigentumsverhältnisse

Im Planungsperimeter sind die Eigentumsverhältnisse gemäss Grundbuchauszug Stand 19. Oktober 2020 und deren Zone wie folgt definiert (siehe Beilage 2):

Eigentümer	Grundstück	Grösse	Zone	Summe	%
Pensionskasse der Stadt Zug	28014	6'608 m²	WA5	6608 m <sup>2.</sup>	29%
Credit Suisse Asset Management	356	1'388 m²	WA5		
Credit Suisse Asset Management	355	2'110 m²	WA5	3498 m²	15%
Stadt Zug Immobilien	357 <sup>4</sup>	11'702 m²	OelB		
Stadt Zug Immobilien	357	230 m <sup>2</sup>	GwF		
Stadt Zug Immobilien	2488	1'013 m²	OelB	12'945 m²	56%

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> GIS Kanton Zug

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Von der Parzelle 2801 auf die Parzelle 357 fanden in der Vergangenheit Nutzungsübertragungen von insgesamt 797 m<sup>2</sup> statt. Für die Berechnung der AZ sind die 797 m<sup>2</sup> bei der Pensionskasse einzurechnen und bei Stadt Zug Immobilien abzuziehen.

23'051 m<sup>2</sup> 100%

## 4.2.1 Parzellierung

Grundsätzlich sollen die Grundstücke und die Besitzverhältnisse nicht verändert werden. Marginale Anpassungen der inneren Grundstücksgrenzen sind möglich. Die Bebauung muss eine zeitlich autonome Entwicklung pro Grundeigentümer ermöglichen. Nebeneinanderliegende Grundstücke derselben Eigentümer können jeweils als ein Grundstück betrachtet werden.

Durch die Veränderungen der Strassenräume im Rahmen des «Betriebs- und Gestaltungskonzepts Industriestrasse» der Stadt Zug (Siehe Beilage A.10) entstehen teilweise leichte Überlappungen der privaten Grundstücke mit dem öffentlichen Strassenraum. Für den Studienauftrag sind Parzellengrenzen nicht anzupassen und die Strassenprofile gemäss «Betriebs- und Gestaltungskonzepts Industriestrasse» zwingend zu übernehmen.

## 4.3 Etappierung und Umgang mit Bestandesbauten

## 4.3.1 Etappierung

Die drei Grundeigentümer sind grundsätzlich in der zeitlichen Abfolge der Entwicklung ihrer Grundstücke als unabhängig voneinander zu betrachten, da sich die Planungshorizonte unterscheiden.

- Es ist davon auszugehen, dass das bestehende Hochhaus der Pensionskasse an der Baarerstrasse 118-122 als erstes durch einen Neubau ersetzt wird (siehe Kapitel 4.3.2).
- Die Credit Suisse Asset Management Schweiz AG verfolgt einen mittel- bis langfristigen Planungshorizont. Die Entwicklungsstrategie ist unter anderem abhängig von Vorschlägen aus dem städtebaulichen Studienauftrag.
- Die Stadt Zug strebt eine langfristige Entwicklung ihres Grundstückes an. Eine Abtrennung des innenliegenden freien Teils des Grundstücks zur frühzeitigen Verwendung als Park ist aufgrund der Feuerwehrnutzung (Rangierflächen) nicht denkbar.

Die Darstellung der Entwicklung in mindestens zwei Etappen (1. West, 2. Ost) ist im Rahmen des Studienauftrags als wichtiges Kriterium zu beachten.

## 4.3.2 Umgang mit Bestandesbauten

Pensionskasse Stadt Zug:

- Die Wohnbebauung Ahornstrasse 2-8 wurde im Jahr 2015 fertiggestellt. Das Gebäude ist zu belassen, inklusive der unterirdischen Bauten und der Tiefgarageneinfahrt und in die städtebauliche Planung zu integrieren. Die Gestaltung der Aussenräume kann angepasst werden. Eine Aufstockung um ein Geschoss ist aus statischer Sicht möglich.
- Das Hochhaus an der Baarerstrasse 118-122 soll ersetzt werden. Eine Sanierung wurde detailliert geprüft: Die Aufwendungen für die Erreichung heutiger Vorgaben und Vorschriften mit Bezug zu Brandschutz, Erdbebensicherheit, Energie / Wärmedämmung und Schallschutz sind unverhältnismässig hoch.

