

Das Hochhaus Pi in der Tradition des Quartiers.

Das «Boomquartier» Zugs

Das Zuger Guthirtquartier ist seit über 100 Jahren das Quartier, wo Zug wächst, wo dem technischen Fortschritt und Zeitgeist entsprechend wechselnde neue Formen von Gewerbe und industrieller Produktion einen attraktiven Standort fanden: Es wurde Korn gemahlen, Glühlampen, Bürsten oder Kisten fabriziert. Bei Etter wurde Alkohol destilliert, Alois Keiser entwickelte den Holzvergaser, bei Orris wurde Margarine gekocht und in den Erikawerken begehrte Kinder- und Puppenwagen hergestellt. Von diesen vielen Unternehmen ist heute im Quartier einzig noch die V-ZUG tätig, deren Anfang auf 1913 zurückgeht.

Die Modernität des Quartiers fand aber auch in Bauten ihren Ausdruck: Die erste Autogarage zwischen Zürich und Luzern stand da (Garage Keiser, Baarerstrasse 50), hier wurde die erste moderne Zuger Kirche (Pfarrei Gut Hirt, Architekten Alois Stadler/Walter F. Wilhelm, 1936–1937), sowie das erste Hochhaus in der Stadt (Baarerstrasse 122, Architekten Heinrich Gysin/Walter Flueler, 1956–1960) gebaut.

Wohnbauten als Teil der industriellen Infrastruktur

Boomende Industrie- und Gewerbebetriebe entstanden jedoch nie isoliert. Sie brauchten ihre Infrastruktur. Dazu zählten neben Strassen- und Schienenanschluss, Kantinen und Restaurants vor allem Wohnungen. Darum engagierten sich die «Fabrikherren» für bezahlbaren Wohnraum für ihre Mitarbeitenden. Während sie für sich selbst meist südlich der Altstadt bauten, förderten sie die Erstellung von Arbeiterwohnungen in der Nähe ihrer Fabriken. Alte Flugaufnahmen des Guthirtquartiers zeigen, wie rund um die Industrieanlagen von «Metalli» und V-ZUG auf der grünen Wiese zahlreiche Wohnanlagen entstanden. Davon stehen zwischen Metall- und Göblistrasse auch heute noch etliche Ensembles.



Das Projekt Pi ist Teil des Bebauungsplans des Gevierts GIBZ. Dieser befindet sich im Moment im politischen Verfahren. Entsprechend können sich Pläne noch verändern, wenn die Einzelheiten der Genehmigung klar sind. Darum sind zurzeit nicht alle Details zum Angebot von Pi final.

Nach aktuellem Projektstand werden rund Dreiviertel davon preisgünstig vermietet. Aufgrund laufender Abklärungen mit den Behörden prognostizieren wir aktuell folgende approximative Mietzinsen (in CHF):

2.5 Zimmerwohnung	1'300 – 1'600
3.5 Zimmerwohnung	1'700 – 2'000
4.5 Zimmerwohnung	2'200 – 2'500
5.5 Zimmerwohnung	2'600 – 2'900

Die restlichen Wohnungen werden voraussichtlich zu Marktpreisen vermietet oder verkauft und tragen so zur Finanzierung des Gesamtprojektes bei.



Vertikale Nachbarschaften für die vertikale Fabrik

Genau in dieser Tradition steht der Bau des Holzhochhauses Pi: ein Projekt, das eng mit seinem Quartier verknüpft ist. Hier, im Zuger Guthirt, besitzen die Metall Zug und die traditionelle Produzentin für Haushaltapparate V-ZUG über ihre Immobiliengefässe Urban Assets Zug AG, respektive V-ZUG Infra AG, ein Areal mit mehreren Grundstücken. Diese sollen als Generationenprojekt über mehrere Bauetappen von 2013 bis zirka 2045 zum Tech Cluster Zug werden, einem Ökosystem von innovativen Technologien und Dienstleistungen, aber auch mit Raum zum Wohnen und Verweilen. Dabei zieht im Gegensatz zu den meisten vergleichbaren Industriegeländen in der Schweiz die Industrie nicht aus oder gibt auf. Vielmehr verlagert die V-ZUG ihre Produktion vor Ort in eine innovative, vertikale Fabrik. So wird viel Platz für neue Nutzungen und Bewohnerinnen und Bewohner dieses Stadtteils frei. Und wie die Fabrik in die Vertikale wächst, wachsen auch die Wohnhäuser in die Höhe, in die vertikalen Nachbarschaften des Projektes Pi, dem grössten Holzhochhaus der Stadt Zug.

