

Wohnen : Sicht auf See und Berge

Autor(en): **Strohm, David**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **21 (2008)**

Heft [1]: **Zug - Ansichten und Aussichten einer Stadtlandschaft**

PDF erstellt am: **25.04.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-123423>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Sicht auf See und Berge

Text: David Strohm

Der Siedlungsdruck lastet schwer auf der Region Zug, die in den letzten Jahren einen Wohnbauboom erlebte. Die Projektentwickler rangeln um die letzten freien Baugrundstücke, bevorzugt natürlich diejenigen mit Blick auf den Zugersee.

• Eine heile Welt, die Region Zug: aufgeräumt, sauber, prosperierend. Mit saftigen grünen Weiden, blauen Seen und überschaubaren Ortschaften. Bekannt ist Zug auch für seine besonders tiefen Steuern, als bevorzugter Standort für Rohstoffhändler und Holdingfirmen und als beliebter Wohnsitz für die Reichen und Schönen. «Zug wies in den letzten Jahren bezüglich Standortqualität die besten Ergebnisse aller Kantone in der Schweiz aus», schwärmt der Analyst einer Grossbank.

Trotzdem gibt es ein paar Schattenseiten. Dazu zählt das knappe Wohnungsangebot für die gut 100 000 Einwohner des dicht besiedelten Kantons. «Der Wohnungsbestand vermag die Wohnbedürfnisse nur bedingt zu befriedigen»: Zu diesem deutlichen Schluss kam vor einigen Jahren eine Standortanalyse, die das Kantonale Amt für Raumplanung bei den Immobilienberatern Wüest & Partner in Auftrag gegeben hat. Die Wohnungsbelegung sei mit 2,4 Personen überdurchschnittlich hoch, die Wohneigentumsquote mit 31 Prozent dagegen tiefer als im Landesmittel, fanden die Experten vor ein paar Jahren heraus. Und mit einem Anteil von nur 14 Prozent liege der Einfamilienhausbestand im Kanton Zug besonders niedrig.

Hunderte neuer Wohnungen

Seither hat der Druck auf den Zuger Wohnungsmarkt noch einmal deutlich zugenommen, die Preise für Wohneigentum und Mietwohnungen sind kräftig angestiegen – trotz rekordhoher Neubauaktivitäten. Dutzende grösserer und kleinerer Überbauungen mit Hunderten von Wohnungen sind in jüngster Zeit allein in der Stadt Zug und den Nachbargemeinden Baar und Cham entstanden und prägen heute – zusammen mit zahlreichen neuen Geschäftshäusern – das Antlitz der kleinen Agglomeration. Und die Entwicklung könnte noch lange so weitergehen – wäre da nicht der Engpassfaktor Bauland. «Um die letzten verfügbaren Parzellen ist ein regelrechtes Gerangel im Gang», sagt Philipp Peikert. Daran ist auch der Zuger Unternehmer nicht selten beteiligt, denn Peikerts Firma

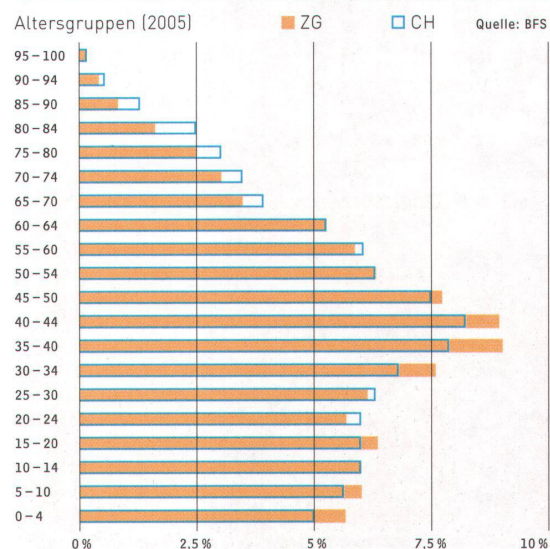
p-4 gehört zum halben Dutzend besonders aktiver Bauherren. Was für die Besitzer ein Segen ist, bereitet Projektentwicklern wie p-4 zunehmend Sorge: Die wenigen freien Flächen kommen zu exorbitant hohen Preisen auf den Markt, wenn überhaupt: «Manche Grundeigentümer halten ihr baureifes Land zurück und spekulieren auf eine weitere Verknappung – mit entsprechenden Preissteigerungen», sagt Peikert. Die hohen Landpreise führen dazu, dass sich manche Vorhaben gar nicht mehr rechnen.

Ungebrochenes Potenzial

In der Not behelfen sich die in der Entwicklung von Wohnbauprojekten tätigen Unternehmen mit Grundstücken, die aufgrund von Lage- oder Ausnutzungsfaktoren als schwierig gelten. p-4 etwa hat auf dem Areal der Kistenfabrik in Zug Neubauten mit 66 Miet- und 74 Eigentumswohnungen sowie 4 Geschäftshäuser hochgezogen. An der Loretohöhe in Zug sind gerade 2 Mehrfamilienhäuser mit 12 Eigentumswohnungen fertig geworden (Seite 17) und in Baar der Neubau «Grienbach», der 62 Wohnungen in 6 Mehrfamilienhäusern, 10 Reihenhäuser und 1 Bürogebäude umfasst. Stolz ist Philipp Peikert darauf, dass er seine Angebote trotz hoher Landpreise so gestalten konnte, dass sie mehrheitlich vor der Realisierung verkauft worden sind. Mehr als 60 Prozent der Eigentumswohnungen gingen sogar schon ab Plan weg, also vor Baubeginn.

