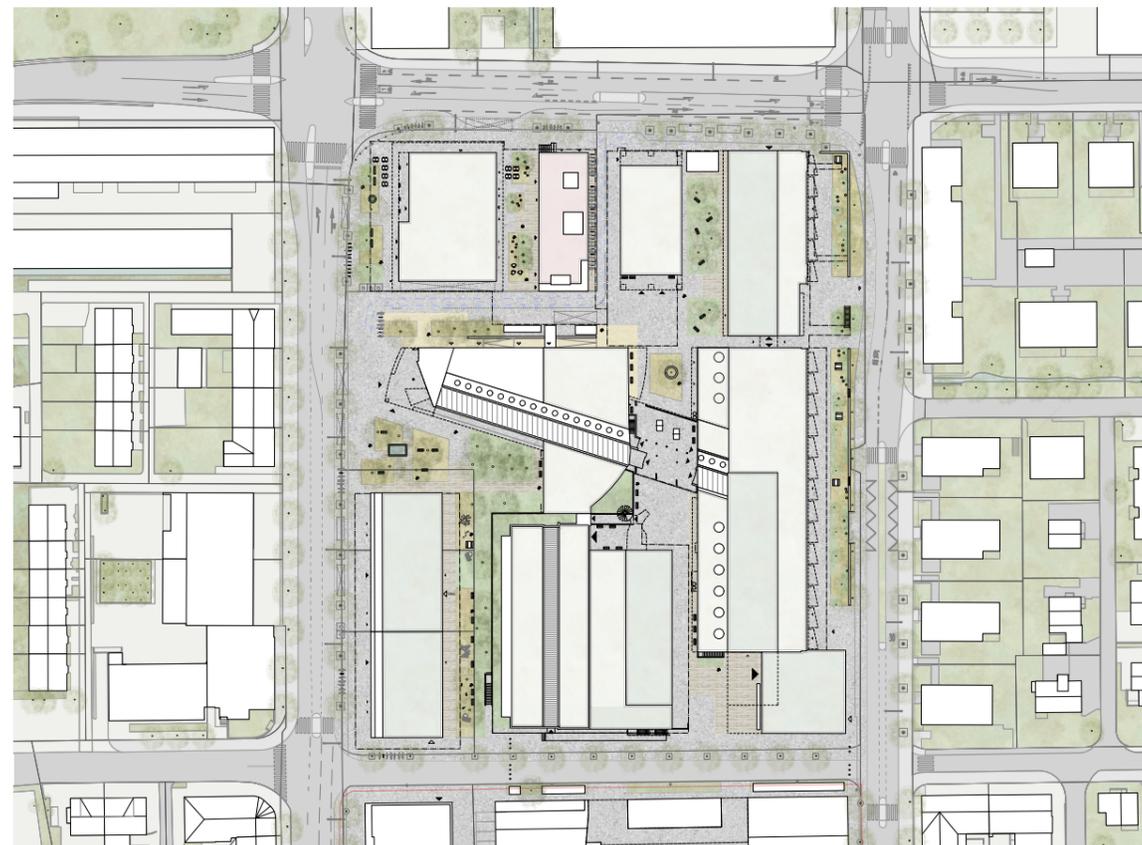




**Bebauungsplan Geviert GIBZ**  
**Richtprojekt**  
2019 (revidiert 2023)

Geviert Baarerstrasse, Göblistrasse,  
Industriestrasse, Mattenstrasse



# Bebauungsplan Geviert GIBZ

## Richtprojekt

06. Dezember 2019

Überarbeitungen vom 3. Juni 2022 & 17. April 2023

### Inhalt

Städtebauliche Einbindung	3
Arealpläne	6
Teilprojekt Pi	10
Teilprojekt GIBZ	13
Teilprojekt Baarerstrasse 94-98	17
Situationsplan & Kennzahlen	20

### zugehörige Dokumente

Situationsplan Richtprojekt 1:500

Freiraumkonzept begleitend 1:500 (Westpol Landschaftsarchitektur)

Erläuterungen zum Freiraumkonzept (Westpol Landschaftsarchitektur)

#### Auftraggeber

V-ZUG Immobilien AG, Industriestrasse 66 - 6301 Zug (Baarerstrasse 104-108)

Vaudoise Versicherungen, Obergrundstrasse 50 - 6002 Luzern (Baarerstrasse 96, 98)

Stockwerkeigentümergeinschaft, Baarerstrasse 94 - 6300 Zug (Baarerstrasse 94)

Kanton Zug, Aabachstrasse 5 - 6301 Zug (Baarerstrasse 100)

Überarbeitungen 2022 & 2023 beauftragt durch Stadt Zug, Stadtplanung

#### Projektteam

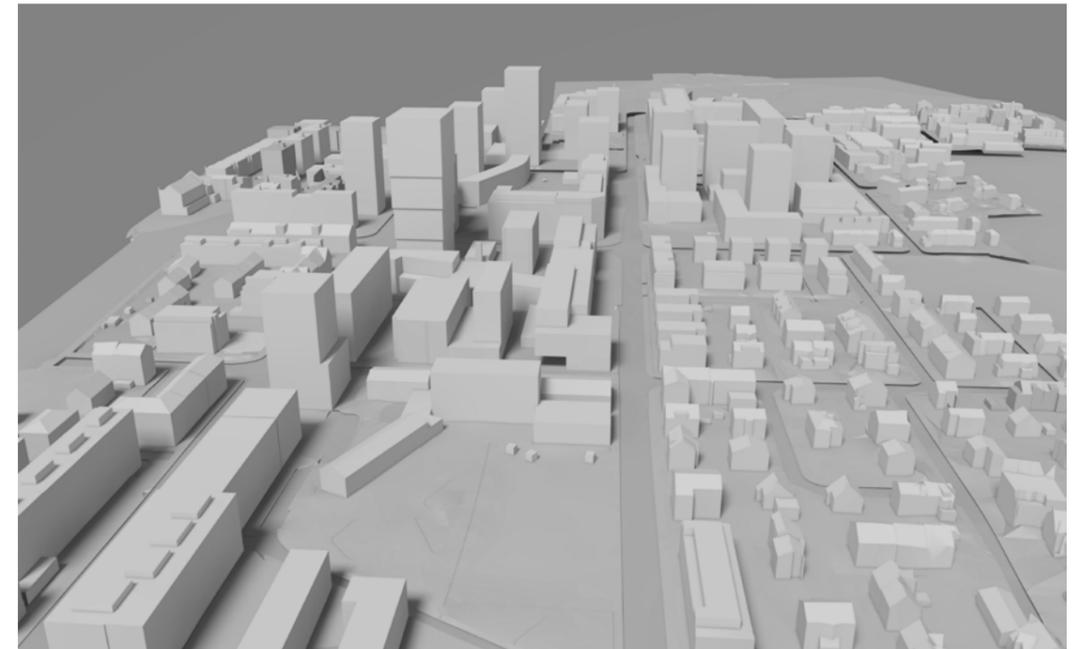
Architektur/ Städtebau: Duplex Architekten AG, Forchstrasse 58 - 8008 Zürich

Freiraumplanung: Westpol Landschaftsarchitektur, Hammerstrasse 123 - 4057 Basel

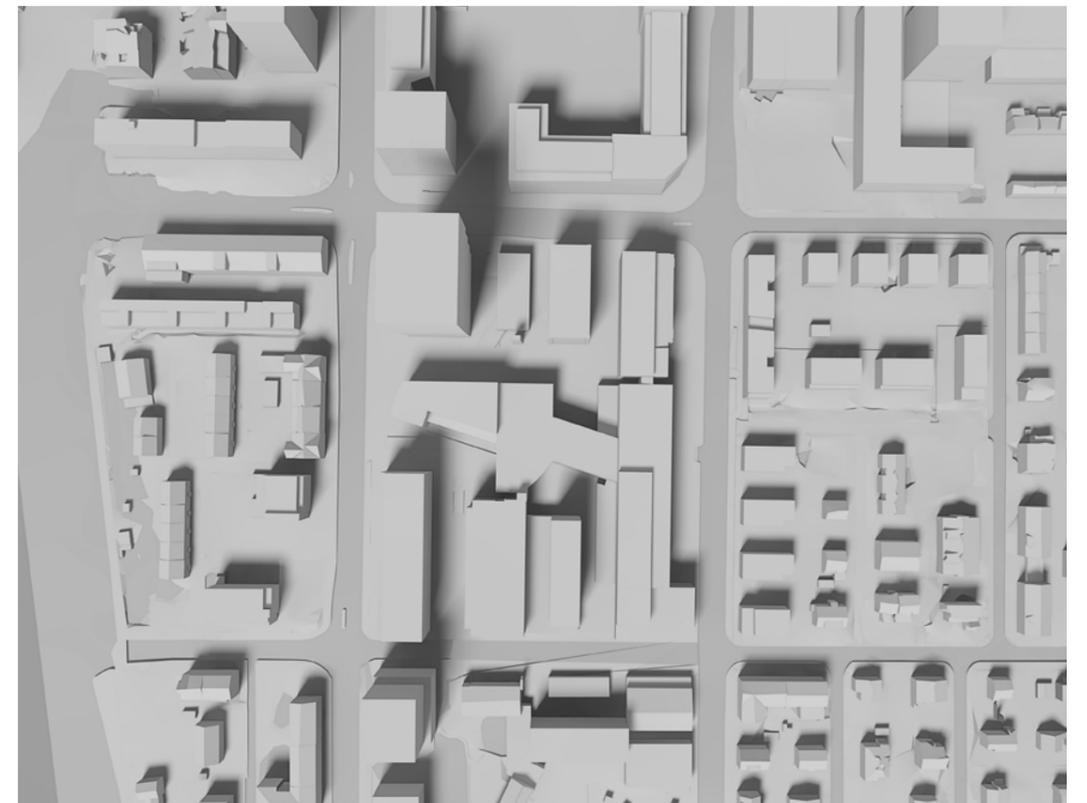
Verkehr & Mobilität: B+S AG, Eggbühlstrasse 36 - 8050 Zürich

Lärmschutz: Bakus Bauphysik & Akustik, Grubenstrasse 12 - 8045 Zürich

Massstabsangaben Format A3



lineare Stadtstruktur, Boulevard Baarerstrasse



Strassengrid, System aus Höfen und Gassen im Geviert



# Schwarzplan/ städtebauliche Einbindung

1:5000



## Ausgangslage

Im Richtprojekt werden die Ergebnisse des kombinierten städtebaulichen Studienauftrages mit Gesamtleistungswettbewerb für ein Wohnhochhaus, der mit den Juryberichten von September 2019 abgeschlossen wurde, weiterentwickelt. Auf der Basis des siegreichen Wettbewerbsbeitrages wurde in der Folge in Zusammenarbeit mit allen beteiligten Grundeigentümern, der Stadt Zug sowie dem Kanton Zug das Richtprojekt ausgearbeitet, das die Basis für den zu erstellenden Bebauungsplan über das Geviert bildet.

Mit der Erarbeitung des Richtprojektes wurden die Anliegen der Grundeigentümer, die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums und die rechtlichen Rahmenbedingungen im Projekt umgesetzt. Ausserdem wurden die Konzepte aus dem Wettbewerbsverfahren konkretisiert und wo nötig angepasst oder ergänzt.

## Städtebau

Das zu bearbeitende Geviert bildet ein Feld im orthogonalen Strassenraster, welches sich im nördlichen Zug aufspannt. Die östlich und westlich verlaufenden Strassenachsen Baarerstrasse und Industriestrasse sowie das Muster der gewachsenen linear in Nord-Südrichtung verlaufenden Stadtstruktur Zugs bestimmen bereits heute den Charakter seiner Bebauung. Diese wird mit den zukünftigen Entwicklungen weitergeschrieben und geschärft. Das Fortführen der stadträumlichen Typologien von Gassen und Höfen vernetzt das Geviert auf Stadtebene mit seiner Umgebung.

Mit dem zu erhaltenden Gebäudebestand des Gewerblich-industriellen Bildungszentrum (GIBZ) des Kanton Zug handelt es sich um ein weitgehend bebautes Areal. Ersatzneubauten sind für das Gebäude der „Roten Post“ (Baarerstrasse 94-98) und mit dem „Projekt Pi“ für das bestehende Mehrfamilienhaus (Baarerstrasse 104-108) möglich. Im Bereich der Schule wird eine Verdichtung durch Aufstockungen und einen Neubau im Bereich der heute bestehenden Tiefgarageneinfahrt am südöstlichen Perimeter vorgesehen.

Das Projekt Pi markiert mit dem Hochhaus die städtebauliche und verkehrliche Scharnierstelle am Kreuzungspunkt von Baarerstrasse und Göblistrasse, wie dies bereits in vorangehenden Studien (Hochhausstudie Zug und Hochhausreglement) beschrieben wurde.

Der Turm ohne Sockel minimiert die vom Gebäude besetzte Fläche und gibt diese als Stadtraum frei. So kann das Hochhaus leicht von der Baarerstrasse abrücken und eine gebührende Vorzone als Adresse ausbilden. Östlich vom Hochhaus mit durchlässig gestaltetem Erdgeschoss schreibt ein längliches, flaches Hofgebäude das System der Gassen fort, welche die Freiräume im Geviert bereits bisher bestimmend definieren. Das damit geschaffene zusätzliche Nutzungsangebot belebt das Arealinnere auf Fussgängerebene. Der Turm bekommt eine zweite, auf Quartiermassstab bezogene Adresse. Durch die Bereitstellung der Dachfläche als öffentlich zugängliche Freifläche wird der im Areal verfügbare Freiraum durch das Hofgebäude nicht reduziert.

Der Ersatzneubau für die Gebäude Baarerstrasse 94-98 orientiert sich als Zeile an der Grundfläche des Bestandsgebäudes. In der Höhe vermittelt der Baukörper zwischen bestehenden und zukünftigen Bauten an der Baarerstrasse indem sich die bestehenden Traufhöhen der Nachbarbauten im Bauvolumen ablesbar artikulieren. Die Gebäudehöhe beträgt maximal 30m. Die Wohnnutzung beträgt mindestens 50% und wird kombiniert mit Dienstleistung und publikumsorientierten Nutzungen im EG entlang der Baarerstrasse. Die Parkierung ist unterirdisch angeordnet und wird über eine ins Gebäudevolumen integrierte Rampe ab der Mattenstrasse erschlossen.

