

Ahorn  
Park  
Zug

# Synthesebericht zur Mitwirkungsveranstaltung

April 2022

Grundeigentümer

Stadt  
Zug

CREDIT SUISSE

Pensionskasse  
Stadt Zug

Organisation und Umsetzung

Urban  
Psychology  
Space  
for people

hmb  
partners



# Vorwort

Geschätzte Mitwirkende

Herzlichen Dank für Ihre Teilnahme an der Mitwirkungsveranstaltung vom 28.2.2022 im Freiruum in Zug. Wir schätzen Ihr Engagement und haben den Austausch über die vielfältigen Themen als sehr bereichernd wahrgenommen. Wir sind überzeugt, dass die gewonnenen Erkenntnisse helfen, den Ahornpark so zu planen, dass er dem Quartier Guthirt und der Stadt Zug gerecht wird und die vielseitigen Erwartungen erfüllt werden können.

Die Vertreter der Grundeigentümer



Andreas Diesslin  
Credit Suisse Asset Management  
Schweiz AG



Martin Kümmerli  
Pensionskasse der Stadt Zug



André Wicki  
Finanzdepartement Stadt Zug,  
Vorsteher



Laura Guthke  
Immobilien Stadt Zug

# Aufbau der Mitwirkungsveranstaltung

An der Mitwirkungsveranstaltung haben rund 70 Personen teilgenommen. Die Mitwirkungsveranstaltung wurde in zwei Teile aufgeteilt:

## 1. Informativer Teil

- Informationen zum Geviert
- Fragen der Teilnehmenden an die Grundeigentümer

## 2. Interaktiver Teil

Für diesen Teil wurden die Teilnehmenden in Gruppen aufgeteilt und verschiedenen Tischen mit Themen zugeteilt. Dort konnten Ideen, Wünsche und Bedürfnisse zum Geviert Ahornpark formuliert und mit den Eigentümern diskutiert werden.



# Inhalt des Syntheseberichtes

## *Teil 1 – Die wichtigsten Informationen zusammengefasst*

- Wo liegt der Ahornpark?
- Wem gehört der Ahornpark?
- Was passiert auf dem Ahornpark?
- Wieso gibt es eine Mitwirkung?
- Was ist der Masterplan?
- Fragen und Antworten aus der Mitwirkungsveranstaltung

## *Teil 2 – Auswertung der Erkenntnisse*

- Ablauf der Tischgespräche
- Inputs aus den Tischgesprächen
- Zusammenfassung und Priorisierung
- Themenspeicher und Wunschkarten

## *Teil 3 – Abgleich der Erkenntnisse mit den Leitsätzen*

## *Teil 4 – Nächste Schritte*



**Ahorn  
Park  
Zug**

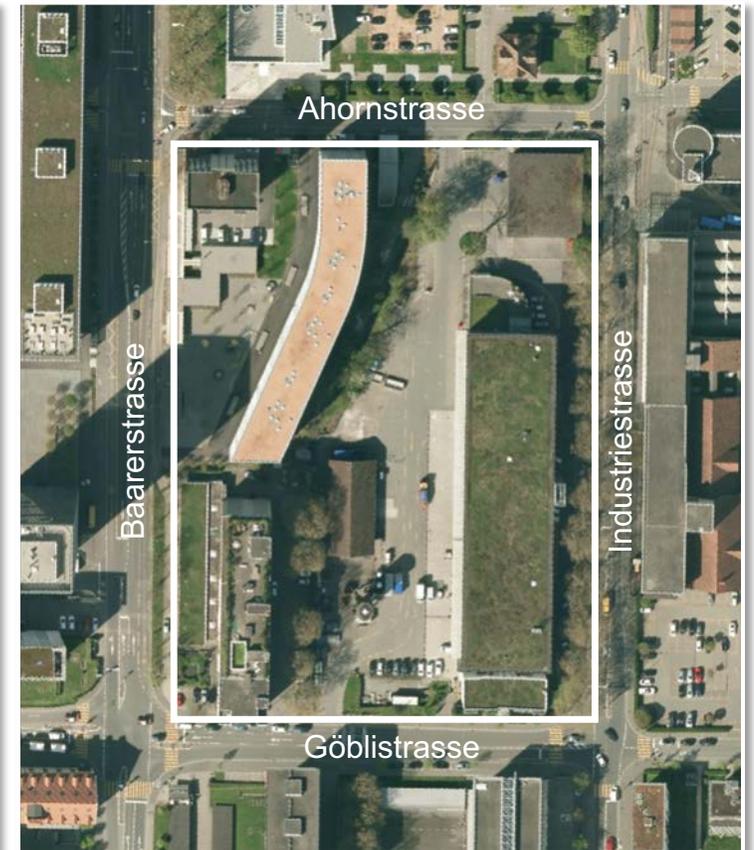
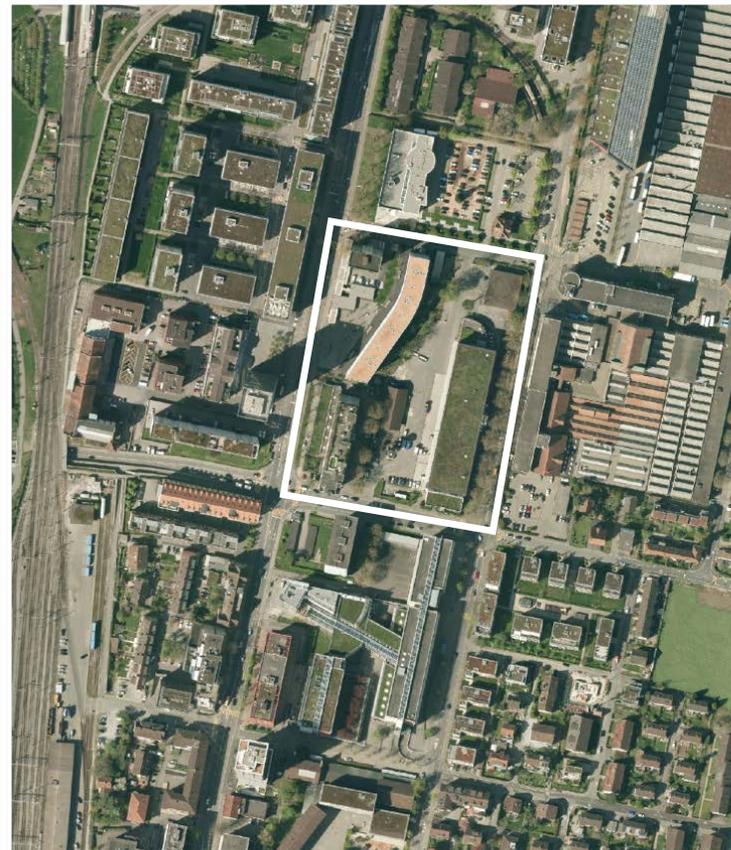
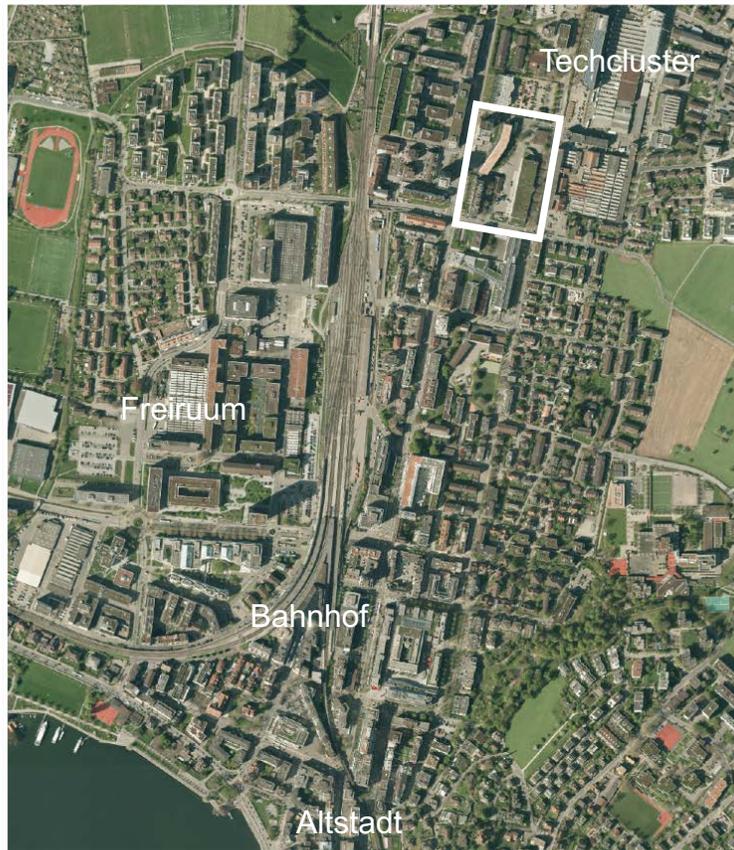
## Teil 1