Credit Suisse Asset Management Schweiz AG:

Das Wohn- und Geschäftshaus Baarerstrasse 110 und 112 (CS) kann ersetzt werden. Ein vollständiger oder teilweiser Erhalt der bestehenden Gebäudesubstanz müsste mit einer deutlichen Erhöhung der Ausnützung vereinbar sein. Zudem müsste nachgewiesen werden, wie die Bauweise der Bestandesgebäude den heutigen Anforderungen an Wohnstandards gerecht werden kann.

Stadt Zug:

Die Stadt Zug betrachtet das Grundstück als geeigneten Standort um attraktiven und preisgünstigen Wohnraum in Zentrumsnähe zu schaffen und öffentlich zugängliche Freiflächen für die Bewohner des Gevierts und des Quartiers Guthirt zu schaffen. Es soll im Rahmen des Studienauftrags davon ausgegangen werden, dass die Nutzungen Werkhof, Feuerwehr und Remise langfristig an einen anderen Standort ausgelagert werden und auf dem Geviert Ahornpark Wohnraum entstehen wird. Ein vollständiger oder teilweiser Erhalt der bestehenden Gebäudesubstanz, einhergehend mit einer Transformation zu Wohnraum bei gleichzeitigem Erreichen einer angemessenen städtebaulichen Dichte, müsste nachgewiesen werden.

## 4.4 Gesetze, Vorschriften, Normen

Für den Studienauftrag gelten die rechtsgültigen Bauvorschriften gem. Bauordnung (A.04**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) und Zonenplan (A.03) der Stadt Zug, das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**), als auch sämtliche technische Anforderungen aus über- und nebengeordneten Rechten. Anforderungen, Vorschriften und Normen, z.B. Brandschutz, Erdbebensicherheit, Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG), etc. sind im Rahmen der Erarbeitung der weiteren Stufen detailliert einzubeziehen und sind für den vorliegenden städtebaulichen Studienauftrag nur auf übergeordneter Ebene zu berücksichtigen.

#### 4.4.1 Zonenplan

Siehe Beilage A.03.

Der Bearbeitungsperimeter liegt entlang der Baarerstrasse in der Wohn- und Arbeitszone WA5, entlang der Industriestrasse in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen OelB. Im Rahmen des städtebaulichen Studienauftrages und des nachfolgenden Bebauungsplans kann betreffend Ausnützung, Gebäudelänge, -breite, und – höhe von den rechtlichen Vorgaben abgewichen werden.

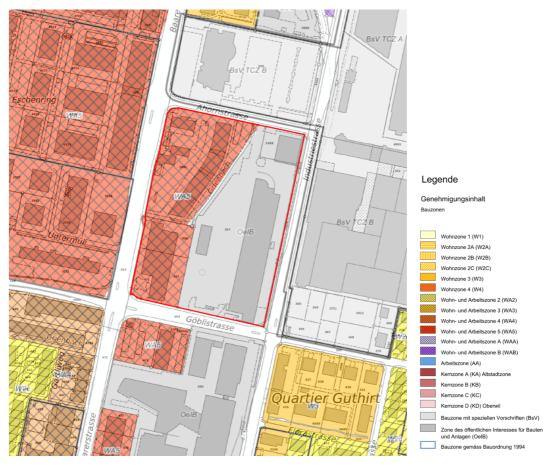


Abbildung 4: Ausschnitt Zonenplan<sup>5</sup>

## 4.4.2 Baulinien

Die bestehenden Baulinien auf dem Geviert (blau) sind veraltet und haben für den Studienauftrag keine Gültigkeit. Die einzuhaltenden Baulinien werden den Teilnehmern bis zum Start des Studienauftrags mitgeteilt.