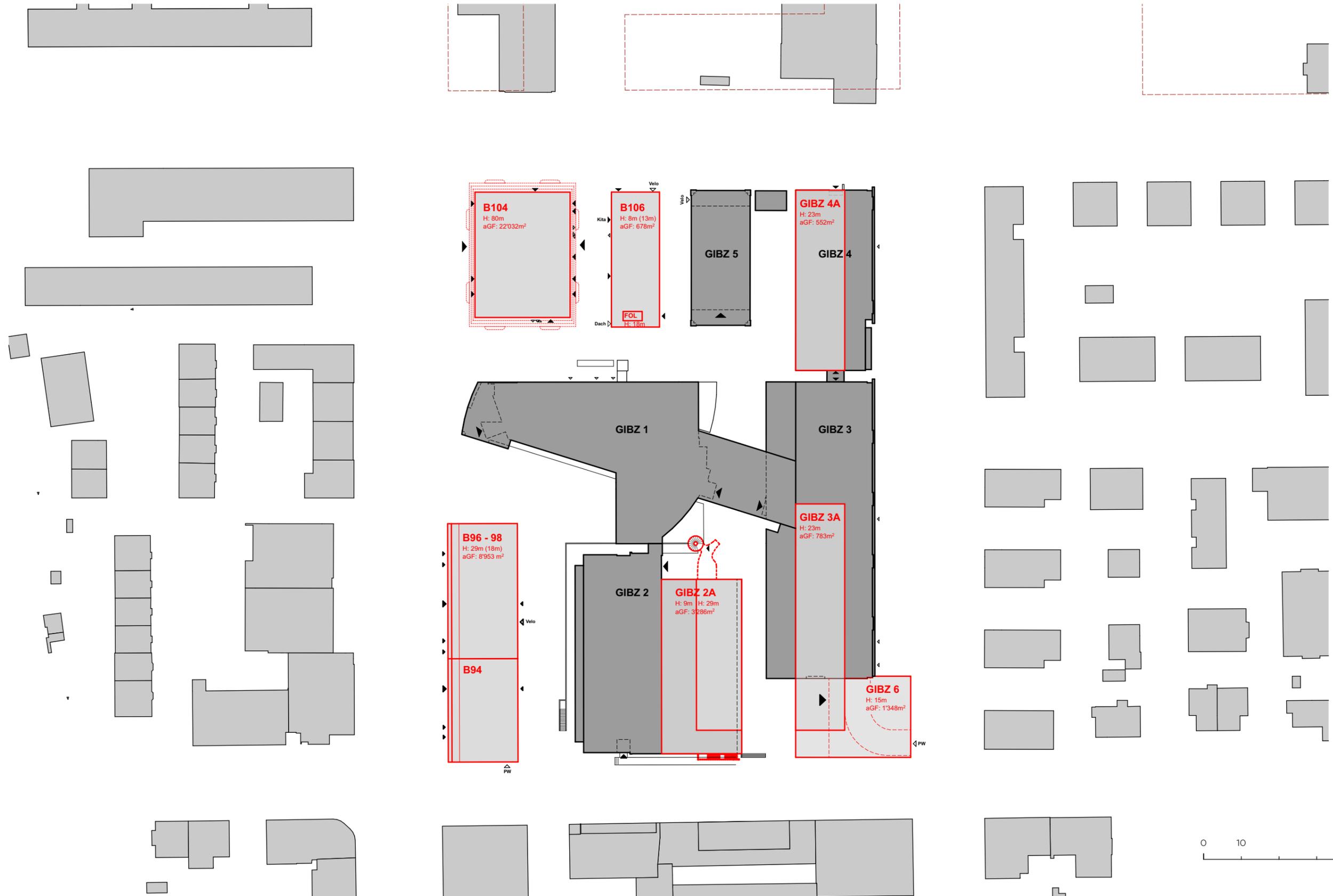
Für die Schule, die den Grossteil des Gevierts besetzt, sind lineare Aufstockungen in Nord-Süd-Orientierung möglich. Während die Volumen auf Trakt 3 und Trakt 4 aus der bestehenden Struktur erwachsen und gegenüber dem östlich der Industriestrasse anschliessenden Quartier Lauried vermittelnd zurückrücken, verdichtet ein maximal 30m hoher, maximal 12m schmaler Zeilenbau den arealinternen Luftraum über der bestehenden Sporthalle, ohne selbst weiteren Boden zu beanspruchen.

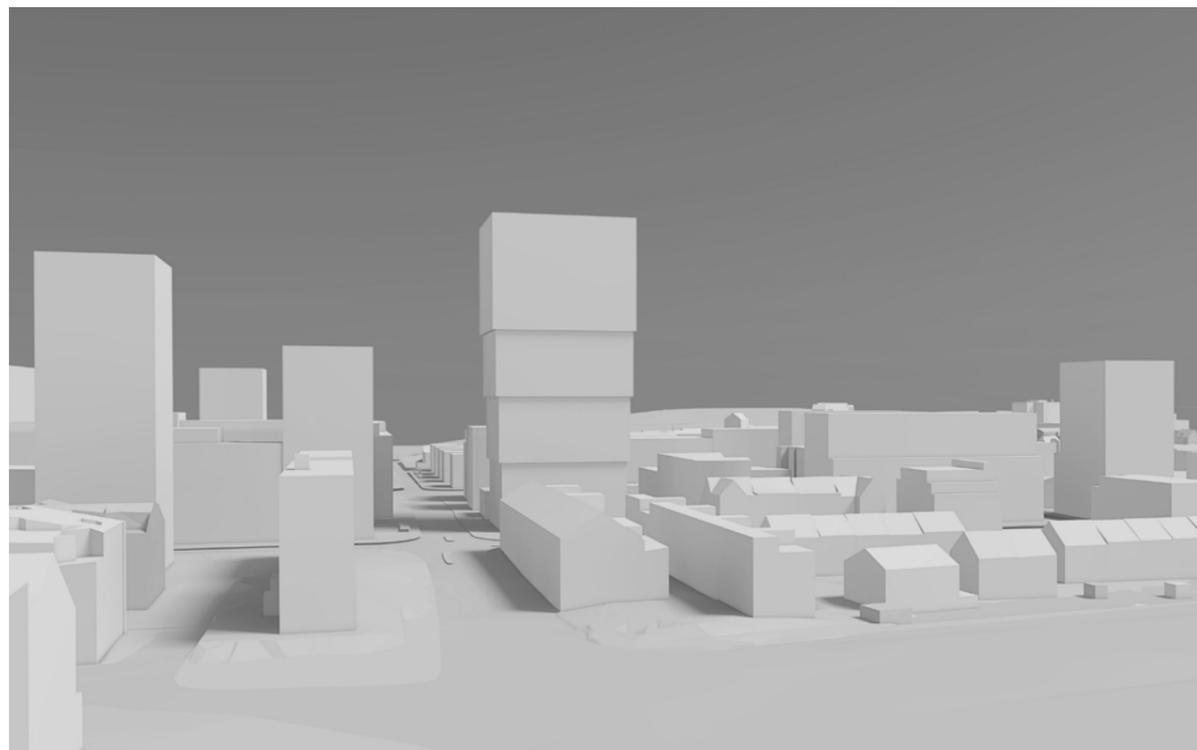
Für das GIBZ ist lediglich im Bereich der bestehenden Tiefgarageneinfahrt ein Neubau auf Erdgeschossebene möglich. Das Volumen, das eine weitere Einfachturnhalle aufnehmen kann, besetzt die Ecke des Gevierts und nimmt Bezug auf die südlich der Mattenstrasse angrenzenden Baukörper der bestehenden Turnhallen (inkl. der im Inventar schützenswerter Bauten verzeichneten Turnhalle Schulhaus Guthirt). Im EG nimmt der Neubau die Erschliessungsrampe zur bestehenden Tiefgarage der GIBZ auf, die damit in ein Bauvolumen integriert wird. Die Erschliessung der unterirdischen Parkierung von Projekt Pi erfolgt ebenfalls von hier aus über einen direkten Anschluss an die bestehende, öffentliche Einstellhalle des Kanton Zug.

Mit dem Richtprojekt wird die planerische Grundlage geschaffen, das Geviert im Zentrumsbereich der Stadt als vernetzten Teil der Gesamtstadt und als Verdichtungsgebiet im Rahmen des kantonalen Richtplanes sowie des Hochhausreglements der Stadt Zug zu entwickeln.

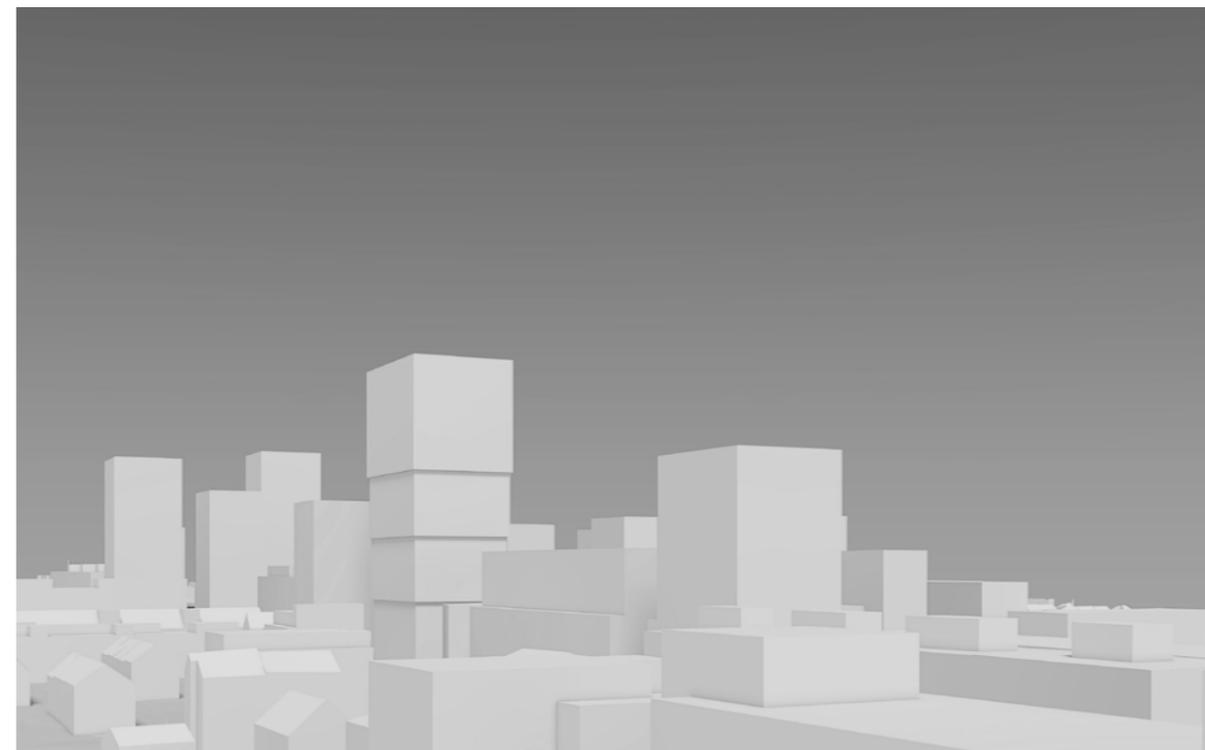
# Übersicht Richtprojekt

1:1000

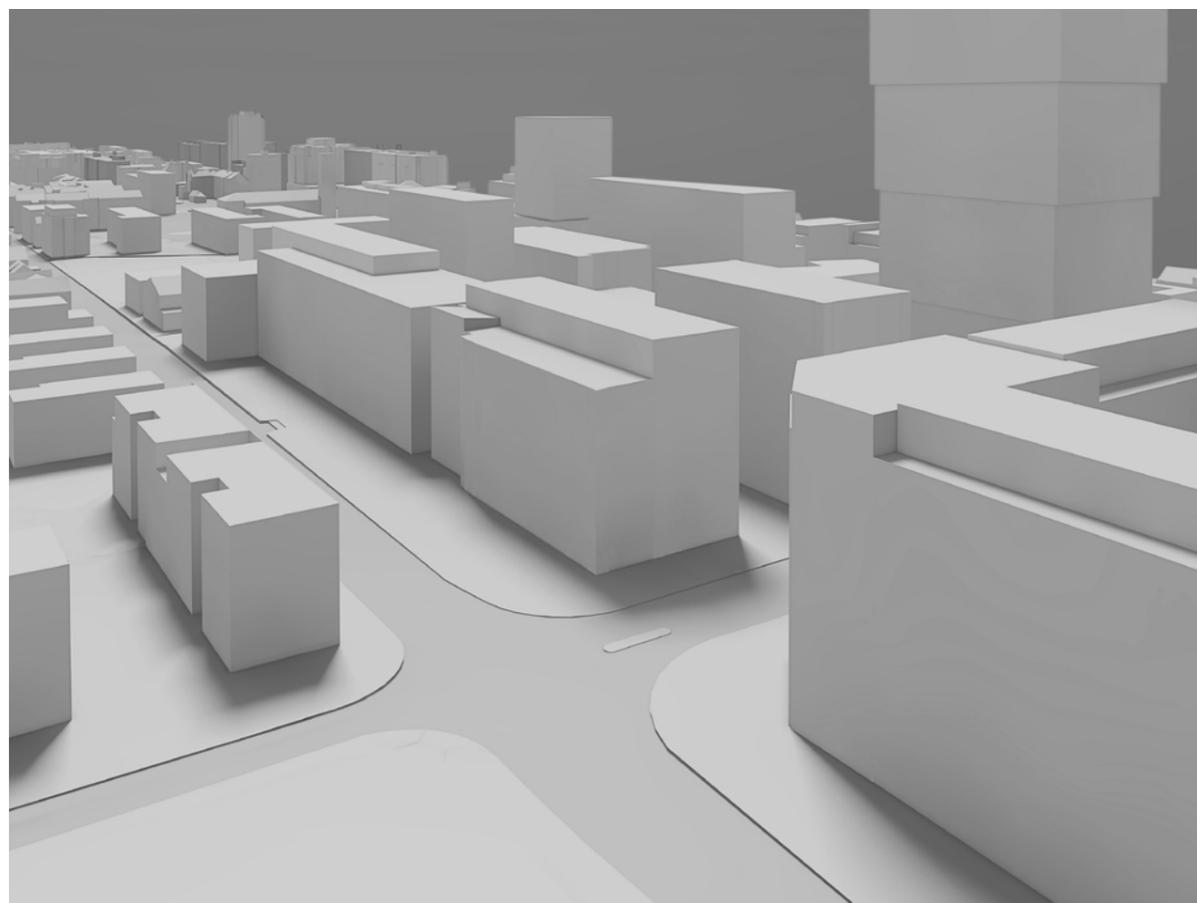




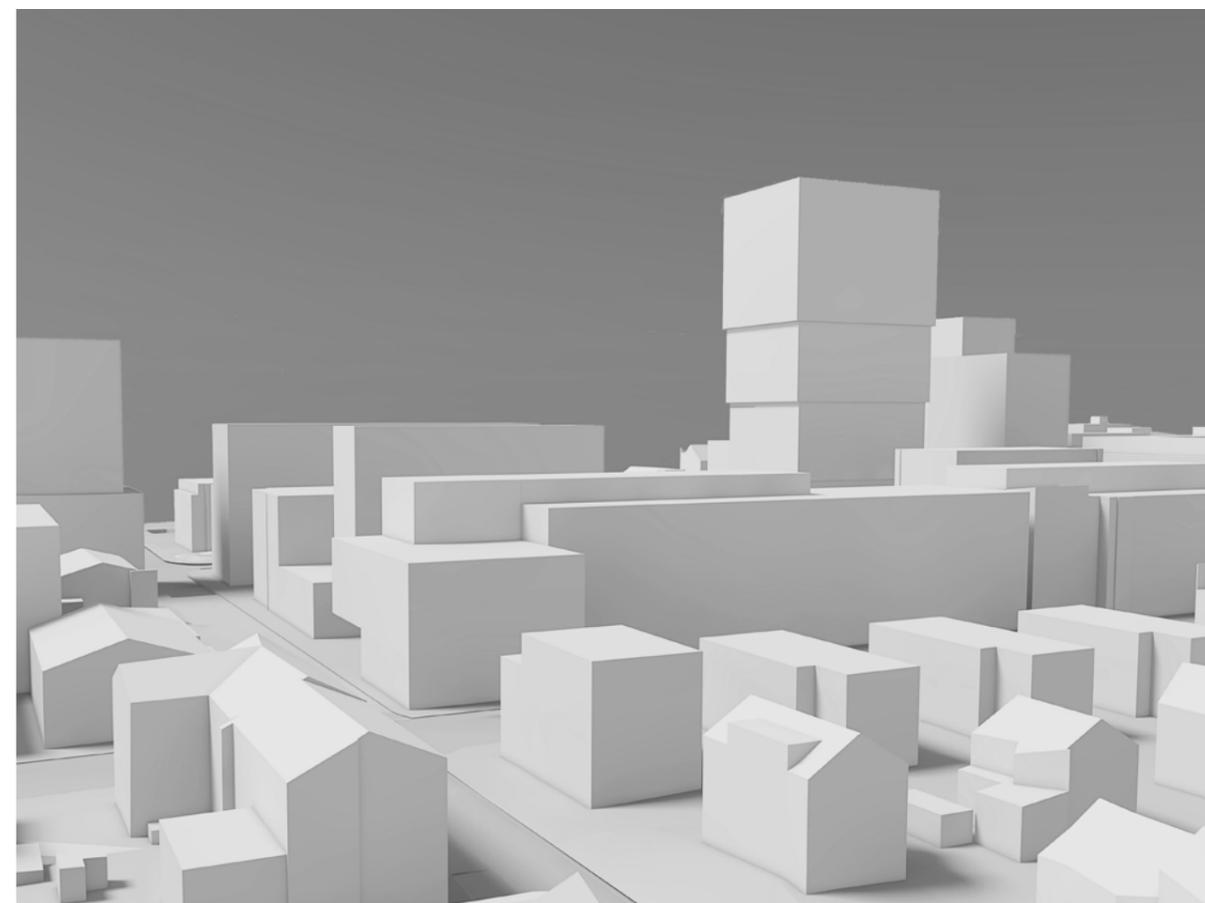
Blick über Gleisfeld, entlang Göblistrasse



