

# Entwicklungsplanung Landis-&-Gyr-Areal

Autor(en): **Klein, Harald**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Tec21**

Band (Jahr): **130 (2004)**

Heft 25: **Zug baut**

PDF erstellt am: **20.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-108416>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrücke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

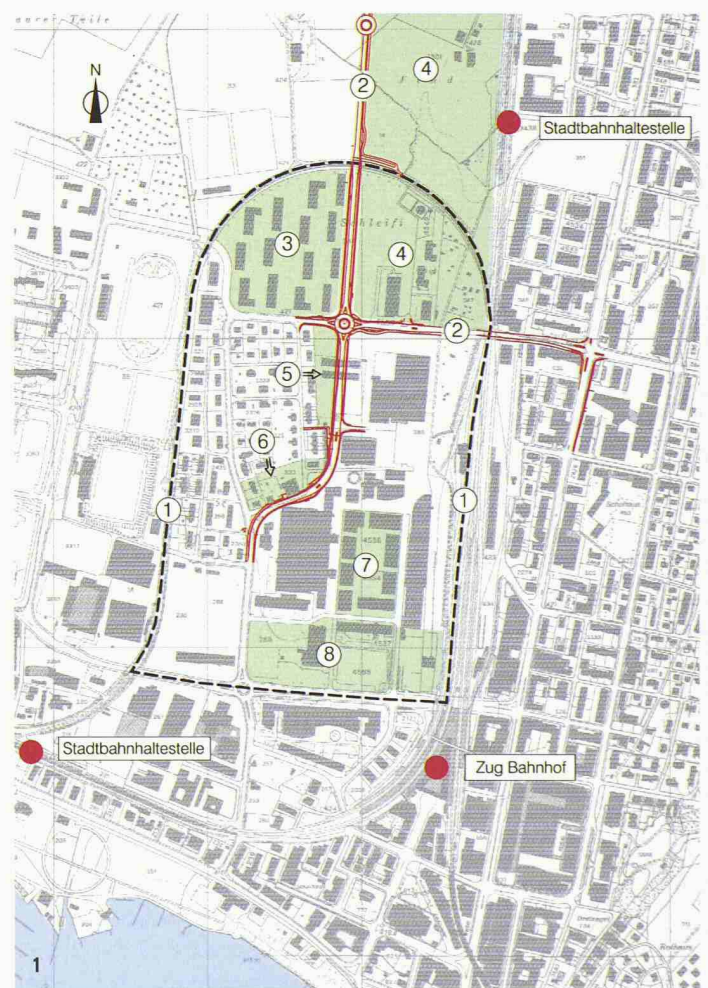
# Entwicklungsplanung Landis-&-Gyr-Areal

**Zug entwickelt sich Richtung Baar im Norden, das Stadtzentrum dehnt sich Richtung Herti-Quartier im Westen aus. Genau im Scheitelpunkt dieser Entwicklungsachsen, unmittelbar am Bahnhof, liegt das Landis-&-Gyr-Areal. Das ehemalige Fabrikgelände soll zu einem Stadtquartier werden. Seit sieben Jahren wird geplant, erste Gebäude werden gebaut – ein Zwischenbericht.**