Die wichtigsten Informationen zusammengefasst

# Wo liegt der Ahornpark?

Das Geviert «Ahornpark» bezeichnet das Areal zwischen der Göbli-, Industrie-, Baarer- und Ahornstrasse. Es befindet sich im Nordosten der Stadt Zug im Quartier Guthirt. Die Bezeichnung «Ahornpark» ist

ein Arbeitstitel, welcher zur gemeinsamen Benennung des Gevierts für die nächsten Planungsphasen dient. Er deutet auf das Potenzial eines Parks innerhalb des Gevierts hin.



# Wem gehört der Ahornpark?

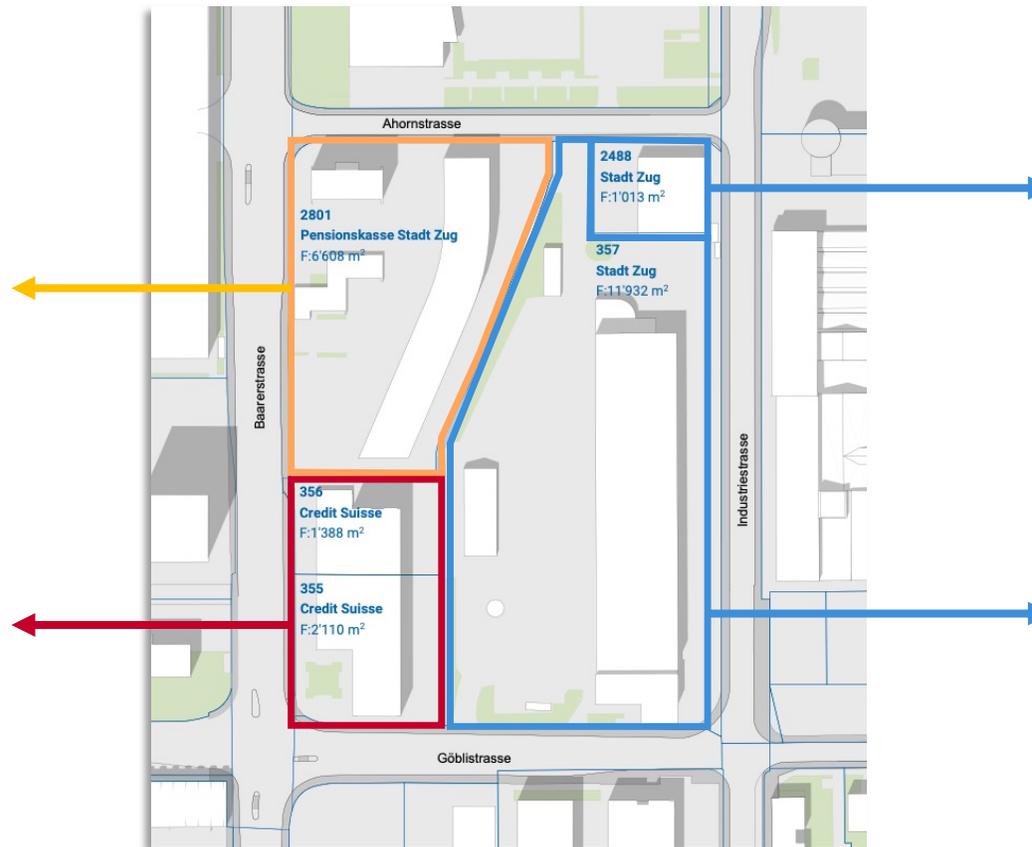
Die Grundstücke auf dem Geviert sind im Besitz der Einwohnergemeinde Stadt Zug, der Pensionskasse Stadt Zug sowie der Credit Suisse Anlagestiftung. Heute befinden sich auf dem Geviert Wohnhäuser, eine Remise, der Werkhof sowie der Stützpunkt

der freiwilligen Feuerwehr der Stadt Zug. Die drei Grundeigentümer haben sich entschlossen, die Entwicklung des Gevierts gemeinsam anzugehen.

Pensionskasse Stadt Zug



Credit Suisse Anlagestiftung



Einwohnergemeinde Stadt Zug



Einwohnergemeinde Stadt Zug



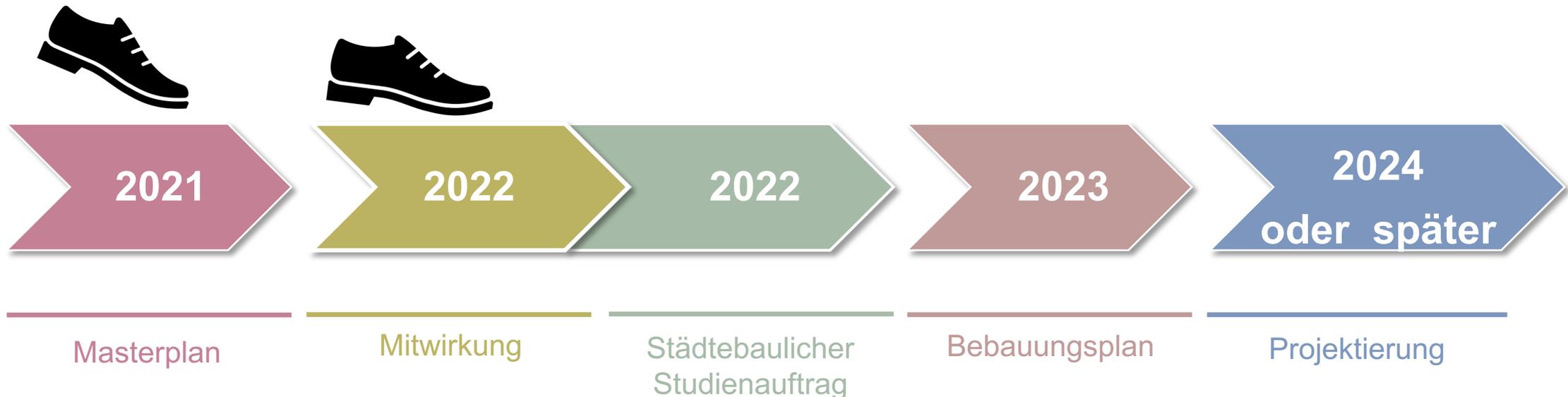
# Was passiert auf dem Ahornpark?