Blick gegen Baar, Hochhauszone I



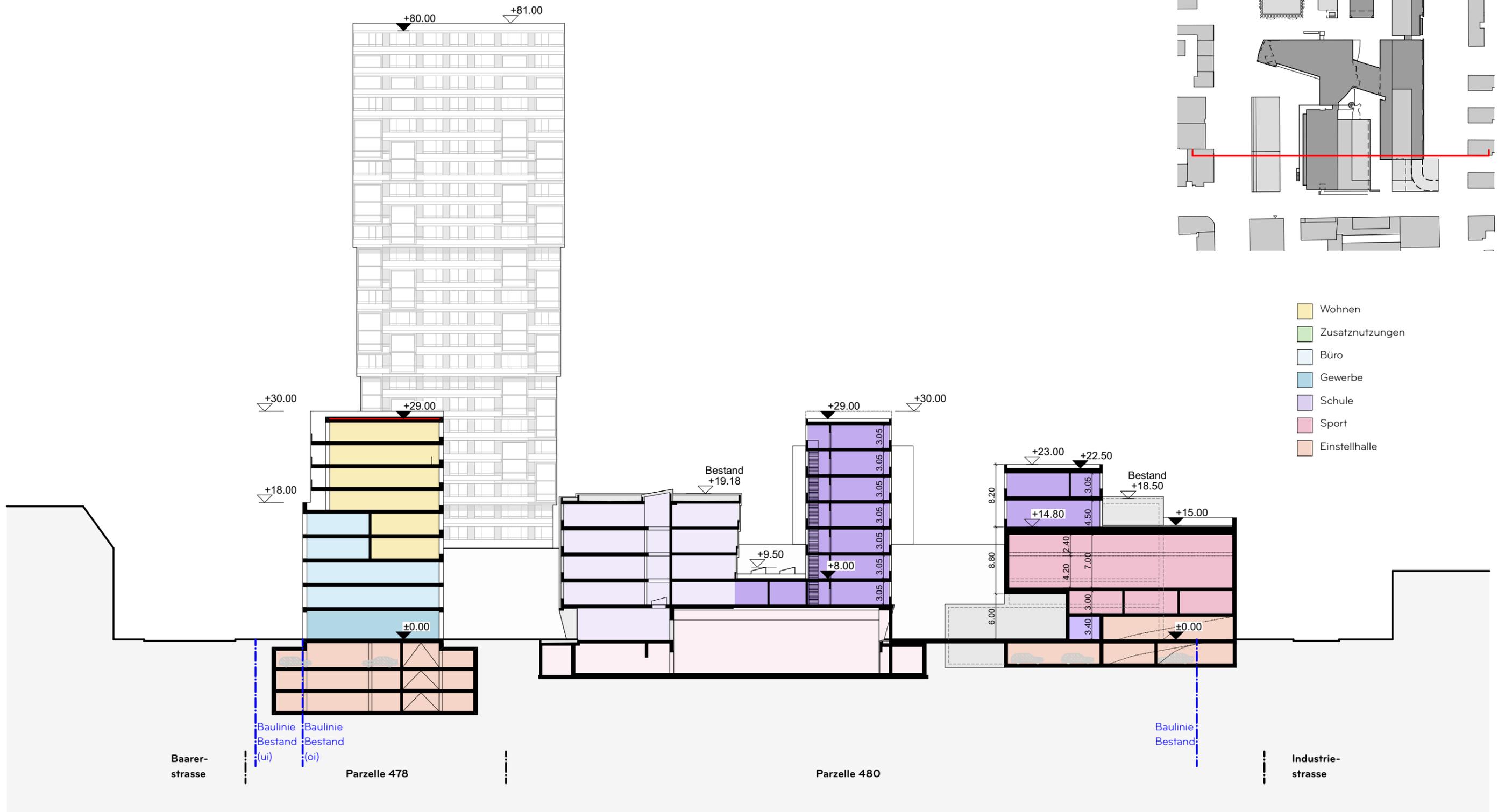
Vorzona Industriestrasse



Quartier Guthirt und Mattenstrasse

# Arealschnitt Süd

1:500



Nutzungsverteilung Richtprojekt.  
Diese kann in der weiteren Projektierung abweichen.

# Arealschnitt Nord

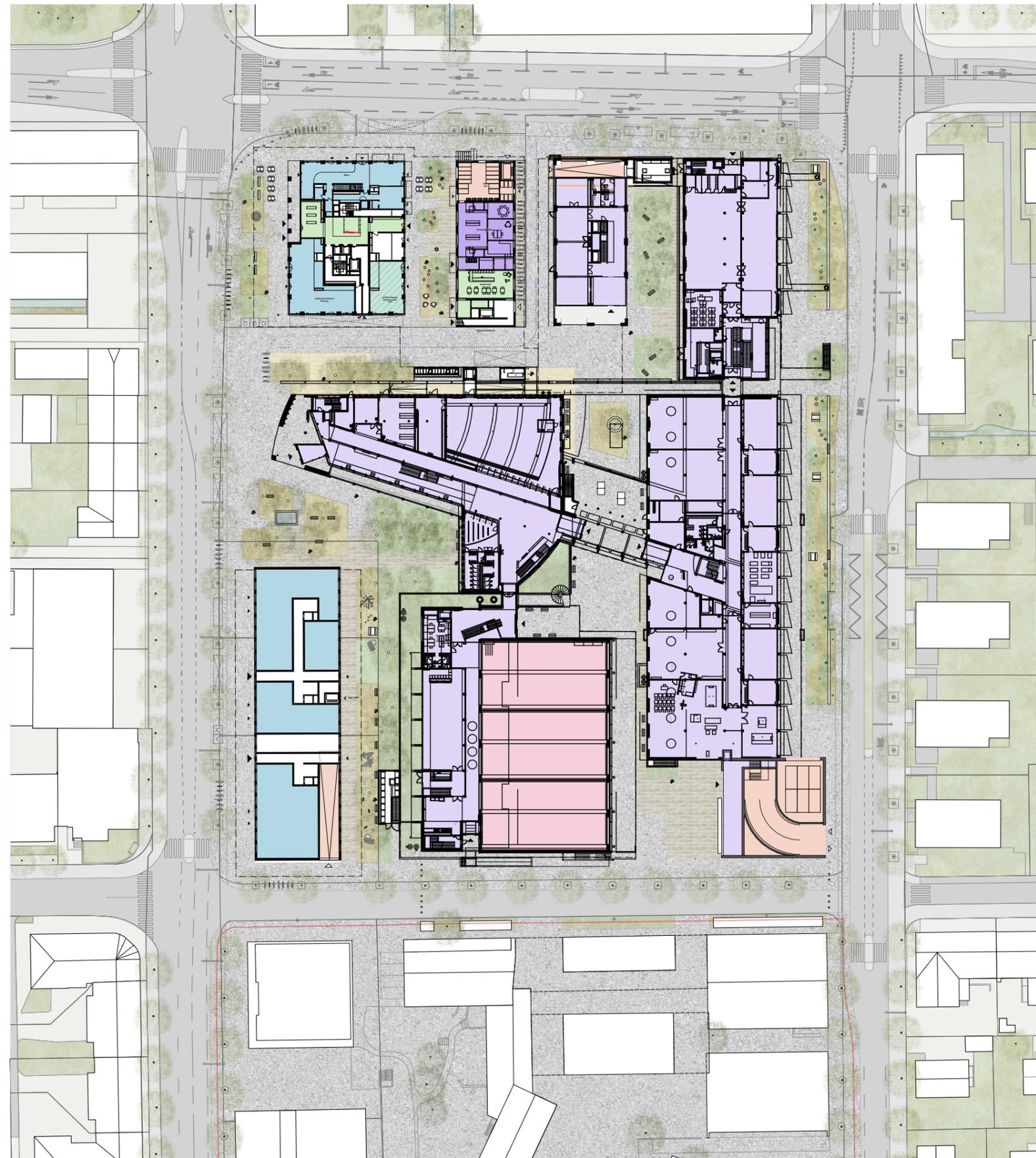
1:500



Nutzungsverteilung Richtprojekt.  
Diese kann in der weiteren Projektierung abweichen.

# Situationsplan Erdgeschoss

1:1000



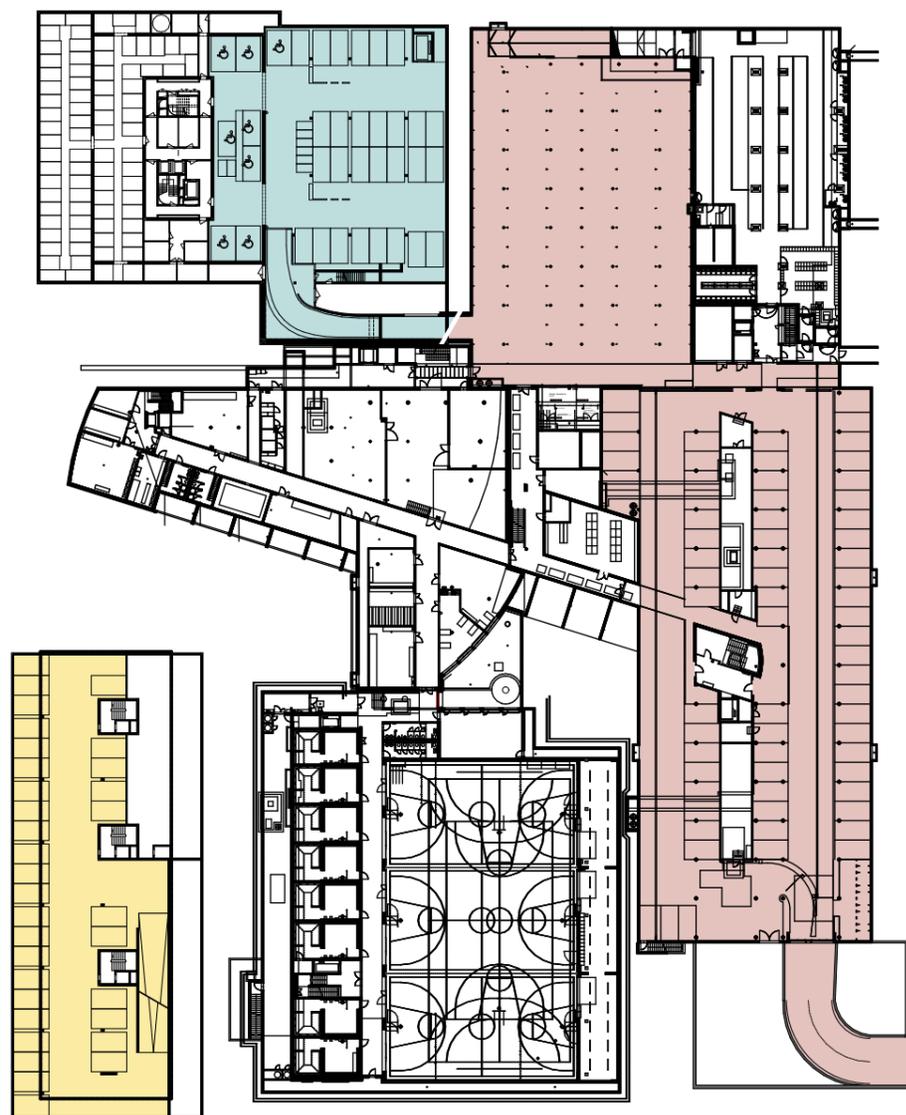
- Wohnen
- Zusatznutzungen
- Büro
- Gewerbe
- Schule
- Sport
- Einstellhalle



Nutzungsverteilung Richtprojekt.  
Diese kann in der weiteren Projektierung abweichen.