Abbildung 5: Baulinien<sup>6</sup>

#### 4.4.3 Gewässerabstand

Ein Gewässerraum von mindestens 11m ist zwingend einzuhalten (gemessen je 5.5m in beide Richtungen ab Mittelachse des Baches). Basierend auf der Wassermenge und der Sohlenbreite kann auch eine grösserer Gewässerraum resultieren. Detaillierte Informationen zum Grienbach sind den Unterlagen unter A.06zu entnehmen.

## 4.4.4 Stadtraumkonzept 2050

Siehe Beilage A.07.

Das Stadtraumkonzept 2050 der Stadt Zug ist zu beachten. Es zeigt Wege und Möglichkeiten für die langfristige räumliche Entwicklung sowie stadträumliche und bauliche Gestaltung der Stadt auf.

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> GIS Kanton Zug

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> GIS Kanton Zug

## 4.4.5 Hochhausreglement

Siehe Beilage A.08.

Das Hochhausreglement ist zu beachten und einzuhalten. Der Bearbeitungsperimeter liegt in zwei unterschiedlichen Hochhauszonen. Der westliche Teil erlaubt Hochhäuser bis max. 60 bzw. 80 Meter (max. 20 Meter Mehrhöhe). Der östliche Teil erlaubt Hochhäuser bis zu 50m.

Auszug aus dem Hochhausreglement Stadt Zug zur Erläuterung der Mehrhöhe 7:

§5 Abs. 3:

In der Hochhauszone I kann eine Mehrhöhe bezüglich 60 Meter gewährt werden, sofern das Projekt besonders gute städtebauliche Lösungen nachweist. Die Mehrhöhe soll 20 Meter nicht überschreiten.

§5 Abs. 4:

Der Nachweis für eine Mehrhöhe ist durch ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium oder ein städtebauliches Konkurrenzverfahren zu erbringen. Insbesondere sind die Kriterien der Wahrnehmung im städtebaulichen Kontext, der massstäblichen Integration in die Stadtentwicklung sowie die Schaffung zusätzlicher Verkehrs- und Grünflächen oder anderweitiger Mehrwert für die Öffentlichkeit, durch die Mehrhöhe zu berücksichtigen.



Abbildung 6: Ausschnitt Hochhausreglement Stadt Zug<sup>8</sup>

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Hochhausreglement Stadt Zug

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Hochhausreglement Stadt Zug

## 4.5 Masterplan

Der Masterplan «Industriestrasse Nord» (Beilage A.09) ist als Ideenstudie zu verstehen, welche die Möglichkeiten einer Integration von Hochhäusern in den Stadtkörper, einer strassenbegleitenden Bebauung sowie eines grossen zusammenhängenden Freiraums aufzeigt. Der Masterplan ist in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Zug entwickelt worden und widerspiegelt in diesem Sinne einen stadtplanerischen Konsens bezüglich räumlicher Entwicklung des Gevierts. Die Verwertung der Konzepte aus dem Masterplan ist den Bearbeitungsteams des Studienauftrags freigestellt. Eine Entwicklung des Projekts auf Basis des Masterplans ist nicht zwingend. Der Masterplan hat keine rechtliche Verbindlichkeit.

Der Masterplan "Industriestrasse Nord" beinhaltet neben Bearbeitungsperimeter "Ahornpark" einen weiteren Perimeter nördlich. Dieser ist nicht Teil des Studienauftrags. Die beiden Perimeter werden gemäss Stadtratbeschluss getrennt weiterentwickelt.

Im Masterplan wurden für den Perimeter «Ahornpark» zwei Entwicklungsetappen erarbeitet. Für den vorliegenden Studienauftrag ist Etappe 1 massgebend. Das bestehende Gebäude Ahornstrasse 2-8 bleibt zwingend bestehen (siehe auch Kap. 4.3.2).

#### Qualitäten des Masterplans

Der Masterplan «Industriestrasse Nord» zeigt eine dichte Blockrandbebauung auf. Die Regelbebauung wird im Grundsatz durch eine sechsgeschossige Bebauung definiert, die auf rund 20 Meter eine Traufkante ausbildet. Ein zweigeschossiges Attika ergänzt das Gebäudevolumen in der Vertikalen. Punktuell werden an der Baarerstrasse und an der Industriestrasse Hochpunkte ausgebildet, die in Abstimmung mit dem Hochhausreglement der Stadt Zug konzipiert sind.