Das Geviert bietet aufgrund seiner Lage, seiner Grösse und seiner Eigentümerstruktur das Potenzial, erheblich verdichtet zu werden. Damit will man der steigenden Nachfrage nach Wohn-/Gewerberaum und nutzbaren Freiräumen in der Stadt Zug gerecht werden. Die hohe Relevanz des Gevierts für die Entwicklung des Quartiers Guthirt und der Stadt Zug sowie die ambitionierten Entwicklungsziele bringen verschiedene planerische und rechtliche Schritte mit sich.

**Der Masterplan** war eine erste Untersuchung über mögliche städtebauliche Lösungsansätze. Die **Mitwirkung** dient dem Abholen der Bedürfnisse der Bewohner/innen und Anwohner/innen des

Gevierts und wirkt als Input für den **städtebaulichen Studienauftrag**. Dieser wird ein konkretes städtebauliches Projekt hervorbringen, ein sogenanntes «Richtprojekt». Das Richtprojekt wiederum bildet die Grundlage für einen **Bebauungsplan**. Erst wenn die rechtlichen Grundlagen in Zusammenarbeit mit der Stadt Zug geschaffen sind, können die Grundeigentümer mit der **Projektierung, sprich der eigentlichen Planung** der Gebäude, beginnen.

Für die Grundeigentümer besteht kein Entwicklungszwang. Dementsprechend kann mit der Planung der Gebäude nach dem Bebauungsplan je nach Bedarf gestartet werden.



# Wieso gibt es eine Mitwirkung?

## 1. Bedürfnisse abholen

Mitwirkungsveranstaltungen dienen einerseits zur Information der interessierten Bevölkerung und andererseits zum Ideenaustausch. Die Grundeigentümer des Ahornparks sowie die Stadt Zug als Planungsbehörde legen Wert darauf, dass bereits vor dem Start der konkreten Planung der Gebäude und Aussenräume partizipative Verfahren stattfinden, um die Bedürfnisse der lokalen Bevölkerung besser zu verstehen.

## 2. Anforderung für Bebauungsplan

Die Mitwirkung erfolgt gemäss der Anforderungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes, welches für die Schaffung von Bebauungsplänen den Einbezug der Bevölkerung vorsieht. Ein Bebauungsplan ist vereinfacht gesagt ein raumplanerisches Instrument und die rechtliche Grundlage, welche es dem Grundeigentümer erlaubt auf seinem Grundstück ein Projekt zu realisieren, welches die Vorgaben aus der Bau- und Zonenordnung überschreitet.

## 3. Vorbereitung für städtebaulichen Studienauftrag

Die Mitwirkungsveranstaltung dient zudem als Information für die Teams des städtebaulichen Studienauftrag. Damit können Architekten, Städtebauer und Landschaftsarchitekten passende Ideen für den lokalen Kontext entwerfen.



# Was ist der Masterplan?

Der vorliegende Masterplan von Hosoya Schäfer ist als eine erste Ideenstudie zu verstehen, welche durch die Stadt Zug durchgeführt wurde. Darin wurde untersucht, wie sich das Geviert über einen langfristigen Planungshorizont entwickeln könnte – z.B. bezüglich Gebäudehöhen, Parks und Erschliessungswegen. Der Masterplan ist nicht rechtsverbindlich für die Grundeigentümer, zeigt aber bereits viele spannende Möglichkeiten und Ansätze, die weiterverfolgt werden sollten.

Der Masterplan geht davon aus, dass mittelfristig alle Gebäude, ausser das Gebäude Ahornstrasse 2-8 aus dem Jahr 2015, durch Neubauten ersetzt werden. Ob und wann die bestehenden Gebäude ersetzt werden, ist den jeweiligen Grundeigentümern überlassen. Sobald die planungsrechtliche Grundlage («Bebauungsplan») geschaffen ist, können die Grundeigentümer ihre Grundstücke eigenständig weiterentwickeln.



# F&A aus der Mitwirkungsveranstaltung

## *Zum zeitlichen Ablauf*

### **Wann soll gebaut werden?**

Nachdem der Bebauungsplan rechtlich festgesetzt wird, ist es den Grundeigentümern überlassen, wann sie mit der konkreten Umsetzung der Bauten beginnen. Die Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer sind unterschiedlich. Die Pensionskasse möchte sobald wie möglich starten, was realistischerweise ca. 2026 wäre. Die Credit Suisse Anlagestiftung kann noch keine verbindlichen Angaben machen, wird aber sicherlich nach der Pensionskasse starten. Die Stadt Zug verfolgt einen längerfristigen Horizont und beabsichtigt nicht vor 2030 anzufangen.

### **Was passiert mit den heutigen Mietern, wenn die Gebäude abgebrochen werden?**

Die Planung des Gevierts und der Gebäude wird noch einige Jahre dauern. Die Mieterinnen und Mieter können somit mit langer Vorlaufzeit über eine allfällige Kündigung informiert werden. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter werden in diesem Fall von den Vermietern bei der Vermittlung einer neuen Wohnung individuell unterstützt.

### **Wann werden die Gebäude an der Baarerstrasse 110 (Credit Suisse Anlagestiftung) ersetzt und was wird gebaut?**

Es ist zur Zeit noch nicht klar, was mit den Gebäuden passiert. Die Gebäude erreichen bald das Ende ihrer Lebensdauer und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Ein Umbau/Neubau wird sicher nicht vor 2026 vonstatten gehen.



# F&A aus der Mitwirkungsveranstaltung

## *Zu Nutzung & Preissegment*

### **Beabsichtigt die Stadt, die Gebäude von Genossenschaften erstellen zu lassen?**

Ja, es wird beabsichtigt Zuger Baugenossenschaften einzubeziehen.

### **Wird es Wohneigentum geben?**

Nein, es ist nicht davon auszugehen.

### **Weshalb wird auf dem Geviert Schulraum explizit ausgeschlossen?**

Die Schulraumplanung hat aufgezeigt, dass es Standorte gibt, die besser geeignet sind.