Das Gelände der früheren Landis & Gyr, die einst weltweit Stromzähler und Gebäudetechnik verkaufte, liegt unmittelbar neben dem Bahnhof zwischen Wohnquartieren und Sportanlagen im Westen und dem sich nach Norden entwickelnden Stadtzentrum östlich der SBB-Geleise. Das Areal umfasst eine Fläche von 25.5 ha. Zu Beginn der 90er-Jahre wurde die Ortsplanung der Stadt Zug revidiert. Die unüberbauten nördlichen Teile des Landis-&-Gyr-Areals wurden einer Wohn-Gewerbe-Zone zugewiesen; der überbaute südliche Teil wurde in der Industriezone belassen, jedoch für Dienstleistungsbetriebe geöffnet. Mitte der 90er-Jahre war nach mehrmaligem Verkauf der Landis & Gyr (1987 an Stephan Schmidheiny, 1996 an Elektrowatt, 1997 an Siemens) die strategische Ausrichtung des Unternehmens erkennbar. Die neuen Eigentümer entwickelten die Firma in Richtung Dienstleistungsunternehmen mit nur noch beschränkter Produktion (Chipkarten-Technologie, Hologramme) in Zug. Damit wurden grosse Teile des Areals für eine Umnutzung frei. Die Grundeigentümer, Stadt und Kanton erarbeiteten ab 1997 gemeinsam einen umfassenden Entwicklungsplan. Ziel war es, das Entwicklungspotenzial des Gebiets zu nutzen, das Areal in die Orts- und Regionalplanung zu integrieren und die Industriebranche in ein öffentlich zugängliches Stadtquartier zu transformieren und damit den Wohn- und Wirtschaftsstandort Zug aufzuwerten.

## Die Planung des Gesamtareals

In einer ersten Planungsphase wurde die Groberschliessung bearbeitet. Für die Bewältigung des bestehenden Verkehrsvolumens in der Region sowie des durch die angestrebte Entwicklung zusätzlich entstehenden Verkehrsvolumens ist eine Erweiterung des Angebots un-



- 1 Perimeter Entwicklungsplanung
- 2 neue Hauptverkehrsstrasse
- 3 Wohnüberbauung Feldhof (Schleife West)
- 4 Quartierplanung Schleife Ost
- 5 Wohnüberbauung Gartenstadt
- 6 städtebauliche Studie Gartenstadt Süd
- 7 Projekt Opus
- 8 Bebauungsplan Foyer

umgänglich. Für den motorisierten Individualverkehr wird bis voraussichtlich 2008 die Nordzufahrt realisiert, eine neue Hauptverkehrsstrasse, die das Planungsgebiet direkt mit dem Autobahnanschluss in Baar verbindet. Sie wird die etwa 11000 Fahrten pro Tag (heute etwa 3000), die das Areal bei Vollausbau generieren wird, aufnehmen können. Im Bereich öffentlicher Verkehr werden Ende 2004 die Stadtbahn Zug und ein angepasstes Busnetz den Betrieb aufnehmen. Die Stadtbahn ist ein neues Angebot auf dem bestehenden SBB-Streckennetz. Sie bedient 15 Bahnhöfe im Kanton Zug, 9 davon neu erstellt, im 15-Minuten-Takt<sup>1</sup>.

Diese erste Phase der Entwicklungsplanung wurde 1999 mit einem umfassenden Vertragswerk zwischen Grundeigentümern, Regierungsrat und Stadtrat abgeschlossen. In einer zweiten Phase wurden die Nutzung (Art, Dichte und Verteilung), Aussen- und Freiräume, Öffnung der eingedolten Bäche, arealinterne Feinerschliessung, Fuss- und Radwegverbindungen, Parkplatzzahl, -berechnung und -bewirtschaftung sowie die Regelung des Fahrtenaufkommens und das Mobilitätsmanagement bearbeitet. Die Ergebnisse erforderten eine Änderung von Bauordnung, Zonenplan und Lärmempfindlichkeitsstufenplan sowie einen Sondernutzungsplan. Diese Planungsinstrumente erlangten nach einer Volksabstimmung im Oktober 2003 ihre Rechtsgültigkeit und bilden die rechtliche Grundlage für die schrittweise Entwicklung des ganzen Planungsgebiets.

Die Zonenplanänderung führt zu einer Aufhebung der Industriezone: 130 000 m<sup>2</sup> werden einer Wohn- und Gewerbezone WG 5 mit einem Mindestwohnanteil von 50 % zugewiesen, 125 000 m<sup>2</sup> einer Zone mit speziellen Vorschriften ohne Wohnanteil. Es wird davon ausgegangen, dass in der Wohn-Gewerbe-Zone ca. 60 % Wohnnutzung und in der Zone mit speziellen Vorschriften ca. 10 % Wohnnutzung realisiert werden. Das führt zu total 135 000 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche für das Wohnen, was einem Wohnanteil von 35 % entspricht.