Über den gesamten Perimeter wurde dem Langsamverkehr ein hoher Stellenwert eingeräumt. Sämtliche Erdgeschosse bieten eine hohe Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr. Eine geviertinterne Fuss- und Veloverbindung verbindet die Gevierte sowohl Nord-Süd als auch Ost-West-Richtung und schliesst damit an die vorhandene Stadtstruktur im Süden an. Um einen Grossbaumbestand für die Innenhöfe zu sichern, soll der Untergrund von Unterniveaubauten so weit wie möglich freigehalten und flächeneffizient geplant werden. Der Autoverkehr wird von den umgebenden Hauptstrassen direkt in Tiefgaragen geführt.

Aufgrund der Nähe zum Perimeter Technologiecluster Zug und der guten Erreichbarkeit (LV, MIV und OV) des Perimeters sind die Voraussetzungen für eine dichte Bebauung gegeben. Die Ausnützung gemäss Verdichtungsgebiet wurde geprüft. Im Hinblick auf eine qualitativ hochwertige und nachhaltige Entwicklung der Parzellen, konnte eine verträgliche Ausnützung (bei Erhalt des Gebäudes Ahornstrasse 2-8) von ca. AZ 2,7 im südlichen Perimeter (Perimeter Ahornpark) nachgewiesen werden.

Eine qualitativ hochwertige Entwicklung der dichten Bebauung kann gemäss Masterplan nur durch den vorgesehenen grossen Freiraum Ahornpark gesichert werden. Ein öffentlich nutzbarer Freiraum ist für das Quartier von grosser Bedeutung und stellt ein hohes öffentliches sowie geviertinternes Interesse (wohnungsnaher Freiraum) dar.



Abbildung 7: Ausschnitt Masterplan «Industriestrasse Nord Etappe 1», Teilbereich Ahornpark9

## 4.6 Dichte und Ausnützungsberechnung

## 4.6.1 Dichte

Im Rahmen des Studienauftrags ist die quartier- und ortsbildverträgliche Dichte auszuloten und zu erläutern.

Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Geviert im Gebiet für Verdichtung II, welches als Richtwert eine Ausnützungsziffer bis 3,5 angibt<sup>10</sup>. Mit dem Masterplan «Industriestrasse Nord» (Etappe 1) wurde (bei Erhalt des Gebäudes Ahornstrasse 2-8) eine Verträglichkeit der AZ von ca. 2,7 über das Gesamtareal nachgewiesen. Die AZ aus dem Masterplan ist nicht verbindlich, vielmehr sollen die Projektvorschläge im städtebaulichen Studienauftrag gleichzeitig eine räumlich angemessene Dichteverteilung über das Gesamtareal als auch eine für die jeweiligen Grundeigentümer vertretbare anrechenbare Geschossfläche berücksichtigen.

## 4.6.2 Ausnützungsberechnung

Die Ausnützung ist im städtebaulichen Studienauftrag mit der Kennzahl Ausnützungsziffer (AZ) auszuweisen.

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Hosoya Schaefer Architects, Dezember 2020

<sup>&</sup>lt;sup>10</sup> Kantonaler Richtplan, Richtplantext; Stand 14. Februar 2022; Seite 17

## Berechnung der Ausnützugnsziffer [AZ]:

Anrechenbare Geschossfläche [aGF] / Grundstücksfläche = Ausnützungsziffer [AZ]

## Die anrechenbare Geschossfläche wird wie folgt berechnet:

aGF = Geschossfläche [GF] \* 90%

Loggien und Balkone sind für die Berechnung der Kennzahlen innerhalb des Studienauftrags nicht relevant.