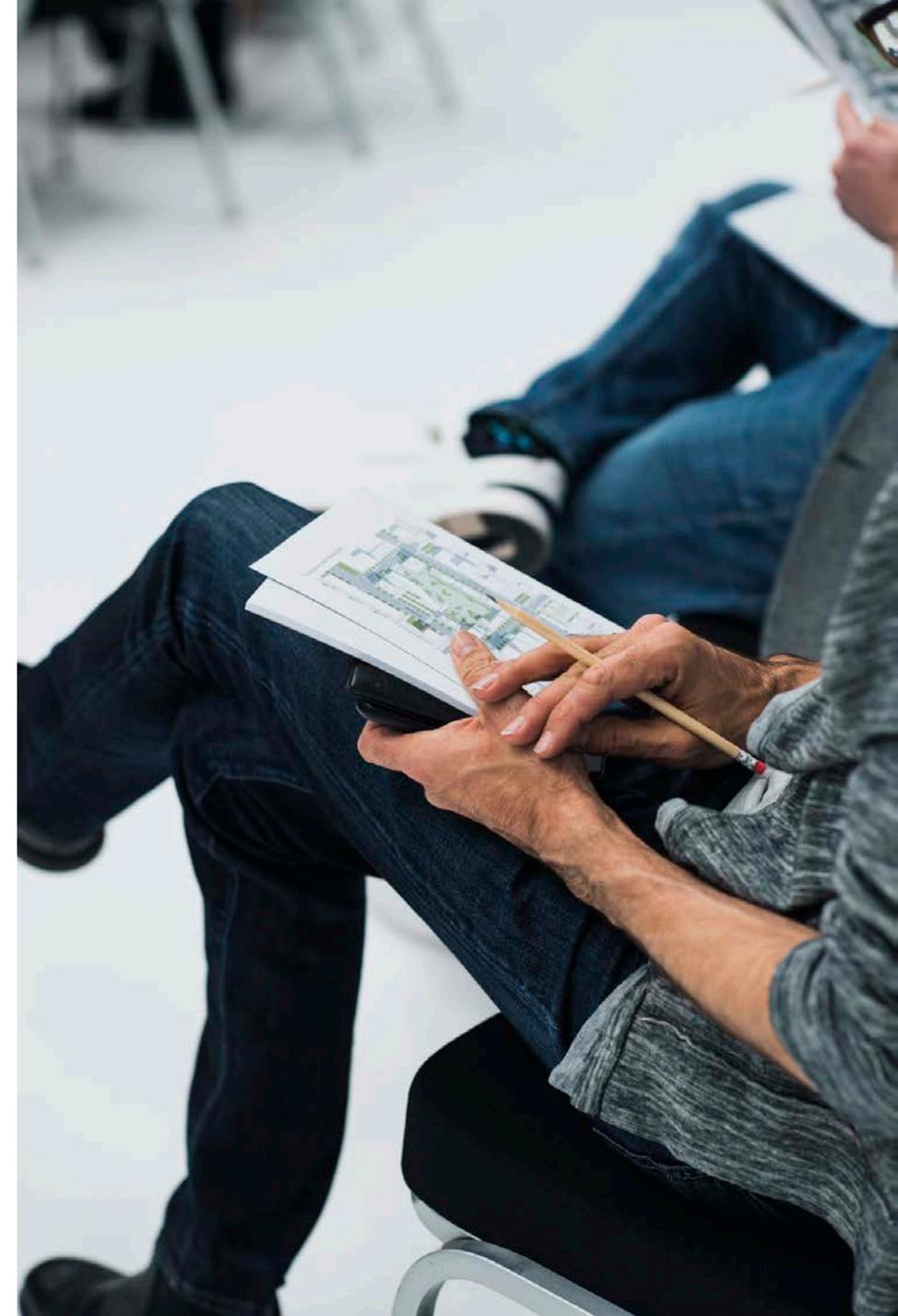
### **Wie hoch werden die Mietpreise der Neubauten sein?**

Die Grundeigentümer sind generell verpflichtet, einen Teil preisgünstige Wohnungen zu erstellen. Die Pensionskasse möchte weiterhin kostengünstigen Wohnraum anbieten. Die Stadt Zug beabsichtigt, die Grundstücke an Genossenschaften zu übergeben welche preisgünstigen Wohnraum erstellen. Die Höhe der anderen Wohnungsmieten wird abhängig von lokalen und wirtschaftlichen Entwicklungen sowie den angebotenen Wohnungsgrössen sein.

## *Zur Gestaltung*

### **Wie werden die Hochhäuser aussehen?**

Das weiss man heute noch nicht. Die Gestaltung der Hochhäuser werden in Architekturwettbewerben entschieden.



Teil 2  
Auswertung der Erkenntnisse

# Ablauf der Tischgespräche

In einem ersten Schritt wurden die Teilnehmenden in kleinere Gesprächsgruppen aufgeteilt um gemeinsam über folgende Fragen zu diskutieren:

## Allgemein:

- Top/Flop: Was wäre das Beste / Schlechteste was auf dem Geviert passieren könnte?

## Gebäudenutzungen:

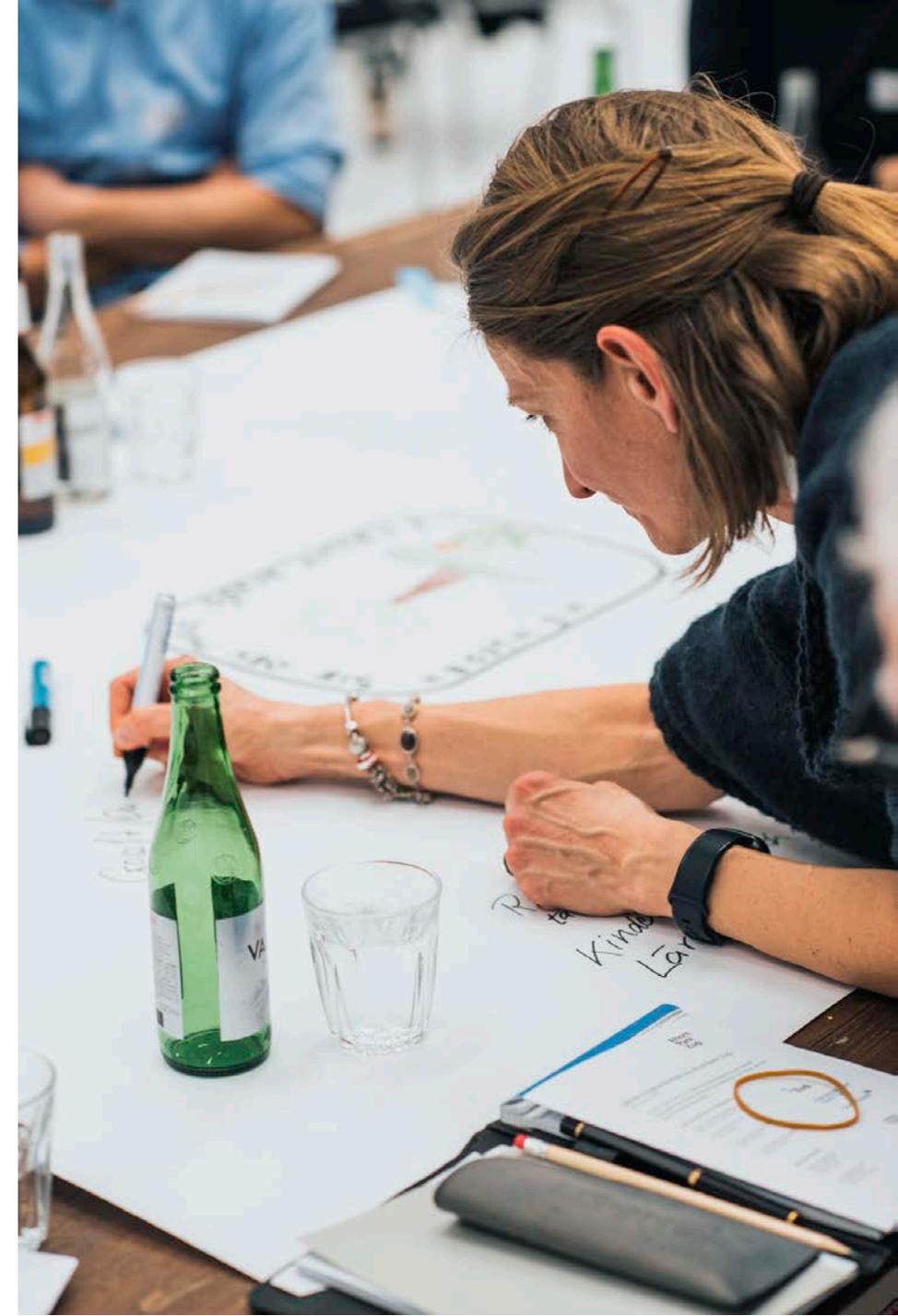
- Wenn Sie hier wohnen würden: Haben Sie einen Wunsch bezüglich neuen Wohnformen?
- Welche öffentlichen Nutzungen würden Sie sich wünschen?