# Parkierung MIV unterirdisch

1:1000



**Baarerstrasse 94-98**  
1.-3.UG

93 PP MIV  
16 PP Mo

**Projekt Pi**  
2.UG

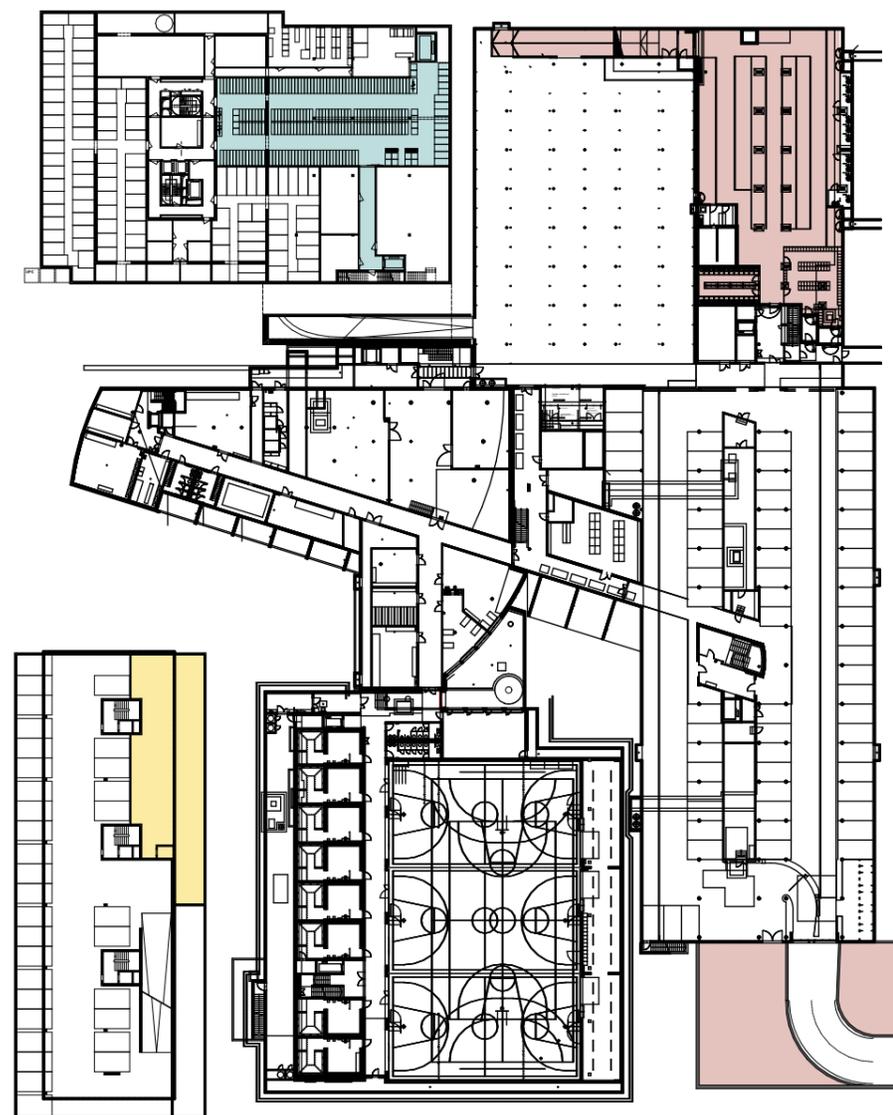
36 PP MIV  
8 PP Mo

**GIBZ (Bestehend)**  
1.UG

100 PP MIV  
12 PP Mo

# Veloparkierung unterirdisch

1:1000



**Baarerstrasse 94-98**

1.UG: 150 VAP  
EG & Aussenraum: 66 VAP

Total: 216 VAP

**Projekt Pi**

1.UG: 418 VAP  
EG & Aussenraum: 178 VAP

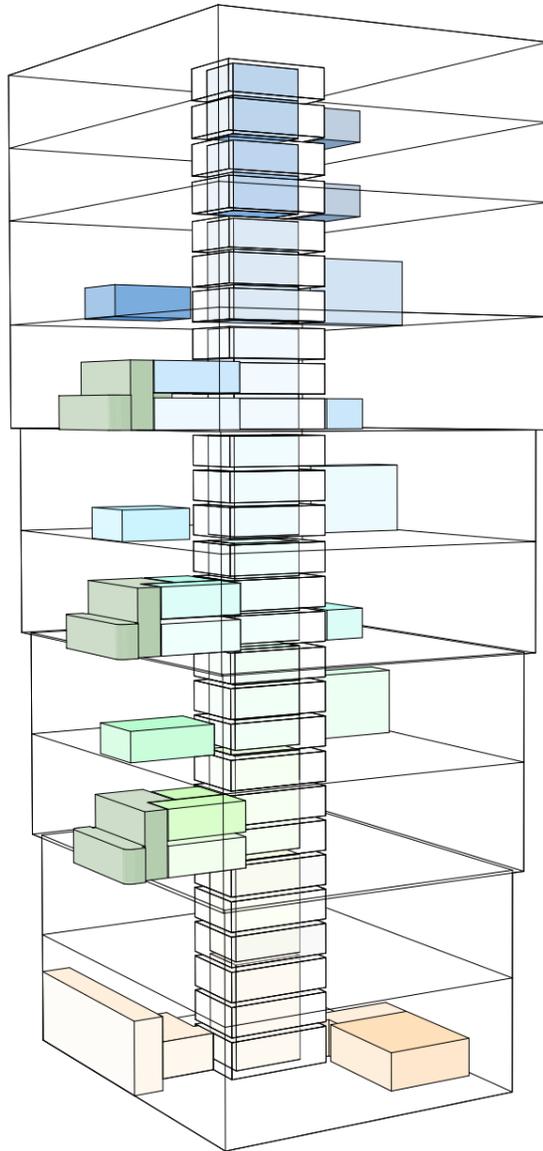
Total: 596 VAP

**GIBZ**

1.UG (bestehend): 308 VAP  
1.UG (neu): 205 VAP

Total: 513 VAP

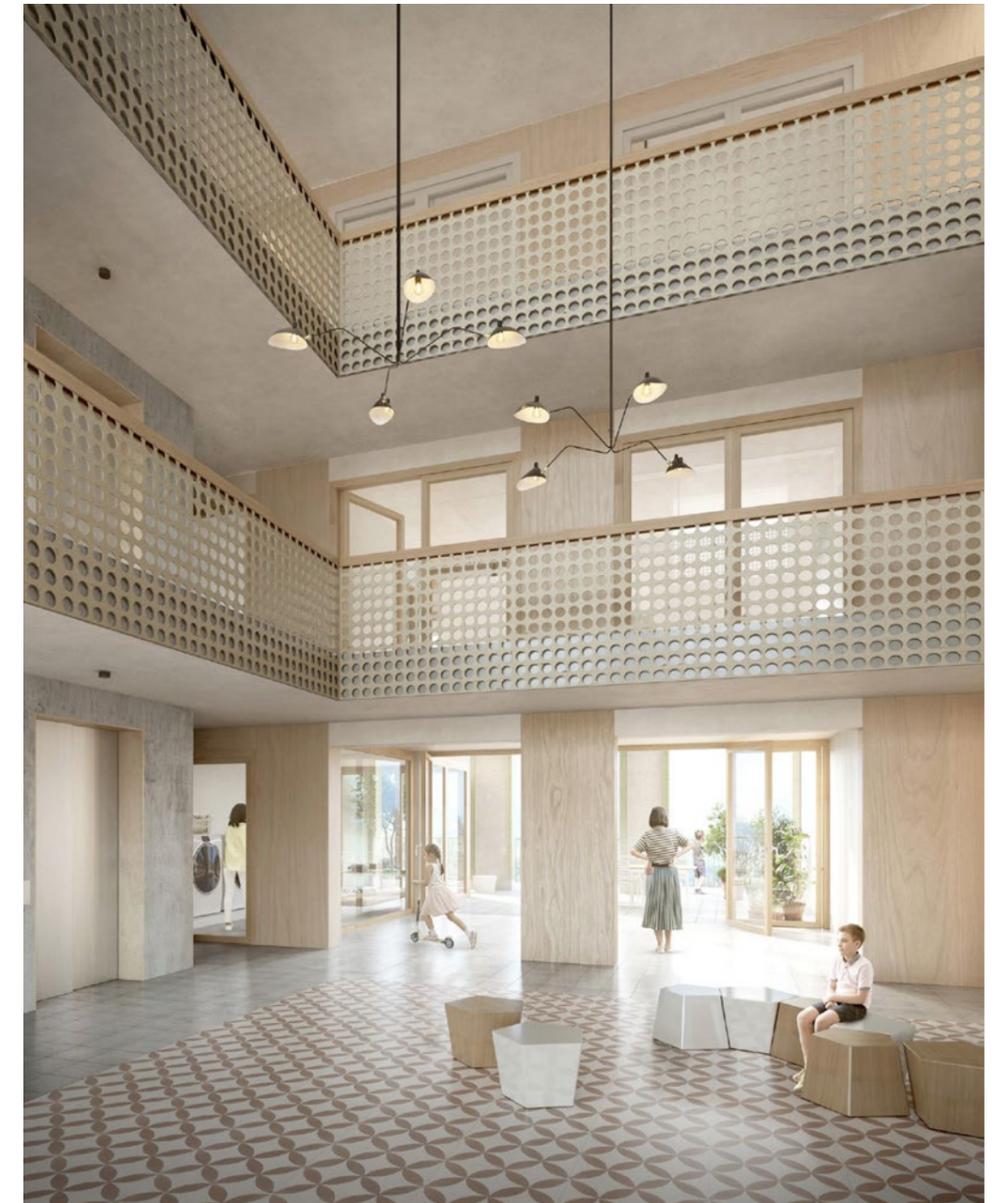
# Teilprojekt Pi - Übersicht Nutzungsverteilung



Verteilung Piazza & Zusatznutzungen

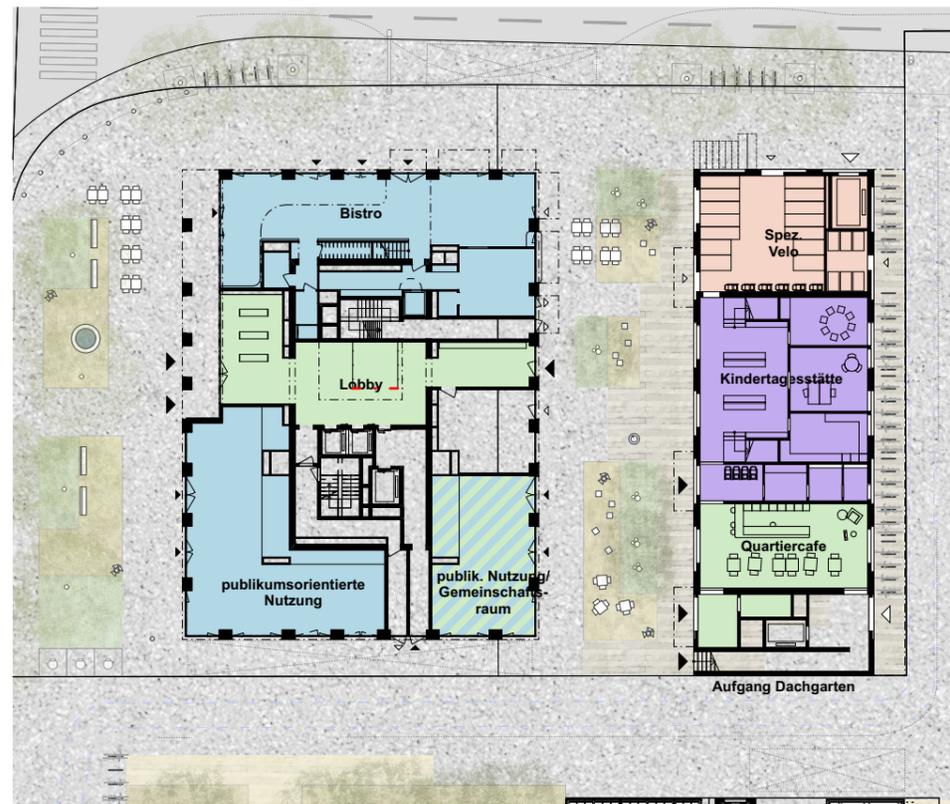


Visualisierung Erschliessungs- und Begegnungsraum „Piazza“

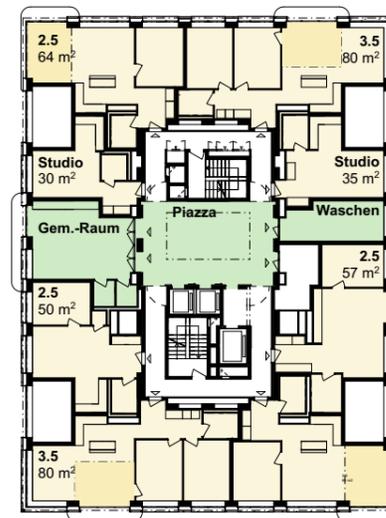


# Teilprojekt Pi - Grundrisse Hochhaus

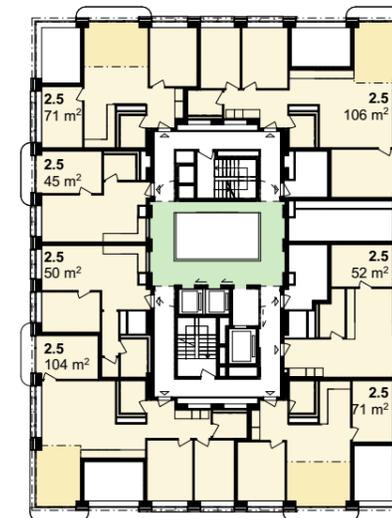
1:500



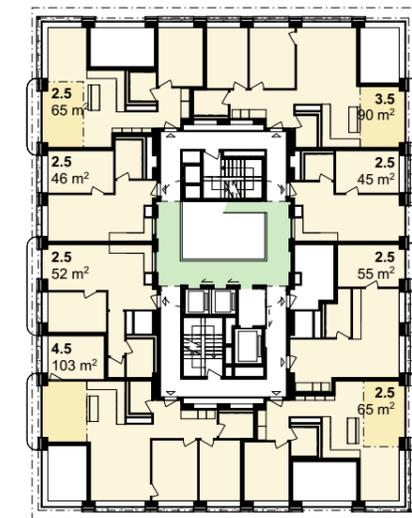
Erdgeschoss (EG)



Regelgeschoss (8.OG)

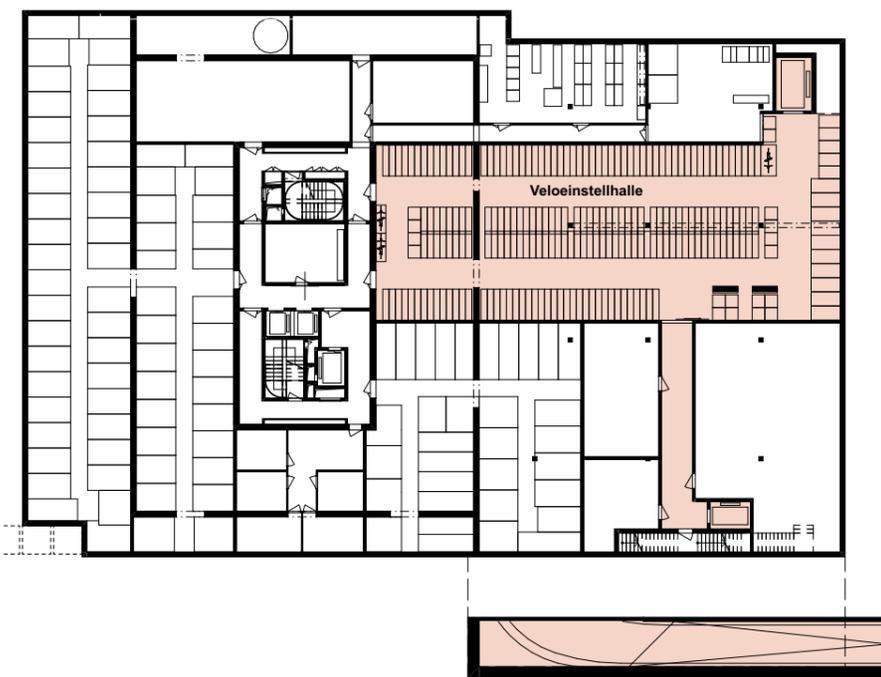


Regelgeschoss (9.OG)

