

Medienmitteilung vom 04. April 2024

## **Ein Hochhaus in der Tradition des Quartiers**

**Das Projekt des Holzhochhauses Pi führt die Tradition der Moderne im Zuger Guthirtquartier sowie die Einheit von industrieller Produktion und preisgünstigem Wohnungsbau in die Zukunft. Es ist ein starkes unternehmerisches Bekenntnis zu ökologischer und gesellschaftlicher Nachhaltigkeit und soll die Umgebung positiv verändern und dem Quartier auch Raum zum Verweilen geben.**

Zurzeit prüft und diskutiert der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug den Bebauungsplan des Gevierts GIBZ im Zuger Guthirtquartier. Als Teil dieses Gevierts plant die Tech Cluster Zug AG das Hochhaus Pi. Das innovative Projekt soll als Holzhochhaus in der Stadt Zug ein Zeichen für die Nachhaltigkeit setzen. Das Hochhaus führt aber auch die Tradition der Modernität des Quartiers weiter und soll preisgünstigen Wohnraum für die Arbeitenden im Tech Cluster Zug sowie für die Stadt Zug ermöglichen. Mit dem Projekt Pi wird ein erstes Mal das noch frische Abstimmungsresultat für die Initiative «2000 Wohnungen für den Zuger Mittelstand» mit einer signifikanten Anzahl preisgünstiger Wohnungen umgesetzt.

### **Vertikale Nachbarschaften für die vertikale Fabrik**

Im Guthirtquartier besitzen die Metall Zug und die traditionelle Produzentin für Haushaltapparate V-ZUG ein Areal mit mehreren Grundstücken. V-ZUG ist mitten in einem Wandelprozess, in dem die bestehende Produktion in eine vertikale Fabrik verlagert wird. Dadurch wird ein grosser Teil des Fabrikgeländes frei für neue Nutzungen. Als Bauherrenvertreterin der V-ZUG entwickelt die Tech Cluster Zug AG das ursprüngliche Stammgelände der V-ZUG und die Grundstücksflächen, welche der Metall Zug gehören, zum Tech Cluster Zug. Dieses Generationenprojekt soll ein Ökosystem von innovativen Technologien und Dienstleistungen, aber auch Raum zum Verweilen und Wohnen ins Zuger Guthirtquartier bringen. Und so wie in der Vergangenheit rund um das Fabrikgelände Wohnungen für die Mitarbeitenden entstanden sind, braucht auch der Tech Cluster Zug Wohnraum. Im Hochhaus Pi entsteht ein Teil dieser Wohnflächen.

Dabei setzt das Projekt des Hochhauses Pi auf innovative Wohnformen: Statt Wohneinheiten, in denen die Bewohnerinnen und Bewohner anonym aneinander vorbeileben, in die Höhe zu stapeln, entwickelt der Entwurf von Duplex Architekten das Konzept von dreigeschossigen, vertikalen Nachbarschaften, die sich multifunktionale Flächen und Räume teilen. Weiter entsteht ein gegenüber heute offener, aufgewerteter Aussenraum der nahtlos in die Aussenräume der GIBZ Schule übergeht.

### **Ein unternehmerisches Bekenntnis**

Hinter dem Holzhochhaus Pi steht auch ein klares unternehmerisches Bekenntnis der Metall Zug: 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». Denn Nachhaltigkeit kennt nicht nur ökologische und ökonomische, sondern auch gesellschaftliche Dimensionen.

### **Vermietung über institutionelle Bauträger nach dem Kostenmietmodell**

Die verschiedenen Sektoren des Hochhauses mit preisgünstigen Wohnungen sollen an institutionelle Bauträger, die sich in der Region in diesem Marktsegment bewährt haben, verkauft werden. Mit der Zuger Genossenschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau GEWOBA konnte bereits eine Absichtserklärung zum Kauf von 70 Wohnungen des Hochhauses Pi unterzeichnet werden. Auch für den Verkauf der restlichen Einheiten für den preisgünstigen Wohnungsbau sind die Gespräche mit weiteren, ähnlich positionierten institutionellen Bauträgern weit fortgeschritten. Knapp ein Viertel der Wohnungen im Hochhaus Pi, die nicht als preisgünstige Wohnungen konzipiert sind, werden unabhängig von diesen Bauträgern vermarktet.

Für die Sicherung der preisgünstigen Wohnung ist Tech Cluster Zug AG mit den kantonalen Behörden an Abklärungen für die frühzeitige Festsetzung der Mietzinse gemäss dem Kostenmietmodell. Rund Dreiviertel der Wohnungen im Hochhaus Pi werden nach diesem Modell vermietet. Bei der Kostenmiete, die für Wohnbau verwendet wird, in dem auf Gewinnstreben verzichtet wird, werden die Mietzinseinnahmen so berechnet, dass alle laufenden Liegenschaftskosten, wie die gegen oben limitierten Kosten für Finanzierung, Baurechtszinsen und Betriebskosten sowie Mittel für den langfristigen Werterhalt gedeckt sind. Umgerechnet auf die Wohnungen im Hochhaus Pi heisst das, dass die Mieten der preisgünstigen Wohnungen voraussichtlich zwischen 1'300 und 1'600 für 2.5 Zimmer und 2'200 – 2'500 Franken für 4.5 Zimmer kosten werden. Die Mietzinsen werden in einer kantonalen Verfügung festgelegt und periodisch überprüft.