## Freiraum:

- Wie würden Sie den Park gerne nutzen?

Im Rahmen von Tischgesprächen konnten alle Inputs gesammelt und schriftlich festgehalten werden. Um die Lesbarkeit zu vereinfachen wurde hier die genannten Begriffe Kategorien zugeordnet und eine grobe Quantifizierung der Nennungen vorgenommen.

Interessierte Personen, welche nicht an dem Anlass teilnehmen konnten, hatten die Möglichkeiten ihre Inputs per E-Mail mitzuteilen. Diese Inputs sind in die Auswertung eingeflossen.



# Inputs aus den Tischgesprächen

## Top / Flop

Flächenangebot / Nutzung	
Top	Flop
Preisgünstiger Gewerberaum / Wohnen	Verpasste Schulraumplanung
Publikumsorientiertes Gewerbe	Luxuswohnungen
Mischnutzung	Nur preisgünstiger Wohnraum (Ghetto-Gefahr)
Viele Hochhäuser für gute Aussicht	fehlende Infrastruktur (Schule, Verkehr)
Wohnen im Alter	Umsiedlungspolitik
Betreutes Wohnen	Keine konfessionellen Institutionen
Lebendig!	Keine Durchmischung (nur Expats)
	Nicht noch mehr Büros (Briefkasten-Firmen)
	mangelnder Schallschutz (Lärm)
	Nagelstudio, Tattoostudio, Immobilien-Mieter

Mobilität / Verkehr	
Top	Flop
Gutes Mobilitätskonzept	Keine Velowege durch das Areal (High Speed)
Autoarmes Wohnen	zu wenig Parkplätze
Durchlässigkeit (Fussgänger / Velos)	Zu wenig Veloabstellmöglichkeiten (Überdacht oder im EG)
Industriestrasse = Fussgängerzone	Verdoppelung der Strassen (Spuren)
Car-Sharing	Nicht genügend Besucherparkplätze
Geschwindigkeitsregulierung	Zu viele Ein-/Ausfahrten
Fussgängerüber-/unterführung	
Keine Parkplätze	

# Inputs aus den Tischgesprächen

## Top / Flop

ökologische & soziale Nachhaltigkeit	
Top	Flop
Berücksichtigung der Klimakarte/Nachhaltigkeit	Verlust von Räumen für Kinder
Von der Region für die Region	
Nachhaltige Bauweise	
Vorzugsrecht für heutige Mieter	
Stelle für Soziokultur	
Lebendige Stadt	

Gestaltung / Ausdruck	
Top	Flop
Fassaden begrünt	ungenügende private Freiräume)
Strassenbegleitende Freiräume	Unklare Freiraumzuteilung (Freiraum f. Bewohner vs. Freiraum für Alle)
Heterogene Bebauung	Übermoderne Architektur
Gebäude auf der Parkseite farbig	Steingärten
Identität	Grosse, graue, langweilige Klötze
Schöne Architektur	Blockrandbebauung
Gebäude mit offenen Durchgängen	
EG Nutzung mit Aussenraumbezug	

# Inputs aus den Tischgesprächen

**Wohnformen** \*\*\* sehr oft genannt / \*\* mehrfach genannt / \* vereinzelt genannt

<b>Wohnkomfort</b>	
Genügend Abstellplätze für Velos, Autos und Kinderwagen	**
Mit Balkon / Terrassen	**
Grosser Begegnungsraum	*
Tiefgarage mit Ladestation	*
Hindernisfreies Wohnen	*
Kleines Hallenbad / Sauna	*
Besucherparkplätze	*
Klare Trennung zwischen öffentlichem / privaten Raum	*
Gästezimmer zum mieten	*
Waschsalon in EG oder auf dem Dach	*
Gemeinsame Dachnutzung	*
Guter ÖV-Anschluss	*
Ganz oben: High-end-Wohnungen	*
Tierhaltung erlaubt	*
Bessere Heizung	*
Mit Wintergarten	*
Gästezimmer mit Bad	*
Treppenhäuser als Treffpunkt	*
Gemeinschaftsräume (z.B. Gemeinsame Backstube)	*
Viele Hochhäuser (oben gute Aussicht)	*

<b>Wohnsegment</b>	
Gute Durchmischung Alt + Jung und generationenverbindend	***
Gutes Angebot von Klein- bis Grosswohnungen (verschiedene Wohnformen), Diversität	**
Preisgünstiges Seniorenwohnen	**
WG Zimmer für Studenten	**
Kein Luxus / Guter Preis (mind. 50%)	**
Bezahlbarer Wohnraum	*
Wohnraum passt sich Lebensphase an (Bewohner bleibt am Ort)	*
Wohngemeinschaften mit durchmischter Kultur (shared Küche)	*
Genossenschaften	*
Betreutes Wohnen	*

# Inputs aus den Tischgesprächen

**Öffentliche Nutzungen in den Gebäuden** \*\*\* sehr oft genannt / \*\* mehrfach genannt / \* vereinzelt genannt

Quartiersversorgung	
Detailhändler / lokales Kleingewerbe	***
Gemeinnütziger Gewerberaum	**
Arzt / Kinderarzt	**
Post	**
Publikumsorientiertes Gewerbe	*
Hoflädeli	*
Kiosk	*
Solarium	*
Pop-Up Stores	*
Solarium	*
Arbeitsintegrationsprojekt	*
Desk-Sharing (Co-Working)	*
Schwimmbad	*
Bar mit Musik	*

Freizeit & Gemeinschaft	
Hobbyräume, Werkraum, Bastelraum	***
Partyraum / Veranstaltungsraum (mietbar)	***
Multifunktionaler Raum (Yoga, Pilates, etc.) Fitness	***
Quartiertreff	***
Naturkeller	*
Kunst- und Kulturraum (wie KKLB)	*
Probelokal	*
Skate-Halle	*
Turnhalle	*
Pilzkontrolle	*

Bildung & Kinderbetreuung	
Kita	***
Schulräume	**
Bibliothek / Ludothek	**
Kindergarten	**
Lernorte	*

Gastronomie / Hotellerie	
Restaurant / Cafés / Bar	***
Bäckerei mit Kaffee	*
Bed and Breakfast	*
Markthalle	*
Bezahlbares Hotel	*