## 4.7 Erschliessung/Verkehr

Die Bearbeitungsteams sollen eine Erschliessungs- und Verkehrsstrategie erarbeiten, welche die zukünftige Nutzungsverteilung prägt und die Identitäts- und Adressbildung des Gevierts schärft. Die Erschliessung der unterirdischen Tiefgaragen soll pro Grundeigentümer getrennt funktionieren. Die Tiefgarageneinfahrt des Gebäudes Ahornstrasse 2-8 kann verwendet werden. Die Einfahrten sind in die Gebäudevolumen zu integrieren. Die Unterbauung der inneren Freifläche ist zu minimieren.

## Anzahl Parkplätze

Für den Studienauftrag ist von der folgenden maximalen Anzahl zulässiger Parkplätze (inkl. Besucher & - Kundenparkplätze) auszugehen.:

Grundeigentümer	Max. Anzahl Parkplätze
Credit Suisse Asset Management Schweiz AG	56
Pensionskasse Stadt Zug	119
Einwohnergemeinde Stadt Zug	193
Gesamt	368

## Anzahl Veloparkplätze

Die Anzahl Veloparkplätze ist gemäss VSS-Norm SN 40 065 einzuplanen.

## Betriebs- und Gestaltungskonzept der Strassen, inkl. Baumbepflanzungen

Der vorliegende Plan zum Betriebs- und Gestaltungskonzept (Beilage A.10) zeigt die geplanten (teilweise bereits umgesetzten) Veränderungen der Strassenräume und Baumbepflanzungen seitens Tiefbauamt der Stadt Zug. Das BGK dient für den Studienauftrag als Plangrundlage. Dabei sind folgende wichtigen Punkte zu beachten:

- Die geplanten Einfahrten zu den Grundstücken müssen beachtet werden. Es sind lediglich geringfügige Verschiebungen möglich.
- Die Anpassungen der Strassenräume haben keine Anpassung der Parzellengeometrien zur Folge.

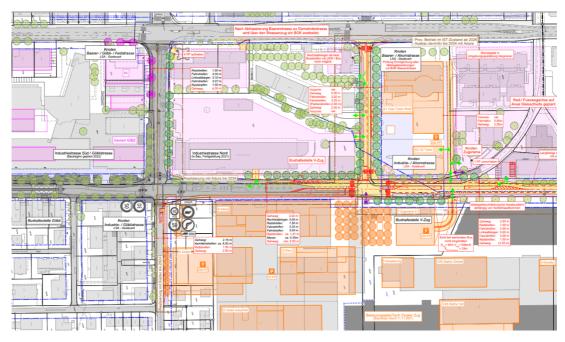


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Betriebs- und Gestaltungskonzept Industriestrasse Nord / Grienbachstrasse<sup>11</sup>

## 4.8 Lärm

Vorgängig zum Studienauftrag wurde eine Lärmstudie auf Basis des Masterplans durchgeführt (Siehe A.11). Die Erkenntnisse sind zwingend zu beachten.

## 4.9 Benachbarte Projekte & Planungen

In der direkten Nachbarschaft zum Geviert sind erhebliche Planungen im Gang (Siehe Abbildung 2). Sie werden zusammengefasst unter dem Namen Techcluster Zug. Detaillierte Informationen zu den Projekten sind unter <a href="https://www.techclusterzug.ch">www.techclusterzug.ch</a> einsehbar. Die Projekte sind im Modell abgebildet.

## 4.10 Mitwirkung/ Partizipation

Vorgängig zum Studienauftrag wurde eine öffentliche Partizipationsveranstaltung durch die Grundeigentümer durchgeführt. Die Erkenntnisse werden in einem Synthesebericht festgehalten, der mit Start des Studienauftrages den präqualifizierten Bearbeitungsteams zur Verfügung gestellt wird (A.12). Der Synthesebericht bietet den Bearbeitungsteams wichtige ortsbezogene Informationen und bildet Bedürfnisse aus der Nachbarschaft ab. Das Verfahren ist ebenfalls auf der Webseite <a href="www.ahornparkzug.ch">www.ahornparkzug.ch</a> abgebildet.

