

Überdimensioniert oder innovativ?

Am 9. Februar stimmen die Zugerinnen und Zuger über den Bebauungsplan GIBZ ab.
Im Fokus: das Hochhaus «Pi», das rund 80 Meter hoch werden soll.

Tobias Söldi und Tijana Nikolic



Links: Das Areal mit dem bestehenden Wohnblock (untere linke Ecke), dem GIBZ (Mitte) und der «Roten Post» (rechts). **Rechts:** Das Hochhaus «Pi» soll rund 80 Meter hoch werden.

Bild/Visualisierung: Stefan Kaiser/Filippo Bolognese/Duplex Architekten AG

Worüber wird abgestimmt?

An die Urne kommt der Bebauungsplan Geviert GIBZ, der das Areal zwischen der Baarer-, Göbli- und Industriestrasse umfasst. Das Gebiet soll erweitert und teilweise neu bebaut werden. Auf dem Areal befindet sich unter anderem das Gewerblich-Industrielle Bildungszentrum Zug (GIBZ) des Kantons. Weiter ist die Urban Assets Zug AG beteiligt, die auf ihrer Fläche das 80 Meter hohe Wohnhochhaus «Pi» vornehmlich aus Holz realisieren will. Die dritte Grundeigentümerschaft besteht aus der Vaudoise Versicherung und einer Stockwerkeigentümerschaft, die gemeinsam ihre Liegenschaft «Rote Post» (Baarerstrasse 94-98, Wohnungen und Gewerbe) verdichten möchten. Insgesamt umfasst der Bebauungsplan sechs Parzellen, die vier verschiedenen Grundeigentümerschaften gehören. Durch die Annahme würden rund 63'400 Quadratmeter Fläche für Wohnraum und Gewerbe ermöglicht.

Wie viel Platz ist für preisgünstigen Wohnraum vorgesehen?

Der Bebauungsplan sieht insgesamt 31'750 Quadratmeter Fläche für die «Rote Post» und das Projekt «Pi» sowie rund 31'650 Quadratmeter für das GIBZ vor. Davon werden – entsprechend der SP-Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» – mindestens 12'700 Quadratmeter für preisgünstige Wohnungen genutzt.

Was sieht das Projekt «Pi» vor?

Mit dem Hochhaus «Pi» würden im Zentrum von Zug über 180

Wohnungen entstehen. 70 Prozent dieser Wohnungen werden preisgünstig angeboten gemäss kantonaler Verordnung. Die Umsetzung wird privat finanziert. Eigentümerin ist die Urban Assets Zug AG. Die preisgünstigen Wohnungen sollen von gemeinnützigen Wohnbauträgern wie der Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau Zug (Gewoba) und der Pensionskasse der V-Zug angeboten werden. Die Mietzinsen und Konditionen werden in einer kantonalen Verfügung festgelegt und periodisch überprüft. Stand heute rechnet die Trägerschaft für eine 2,5-Zimmer-Wohnung mit 1300 bis 1600 Franken und für eine 4,5-Zimmer-Wohnung mit 2200 bis 2500 Franken Monatsmiete. Im jetzigen Wohnblock wird bei einer Neuvermietung gemäss Urban Assets Zug AG eine 2-Zimmer-Wohnung mit 50 Quadratmetern für knapp 1300 Franken angeboten und eine 4-Zimmer-Wohnung mit 78 Quadratmetern für etwas über 1800 Franken.

Im «Pi» ist ein Konzept der vertikalen Nachbarschaften vorgesehen. Was bedeutet das?

Geplant sind laut der Gewoba sogenannte Piazze zwischen den Stockwerken. Beispielsweise eine «Nuggi-Piazza» mit Spielgeräten, einer Lounge mit Kaffeemaschinen für die Eltern und Wickeltischen. Oder eine «Marktplatz-Piazza» mit Gemeinschaftskühlschränken, Terrassen und Platz für Marktstände. Angedacht sind weitere Piazze mit Fitnessgeräten, einer Bibliothek, Werkbänken, Yogaräumen oder einem Wellness-

bereich. Zugang sollen alle Bewohnerinnen und Bewohner haben. Im Erdgeschoss ist unter anderem ein Bistro und ein Café vorgesehen. Im Nebengebäude wird eine Kita untergebracht.

Was für Grünräume sind vorgesehen?

Zwischen Hochhaus und Nebengebäude wird eine bepflanzte Aussenfläche zum Verweilen einladen. Auch ein Teil des Dachgartens der Kita wird öffentlich zugänglich sein. Das Zentrum des Gevierts ist das GIBZ-Areal, daher sind viele Freiräume für die Schülerinnen und Schüler des GIBZ ausgelegt, heisst es in der Abstimmungsbroschüre. Die bestehenden Freiräume werden aufgewertet, Flächen entsiegelt und Bäume gepflanzt. Die Bäume entlang der Mattenstrasse bleiben erhalten. An der Göbli-, Baarer- und Industriestrasse werden die alten Bäume durch neue Baumreihen ersetzt.

Werden bei so vielen neuen Wohnungen auch neue Parkplätze entstehen?

