

Zeitschrift:	Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber:	Hochparterre
Band:	26 (2013)
Heft:	[3]: Dicht auf der Grenze : Masterplan für das Gebiet Unterfeld in Baar und Zug
Artikel:	"Ein Mittelpunkt fürs Quartier" : Zugs Stadtplaner Harald Klein und Andreas Hotz, Gemeindepräsident von Baar, über gemeinsame Planung, Hochhäuser und Urbanität
Autor:	Herzog, Andres / Klein, Harald / Hotz, Andreas
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-392352

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 25.02.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

«EIN MITTELPUNKT FÜRS QUARTIER»

Zugs Stadtplaner Harald Klein und Andreas Hotz, Gemeindepräsident von Baar, über gemeinsame Planung, Hochhäuser und Urbanität.

Interview: Andres Herzog,

Fotos: Anne Morgenstern

Welchen Stellenwert hat das Unterfeld für die Gemeinden Baar und Zug? **Andreas Hotz:** Für Baar hat das Areal eine grosse Bedeutung. Es ist eine der letzten Parzellen in der Gemeinde, die noch entwickelt werden können. Solche grossen Flächen sind in unserem kleinen Kanton rar. Deshalb ist diese Entwicklung für uns sehr spannend. **Harald Klein:** Das Areal befindet sich am Rand der beiden Gemeinden. Und doch liegt es mitten im Siedlungsgebiet Baar/Zug, das funktional gesehen eine Stadt ist. Dadurch hat es einen speziellen Wert. Wichtig ist uns, dieser neuen Mitte eine Bedeutung zu geben. Das Areal soll kein Zentrum für ganz Zug und Baar werden, aber zu einem Mittelpunkt für das Quartier.

Also ein Zentrum für die Mitte? **Harald Klein:** Es ist wichtig, dass ein Quartierzentrum entstehen kann. Ein bisschen Selbstkritik ist angebracht, wenn wir die Siedlungen nördlich und südlich davon sehen: Dort stellen wir insbesondere im öffentlichen Freiraum ein Manko fest. Dem können wir mit dem Unterfeld entgegenwirken. Das Areal eignet sich dafür ideal, da es genügend gross und optimal erschlossen ist. Aber als drittes Zentrum neben der Innenstadt von Zug und dem Dorfkern von Baar sehe ich es nicht. **Andreas Hotz:** Dem stimme ich zu. Das Unterfeld könnte eines der aktiven Quartiere werden in Baar. Die Gemeinde besteht nicht nur aus dem Dorfkern, sondern auch aus vielen Dorfteilen wie Allenwinden, Blickensdorf oder Inwil. Ich kann mir gut vorstellen, dass das Unterfeld einen ähnlichen Charakter erhalten wird.

Der Masterplan verläuft nahtlos über die Gemeindegrenze. Haben Sie bereits Erfahrungen mit ähnlichen Planungen? **Harald Klein:** Das ist nicht das erste Areal, das wir gemeinsam planen. Wir entwickeln zum Beispiel das Gebiet Lüssi Göbli auch über die Grenzen hinweg. Das Wohnquartier ist aber nur halb so dicht bebaut und liegt peripherer als das Unterfeld. Aber auch dort war es wichtig, die gemeinsam gewachsene Siedlungsstruktur zu ergänzen, und zwar so, dass man die Gemeindegrenze nicht erkennt. Wir betrachten das Gebiet wie beim Unterfeld als eine Einheit.

Werden Baar und Zug mit dem Unterfeld nun vollständig zusammenwachsen? **Andreas Hotz:** Das ist eine hochbrisante Frage, die sich nun schon seit einigen Jahrzehnten stellt. Räumlich

wird dies an gewissen Stellen der Fall sein, das ist jetzt schon zu erkennen. Raumplanerisch betrachtet wird sich also ein Zusammenschluss ergeben, der für einen Auswärtigen den Eindruck erweckt, diese beiden Gemeinden seien praktisch eins. **Harald Klein:** Der Siedlungsraum wird insbesondere im Infrastrukturband zwischen Baarer- bzw. Zugerstrasse und der Nordstrasse, mit der Bahnlinie in der Mitte, zusammenwachsen. Dieser sogenannte Strip beginnt beim Kirchturm von Baar und endet beim Casino in Zug. Ansonsten sind die Siedlungsräume aber klar getrennt.