<sup>&</sup>lt;sup>11</sup> Stadt Zug, Stand 9.8.21; Gesamter Plan in Beilage A.10

## 5 Abgegebene Unterlagen

## **Programm Studienauftrag**

## **Formulare**

- A.01 Eingabeformular Präqualifikation
- A.02 Teilnahmebestätigung Studienauftrag (nur durch präqualifizierte Teams auszufüllen)

## Ergänzende Informationen

- A.03 Zonenplan Stadt Zug
- A.04 Bauordnung Stadt Zug
- A.05 Planungs- und Baugesetz Kanton Zug
- A.06 Faktenblatt Grienbach
- A.07 Stadtraumkonzept Stadt Zug
- A.08 Hochhausreglement Stadt Zug
- A.09 Dokumentation Masterplan "Industriestrasse Nord"
- A.10 Betriebs- und Gestaltungskonzept
- A.11 Lärmgutachten Ingenieurbüro Beat Sägesser
- A.12 Synthesebericht Mitwirkung [erfolgt nach Präqualifikation]
- A.13 Luftbilder

## Plangrundlagen

- A.14 dwg / dxf der amtlichen Vermessung [erfolgt nach Präqualifikation]
- A.15 Gebäudedaten Bestandesgebäude [erfolgt nach Präqualifikation]
- A.16 Pläne Baulinie [erfolgt nach Präqualifikation]
- A.17 Pläne Modell [erfolgt nach Präqualifikation]

## Arbeitsdokumente

A.18 Tabelle Flächengerüst [erfolgt nach Präqualifikation]

## Modell

- A.19 Gipsmodell 1:500 [erfolgt nach Präqualifikation]
- A.20 Lose Modelleinsätze einzelner Gebäude [erfolgt nach Präqualifikation]

# 6 Genehmigung (und Begutachtung)

Das vorliegende Programm wurde vom Beurteilungsgremium am 04.04.2022 in Zug genehmigt.

Anouk Kuitenbrouwer, Vorsitz (Fachgremium)	
Daniel Niggli (Fachgremium)	
Brigitte Wullschleger (Fachgremium)	S. hullily
Sabrina Contratto (Fachgremium)	1
Massimo Fontana (Fachgremium)	M. Factoria
Uta Sütterlin Fachgremium (Ersatz)	Um SnIIV
Laura Guthke (Sachgremium)	
Andreas Diesslin (Sachgremium)	Mi
Martin Kümmerli (Sachgremium)	Mant
Harald Klein (Sachgremium)	M. Whin

# 7 Anhänge

B.01 Leitsätze

B.02 Eigentümersteckbriefe

## **B.01** Leitsätze

Die Entwicklung des Gevierts Ahornpark richtet sich nach den folgenden Leitsätzen:

#### Ein Stadtbaustein mit Identität

Das Geviert nimmt durch seine identitätsstiftende Gestaltung und seine vielseitige Nutzbarkeit eine wichtige räumliche und gesellschaftliche Funktion innerhalb des Guthirt-Quartiers ein und wird der Wahrnehmung der Stadt Zug als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort gerecht. Die Bebauung des Gevierts ist typologisch ein integrierter und vermittelnder Bestandteil der baulichen Entwicklungen im Quartier. Zudem trägt sie durch die präzise Setzung der Hochpunkte und einer klaren Adressierung zur städtebaulichen Lesbarkeit bei. Das Herzstück des neuen Stadtbausteins bildet der innere Park, welcher harmonisch neben der strassenbegleitenden baulichen Verdichtung entlang der Industriestrasse und des «Hochhausboulevards Baarerstrasse» gem. dem Stadtraumkonzept 2050 eingebettet wird.

#### Offenheit und Durchlässigkeit

Die Grösse des Gevierts bietet Raum für vielseitig nutzbare Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität. Sowohl die Bewohner des Gevierts als auch die Menschen aus der Umgebung finden im Geviert Freiräume vor, die Platz bieten für verschiedene Aktivitäten und Bedürfnisse. Die Verortung und Gestaltung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen erlauben ein harmonisches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzer. Sichtbezüge und Durchwegungen fördern die Offenheit und bilden einen Mehrwert für das Quartier.