# Inputs aus den Tischgesprächen

**Nutzung des Parks** \*\*\* sehr oft genannt / \*\* mehrfach genannt / \* vereinzelt genannt

Natur erleben		Bewegung, Spiel & Aufenthalt		Praktisches & Nützliches		Rahmenbedingungen	
grosse, starke Bäume (kein Beton) / Schattenspender / Bio-Diversität	***	Freizeitpark / Spielplatz / Gemeinschaftsgarten	***	1. Hilfe-Station	*	Durchlässigkeit (öffentlich zugänglich) / 24h offen	***
Teich / Badesee	**	Imbiss / Biergarten / Parkcafé	***	Velo Pumpstation	*	Multifunktional	**
Wasserleuchte / Wasserbrunnen	**	Feste Liegestühle / Sitzbänke	**	Markt	*	Sicherheit / Videoüberwachung	*
Kräutergarten / Lernpfad für Kinder	**	Ping-Pong-Tische / Schach / Mühle	**	Erweiterter Kiosk / Bücherkiosk (Bring one / take one)	*	Grössere Zugänge ab Strasse	*
Wiesen	**	Crossfit / Outdoor-Fitness	**	Öffentliches WC	*	Umweltfreundliches Beleuchtungskonzept	*
Bachoffenlegung / Grienbach öffnen	*	Hügel zum Schlitteln	*	Werbetafeln für die FFZ	*	Aktive Vernetzung, Aussenraum, EG-Nutzung	*
Themenweg	*	Spielwiese	*			Platz für Velos und Fussgänger	*
Tiergehege/Alpakas	*	Slackline-Anlage	*			Bedeutung von Park nicht zu hoch ansetzen (zu früh)	*
Kinder-Technorama	*	Feste Grillplätze	*			Öffentlich oder nur für Ahornparkbesucher	*
2-stöckige Freiraumgalerie, bewachsen mit Pflanzen (wie MFO-Park, ZH)	*	Erweiterter Kiosk / Bücherkiosk (Bring one / take one)	*			Ruhezone tagsüber / Lärmarm	*
öffentliches Gewächshaus	*	überdachter Spielplatz / Fussballplatz	*			Grund zum Hingehen	*
Skulpturen	*	Boccia Spielplatz	*			Grüne Oase	*
						Stadtpark	*

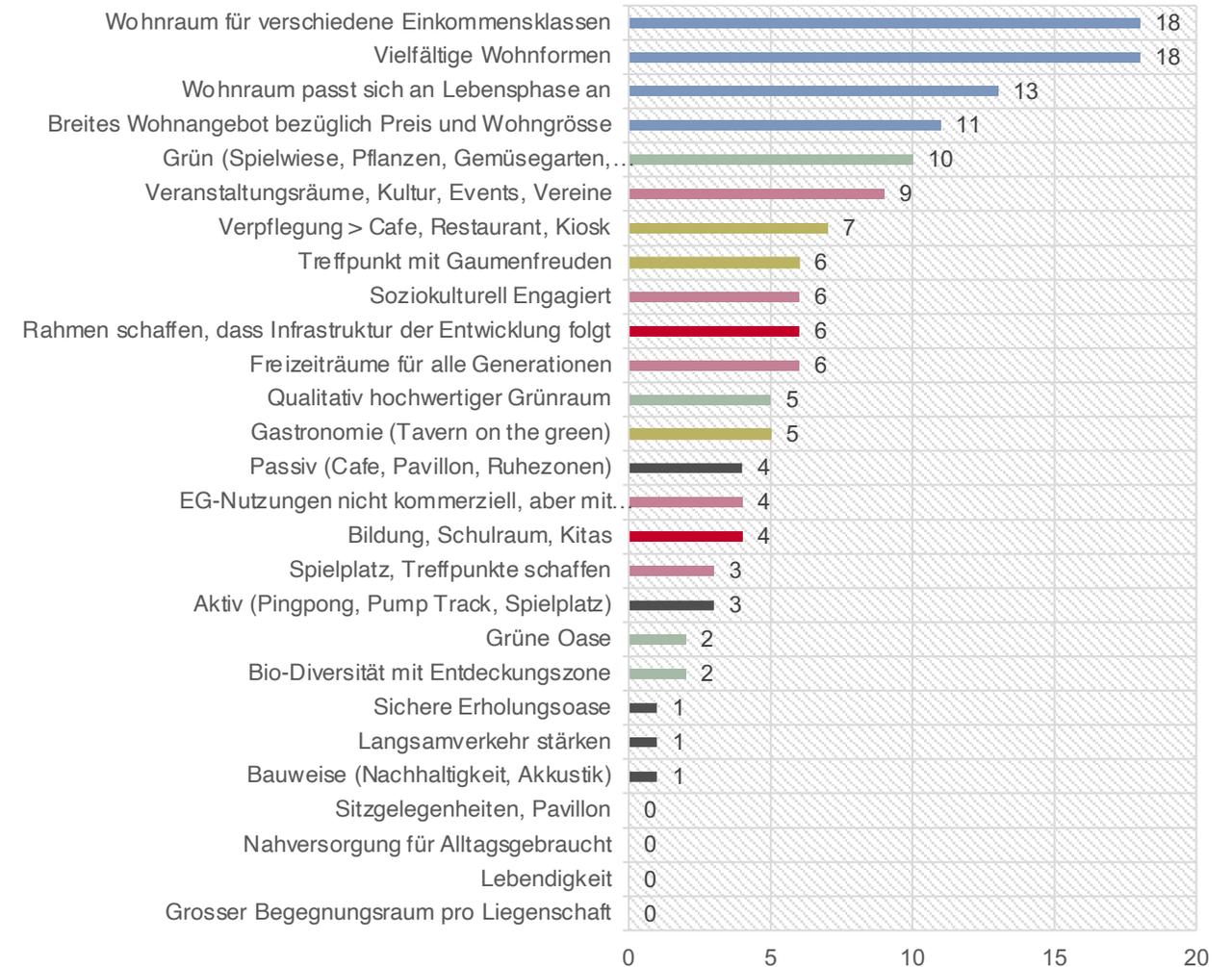
# Zusammenfassung und Priorisierung

Anschliessend an die Tischgespräche fassten die neun Tischmoderator/Innen die Erkenntnisse in jeweils drei zentrale Aussagen zusammen. Die Teilnehmenden wurden aufgefordert, die Aussagen zu priorisieren und Punkte nach Wichtigkeit zu verteilen.

Die Grafik zeigt, dass insgesamt ein **vielseitiges Wohnangebot für verschiedene Einkommensklassen, Lebensphasen- und Formen** als wichtigste Priorität betrachtet wird. Vielfältig nutzbaren **Grünräumen** werden ebenfalls als sehr wichtig eingestuft. Ein weiteres wichtiges Themengefäss kann unter dem Begriff **«nicht kommerzielle Gemeinschaftsflächen für vielseitige Nutzungen»** zusammengefasst werden. Ebenfalls viele Punkte wurden insgesamt **gastronomischen Angeboten** zugeordnet.

Es ist zu erwähnen, dass die Filterung der Stichpunkte durch die Tischmoderator/Innen nicht auf rein quantitativer Basis sondern aufgrund der Eindrücke aus den Gesprächen erfolgte und einzelne Themen dadurch nicht berücksichtigt wurden.

Interessant ist, dass es kaum kontroverse resp. sich gegenseitig ausschliessende Themengebiete gibt.



# Themenspeicher und Wunschkarten

Die Teilnehmenden der Mitwirkungsveranstaltung hatten im Anschluss an den interaktiven Teil die Möglichkeit, Themen und Wünsche welche aus ihrer Sicht noch zu wenig abgebildet wurden entweder im Themenspeicher oder auf den Wunschkarten zu formulieren.