Über hohe Nachfrage darf sich auch Markus Hotz von Axess Architekten freuen. Das Büro hat in den letzten zehn Jahren allein in Zug, Baar und Cham über 500 Wohnungen realisiert, 125 Einheiten sind im Bau, weitere 240 in Planung. Diejenigen, die zum Verkauf standen, berichtet der Architekt und Ko-Geschäftsführer, waren «innerhalb kürzester Zeit verkauft». Er sieht in der ungebrochenen Dynamik des Wohnungsbaus in und um Zug auch einen Ausdruck der gestiegenen Bedürfnisse. «Der Ausbaustandard hat sich deutlich erhöht», sagt Markus Hotz. Grössere Aussenflächen, höhere und grössere Räume, genug Platz für ein grosszügiges Badezimmer statt Nasszelle und die Waschküche in der Wohnung gehörten heute zu den Anforderungen, ebenso wie ein verbesserter Schallschutz und ein modernes Energie- und Wärmedämmkonzept. Trotz der Knappheit an Bauland sieht er für Zug «ein ungebro-

Vergleich Bevölkerungsstruktur Kanton Zug / Schweiz



chen grosses Potenzial). Abzulesen sei dies auch daran, dass immer noch viele Zuger auf der Suche nach mehr Wohnraum (auswandern), ins Reusstal und in die Luzerner Vororte. Zum Bedürfnis, hinaus ins Grüne zu ziehen, geselle sich aber auch ein gegenläufiger Trend. Gefragt seien wieder die stadtnahen Lagen und kurze Wege.

Alphons Wiederkehr von Wiederkehr Krummenacher Architekten hält die gute Erreichbarkeit und die funktionierende Infrastruktur für die grossen Pluspunkte der Region. Seit hier die Stadtbahn fährt – im Slogan ihrer Betreiber: «ein sympathischer Zug» (Seite 30) –, ist auf den zu Stosszeiten oft verstopften Strassen etwas Entspannung zu spüren. Die bevorstehende Eröffnung der Autobahn A4 durch das Knonauer Amt nach Zürich dürfte den Siedlungsdruck auf Zug aber weiter erhöhen. Denn gerade das internationale Personal der hier ansässigen Firmen schätzt die hohe Lebensqualität und die guten Verbindungen nach Zürich und zum Flughafen.

Alphons Wiederkehr hat am jüngsten Boom im Zuger Wohnungsbau mitgewirkt. Über 500 Wohnungen erstellte das Büro im letzten Jahrzehnt, weitere 400 plant es. Zu den Objekten von Wiederkehr Krummenacher zählen die an exponierter Lage realisierten Wohnüberbauungen (Seepark) und (Liebfrauenhof) sowie die Siedlungen (Rötelberg) und (Rothusmatt). In Arbeit ist das Projekt (Feldpark) mit vier Wohntürmen auf dem Zuger Schleife-Areal, für welches das Büro kürzlich einen Wettbewerb gewonnen hat.

Südhang, Seesicht

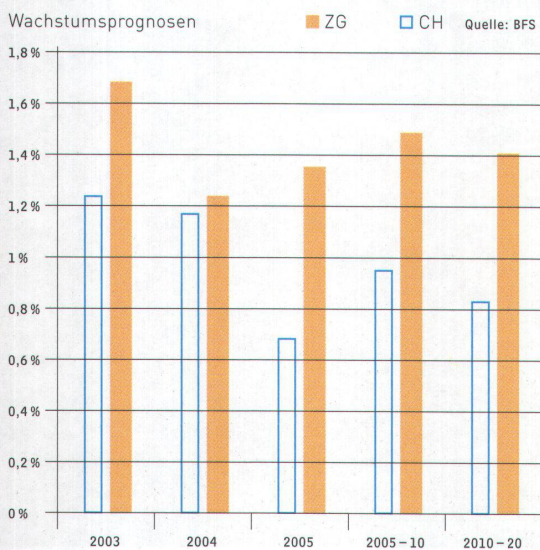
Realisieren soll den (Feldpark) die Generalunternehmung Alfred Müller aus Baar. Diese hat eine ganze Reihe von Projekten auf Zuger (Filetstücken) in Arbeit: Direkt am Seeufer und vor den Toren der Altstadt soll ab kommenden Herbst die Parkresidenz (Belvedere) entstehen mit zwei 10- und 13-geschossigen Wohnhäusern, einer Seniorenresidenz und einem Luxushotel (Seite 20). An der Weinberghöhe sind 88 Eigentumswohnungen der gehobenen Preisklasse geplant, die an begehrter Hanglage zumindest teilweise Sicht auf See und Berge bieten werden. Gemeinsam mit den Wasserwerken Zug entsteht die Wohnsiedlung (Rötel) mit 35 Eigentumswohnungen – in City-Nähe, aber ebenfalls an Südhanglage und mit See- und Bergsicht.