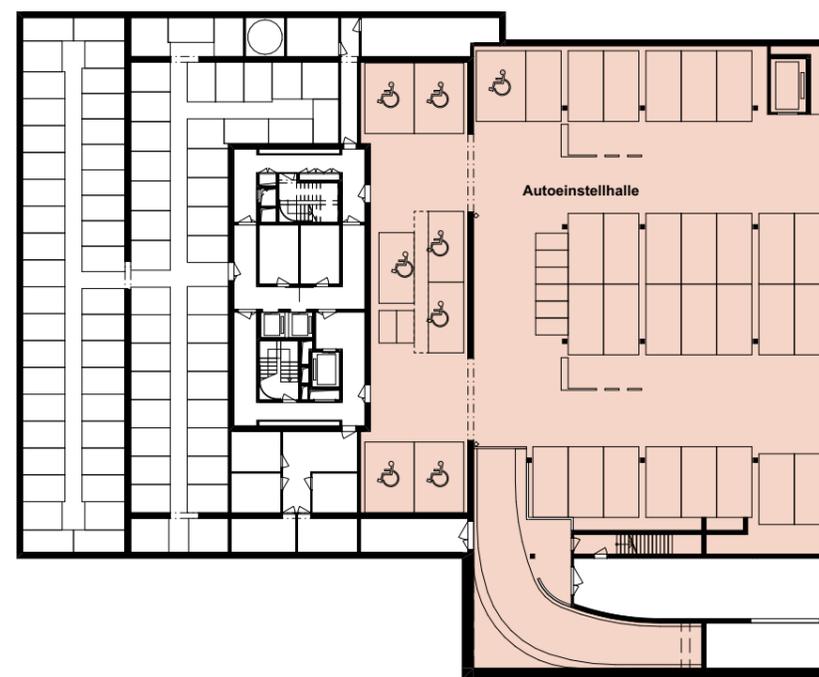


Regelgeschoss (10.OG)

- Wohnen
- Zusatznutzungen
- Büro
- Gewerbe
- Schule
- Sport
- Einstellhalle



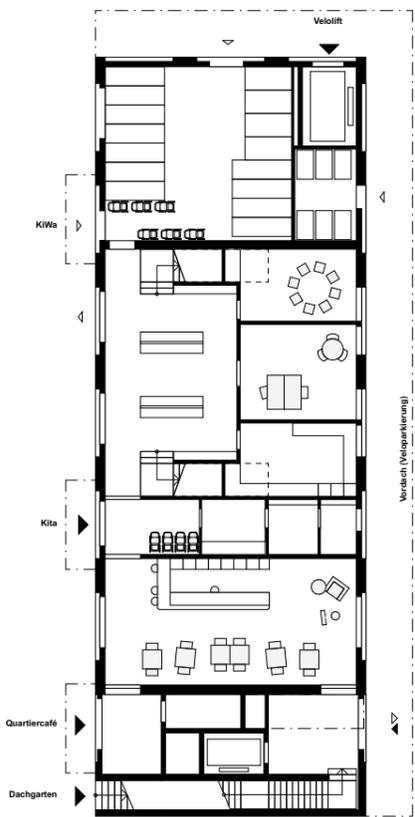
1. Untergeschoss



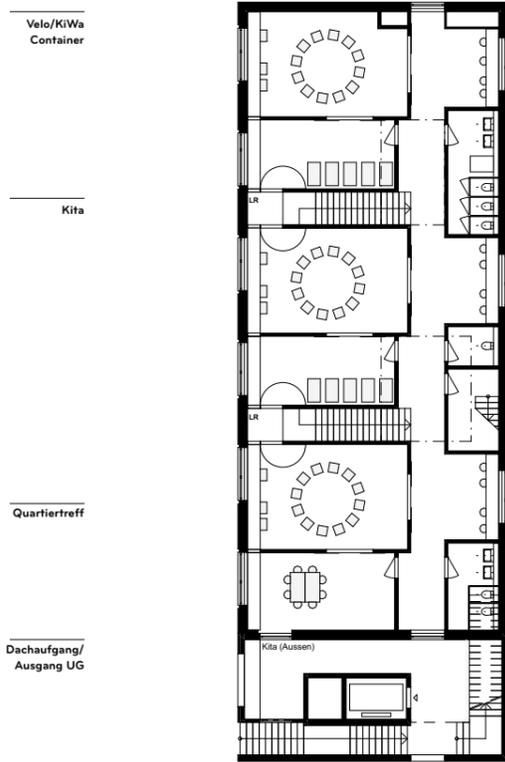
2. Untergeschoss

# Teilprojekt Pi - Nebengebäude

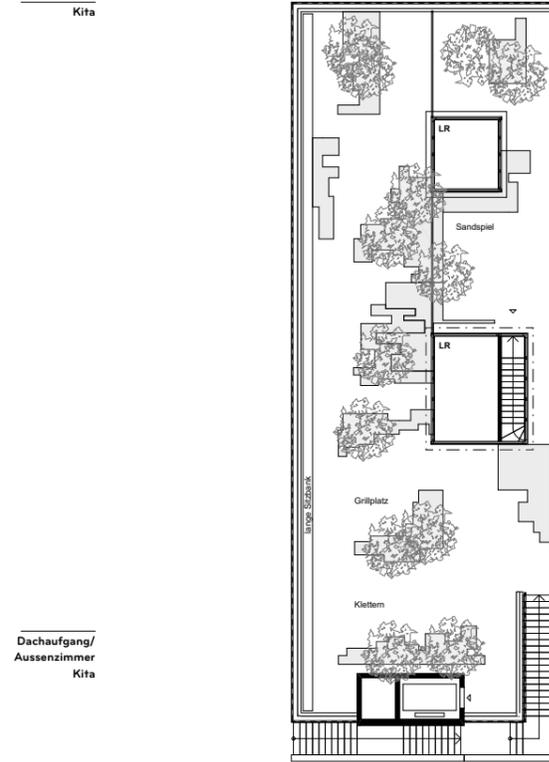
1:333



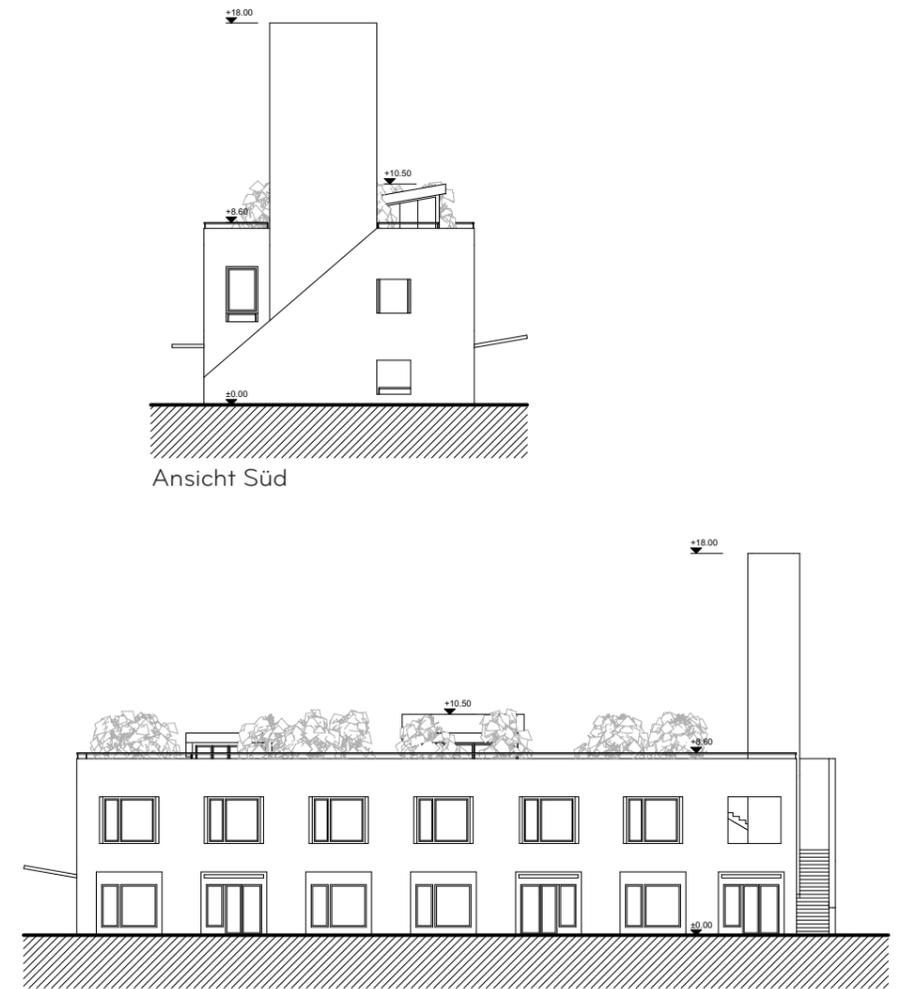
Erdgeschoss Nebengebäude



Obergeschoss Nebengebäude



Öffentlicher Dachgarten



Ansicht West



Visualisierung Turmgasse und Hofgebäude  
Stand Bereinigung WB - 24.6.2019



Büro Schlüter: Hofhaus Tellhof, Zürich  
Offener Raum



Kiezkinder, Berlin  
Verknüpfung Innen- & Aussenraum



Kiezkinder, Berlin  
Wandelbare Strukturen



COBE: Kindergarten Frederiksberg (DK)  
Referenz öffentlicher Aufgang

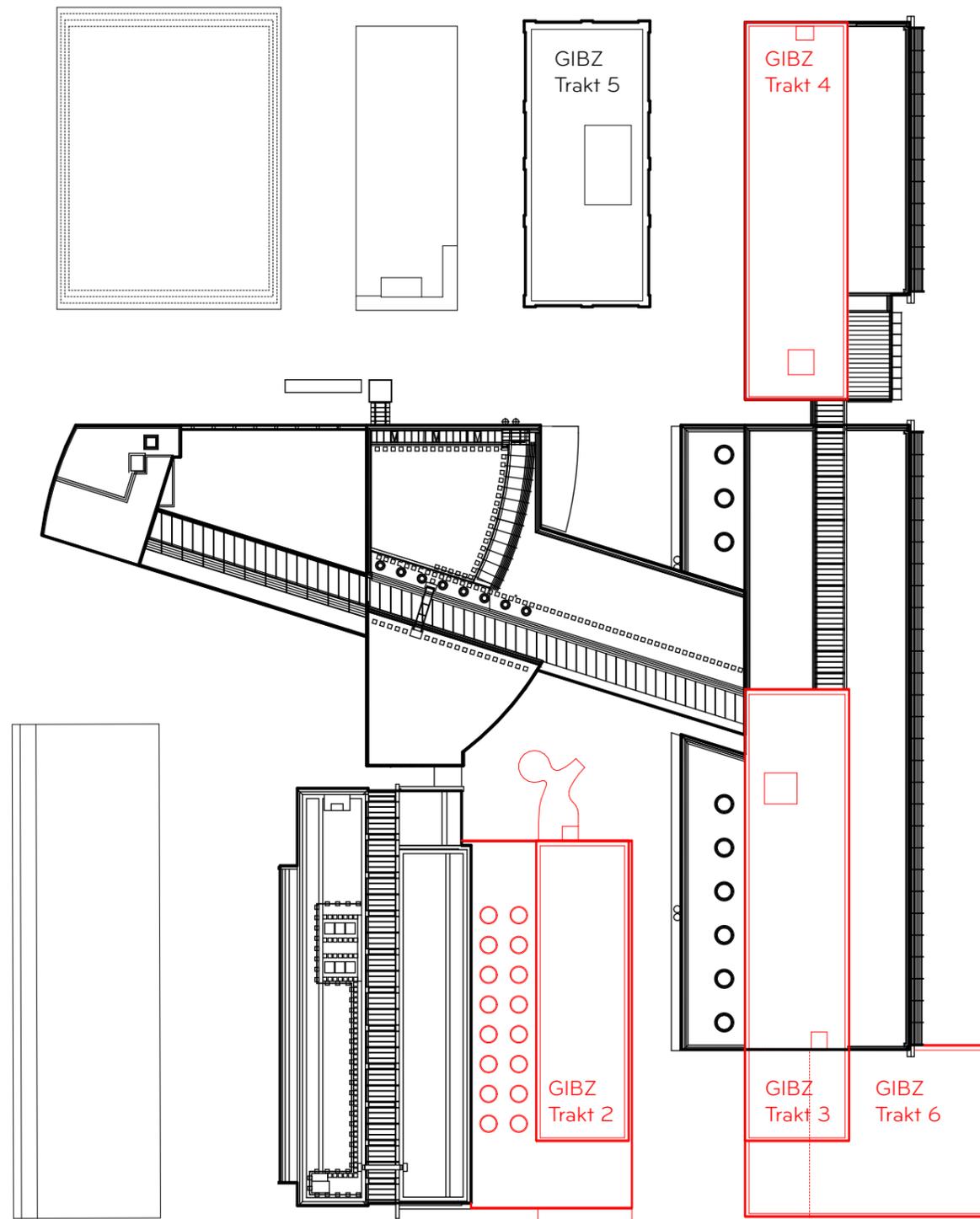


ZHAW Toni Areal - Studio Vulkan, ZH  
Referenz Dachterrasse

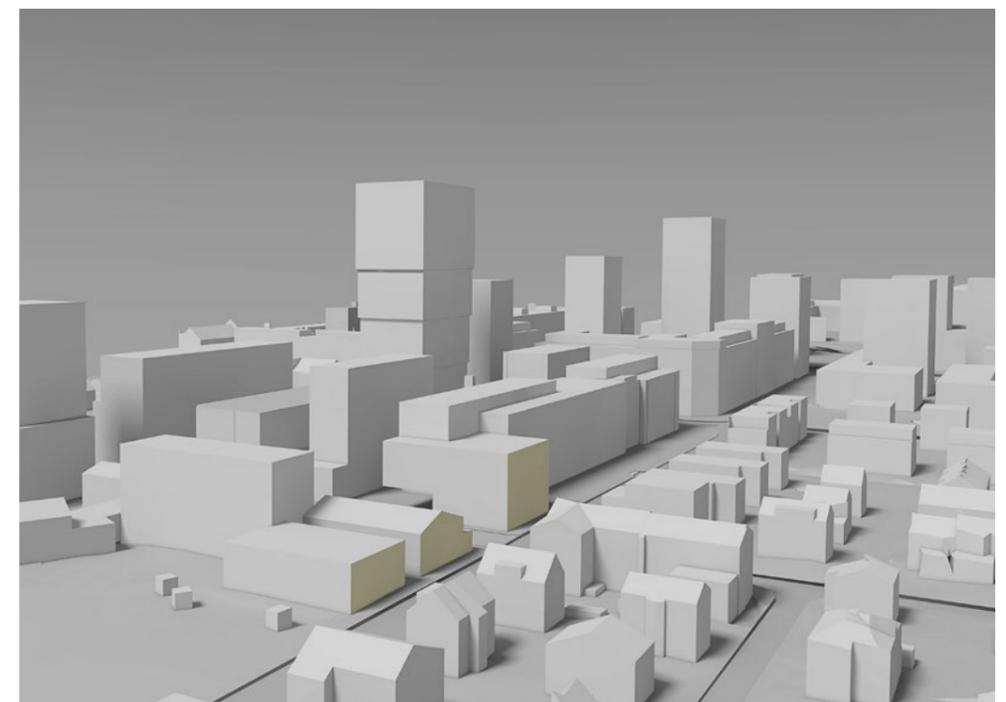
Entwurfsskizze Richtprojekt.  
Volumen und Nutzungen können in der weiteren Projektierung abweichen. 12