## Themenspeicher

- Neue Schulräume
- Mitwirkung von Kindern und Jugendlichen
- Flächen für Detailhändler
- Einbezug von Kunstobjekten
- Einbezug der lokaler Baubranche in das Studienverfahren
- Baugenossenschaften als Partner im Prozess
- Über den Tellerrand hinausschauen für das Studienverfahren
- Mobilität: Durchlässigkeit miteinbeziehen
- Offensein für neue Player aus der Welt der Gastronomie
- Gästezimmer für Gäste der Bewohner/innen

## Wunschkarten

- Offenes, anonymes Verfahren mit mehr Teams anstatt selektiven Studienauftrag mit nur 5-7 Teams
- Schulraumplanung vorantreiben
- Partizipation mehrmals während dem Planungsprozess
- Einbezug der bestehenden Gebäude in die Planung, kein Abbruch
- Juryteilnahme von verschiedenen Interessensvertretern
- Gesamter Aussenraum soll öffentlich sein
- Hohe Bäume, weniger Einstellhallen
- Aussenraum soll mit erster Etappe realisiert werden
- Zuger Baubranche berücksichtigen in Wettbewerb
- Zuger Baugenossenschaften am Prozess beteiligen
- Konkrete Anteile für preisgünstigen Wohnraum festlegen
- Masterplan darf nicht bindend sein
- Abstufung der Öffentlichkeitsgrade im Freiraum
- Dokumente öffentlich zugänglich machen

## Teil 3

Abgleich der Erkenntnisse mit den Leitsätzen

# Leitsätze

Zu Beginn der Zusammenarbeit haben die Grundeigentümer anhand von Leitsätzen eine Zielsetzung für die Entwicklung des Gevierts definiert. Sie beinhalten sowohl räumlich-gestalterische als auch prozessbezogene Ziele. Die Leitsätze bilden auch die Basis für die Aufgabenstellung im städtebaulichen Studienauftrag.

Die 6 Überschriften der Leitsätze sind:

1. Ein Stadtbaustein mit Identität
2. Offenheit und Durchlässigkeit
3. Belebung des Quartiers
4. Robustheit in der Entwicklung
5. Zukunftsfähiger Umgang mit Energie, Mobilität & Klima
6. Integrativer Planungsprozess

Um abzugleichen, ob die Leitsätze mit den lokalen Bedürfnisse übereinstimmen, werden auf den nächsten Seiten die Erkenntnisse aus der Mitwirkungsveranstaltung den Leitsätzen gegenübergestellt.



# Abgleich mit den Leitsätzen

## Leitsatz 1

### 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.



### Abgleich mit den Erkenntnissen aus der Mitwirkung:

- Es besteht der Wunsch nach einer begrünten, heterogenen, schönen Bebauung statt «übermodernen, grossen, langweiligen Klötzen».
- Die Mitwirkenden haben nur wenig Interesse geäussert an Büroflächen, davon gäbe es in Zug schon ausreichend. Kommerziell vermietete Flächen für Gewerbe sollen nicht Anonymität ausstrahlen sondern das Quartier und die Aussenräume beleben.
- Die Mitwirkenden haben sich kaum kritisch zu Hochhäusern geäussert, solange das Wohnangebot bezahlbar ist.
- Der innere Park wird von den Mitwirkenden sehr geschätzt und als zukünftig wichtiger Ort für das Quartier betrachtet. Der Park hat das Potenzial viele bisher unerfüllte Wünsche für Freizeitnutzungen in der Wohnumgebung aufnehmen.
- Wasserelemente und grosse Bäume im Park sind für die Mitwirkenden besonders wichtig.

# Abgleich mit den Leitsätzen

## Leitsatz 2

### Offenheit und Durchlässigkeit

Die Grösse des Gevierts bietet Raum für vielseitig nutzbare Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität. Sowohl die Bewohnerinnen und 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.



### Abgleich mit den Erkenntnissen aus der Mitwirkung

- Die Mitwirkenden begrüßen es sehr, wenn das neu gestaltete Geviert auch zugänglich ist für die Menschen aus der Nachbarschaft. Ein innenliegender Park erfüllt das Bedürfnis nach einem sicheren, geschützten und zum Verweilen einladenden Ort mit viel Grünräumen und Zugang zum Wasser.
- Die Ansprüche an einen «öffentlichen Park» sind sehr vielseitig und nur teilweise kongruent. Es wird eine Herausforderung sein, nebst den «Freizeitnutzungen» auch den Bewohnern der Wohnhäuser gerecht zu werden und eine Privatsphäre beizubehalten. Die Mitwirkenden sind sich dieses Zielkonflikts bewusst und finden eine Klärung von privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Flächen wichtig.
- Durchwegungen werden gewünscht und begrüsst, da es die Wege durch das Quartier verkürzt. Dabei soll es sich aber um Fussgängerwege handeln und nicht um Veloschnellrouten.
- Eine heterogene und eher feingliedrige Bebauung stösst auf grösseren Rückhalt als geschlossene homogene Volumen.

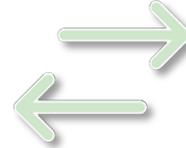
# Abgleich mit den Leitsätzen

## Leitsatz 3

### Belebung des Quartiers

Die Bebauung schafft sowohl hochwertige Wohnräume in verschiedenen Preissegmenten als auch ergänzende Flächen für Gewerbe und öffentliche/ halböffentliche Nutzungen. Diese 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.



### Abgleich mit den Erkenntnissen aus der Mitwirkung

- Wohnraum wird grundsätzlich begrüsst. Es sollen aber vor allem vielfältige Wohnungen entstehen, welche sich die jetzigen Anwohner des Quartiers leisten können und es ermöglichen, über verschiedene Lebensphasen im Quartier wohnen zu können.
- Flexibilität in der Flächennutzung wird von den Mitwirkenden als sehr wünschenswert und sinnvoll erachtet. Vor allem flexibel nutzbare Nicht-Wohnflächen zu guten Konditionen sind ein Mangel im Quartier. Es besteht ein grosses Bedürfnis an gemeinschaftlich nutzbaren Räumen für Vereine, Kurse, Sport und weitere Freizeitaktivitäten.
- «Urbanes Lebensgefühl» wurde nur teilweise gewünscht (z.B. in Form von Gastronomieangebot). Viele Mitwirkende fühlen sich wohl im Quartier und sind zufrieden mit dem Nahversorgungsangebot – auch aufgrund der kurzen Distanzen innerhalb der Stadt Zug. Es sollen viel eher Räume für gemeinschaftliche Freizeitnutzungen – drinnen wie draussen – geschaffen werden sowie für eine Kita.

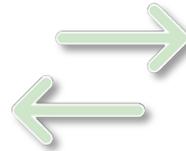
# Abgleich mit den Leitsätzen

## Leitsatz 4

### 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 essentieller Bestandteil des Gevierts in der Etappierbarkeit mitgeplant und soll unter Berücksichtigung der baulichen Entwicklung so früh als möglich erstellt werden. Der Gewässerraum des Grienbach 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.



### Abgleich mit den Erkenntnissen aus der Mitwirkung

- Aufgrund seiner Grösse und angestrebten Dichte wird das Geviert das Quartier Guthirt langfristig mitprägen. Umso wichtiger ist es den Mitwirkenden, dass die Grundeigentümer ein gemeinsames städtebauliches Konzept verfolgen und dafür sorgen, dass die Lebensqualität – z.B. durch attraktive Aussenräume und gute Erschliessungswege – über alle Entwicklungsstufen gewährleistet ist.
- Ein stärkerer Bezug zum Grienbach durch landschaftsarchitektonisch gestaltete Elemente wird durch die Mitwirkenden begrüsst.
- Die Mitwirkenden sehen es als grosse Chance an, dass rund die Hälfte des Gevierts der Stadt Zug gehört. Es besteht grosse Hoffnung, dass die Stadt Zug auf dem Geviert preisgünstigen Wohnraum und Räume für die Allgemeinheit schafft. Eine Vergabe von Baurechten an Zuger Baugenossenschaften wird sehr begrüsst.