Zu den weiteren Vorhaben des Unternehmens zählen die Wohnsiedlung (Rote Trotte) mit 42 Eigentumswohnungen und der (Lorzenhof) in Cham. An diesen 80 Eigentumswohnungen ist auch die Firma Hammer Retex beteiligt, ein weiterer GU auf dem Platz Zug. Hammer Retex hat ausserdem beim (Hightech-Park) in Cham die Führung und beim (Citypark) in Zug, der 36 exklusive Mietwohnungen an bester Lage bietet, geplant von Diener & Diener (Seite 15). Die Folgen der regen Bautätigkeit in Zug und in der Lorzenebene betrachtet der Architekt Alphons Wiederkehr mit gemischten Gefühlen: «Es hat kaum noch Zwischenräume.» Das Mitglied der Stadtzuger Stadtbildkommission befürchtet, dass auch andernorts bald Verhältnisse herrschen wie am Hang oberhalb der Altstadt. «Als Folge der zum Teil sehr hohen Ausnutzungsziffern für so genannte Arealbebauungen ist dieser Teil der Stadt besonders dicht bebaut. Umso wichtiger sind deshalb klare und längerfristige Stadtentwicklungskonzepte.» Der Wunsch nach ungetrübter Sicht auf See und Berge sei ein «spezifisch zugerisches Thema», meint Wiederkehr. Hier stünden die Stadt und ihre Bewohner, die den Ausblick fordern, vor einem Dilemma: Je dichter die Hänge bebaut würden, umso schwieriger sei es, die «ultimative Forderung nach der freien Sicht» zu erfüllen.

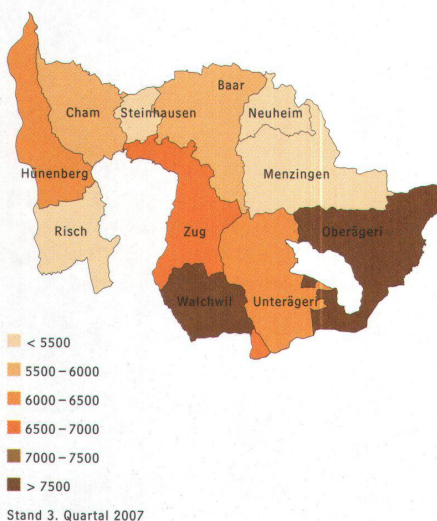
Seesicht versprechen auch die Gemeinden rund um den Zugersee, zumindest an den exklusiven Lagen und für ein finanzkräftiges Publikum. Oberwil und Walchwil auf der östlichen, Buonas und Risch auf der westlichen Seeseite sind mittlerweile die bevorzugten Wohnlagen der Manager-Elite geworden. Spitzenverdiener wie Novartis-CEO Daniel Vasella haben sich in opulenten Anwesen niedergelassen, die Neider erblassen lässt und weitere Vertreter seiner Kaste anlocken. Um die Separation nicht allzu weit zu treiben, baut die Alfred Müller AG unterhalb des bewaldeten Schlossbergs in Risch 30 Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser, die zu Preisen ab einer Million Franken ein Eldorado für Familien bieten sollen. Wie in Risch hat auch in Unterägeri und Oberägeri – wo zusammen mit Walchwil die höchsten Durchschnittspreise für Wohneigentum im Kanton verzeichnet werden – die Nachfrage kräftig angezogen, vor allem am oberen Ende des Markts. •

David Strohm ist Redaktor der «NZZ am Sonntag» im Bereich «Immobilien».

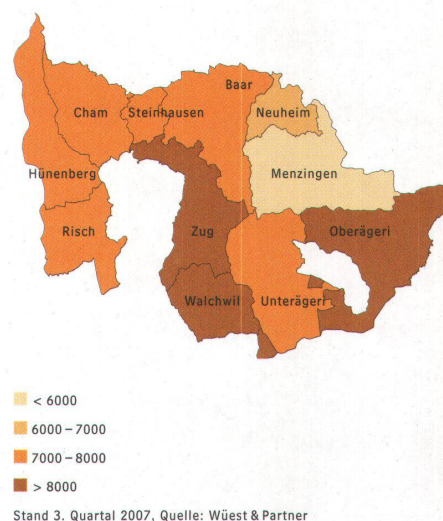
Vergleich Bevölkerungswachstum Kanton Zug/Schweiz



Preise in CHF/m² für Eigentumswohnungen



Preise in CHF/m² für Einfamilienhäuser







Kistenfabrik Zug, 2007 und 1998. Im letzten Jahrzehnt leerten sich die Industrieareale an der nördlichen Stadtgrenze. Die meisten Hallen und Silos sind abgetragen, die Areale neu aufgefüllt mit Büro- und Wohnüberbauungen. Selbst hier, an den viel befahrenen Gleisen, waren die Wohnungen innert Kürze vergeben. Mehr zum Boom im Wohnbau auf Seite 10.