# Teilprojekt GIBZ - Übersicht Verdichtung

1:750



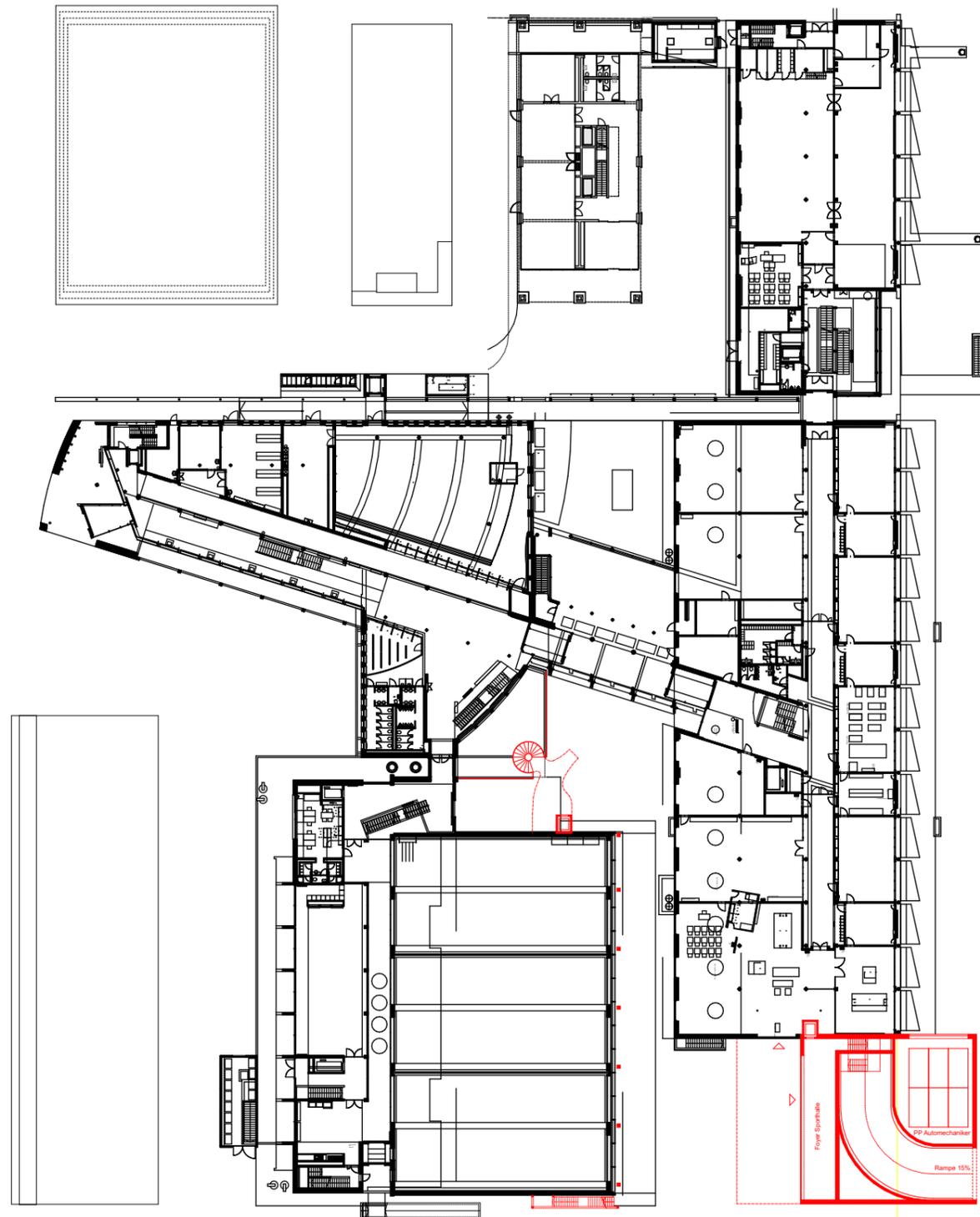
Verdichtungsvolumen GIBZ



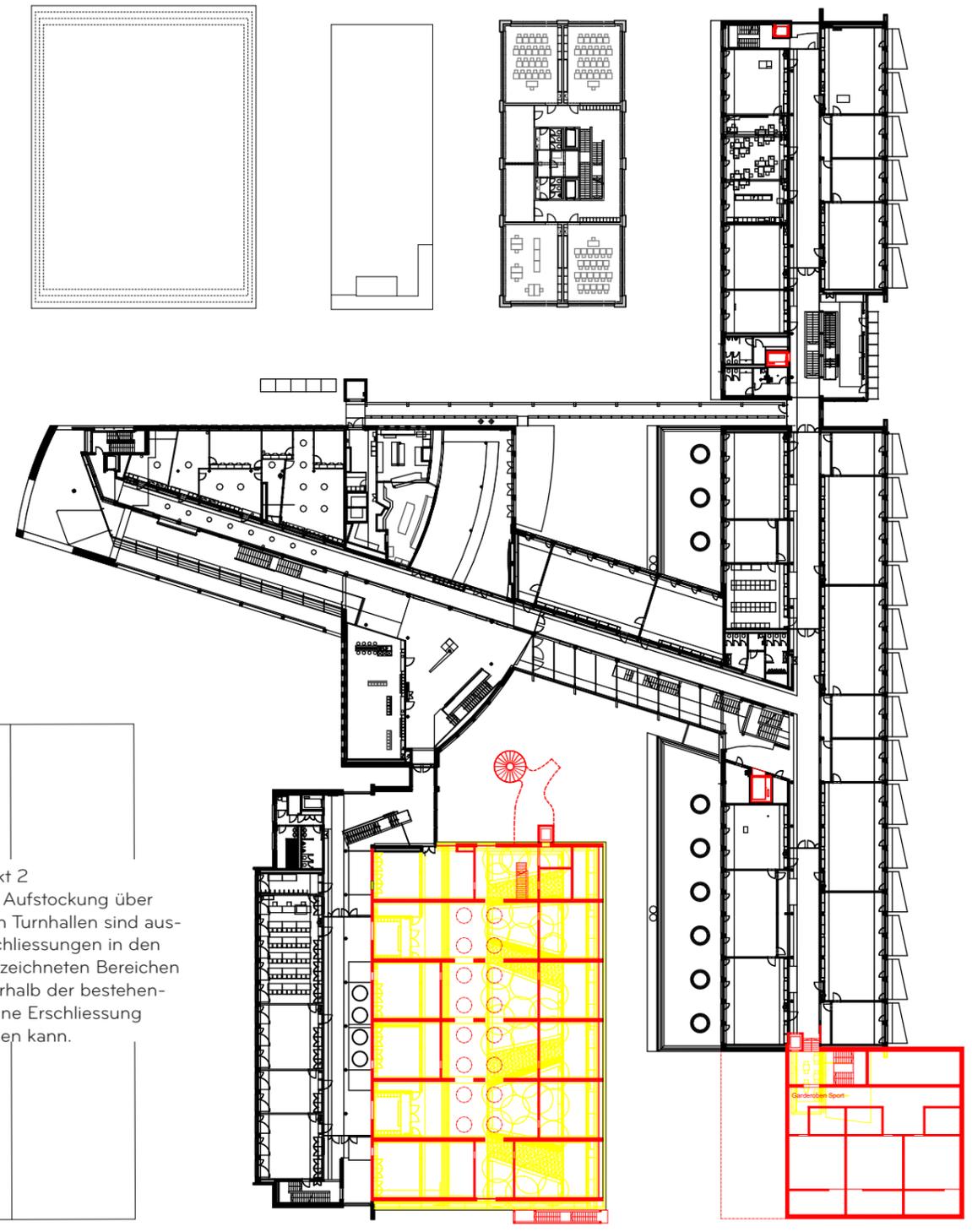
Abfolge Baukörper entlang Industriestrasse

# Teilprojekt GIBZ - Aufstockungen und Neubau

1:750



Erdgeschoss



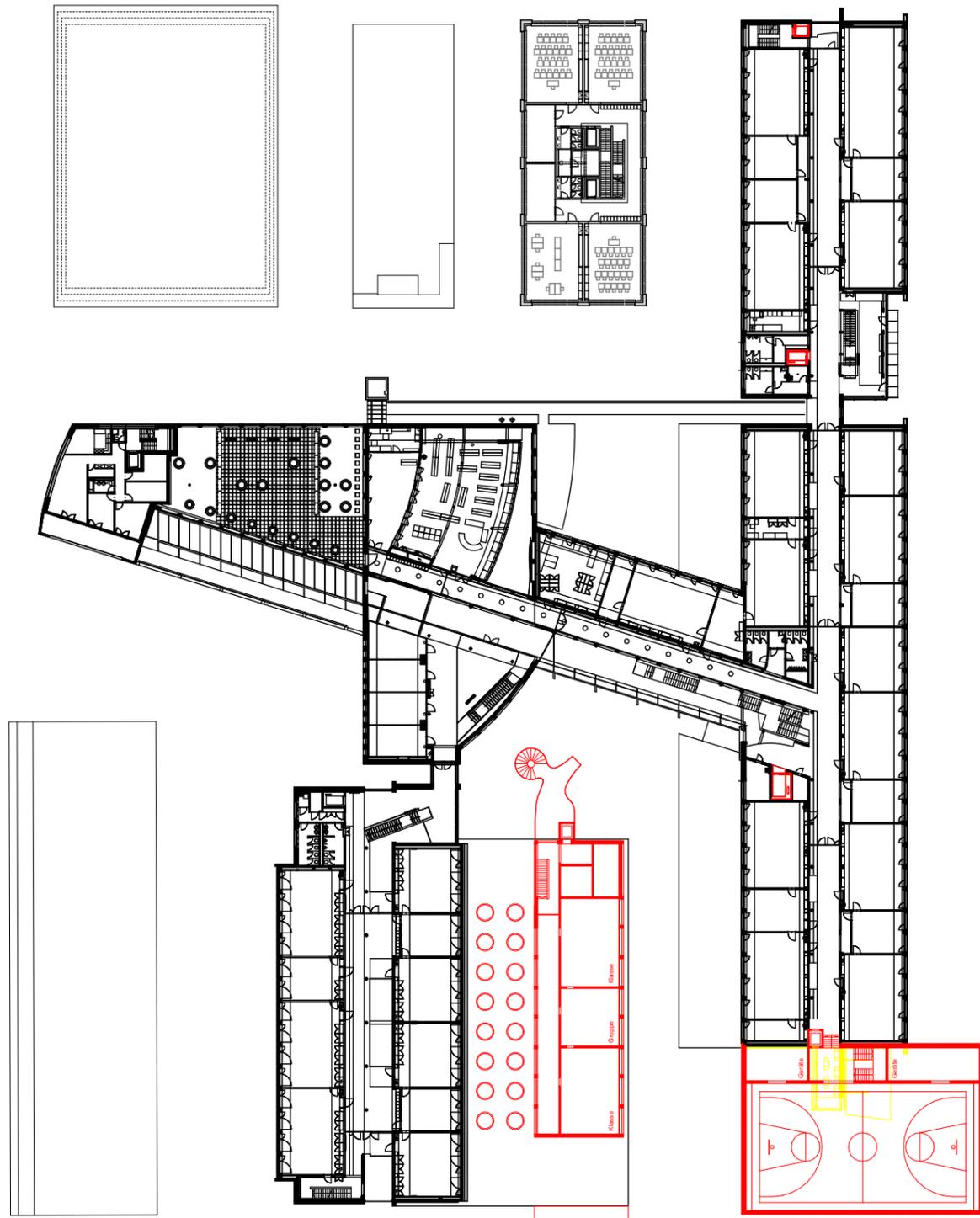
Aufstockung Trakt 2  
 Für die geplante Aufstockung über den bestehenden Turnhallen sind ausenliegende Erschliessungen in den dafür im Plan bezeichneten Bereichen möglich, da innerhalb der bestehenden Turnhalle keine Erschliessung angeordnet werden kann.

1. Obergeschoss/ Abfanggeschoss über bestehende Turnhalle

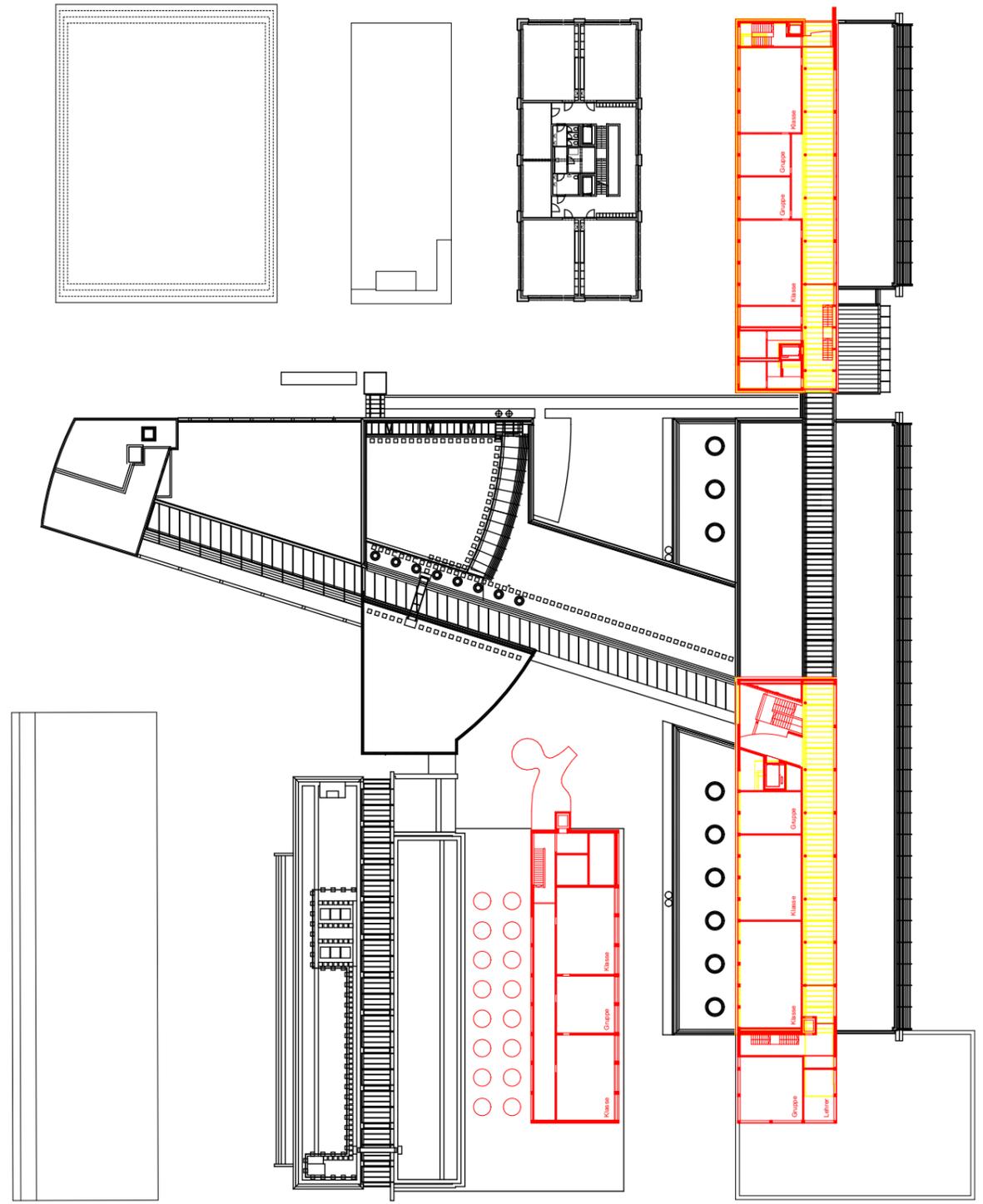


# Teilprojekt GIBZ - Aufstockungen und Neubau

1:750



2. Obergeschoss



5. Obergeschoss



# GIBZ - Schulnutzung Bestand



Freiraumbelegung Bestand GIBZ

## GIBZ & Erweiterung Richtprojekt

Als Berufsfachschule des Kantons Zug ist das Gewerblich-industrielle Bildungszentrum Zug (GIBZ) stolz darauf, jungen Menschen mehr als nur Schulbildung anzubieten. Das GIBZ versteht sich als Lebensraum, wo Wissen erworben, Bildung gepflegt und Werte gelebt werden. Es ist eines von 3 kantonalen Berufsbildungszentren und damit wichtiger Teil des Zuger Bildungswesens. Neben der Grundbildung für etwa 30 Berufe werden weitere Bildungsangebote wie Brückenangebote und berufliche Weiterbildung angeboten.