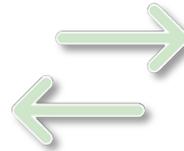
# Abgleich mit den Leitsätzen

## Leitsatz 5

### 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.



### Abgleich mit den Erkenntnissen aus der Mitwirkung

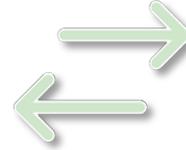
- Energie und nachhaltiges Bauen wurden im Rahmen der Mitwirkungsveranstaltung nicht explizit besprochen. Es gab einige Wortmeldungen, dass innovativ und mit nachhaltigen Materialien gebaut werden soll.
- Das Geviert wurde von den Mitwirkenden als grundsätzlich verkehrstechnisch gut angeschlossen beschrieben. Bezüglich der Parkierungsmöglichkeiten gab es unterschiedliche Meinungen. Die Stadt Zug als bewilligende Instanz verfügt über ein Parkplatzreglement, welches festlegt, wie viele Parkplätze auf dem Geviert gebaut werden können. Da die zulässige Anzahl an Parkplätzen gedeckelt ist und mit steigender Ausnutzung nicht erhöht wird, werden die Grundeigentümer innovative Mobilitätsansätze entwickeln. Dazu gehören insbesondere attraktive Angebote für den nicht-motorisierten Individualverkehr (Fussgänger, Velos, Trottinettes etc.).

# Abgleich mit den Leitsätzen

## Leitsatz 6

### 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. Ziel ist eine transparente Kommunikation und ein Dialog mit der Öffentlichkeit.



### Abgleich mit den Erkenntnissen aus der Mitwirkung

- Die hohe Teilnehmerzahl an der Veranstaltung und die aktive Beteiligung an den Gesprächen hat gezeigt, dass das Interesse an der Entwicklung des Gevierts im Quartier gross ist und sich die Bewohner gerne einbringen.
- Die Mitwirkenden waren grösstenteils zufrieden bis sehr zufrieden mit der Veranstaltung und fühlten sich gut abgeholt. Es wurde sehr begrüsst, dass die Grundeigentümer gemeinsam aufgetreten sind und eine gemeinsame Planung vorantreiben.
- Die Mitwirkenden wünschen sich, dass auch in der weiteren Entwicklung sowohl Einzelpersonen als auch Organisationen und Vereine miteingebunden werden.
- Zur Sicherung eines transparenten Informationsflusses wurde eine Webseite und ein Newsletter eingerichtet. Zudem wird eine Vertretung des Quartiervereins Guthirt als Experte zu den Jurierungstagen des städtebaulichen Studienauftrags eingeladen.

# Abgleich mit den Leitsätzen

## Fazit

- Zwischen den Leitsätzen und den Bedürfnissen aus der Mitwirkung besteht eine hohe Übereinstimmung. Es sind nur vereinzelte Themen genannt worden, welche im Rahmen der Leitsätze nicht realisiert werden könnten. Eine der wesentlichen Herausforderungen wird sein, öffentlich nutzbare Freiräume – welche als Idee sehr gut angekommen sind – mit den umliegenden Wohnnutzungen vereinbaren zu können.
- Das meistgenannte Anliegen nach preisgünstigem, vielfältigem Wohnraum für die lokale Bevölkerung ist in den Leitsätzen weniger konkret formuliert, als von den meisten Mitwirkenden gewünscht. Das städtebauliche Konzept soll es den Grundeigentümern ermöglichen, bei der konkreten Projektierung der Gebäude das Wohnangebot den Bedürfnissen und der Nachfrage entsprechend ausrichten zu können.
- Dasselbe gilt für die oft genannten Räume für gemeinschaftliche Freizeitnutzungen und lokales Kleingewerbe. Die Nachfrage nach solchen Räumen soll in den Pflichtenheften für die einzelnen Bauprojekte festgehalten werden.
- Die Leitsätze bilden den grossen Bedarf nach Schulraum nicht ab, da von der Stadt Zug signalisiert wurde, dass andere Standorte bevorzugt würden. Im Rahmen der Mitwirkung konnte dem Anliegen Nachdruck verliehen werden.
- Der öffentliche Park wird sowohl in den Leitsätzen als auch in der Mitwirkung als Herzstück des Gevierts genannt. Die Anordnung und Gestaltung der Freiräume ist im städtebaulichen Studienauftrag entsprechend zu gewichten.
- Die offene Kommunikation über das Vorhaben auf dem Geviert wird von den Mitwirkenden geschätzt. Die Bestrebung nach einem integrativen Planungsprozess soll in den nächsten Schritten weiterhin gefördert werden.

Teil 4  
Nächste Schritte

# Wie geht es weiter?

## **Ab Mai 2022: Städtebaulicher Studienauftrag**

Der vorliegende Bericht ist Teil des Pflichtenheftes für die Architekten, Städtebauer und Landschaftsarchitekten, welche ab Mai 2022 am städtebaulichen Studienauftrag teilnehmen werden. Die eingereichten Projekte werden nach der Jurierung noch vor Ende Jahr öffentlich ausgestellt. Die Informationen dazu erfolgen über die Webseite [www.ahornpark-zug.ch](http://www.ahornpark-zug.ch) und über den Newsletter.

## **Ab 2023: Erstellung Bebauungsplan**

Nach dem erfolgreichen Abschluss des Verfahrens übernimmt die Abteilung Stadtplanung der Stadt Zug den Lead und erstellt die planungsrechtlichen Grundlagen, den sogenannten Bebauungsplan. Der ordentliche Bebauungsplan wird durch den Grossen Gemeinderat erlassen. Die Bevölkerung wird in dieser Phase informiert und erhält die Möglichkeit, mitzuwirken.

## **Ab 2024: Planung und Realisierung der Projekte**

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans haben die Grundeigentümer die Möglichkeit, ihre Projekte zu planen und realisieren. Dabei sind die Grundeigentümer sowohl zeitlich als auch organisatorisch unabhängig voneinander. Dementsprechend wird die Kommunikation mit den jetzigen Bewohnerinnen und Bewohnern des Areals über den jeweiligen Grundeigentümer erfolgen. Es wird sichergestellt, dass die Mieterinnen und Mieter mit langer Vorlaufzeit informiert werden und angemessene Lösungen gefunden werden.



Vielen Dank für ihr Interesse!

- Wer ist hier unsererseits?  
Zug  
- Wer ist im Saal?



## Impressum

**Gesamtverantwortung**

Grundeigentümer

**Organisation, Umsetzung und Synthesebericht**

hmb Partners AG & Urban Psychology

**Fotos:**

Veranstaltung: Caroline Kraijcir, [www.carolinekraijcir.com](http://www.carolinekraijcir.com)

Luftbild: Flying Camera, Baar

Areal: Dominik Thurnherr

**Kontakt:**

[www.ahornpark-zug.ch](http://www.ahornpark-zug.ch)

[info@ahornpark-zug.ch](mailto:info@ahornpark-zug.ch)

**Verwertung:**

Der vorliegende Synthesebericht darf nicht ohne Einverständnis der Grundeigentümer anderweitig publiziert werden. Medienanfragen sind an [dth@hmb-partners.ch](mailto:dth@hmb-partners.ch) zu richten.