### **Ein Projekt in der Tradition des Zuger Guthirtquartiers**

Zugs Norden, das Guthirtquartier, erlebt seit über 100 Jahren einen kontinuierlichen Aufschwung. Hier wurde Korn gemahlen, Glühlampen, Bürsten, Kisten oder Kinder- und Puppenwagen hergestellt. Man destillierte Alkohol, kochte Margarine und als im Zweiten Weltkrieg das Benzin rar wurde entwickelte der Garagist Alois Keiser hier den ersten Holzvergaser. Während die meisten dieser unternehmerischen Tätigkeiten aufgegeben oder an andere Orte verlegt wurden, ist die V-ZUG seit 1913 konstant im Quartier tätig. Die Fabriken im Quartier entstanden jedoch nie isoliert. Sie brauchten ihre Infrastruktur. Dazu zählten auch Wohnungen für die Arbeitenden. In diesem Sinne führt das Projekt Pi die industrielle Tradition fort und eröffnet Wohnraum für die Arbeitenden im Tech Cluster Zug und in der Stadt. Entsprechend war der Bau einer grossen Anzahl preisgünstiger Wohnungen vom ersten Moment an eine Grundlage des Projektwettbewerbs.

Pi nimmt die Zeichen der Zeit ernst, indem im zentrumsnahen Stadtgebiet viel zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird. Das Projekt reiht sich mit seiner modernen, hochwertigen Gestaltung aber auch in die Zeitzeugen der Moderne entlang der Baarerstrasse ein, wo die erste Autogarage (Garage Keiser), die erste moderne Kirche (Pfarrei Gut Hirt, 1937) sowie das erste Hochhaus (1960) im Kanton gebaut wurden.

## **Über den Tech Cluster Zug**

Im Zuger Guthirtquartier 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 Verweilen und Wohnen. Das Projekt wird von der Tech Cluster Zug AG, einem Unternehmen der Metall Zug, entwickelt.

Dabei hat die Tech Cluster Zug AG als Bauherrenvertreterin von V-ZUG Infra AG auch verschiedene Aufgaben im Zusammenhang mit Bauvorhaben von V-ZUG übernommen. Auf dem ursprünglichen Stammareal der V-ZUG entstehen in mehreren Etappen eine neue, vertikale Fabrik für die V-ZUG. Auf den Grundstücken der Urban Assets Zug AG entstehen ergänzend weitere Gebäude, darunter zum Beispiel der CreaTower I, der neue Hauptsitz der VZ Depotbank, wie auch das Gebäude Südtor als neuer internationaler Hauptsitz und Produktionsstandort von SHL Medical.

Das Multi Energy Hub, ein Joint Venture der Tech Cluster Zug AG und des lokalen Versorgers WWZ, wird das Areal mit ökologischer Energie versorgen. Gleichzeitig sorgt ein innovatives Mobilitätskonzept mit dem Parkhaus Mobility Hub Zug Nord für Mobilitätslösungen. Das technologisch geprägte Ökosystem soll zu einem lebendigen Stück Stadt heranwachsen und die Tradition der kontinuierlichen, zukunftsweisenden Weiterentwicklung im Norden der Stadt weiterführen.

Weitere Informationen unter [techclusterzug.ch](http://techclusterzug.ch)

## **Über die Metall Zug**

Metall Zug ist eine Gruppe von Industrieunternehmen mit Hauptsitz in Zug. Die Gruppe beschäftigt rund 2'300 Mitarbeitende und umfasst vier Geschäftsbereiche:

- Infection Control: Belimed Gruppe
- Medical Devices: Haag-Streit Gruppe
- Technologiecluster & Infra: Tech Cluster Zug AG, Urban Assets Zug AG
- Andere: Belimed Life Science Gruppe, Gehrig Group AG und die Metall Zug AG.

Die Holdinggesellschaft Metall Zug AG ist im Swiss Reporting Standard der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert (Namenaktie Serie B, Valorennummer 3982108, Ticker-Symbol METN).



### **Disclaimer**

Die in der vorliegenden Medienmitteilung geäußerten Erwartungen entsprechend dem aktuellen Planungsstand. Das Projekt Pi ist Teil des Bebauungsplans des Gevierts GIBZ. Dieser befindet sich im Moment im politischen Verfahren. Entsprechend können sich Pläne und damit Aussagen in dieser Medienmitteilung noch verändern, wenn die Details der Genehmigung klar sind.

### **Weitere Informationen**

Marisa Schwyter

Marketing & Communication Manager Tech Cluster Zug AG

[marisa.schwyter@techclusterzug.ch](mailto:marisa.schwyter@techclusterzug.ch)

Telefon: +41 58 768 60 22