Und politisch? **Andreas Hotz:** Politisch ist der Zusammenschluss für einzelne Gruppen immer wieder ein Thema. Wenn man aber ernsthaft über politische Fusionen reden würde im Kanton Zug, müsste man von einem Stadtkanton sprechen: Man würde also sämtliche Gemeinden zusammenlegen. Aber momentan ist das kein ernsthaftes Thema. Die Grenzen sind historisch gewachsen, und daran will ich nicht rütteln. Baar und Zug entwickeln sich autonom, aber partnerschaftlich. Diese freundschaftliche Konkurrenzsituation ist sicher zum Wohle aller.

Ist die Gemeindegrenze für die Planer des Unterfelds nicht ein Nachteil? **Harald Klein:** Administrativ ist das vielleicht etwas kompliziert. Aber es ist eine gemeinsame Planung, die in beiden Gemeinden zeitgleich öffentlich aufgelegt und diskutiert wird. **Andreas Hotz:** Natürlich möchten Architekten ihre Ziele so schnell wie möglich umsetzen. Aber die Wege zwischen den beiden Bauabteilungen in Baar und Zug sind kurz, da findet man sich schnell. Das hat sich auch im Studienauftrag gezeigt.

In der Jurierung war die Frage, wie stark man die Gemeindegrenze verschieben kann, immer wieder Thema. Schliesslich wird sie nun nicht angepasst. **Harald Klein:** Das war letztlich ein Entgegenkommen gegenüber den Grundeigentümern. Sie setzen die Planung nicht gleichzeitig um und weisen unterschiedliche Interessen und Investoren auf. Also hat man das Konzept so angepasst, dass die Grenzen nicht verlegt werden müssen. Rein planerisch ist es problemlos möglich, die Gemeindegrenzen etwas zu justieren. Aber wenn man sich dies sparen kann, wird es einfacher. **Andreas Hotz:** Grössere Grenzverschiebungen sind politisch allerdings fast nicht möglich. Schliesslich handelt es sich um private Grundeigentümer, entsprechend sind deren Interessen zu würdigen.

VERDICHTUNG NACH INNEN

Im Februar 2013 beantragte der Regierungsrat des Kantons Zug dem Kantonsrat, den kantonalen Richtplan anzupassen. Bezüglich Bevölkerung tritt der Rat mit dem Vorschlag auf die Bremse. Bis 2030 soll diese nur noch um 11000 statt um 22000 Personen zunehmen. Im bestehenden Siedlungsgebiet sind rund 16 Prozent der Fläche noch nicht überbaut. Erreicht werden soll das verlangsamte Wachstum im Kanton darum ohne weitere substantielle Einzonungen. Die Einwohnerzahl soll vor allem in den Zentrumsgemeinden wachsen. Spezielle Gebiete zur Verdichtung sollen die Entwicklung nach innen fördern, insbesondere der Siedlungsraum zwischen Baar und Zug wird intensiv verdichtet. Um dem Druck aufs Portemonnaie entgegenzuwirken, fügt der Regierungsrat dem Richtplan ein neues Kapitel hinzu. Es fordert Kanton und Gemeinden auf, die Schaffung von Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu fördern und zu unterstützen.