#### **Belebung des Quartiers**

Die Bebauung schafft hochwertige Wohnräume in verschiedenen Preissegmenten, als auch ergänzende Flächen für Gewerbe und öffentliche/ halböffentliche Nutzungen. Die typologische Vielfalt ermöglicht die Entwicklung unterschiedlicher Lebensformen und bietet den Grundeigentümern Flexibilität in der Ausgestaltung ihres Angebots über die gesamte Lebensdauer der Bauten. Die hohe Dichte und die abwechslungsreiche Nutzerschaft generiert ein urbanes Lebensgefühl. Die Erdgeschosse fördern dank hoher räumlicher Flexibilität und attraktiver Vorzonen die Belebung des Quartiers.

#### Robustheit in der Entwicklung

Das städtebauliche Konzept erlaubt eine zeitlich unabhängige Entwicklung der jeweiligen Grundstücke der Grundeigentümer. Dabei sind die stadträumliche Qualität, Nutzbarkeit, sowie die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Etappen unabhängig voneinander zu jeder Zeit gegeben. Der zentrale Freiraum wird als essenzieller Bestandteil des Gevierts in der Etappierbarkeit mitgeplant und soll unter Berücksichtigung der baulichen Entwicklung so früh als möglich erstellt werden. Der Gewässerraum des Göblibaches bildet hierbei die Ausgangslage, wobei dieser in der Entwicklung kreativ integriert wird. Die Bebauungstypologie erlaubt insbesondere auf der städtischen Parzelle eine Unterteilung in mehrere Investitionseinheiten.

#### Zukunftsfähiger Umgang mit Energie, Mobilität & Klima

In der Entwicklung des Gevierts liegt der Fokus auf ressourcenschonenden Energieträgern und Baumaterialien. Die Bebauung berücksichtigt Massnahmen zur Optimierung des Stadtklimas. Attraktive Fusswege und Langsamverkehrsachsen fördern den nicht motorisierten Verkehr. Ein quartierverträgliches und zukunftsweisendes Mobilitätsangebot wird von den Grundeigentümern aktiv gefördert.

#### **Integrativer Planungsprozess**

Die Planung des Gevierts erfolgt im Interesse der höchstmöglichen Qualität unter gemeinschaftlicher Absprache der Grundeigentümer und den Planungsbehörden. Der Austausch mit der Nachbarschaft und verschiedenen Interessensgruppen ist gewährleistet. Eine transparente Kommunikation an der Öffentlichkeit fördert die Akzeptanz des neuen Quartierbausteins.

## **B.02** Eigentümersteckbriefe

Grundeigentümer: Pensionskasse Stadt Zug

Grundstück: 2801

Grundstücksfläche m²: 6'608 m²

Zielwert AZ: Maximal vertretbare AZ innerhalb eines städtebaulich

ausgewogenen Konzepts. Die im Masterplan dargestellte AZ von 2,5 ist aus Sicht der Pensionskasse zu tief. Es

wird eine höhere AZ angestrebt.

Nutzungsvorstellung Erdgeschosse: Quartierläden, Restauration, evtl. Kleingewerbe, Veloab

stellplätze

Nutzungsvorstellung Obergeschosse: 1.- 3.OG Büros, Kita, shared Offices, Gemeinschafts-

räume, Businessapartments, ab 4.0G Wohnen mit Kleinund Kleinfamilien-wohnungen sowie Clusterwohnungen

Investitionseinheiten: 1 Hochhaus

Weitere Bemerkungen: Das Gebäude der Ahornstrasse 2 bis 8 mit Baujahr 2014

werden sicherlich mindestens noch 50 Jahre Bestand ha-

ben. Dieses weist eine aGF von 6'760 m2 aus.

Eine Aufstockung des Gebäudes wurde statisch untersucht. Eine Aufstockung um ein Geschoss in Leichtbau-

weise wäre aus statischer Sicht möglich.

Vorhandene Unterlagen: Plangrundlagen

Ansprüche an Freiraum: Entlang Grienbach: gemeinsame Aufenthaltsbereiche für

Mieter / Bewohner (halböffentlich).