Zur Zeit besuchen rund 5'500 Schüler das GIBZ an zumindest einem Halbtage je Woche, was einer täglichen Frequenz von ca. 1'000 Schülerinnen und Schüler entspricht. Langfristig wird von einem Anstieg der Schülerzahlen ausgegangen. Durch eine 3-phasige Organisation des Schulalltags (gestaffelte Start-, End- und Pausenzeiten) werden auch in den Kernzeiten des Schulbetriebs (Mo – Sa, ca. 8h bis 18:30h) Dichteprobleme im Schulareal verhindert und eine kontinuierlichere Nutzung der Aufenthalts- und Pausenräume erreicht. Ausserdem

werden Spitzen bei der Nutzung von Infrastrukturen abgemildert. Durch Zusatzangebote, auch von Drittnutzern werden die Räume teilweise bis 23h belegt.

Die Entwicklung des Gevierts im Rahmen des Richtprojekts berücksichtigt die bestehende Nutzung und sichert das Funktionieren der schulischen Abläufe. Den Bedürfnissen der vorwiegend jugendlichen Gewerbeschüler wird mit einem robust gestalteten Pausenhof Rechnung getragen, der als Lernort und Aufenthaltsort die Werte der Schule vermittelt. Der Freiraum wird von multifunktionalen Aufenthaltsangeboten überlagert, die auch den umgebenden Wohn- und Arbeitsnutzungen genügend Raum bieten.

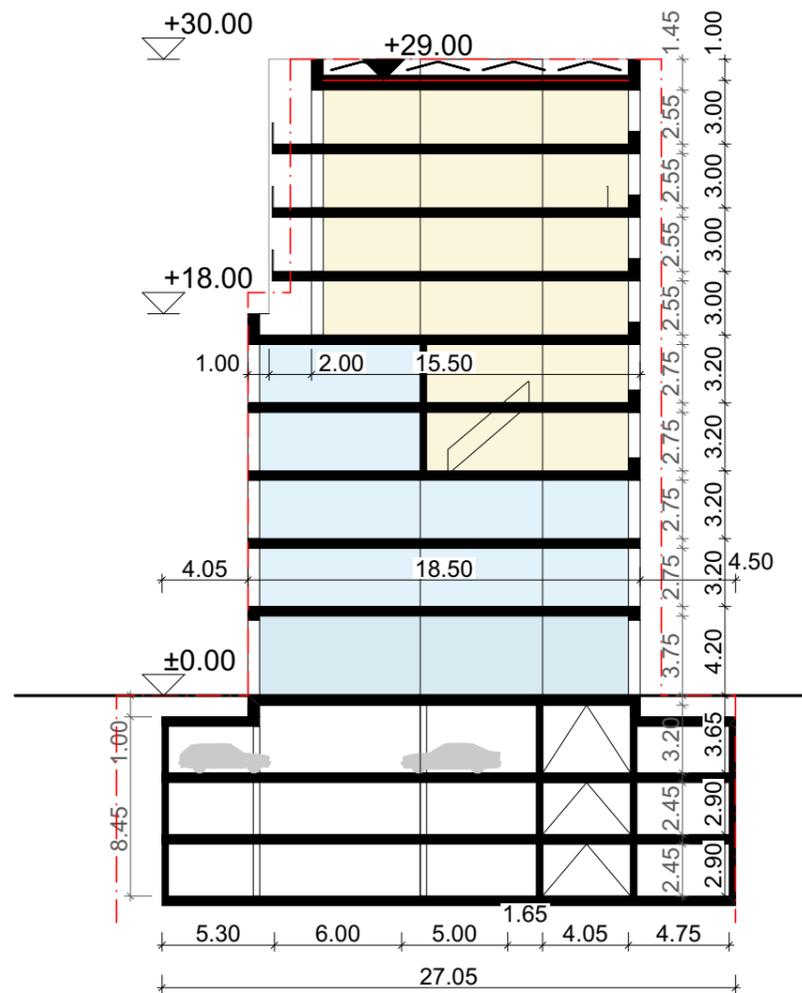
Mit dem Richtprojekt wird eine Erweiterung der bestehenden Flächen um ca. 23% aGF vorgeschlagen. Damit wird die Erweiterung der bestehenden 85 Klassenzimmer um weitere ca. 16 Klassenräume sowie 8 Gruppenräume, eine Cafeteria und eine Einfachturnhalle mit den jeweiligen Nebenräumen ermöglicht.



Situationsplan GIBZ  
Quelle: www.gibz.ch

# Teilprojekt Baarerstrasse 94-98

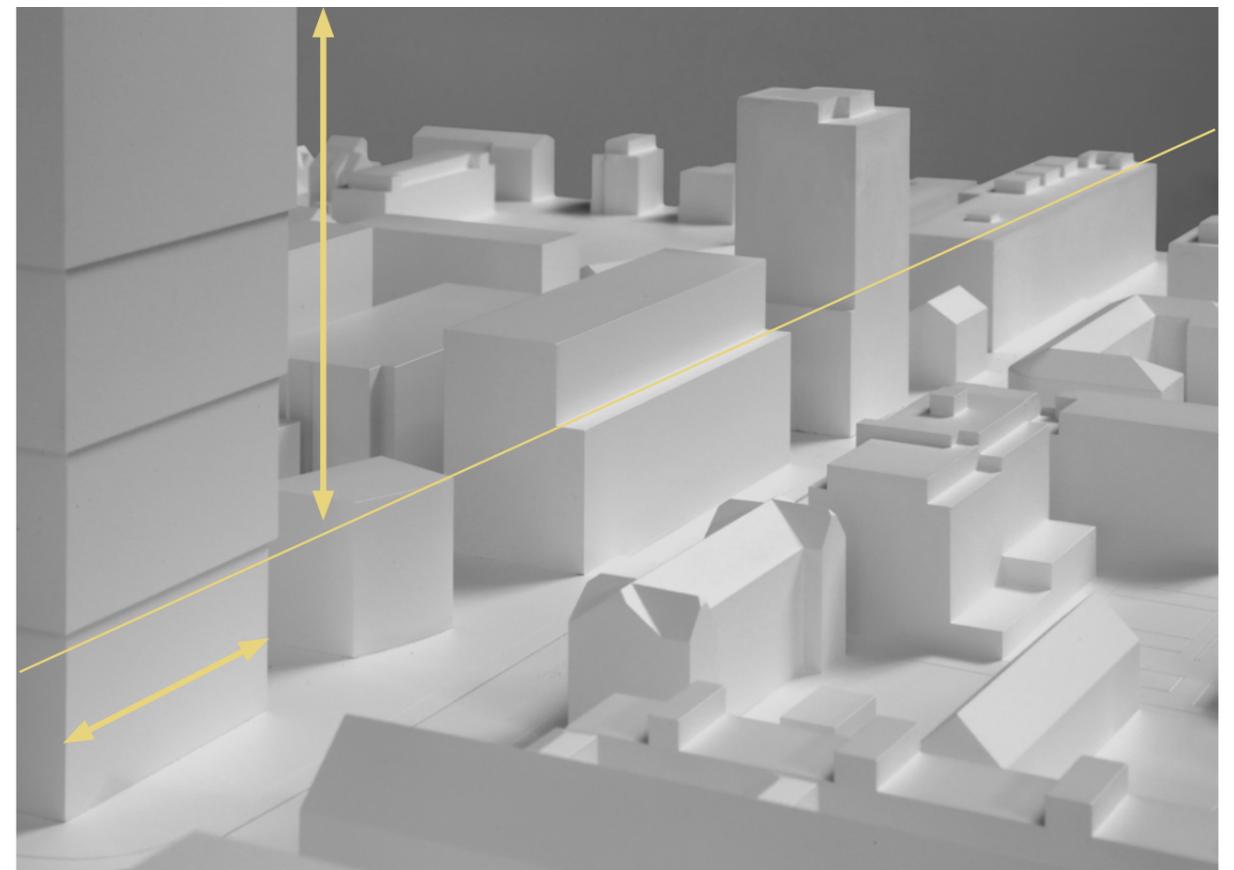
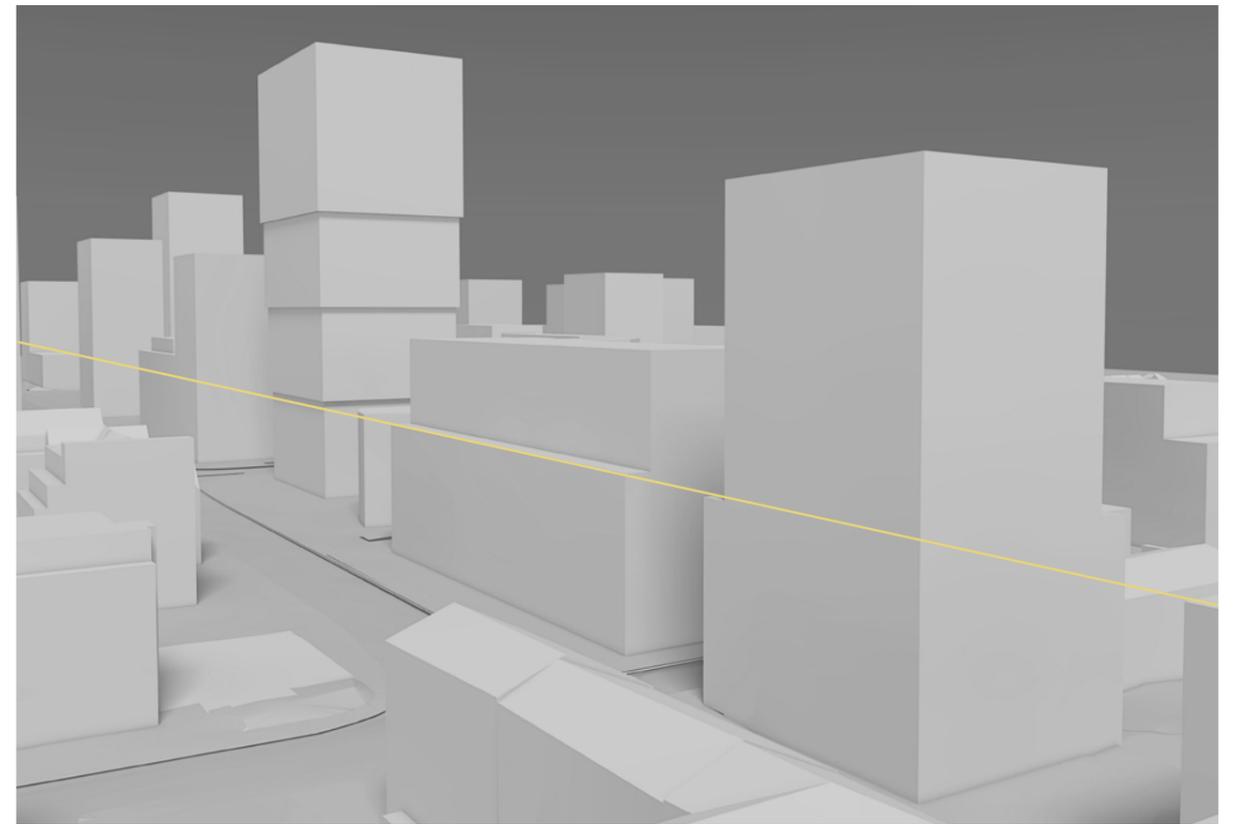
1:333



- Wohnen
- Büro
- Gewerbe

## Richtprojekt Rote Post:

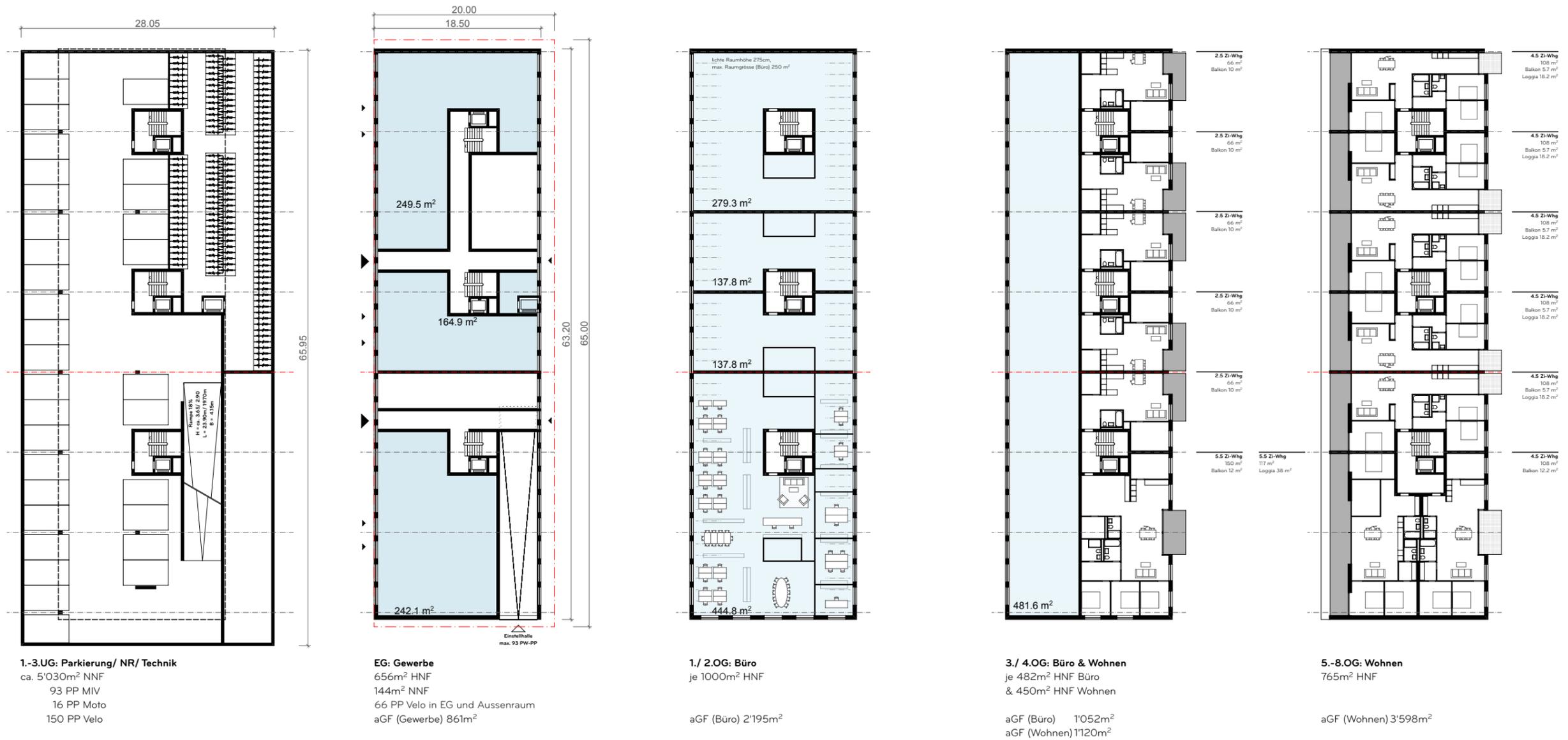
Gesamthöhe	29m
	(max. Dachrand 30m)
Traufhöhe	ca. 18m (OK Brüstung)
Gebäudetiefe	18.5m/ 15.5m
AZ	3.6
Wohnanteil	ca. 51%
Parkierung EH	93 PW-PP