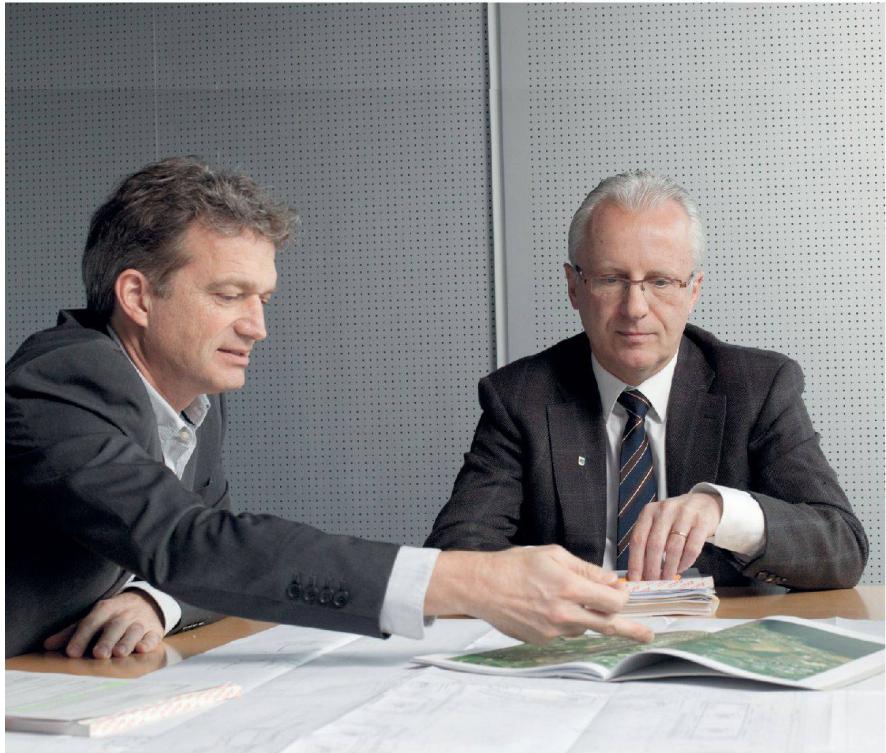
^Andreas Hotz ist Gemeindepräsident von Baar.

Gewonnen hat eine städtebauliche Grossform. Ist die Bevölkerung bereit für diese markante Geste? **Harald Klein:** Schon im Wettbewerb war die Zielvorgabe ein Stück Stadt. Wir möchten nicht, dass hier an der Agglomeration weitergebaut wird. Das Siegerprojekt ist einerseits städtisch wegen der markanten, dichten Randbebauung und wegen des Nutzungsmixes von Arbeiten über Wohnen bis Gastronomie, Hotel und Kino. Andererseits ist es ein urbanes Projekt wegen des öffentlichen Raums. Statt Wohnen im Park wie in der Agglomeration lautet das Konzept hier Wohnen und Arbeiten am Park. Die Architekten schaffen nicht Abstandsgrün, sondern einen öffentlichen Raum. Andere Projekte waren trotz der hohen Dichte nicht so städtisch, da sie keinen oder nur wenig öffentlichen Raum schufen. **Andreas Hotz:** Ich bin sehr gespannt, wie die Bevölkerung reagiert. Es wird mit Sicherheit Emotionen auslösen. Persönlich bin ich der Auffassung, dass es von der Mehrheit unterstützt wird – auch angesichts des Umgangs mit der Ressource Boden. Aber nicht alle werden Freude haben. Viele werden sich erst daran gewöhnen müssen, dass Baar so stark urbanisiert wird.

Warum soll denn Baar/Zug gerade hier so urban werden? **Harald Klein:** Aus Zuger Sicht möchten wir prinzipiell urbanere Überbauungen. Es geht also nicht darum, dass einzig das Unterfeld städtisch werden soll. Wir sehen den ganzen Siedlungsraum städtischer und wollen ihn – wo möglich und sinnvoll – verdichten. Dazu sind im Moment Untersuchungen im Gang, die wir auch mit der Bevölkerung diskutieren werden. **Andreas Hotz:** Wenn wir in Baar verdichten, dann sicher in der Achse der Baarer- bzw. Zugerstrasse. Alles andere möchten wir unberührt lassen. Neueinzuungen sind kein Thema, weder in Baar noch in Zug. Wir wissen, dass wir verdichten müssen, wie stark, ist aber noch nicht ausdiskutiert.

