

## Das neue Quartier nimmt Form an

Alle 126 Wohnungen auf dem Chäsimmatt-Areal in Rotkreuz sind vermietet und fast alle Gewerbeflächen vergeben.

Rahel Hug

Geht man durch die Baustelle auf dem Chäsimmatt-Areal in Rotkreuz, lässt sich langsam, aber sicher erahnen, wie das neue Quartier mitten in Rotkreuz aussehen wird. Da sind die rötlich-braunen Arkaden, hinter denen unter anderem eine Bar, ein Café, eine Pizzeria und ein Thai-Restaurant einziehen werden.

Da ist der verkehrsfreie Chäsiplatz, der das Herzstück der Überbauung bilden wird. Gesäumt vom alten Chäsi-Gebäude, das restauriert und künftig nebst einer Kaffeerösterei und einem Escape Room auch eine Gelateria mitsamt Produktionsstätte beherbergen wird. Und da sind die modernen Backstein-Gebäude, in denen 126 Mietwohnungen und ein Hotel entstehen.

Das genaue Datum der Fertigstellung ist noch nicht bekannt, wie Karin Wigger-Müller von der Bauherrschaft, der Rotkreuzhof Immobilien AG, auf dem Rundgang erzählt. Der ursprüngliche Zeitplan – die «Chäsimmatt» hätte diesen Herbst bezugsbereit sein sollen – könne leider nicht eingehalten werden. «Wie auch auf anderen Baustellen fehlen vor allem Fachleute in den Planungsbüros und teils Material», schildert Wigger. Zudem handle es sich um einen sehr komplexen Bau mit dem Ziel eines hohen Nachhaltigkeitsfaktors.

### Alle Mieter persönlich kennengelernt

Die Wohnungen, die zwischen 1280 und 4500 Franken kosten, sind bereits alle vermietet. Die grosse Nachfrage freut die Bauherrschaft. «Wir haben alle künftigen Mieterinnen und Mieter persönlich kennengelernt. Es war uns wichtig, dass Rotkreuzerinnen und Rotkreuzer die



Karin Wigger-Müller von der Rotkreuzhof Immobilien AG auf der Baustelle.

Bild: Stefan Kaiser (Rotkreuz, 26. 7. 2023)

Möglichkeit haben, in Rotkreuz zu bleiben und nicht aufgrund unerschwinglicher Mietzinsen in einen anderen Ort ziehen müssen», sagt die Immobilienbewirtschaftlerin. Die Bauherrschaft möchte eine familiäre Atmosphäre schaffen – im gesamten Quartier. «Es soll keine anonyme Überbauung entstehen.»

Dieses Ziel kommt auch im geplanten Gemeinschaftssaal, dem «Chäsi-Sääli», dem Co-working-Space, der Bibliothek, dem Gemeinschaftsdachgarten und der Grillstelle für die Mieterschaft zum Ausdruck. Auf dem Chäsiplatz könnte die alte Tankstelle in eine Art Bühne oder einen Raum für kulturelle oder gastronomische Zwecke umgenutzt werden.

Karin Wigger freut sich besonders auf den grossen Stammtisch, der im Freien fix installiert wird, genau dort, wo sich noch immer die alte 40-Tonnen-Lastenwaage befindet. «Die Idee ist, dass sich die Bewohner und Besucherinnen des Areals in einem der Gastro-Betriebe etwas zu essen holen und am Stammtisch zusammensitzen.»

Genauso wichtig ist den Verantwortlichen ein vielfältiger Gewerbemix. Bei der Auswahl haben sie in erster Linie Interessierte aus Rotkreuz und Umgebung berücksichtigt. Neben den eingangs erwähnten Gewerbetreibenden wird es auch ein Gesundheitszentrum, eine Kleiderboutique, eine Brauerei, eine Tierarztpraxis, einen Käseladen,

eine Kita, Kreativateliers und vieles mehr geben. Die Landi, die früher im alten Chäsi-Gebäude beheimatet war, wird ein Geschäft mit rund 2000 Quadratmetern Ladenfläche eröffnen. Besteht in Rotkreuz überhaupt eine Nachfrage für all diese neuen Angebote? Karin Wigger ist überzeugt davon. Sie sagt: «Es war ein bewusster Entscheid, fast keine Büroräumlichkeiten zu schaffen, denn damit kann man ein Areal nicht beleben.»

### Ein unbedienter 24-Stunden-Laden

Fast alle Gewerbeflächen sind vergeben. Noch ist die Immobilienunternehmung auf der Suche nach einem 24-Stunden-

Shop, einer Spitex und einem Schuhmacher- oder Schlüsselservice. Ursprünglich angedacht war ein Hofladen mit Produkten aus der Umgebung. «Die Landwirtschaftsbetriebe wären offen dafür, doch hat sich niemand gefunden, der Ressourcen hat, das Geschäft auch zu betreiben», so Karin Wigger. Geplant sei nun ein unbedienter Laden, der dafür rund um die Uhr offen sei.

Das neue Hotel entsteht an der Poststrasse. 24 Zimmer und sechs Studios werden gebaut. «Das Hotel richtet sich nebst Businessleuten auch an Wochenendgäste, Veloreisende oder Gäste von umliegenden Events», sagt Karin Wigger. Es wird mit einem Self-Check-in funktionieren und von der Apart AG betrieben.