### Die einzelnen Teilprojekte

Am Nordende des Areals (Bild 1) liegt die von einem aufgegebenen Bahntrasse halbrund begrenzte so genannte Schleife. Auf ihrem Westteil (3) wird ein von Zwimpfer Partner aus Basel entworfenes Wohnbauprojekt mit 360 Wohnungen (30 % Mietwohnungen und 70 % Stockwerkeigentum) realisiert. Es ist das Ergebnis eines Studienwettbewerbs unter sechs eingeladenen Architekturbüros und wurde in enger Zusammenarbeit von Grundeigentümern und Stadtverwaltung verfeinert und in einem Quartiergestaltungsplan und einem Bebauungsplan rechtlich gesichert. Mit Ausnahme einiger Ateliers entlang der Strasse wird eine reine Wohnsiedlung realisiert, vorgeschrieben war ein Wohnanteil von 50 %. Die differenzierte vertikale Gliederung der Überbauung generiert interessante Sichtbeziehungen in die freie Landschaft und die Stadt. Ein grosszügiger Freiraum verbindet das bestehende Gartenstadtquartier aus den 30er-Jahren mit dem Naherholungsgebiet der Lorzenebene. Im östlichen Teil der Schleife (4) arbeiten zurzeit Zug und Baar gemeindeübergreifend an einem Quartiergestaltungsplan. Das Planungsbüro Ernst Basler und Part-

1

**Situationsplan Landis-&-Gyr-Areal. Mst. ca. 1:12 500**  
(Plan: Baudepartement Stadt Zug)

2

**Das von der Bahnschleife umfasste Landis-&-Gyr-Areal soll zur Erweiterung der im Vordergrund sichtbaren Zuger Innenstadt werden**  
(Luftbild: flying camera, Baar)

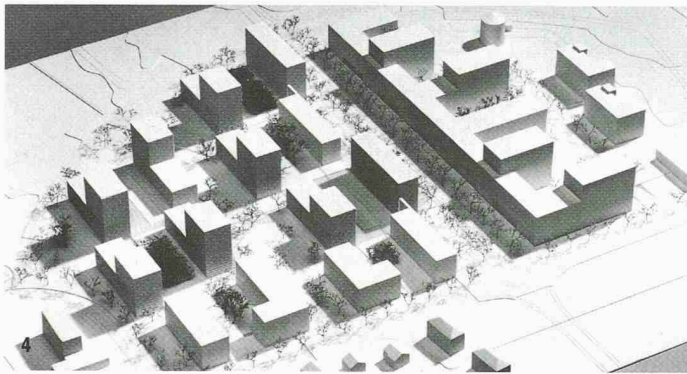
3

**Die ersten Gebäude des Projekts Opus 1 (Axess Project, Zug) im Herzen des Landis-&-Gyr-Areals: Büronutzung bis ins Erdgeschoss, hermetische Fassadengestaltung, Wasserflächen als Zwischenraum**  
(Bild: Niklaus Spoerri)



Die neue Hauptverkehrsstrasse durchschneidet die «Schleife»: Im Westteil (links) entstehen 360 Wohnungen von Zwimpher Partner, Basel. Für den Ostteil (rechts) ist eine gemeindeübergreifende Planung im Gang (Modellfoto: Baudepartement Stadt Zug)

Lageplan des Projekts Foyer von Hans Kollhoff. Über dem kleinsten Grundriss ein 75 m hoher Turm (Plan: Atelier Prof. Hans Kollhoff)



ner erarbeitet zusammen mit agps architecture sowie Vetsch Nipkow Partner die planerischen Grundlagen (Feinerschliessung, Aussenräume, Bebauungsstruktur, Landumlegung) für die künftige Überbauung. Auch hier zeichnet sich eine Erhöhung des Wohnanteils ab. Entlang dem Quartier Gartenstadt hat Siemens Building Technologies das Baugesuch für das Wohnprojekt Gartenstadt (5) mit 66 Wohnungen eingereicht. Der lang gezogene, vom Zuger Architekturbüro Axess Project entworfene Bau schirmt das kleinmassstäbliche Gartenstadtquartier vom Lärm der künftigen Hauptverkehrsstrasse ab. Der Entwicklungsplanung entsprechend, kann so auf Lärmschutzwände im innerstädtischen Bereich verzichtet werden.