Der Tech Cluster braucht erschwinglichen Wohnraum

Im quirligen Denk- und Werkplatz des Tech Clusters werden auch Menschen tätig sein, beispielsweise Studierende, Junge am Beginn ihrer Karriere, Start-ups oder Forschende, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. So wie Arbeitersiedlungen einst den Betrieb einer Fabrik ermöglichten, wird Pi – neben anderen Gebäuden mit Wohnflächen auf dem Gelände des Tech Cluster Zug – seinen Beitrag zum Funktionieren dieses neuen Stadtteils leisten. Die Motivation für den Bau von Pi und sein grosser Anteil an preisgünstigem Wohnraum sind darum von innen und nicht durch äussere Faktoren, wie das Wohnbauförderungsgesetz begründet. Entsprechend wurde bereits im Wettbewerb, der zum vorliegenden Projekt von Pi geführt hat, ein innovatives Hochhaus mit einer grossen Anzahl preisgünstiger Wohnungen gesucht.

«Nachhaltigkeit erfordert auch eine gute gesellschaftliche Bilanz. Das Hochhaus Pi ist als Eckstein für die Entwicklung des Fabrikgeländes der V-ZUG von Anfang an auf preisgünstigen Wohnbau ausgelegt gewesen. Denn für den neuen Stadtteil, der hier im Guthirtquartier entsteht, braucht es auch erschwinglichen Wohnraum.»

Christina Annen,
CEO Tech Cluster Zug AG

Nachhaltigkeit kennt nicht nur ökologische Dimensionen

Das Hochhaus Pi ist bewusst als innovatives Projekt ausgelegt. Dafür wurden in Zusammenarbeit mit Forschenden und Spezialisten neue Techniken für den Holzbau, für die Energieversorgung und die Mobilität ausgelotet. Nachhaltigkeit kennt aber nicht nur ökologische und ökonomische, sondern auch soziale Dimensionen. Entsprechend stapelt das Konzept von Pi nicht einfach preisgünstige Wohneinheiten in die Höhe, in denen die Bewohnerinnen und Bewohner anonym aneinander vorbeileben. Vielmehr entwickelt der Entwurf von Duplex Architekten das Konzept von dreigeschossigen, vertikalen Nachbarschaften, die sich multifunktionale Flächen und Räume teilen. Auch in diesem Sinne führt Pi das Konzept der Arbeiterwohnanlage weiter: Das Quartier wird in die Vertikale des Hochhauses übertragen.

«Seit bald 60 Jahren engagieren wir uns für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Unsere Vision des zusammen leben statt nebeneinander wohnen deckt sich im Konzept der vertikalen Nachbarschaften des Hochhauses Pi beispielhaft.»

Esther Keiser, Geschäftsführerin GEWOBA

Ein unternehmerisches Bekenntnis

So wie sich einst die Fabrikbesitzer um Wohnraum für ihre Mitarbeitenden sorgten, steht hinter dem Holzhochhaus Pi auch ein klares unternehmerisches Bekenntnis der Bauherrschaft: Pi soll Neues wagen. Pi soll den innovativen Charakter des Tech Cluster Zugs spiegeln. Pi ist kein auf Rendite getrimmtes Objekt. Vielmehr will die Bauherrschaft mit dem Projekt Pi bestätigen, dass sich preisgünstiger Wohnungsbau und technologisch hochwertige, nachhaltige und innovative Bauformen nicht ausschliessen. Zudem soll Pi, wie es die Architekten im Siegerprojekt formulierten, über sich selbst hinaus als neuer Baustein «auf den Ort einwirken und die unmittelbare Umgebung positiv verändern».

Bewährte institutionelle Vermieter

Entsprechend wurde und wird Pi geplant. Und entsprechend besteht die Absicht, die verschiedenen Sektoren des Hochhauses an lokale, institutionelle Bauträger, die sich in der Vermarktung preisgünstiger Wohnbauten bewährt haben, zu verkaufen. Die Mieten der preisgünstigen Wohnungen, rund Dreiviertel aller Wohnungen, werden anhand der Berechnungspraxis der Kostenmiete errechnet. Falls die aktuellen Verkaufsverhandlungen zum Abschluss kommen, wird ein kleinerer Teil der Wohnungen zusätzlich von institutionellen Bauträgern vergünstigt. Auch das Nachbargebäude mit der Kita wird von reduzierten Mietzinsen profitieren. Die Zuger Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau GEWOBA hat bereits eine Absichtserklärung unterzeichnet, um 70 Wohnungen im Hochhaus Pi zu kaufen.

Was versteht man unter Kostenmiete?

Kostenmiete bezeichnet das Berechnungsmodell, mit dem die Mietzinsen der preisgünstigen Wohnungen im Projekt Pi berechnet werden.

Dieses Modell wird im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes angewendet. Dabei wird auf Gewinnstreben verzichtet und der Wohnraum nach der Kostenmiete vermietet. Das Bundesamt für Wohnungswesen BWO beschreibt den Grundsatz der Kostenmiete so, «dass die Mietzinseinnahmen alle laufenden Liegenschaftskosten decken (Finanzierungskosten, Baurechtszinse und Betriebskosten). Ebenso enthalten sind genügend Mittel für den langfristigen Wertehalt.»

Für das Projekt Pi ist die Tech Cluster Zug AG als Entwicklerin des Projektes im Gespräch mit den kantonalen Behörden für eine frühzeitige Verfügung zum angewandten Berechnungsmodell.