Das Areal ist oberirdisch fast vollständig autofrei und wird über zwei Tiefgaragen erschlossen. Der Zugang für das GIBZ und das Hochhaus «Pi» erfolgt über die bestehende Tiefgarage des GIBZ an der Industriestrasse, die leicht erweitert wird. Für den arealinternen Bedarf sind 1325 Veloabstellplätze ausgewiesen.

Ist die Höhe von 80 Metern beim Hochhaus «Pi» zulässig?

Gemäss städtischem Hochhausreglement sind im vorgesehe-

nen Perimeter Hochhäuser von bis zu 60 Metern zulässig, bei besonders guten städtebaulichen Lösungen auch bis 80 Meter. Letzteres hätten zwei durchgeführte Studien belegt, heisst es in der Abstimmungsbroschüre. «Pi» wird dabei nicht das höchste Hochhaus in Zug sein. Der Parktower beim Bahnhof ist 81 Meter hoch.

Wie kommt das geplante Bauprojekt in der Politik an?

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug (GGR) hat den Bebauungsplan an seiner Sitzung vom 17. September 2024 einstimmig beschlossen. In der Folge wurde gegen den Beschluss das Referendum ergriffen, weshalb nun eine Urnenabstimmung ansteht. Stadtrat und GGR empfehlen dabei einstimmig, dem Bebauungsplan zuzustimmen. Auch die Stadtzuger Parteien – SP, SVP, ALG-CSP, GLP, FDP und Mitte – stehen hinter dem Bebauungsplan.

Gab es schon vor dem Referendum Einsprachen gegen das Projekt?

Während der Auflagefrist nach der Annahme des Bebauungsplans im GGR in erster Lesung im Februar 2024 ist eine Einwendung von sechs Unterzeichnenden eingegangen. Sie beantragten, entweder den Bebauungsplan nicht zu genehmigen oder Änderungen vorzunehmen; Etwa die Höhe auf 60 Meter festzulegen, teilweise auf die Holzbauweise zu verzichten oder zusätzliche Verkehrs- und Grünflächen zu schaffen. Der GGR wies die Einwendung mit 34 Stimmen bei zwei Enthaltungen ab.

Wie argumentieren die Befürworter?

Für den Bebauungsplan und das Hochhaus setzt sich das Komitee Wohnraum für Zug ein, dem gemäss Homepage über 100 Personen angehören. Es ist der Ansicht, dass die Stadt unbedingt mehr bezahlbare Wohnungen braucht. Dank «Pi» könnten viele Zugerinnen und Zuger von «attraktiven, preisgünstigen Wohnungen» profitieren, so das Komitee. Daneben überzeuge der «gut gestaltete Aussenraum», die «ökologische Bauweise des Wohnhochhauses» sowie die «innovative Form des Zusammenlebens». Bei einer Ablehnung befürchtet das Komitee, dass dringend benötigter Wohnraum nicht realisiert werden könne. Zudem würde die bisherige Planung zunichte gemacht werden.

Wer steckt hinter dem Nein-Komitee?

Das Referendum haben vier Bewohnerinnen und Bewohner des Wohnblocks an der Baarerstrasse ergriffen, der dem Hochhaus Platz machen müsste. 771 Unterschriften haben sie für ihr Anliegen gesammelt; für das Zustandekommen eines Referendums sind 500 Unterschriften nötig. Mittlerweile zählt das Referendumskomitee Pi-Nie gemäss Homepage rund 140 Unterstützerinnen und Unterstützer.

Was sagen die Gegnerinnen und Gegner?

Für das Referendumskomitee ist klar: Das «Hochhaus-Monster» ist überdimensioniert. Es stelle sämtliche Nachbarbauten in den Schatten und nehme keine

Rücksicht auf die bestehende Quartierstruktur. Zudem fehle es rund um «Pi» an Grün- und Freiflächen. Auch das, was als preisgünstiger Wohnraum vorgesehen ist, überzeugt das Komitee nicht. Müsse dafür doch bestehender günstiger Wohnraum – der Wohnblock an der Baarerstrasse 104/106/108 mit seinen 48 Wohnungen – abgerissen werden. Man sperre sich nicht gegen Verdichtung, fordere aber Verhältnismässigkeit. Zudem befürchtet die Gegnerschaft, dass künftige Investoren ebenfalls in den Dimensionen des Hochhauses «Pi» bauen wollen.

Was passiert mit den Bewohnerinnen und Bewohnern des Blocks?

Die Mieterinnen und Mieter des bestehenden Wohnblocks an der Baarerstrasse sind gemäss der heutigen Vermieterin, der Pensionskasse der V-Zug, bereits 2019 über das Projekt informiert worden. Eine weitere Informationsveranstaltung habe es im vergangenen November gegeben. Den Bewohnerinnen und Bewohnern hat die Pensionskasse dabei Unterstützung versprochen: Bei der Vergabe der Wohnungen im «Pi» werde ihnen Vorrang gewährt. Zudem biete man «nach Möglichkeit» Hilfe bei der Suche nach einer neuen Wohnung oder einer Übergangslösung sowie beim Umzug.

Was geschieht bei einer Ablehnung des Bebauungsplans?

Laut dem Zuger Stadtpräsidenten André Wicki gibt es keinen Plan B.