Das Baudepartement der Stadt Zug wird in den kommenden Wochen mit den Arbeiten für eine städtebauliche Studie im Bereich des südlichen Abschlusses der

Gartenstadt beginnen (6). Die exakte Vorgehensweise ist noch offen; sie wird mit den Grundeigentümern abgesprochen. Für dieses Gebiet gilt es, ein Bebauungskonzept zu entwickeln, das eine Abstufung der Dichte von der Industriezone I25 zur Wohnzone W2b vornimmt und optimalen Lärmschutz für das Wohnquartier Gartenstadt gewährleistet.

Das Projekt Opus 1 (7), ebenfalls von Axess Project, umfasst acht Bürobauten, die sich, einem Blockrand nachempfunden, um einen grossen Innenhof gruppieren. Der von Planetage, Zürich, gestaltete Innenhof ist eine einzige grosse Wasserfläche, die über Metallroste zugänglich ist. Fünf der acht Bauten sind bereits realisiert. Die zweite Etappe soll gebaut werden, sobald die Nachfrage nach Büroflächen wieder zunimmt.

Das Projekt Foyer (8) von Hans Kollhoff entstammt einem Architekturwettbewerb von 1990. In den vergangenen Monaten wurde es den Erkenntnissen der Entwicklungsplanung angepasst. Für die Gestaltung des Aussenraums wird zurzeit ein Studienverfahren unter drei Landschaftsarchitekten durchgeführt. Im kommenden Herbst wird der Bebauungsplan dem städtischen Parlament unterbreitet. Das Projekt umfasst mehrere Bauten, ein 75 m hohes Hochhaus und einen grossen öffentlichen Stadtpark. Der vielfältige Nutzungsmix von Wohnen (etwa 25%), Arbeiten, Gastronomie, Hotel und Kinos und der intensiv durchgrünte Aussenraum werden in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs eine Aufwertung für das ganze Quartier darstellen.

### Eine Zwischenkritik

Mit der Entwicklungsplanung Landis & Gyr konnte eine gute Basis geschaffen werden für die Entstehung eines neuen Stadtquartiers. Der Erfolg wird erst in mehreren Jahren überprüfbar sein; er hängt von verschiedenen Faktoren ab. Von zentraler Bedeutung sind ein guter Nutzungsmix und eine hohe Qualität des öffentlichen Aussenraums. Die Stadt ist gefordert, die feinschichtige Verknüpfung zu den bestehenden Quartieren und den Naherholungsgebieten sicherzustellen. Dadurch kann das heute noch abgelegene Gebiet ins Stadtgefüge integriert werden. Insbesondere beim Opus 1 zeigt sich, dass die Konzentration von Bürobauten ohne Möglichkeit einer flexiblen Nutzung im Erdgeschoss mit attraktiver, sich dem Strassenraum öffnender Fassadengestaltung der gewünschten Funktion des neuen Quartiers – Erweiterung des Stadtzentrums – abträglich ist. Die Projekte, die noch in Planung sind, tendieren in Richtung einer stärkeren Durchmischung und eines höheren Wohnanteils als gesetzlich vorgeschrieben. Diese erfreuliche Entwicklung spiegelt den Werdegang des ganzen Planungsprozesses wider: von der Industriezone mit hohem Dienstleistungsanteil hin zum multifunktionalen Zentrumsquartier.

Harald Klein, Stadtplaner von Zug  
Baudepartement Zug  
harald.klein@zug.zg.ch; www.stadtzug.ch

### Anmerkung

<sup>1</sup> www.stadtbahnzug.ch