Volumenmodell  
Richtprojekt

# Teilprojekt Baarerstrasse 94-98

1:500



## Ausnützung

StWE (Parz. 479)	1'069m <sup>2</sup> ALF
Vaud. Vers. (Parz. 477 + 478)	1'428m <sup>2</sup> ALF
<b>Total</b>	<b>2'497m<sup>2</sup> ALF</b>

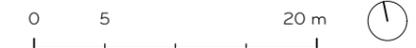
**Total** 8'826 m<sup>2</sup> aGF  
**AZ** 3.53

## Total HNF

Gewerbe	656 m <sup>2</sup>	( 9%)
Büro	2'964 m <sup>2</sup>	(39%)
Wohnen	3'960 m <sup>2</sup>	<b>(52%)</b>

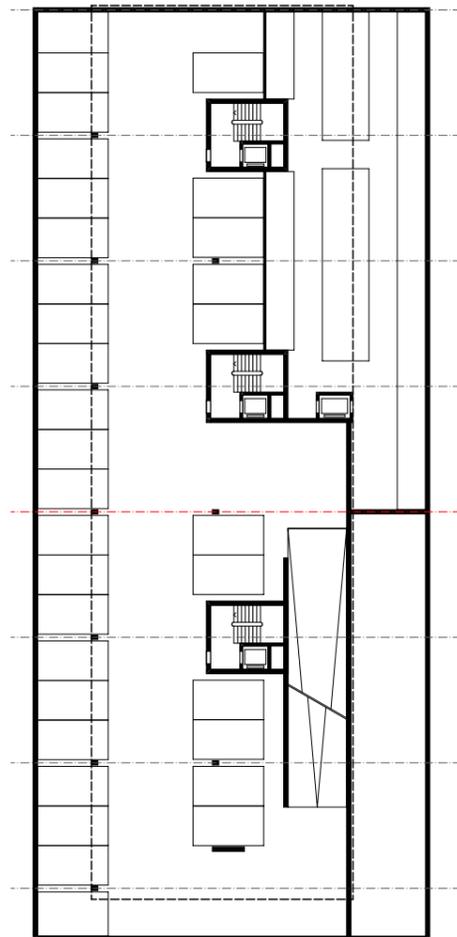
## Wohnungsspiegel (HNF)

2.5 Zi	66m <sup>2</sup>	10stk.
3.5 Zi	-m <sup>2</sup>	-stk.
4.5 Zi	108m <sup>2</sup>	24stk.
5.5 Zi	ø128m <sup>2</sup>	6stk.
<b>Total</b>	<b>3'960m<sup>2</sup></b>	<b>40stk.</b>



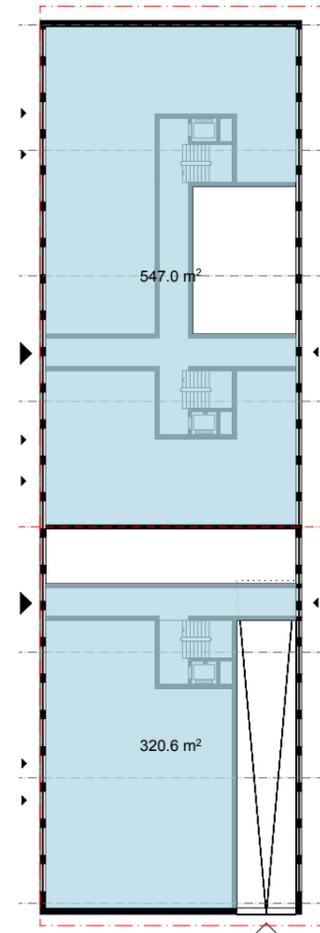
# Teilprojekt Baarerstrasse 94-98

1:500  
grafischer Nachweis AZ



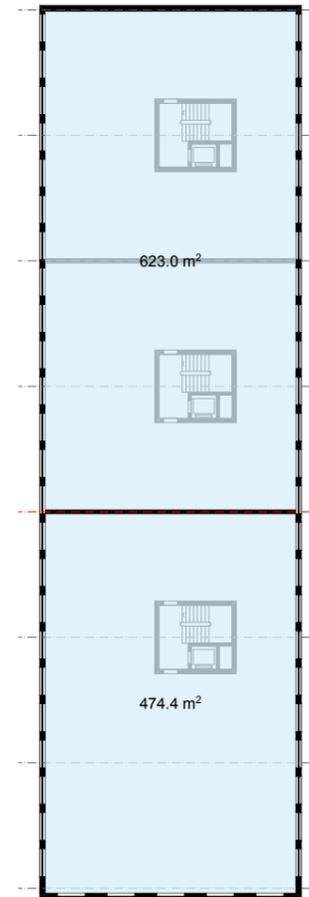
1.-3.UG: Parkierung/ NR/ Technik

aGF —m<sup>2</sup>



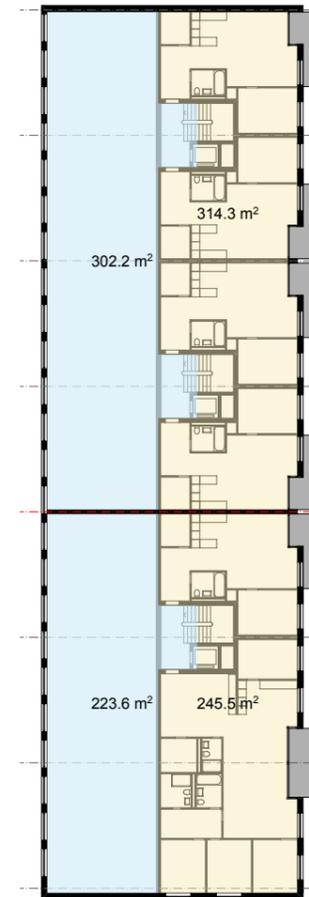
EG: Gewerbe

aGF (Gewerbe) 861m<sup>2</sup>



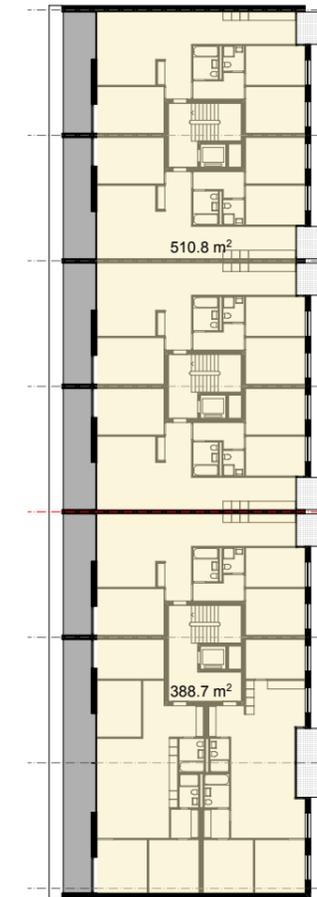
1./ 2.OG: Büro

aGF (Büro) 2'195m<sup>2</sup>



3./ 4.OG: Büro & Wohnen

aGF (Büro) 1'052m<sup>2</sup>  
aGF (Wohnen) 1'120m<sup>2</sup>



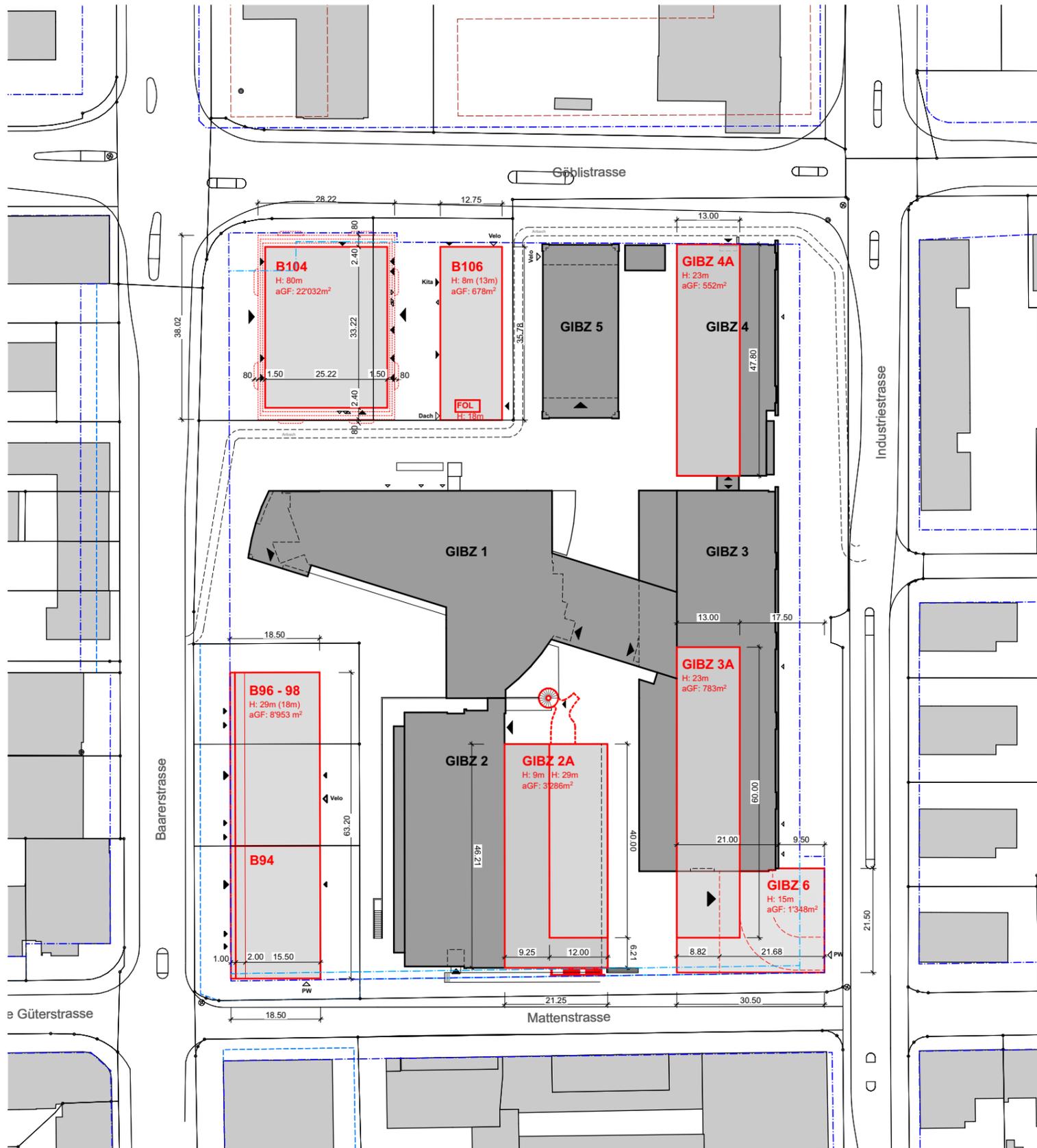
5.-8.OG: Wohnen

aGF (Wohnen) 3'598m<sup>2</sup>



# Übersicht Richtprojekt/ Kennzahlen

1:1000



## Arbach

Der Arbach (privates Gewässer) ist im Bereich des Gevierts vollständig eingedolt und verläuft näherungsweise 3m unter Niveau. Gewässerlinien sind nicht festgesetzt.

Der bestehende Kanal verläuft zwischen Bestandsgebäude GIBZ Trakt I und Projekt Pi B104 / B106 in einem Bereich, der für die Anlieferung des Schulzentrums und des zukünftigen Hochhausneubaus genutzt wird. Mit dem Richtprojekt wird der Kanal nicht überstellt, Auskragungen am Hochhaus, die über diesen reichen sind ab dem 5.OG möglich. Die Instandhaltung/ Sanierung des Kanals wird davon nicht beeinflusst.

Zur Erschliessung der neuen Tiefgarage von Projekt Pi (2.UG) ist eine Unterquerung des Bachlaufs mit einer Verbindungsrampe von der bestehenden Einstellhalle der GIBZ (1.UG) geplant (siehe Plandarstellung S.9). Aufgrund dieser unterirdischen Anbindung kann auf eine zusätzliche Tiefgarageneinfahrt im Stadtraum verzichtet werden.

## Ausnützung

	aLF	GF <sub>o</sub>	aGF	AZ
<b>Pi</b>	<b>2'650 m<sup>2</sup></b>	<b>24'906 m<sup>2</sup></b>	<b>22'710 m<sup>2</sup></b>	<b>8.57</b>
Hochhaus Pi		24'073 m <sup>2</sup>	22'032 m <sup>2</sup>	
Nebengebäude Pi		833 m <sup>2</sup>	678 m <sup>2</sup>	
<b>Rote Post</b>	<b>2'497 m<sup>2</sup></b>	<b>9'673 m<sup>2</sup></b>	<b>8'953 m<sup>2</sup></b>	<b>3.59</b>
Baarerstr. 94	1'069 m <sup>2</sup>		3'839 m <sup>2</sup>	3.59
Baarerstr. 96-98	1'428 m <sup>2</sup>		5'114 m <sup>2</sup>	3.58
<b>GIBZ</b>	<b>15'646 m<sup>2</sup></b>	<b>6'796 m<sup>2</sup></b>	<b>31'645 m<sup>2</sup></b>	<b>2.02</b>
Bestand			25'676 m <sup>2</sup>	
Trakt 2A		3'652 m <sup>2</sup>	3'286 m <sup>2</sup>	
Trakt 3A		874 m <sup>2</sup>	783 m <sup>2</sup>	
Trakt 4A		620 m <sup>2</sup>	552 m <sup>2</sup>	
Trakt 6		1'650 m <sup>2</sup>	1'348 m <sup>2</sup>	
<b>Total</b>	<b>20'793 m<sup>2</sup></b>	<b>41'375 m<sup>2</sup></b>	<b>63'308 m<sup>2</sup></b>	<b>3.04</b>