Auch innerhalb der Achse Zug–Baar ist das Projekt eine grosse Schuhnummer. Ist der Städtebau nicht zu markant für die Nachbarschaft? **Harald Klein:** Ich würde nicht sagen, dass das Unterfeld eine Schuhnummer zu gross ist. Aber es ist sicher die grösste noch erträgliche Nummer. Die Jury hat den Massstab intensiv diskutiert. Es ist ein städtebaulicher Gestus, der an seine Grenzen stösst. Schon die Grundhöhe von 25 Metern ist höher als die typische Gebäudehöhe der Stadt, die ein bis zwei Geschosse tiefer liegt. Und dann kommen noch die Türme als Akzente hinzu. Die Dichte und der Nutzungsmix an sich sind aber absolut verträglich und gut eingeordnet.

Passen denn die Türme in den Kontext? **Harald Klein:** Die eigentliche Hochhauszone liegt entlang der Baarer- bzw. Zugerstrasse. Westlich der Geleise sieht das Konzept vor, die Stadtbahn-Haltestelle zu akzentuieren, so wie dies das Siegerprojekt macht. Bei den aktuellen Hochhausprojekten haben wir festgestellt, dass es in Zug an höheren Bauten in der Ebene wenig Kritik gibt. Doch am Hang entlang des Sees »



^Harald Klein und Andreas Hotz diskutieren über den Siedlungsraum zwischen Zug und Baar.



^Harald Klein leitet die Stadtplanung Zug.

» ist die Bevölkerung äusserst kritisch. Die Zuger differenzieren also sehr deutlich, wo Hochhäuser gebaut werden sollen und wo nicht. **Andreas Hotz:** Ich denke, das Projekt ist mehrheitsfähig und passt ins Hochhausleitbild, das vor einigen Jahren erarbeitet wurde. Aber es wird eine Grundsatzdiskussion auslösen, insbesondere in Baar. Wir betrachten uns in einer gewissen Weise noch als Dorf, sind aber klar urbanisiert. Hochhäuser kennt die Gemeinde mit Ausnahme von einzelnen höheren Wohnhäusern und den in den vergangenen Jahren umgenutzten Getreidesilos nicht. Doch wenn man sorgfältig mit dem Land umgehen will, ist ein Umdenken erforderlich. Zudem wird der Nutzen für die Bevölkerung die bauliche Dimension relativieren.

Wo liegt denn der Mehrwert für die Öffentlichkeit? **Andreas Hotz:** Wenn der Park gut gestaltet wird, ist das ein attraktiver Anziehungspunkt. Und wenn die geplanten Nutzungen wie Hotel, Kino oder attraktive Ladenflächen realisiert werden, profitieren Baar und Zug. Aber wir können das nicht aufkroyzieren. Schliesslich ist es ein privates Projekt. Wir müssen Vertrauen haben in die Versprechungen seitens der Investorin und der künftigen Nutzer.

Die Stadt nimmt also nicht direkt Einfluss auf die Durchmischung? **Andreas Hotz:** Im Rahmen des Möglichen versuchen wir dies zwar schon, doch allzu viel Spielraum haben wir in diesem Bereich nicht. **Harald Klein:** Wie stark man eine Nutzung vorschreiben kann, muss bei jedem Projekt wieder neu diskutiert werden. Wir können Vorgaben über Wohnanteile oder publikumsattraktive Nutzung im Erdgeschoss machen. Wie weit man eine Kino- oder Hotelnutzung vorschreiben soll, ist aber sehr umstritten.

Inwiefern ist das Projekt ein Beitrag für preisgünstigen Wohnraum in der Region? **Harald Klein:** Die Durchmischung ist auch beim Wohnen zentral: Auf dem Zuger Teil müssen mindestens 50 Prozent der Wohnungen preisgünstig sein. Das Unterfeld ist eines der vier Gebiete, die wir frisch eingezogen haben für günstigen Wohnraum. **Andreas Hotz:** In Baar schreiben wir den Anteil nicht vor. Wir haben gute Erfahrungen mit intensiven Gesprächen mit den Nutzern gemacht. Bei der Überbauung «Hello Baar-Zug» konnten wir 28 Wohnungen zu attraktiven Konditionen vom Investor übernehmen. Auch beim Unterfeld sind wir mit der Investorin wegen preisgünstiger Wohnungen in Verhandlungen. In den vergangenen Jahren haben wir zudem einiges unternommen, um den Notstand an preisgünstigem Wohnen zu mildern. So schlecht sieht die Situation heute gar nicht mehr aus.