Entlang der Baarerstrasse als städtischer Platz fürs Quartier, mit Gartenbistro und Spielflächen (öffentlich / halböf-

fentlich)

Parkierung: Unterirdisch: via bestehende Rampe Ahornstrasse 2-8 zu

erschliessen.

Oberirdisch: lediglich einige Kurzzeitparkplätze

Nachhaltigkeit: nach SNBS vorgesehen

Grundeigentümer: Credit Suisse Asset Management Schweiz AG

Grundstück: 355, 356

Grundstücksfläche m²: 3'498 m²

Zielwert AZ: Maximal vertretbare AZ innerhalb eines städtebaulich

ausgewogenen Konzepts.

Das bestehende Scheibenhochhaus aus dem Jahre 1971 weist bereits eine AZ von 2.5 auf. Der Masterplan weist eine AZ von 3.5 aus für die Grundstücke der Credit

Suisse Asset Management Schweiz AG.

Nutzungsvorstellung Erdgeschosse: Sockelbau mit gemischt genutzten Verkaufs- Gewerbe-

räumen, Logistik, Ver- Entsorgung, Fahrradparkplätze,

evtl. Besucherplätze

Nutzungsvorstellung Obergeschosse: 1. OG mit Sockelgeschoss Büronutzung, Rest Wohnnut-

zung (Details noch offen wie Serviced Apartments,

Shared Offices, Wohnungsgrössen etc.)

Investitionseinheiten: offen (derzeit zwei Grundstücke mit 2 zusammenhängen-

den Bauten)

Weitere Bemerkungen: 1. Ersatzbau des Scheibenhochhauses von 1971

2. Es soll ein vis à vis des geplanten 80m Towers «Pi» ge-

funden werden

Thema: Verdichtung des Blockrandes um einen parkähn-

lichen Freiraum in der Mitte zu schaffen

Vorhandene Unterlagen: Mieterspiegel Bestand, Masterplan Stadt Zug

Ansprüche an Freiraum: Zonierung / privat / öffentlich

Parkierung: Unterirdisch: Bewohner/innen, Logistik, Anlieferung

Oberirdisch: Besucher des Sockelgeschosses

Nachhaltigkeit: SNBS, Green Property «Gold», ESG Richtlinien EU

Grundeigentümerin: Stadt Zug Immobilien

Grundstück: 357, 2488

Grundstücksfläche m<sup>2</sup>: 12'945 m<sup>2</sup>

Zielwert AZ: Maximal vertretbare AZ innerhalb eines städtebaulich

ausgewogenen Konzepts. Der Masterplan weist eine AZ von ca. 2,7 aus für die Grundstücke der Stadt Zug (inkl.

Park).

Nutzungsvorstellung Erdgeschosse: (EG und 1.OG) Quartierläden, multifunktional nutzbare

Räume, Kleingewerbe, etc.

Nutzungsvorstellung Obergeschosse: preisgünstige Wohnungen, ggf. Attikageschosse für

Quersubventionierung; Familienwohnungen; Kleinwoh-

nungen, flexible Grundrisse wünschenswert

Investitionseinheiten: mehrere Häuser/Baufelder, etappenweise Realisierung

möglich

2-4 Etappen (Anforderung an TG: eigenständige TG in-

nerhalb des Blockrands)

Weitere Bemerkungen: Anzahl PP/Wirtschaftlichkeit TG im Verhältnis zur AZ

muss gewährleistet

sein.

Vorhandene Unterlagen: -

Ansprüche an Freiraum: Park: öffentliche Zonierung, im Bereich der Häuserzeile

geeigneter Übergang zwischen privater Zone und öffent-

licher Zone

Parkierung: Unterirdisch: Autos

Oberirdisch: Velos, allenfalls geringfügig Kurzzeitpark-

plätze

Nachhaltigkeit: 2000-Watt-kompatibel, Nutzung Dachflächen für Photo-

voltaik, ggf. Fassadennutzung für Photovoltaik, SNBS