Wer wird den Park bewirtschaften? **Andreas Hotz:** Der Park ist und bleibt Privatgrund. Die Eigentümer profitieren von der erhöhten Ausnutzung, also sollen sie auch die Kosten für die Grünflächen tragen. Wie weit sich die Gemeinden Baar oder Zug einbringen, ist noch offen. Auch

die Ringstrasse um den Park wird privat bleiben. Weder Baar noch Zug wollen diese interne Erschliessung erwerben.

Wird der ganze Park öffentlich zugänglich? **Harald Klein:** Der ganze Park ist ein öffentlicher Raum. Das städtebauliche Konzept unterscheidet nicht zwischen privaten Gartensitzplätzen und öffentlichen Zugangsbereichen. Genauso wie man die Gemeindegrenze auf dem Areal nicht sieht, wird man keine Differenzierung der Zuständigkeiten in der Parkanlage erkennen.

Die Planung muss in jeder Gemeinde über die politische Bühne. Was passiert, wenn sich der Zeitplan in einer Gemeinde verschiebt? **Harald Klein:** Wir werden mal auf Baar warten müssen und Baar wieder auf uns. Die Kommunikation wird aber immer zusammen erfolgen, da es ein gemeinsames Projekt ist. Denn für uns ist klar: Das Unterfeld kann nur realisiert werden, wenn beide Gemeinden zustimmen. Lehnt aber eine das Projekt ab, müssen wir von vorne anfangen. **Andreas Hotz:** Ein gewisses Restrisiko bleibt. Doch das ist vernachlässigbar angesichts des Vorteils, alles aus einem Guss zu planen.



Kommentar EIN ORT MIT STARKER IDENTITÄT

Die Jury diskutierte intensiv darüber, welche Art von Stadtraum hier entstehen soll. Das Siedlungsmuster südlich des Areals ist sehr heterogen, dort stehen Blöcke auf der Wiese. Für mich war klar: So soll es nicht weitergehen. Gefragt war also eine Lösung mit Atem, mit einer gewissen Grosszügigkeit. Das Siegerprojekt markiert einen Ort mit einer starken Identität und bietet einen grosszügigen Park. Die grosse Geste passt in diesen Kontext. Das Konzept verbindet die unterschiedlichen Grundeigentümer über die Gemeindegrenze hinweg zu einer städtebaulichen Idee. Gleichzeitig sind die verschiedenen hohen Türme eine Anlehnung an die Nachbarschaft, wenn auch in einer klareren Positionierung. Im Süden und auf der anderen Seite der Geleise stehen mehrere Hochhäuser, auf die das Projekt Bezug nimmt. Überzeugend finde ich auch das öffentliche Erdgeschoss. Wie stark dieses schliesslich aktiviert wird, muss sich zeigen, der Entwurf jedenfalls bietet gute Voraussetzungen dafür. Wichtig scheint mir auch, dass die innere Strasse um den Grünraum verläuft und den Häusern so eine Adresse am Park verschafft. Das städtebauliche Konzept ist robust, auch wenn verschiedene Architekten die einzelnen Bauten realisieren. Die Grundidee bleibt. Das erinnert an die Bebauungsmuster aus dem 19. Jahrhundert, die innerhalb strenger Regeln jedem Haus seine eigene Handschrift ermöglichen. Und schliesslich haben mich nicht nur das Projekt, sondern auch die Architekten überzeugt. Sie haben den Entwurf seit dem Studienauftrag professionell und sorgfältig weiterentwickelt. Franz Eberhard ist Berater für Raumplanung, Städtebau und Architektur. Er war bis 2009 Direktor des Amts für Städtebau der Stadt Zürich und war Mitglied der Jury für die Überbauung des Unterfelds.



›Franz Eberhard war Jurymitglied für den Studienauftrag Unterfeld.



›Blick Richtung S-Bahn-Haltestelle: Das Unterfeld soll zu einem urbanen Ort mit grüner Mitte werden.