Diese betreibt bereits das Hotel Apart beim Bahnhof Nord in Rotkreuz, das ebenfalls im Besitz der Rotkreuzhof Immobilien AG ist, genauso wie das Hotel Bauernhof in unmittelbarer Nähe zur Chäsimmatt. «Mit dem neuen Hotel komplettieren wir das Übernachtungsangebot in Rotkreuz», führt Wigger aus. Das «Apart» bietet Zimmer im gehobenen, das «Bauernhof» im einfachen Segment. Im neuen Hotel, dessen Name übrigens noch nicht bekannt ist, bewegen sich die Preise im mittleren Segment.

Die unterirdische Tiefgarage umfasst 280 Parkplätze für Mieterinnen und Kunden. Karin Wigger blickt vom Innenhof in eine kreisrunde Auffahrt, die direkt zum Veloparkplatz führt, und sagt mit einem Lachen: «Hier bauen wir den schönsten Velokeller der Schweiz.» Dies, weil durch die offene Einfahrt Licht ins Untergeschoss fällt. Beheizt wird das ganze Chäsimmatt-Areal mittels Erdsonden. Die Investitionssumme gibt die Bauherrschaft nicht bekannt.

Chefsache

## Es bleibt ein Nachgeschmack

Hat die Gemeinde Hünenberg in den Unterlagen zur Abstimmung über den Landverkauf im Bösch intransparent informiert? Genau diese Frage sollte eine Stimmrechtsbeschwerde, eingereicht vom Grundeigentümer Beat Hürliemann sowie der Serena Immobilien AG, klären.

Doch das hat sich nun erledigt. Die Stimmrechtsbeschwerde wurde zurückgezogen. Damit ist die Abstimmung über den Landverkauf gültig. Am 18. Juni hatte sich die Stimmbevölkerung mit 52,9 Prozent Nein-Anteil gegen das Verkaufsgeschäft an den Velohersteller Specialized ausgesprochen. Dies nach einem hitzig geführten Abstimmungskampf, in dem vor allem die Gegnerschaft, darunter die Urheber der Stimmrechtsbeschwerde, laut aufgetreten war.

Immerhin herrscht nun Klarheit über das Abstimmungsergebnis. Das ist gut und wichtig, damit die Gemeinde im Bösch weiter arbeiten kann. Denn daran hat auch die verlorene Abstimmung nichts geändert: Im Gewerbegebiet muss sich etwas tun.

Doch die Sache hat einen Beigeschmack. Zu behaupten, die Ausführungen in der Abstimmungsbroschüre seien irreführend, ist ein schwerwiegender Vorwurf an die Adresse der Gemeinde. Nun scheint dieser quasi in Luft aufgelöst. Der Grund liegt auf der Hand, und die Beschwerdeführer bestätigen das auch offen: Sie haben ihr Ziel erreicht und die Abstimmung gewonnen. Eine allfällige Wiederholung hätte für die Gegner nämlich ein Risiko bedeutet: Die Zustimmung zum Grundstückverkauf im zweiten Anlauf.

Ihr Vorgehen ist legitim, aber fragwürdig. Es bleibt der Eindruck, dass die Gegner des Landverkaufs in erster Linie Aufmerksamkeit für ihr Anliegen wollten und es ihnen nur nachrangig um die korrekte Information der Abstimmenden ging.

So oder so heisst es jetzt für beide Seiten: Nach vorne schauen, weiter planen, Gespräche führen, verhandeln. Das wird nicht einfach sein. Gerade jene Grundeigentümer, die sich gegen den Landverkauf stellten, sollten nun Hand bieten für gemeinsame Lösungen und sich neuen Ideen gegenüber nicht verschliessen.



Rahel Hug, Co-Chefredaktorin rahel.hug@chmedia.ch

## Die SBB sehen weniger Wohnungen in Zug vor

Die aktuellen Pläne für das Projekt am Güterbahnhof beinhalten deutliche Änderungen zum Ursprungsvorhaben.

Marco Morosoli

In der Stadt Zug hat es aktuell ein paar Flächen, wo lange Metallstangen darauf hinweisen, dass verschiedene Bauherrschaften willig sind, Nägel mit Köpfen zu machen. Im Gebiet Lüssi wie auch dem Areal des Zuger Güterbahnhofs erstellen die Bauherrschaften ihre Gebäudeensembles auf der viel zitierten grünen Wiese. Beim Güterbahnhof wirkt der Begriff «grün» zwar etwas dick aufgetragen. Das den SBB gehörende Gelände verdient jedoch diese Einordnung im übertragenen Sinne dennoch. Wohnbauten gab es auf diesem Areal nämlich bis anhin nicht. Nur einen Güterschuppen aus den 1890er-Jahren und eine weitere Baute. Im besagten Güterschuppen war jahrelang der Zuger Ökiohof untergebracht.

Die SBB machten im vergangenen Oktober ihre Pläne mit

dem östlich der Gleise gelegenen Gelände publik. Schon damals war klar, dass die Bauherrschaft auf das Verfahren Regelbauweise setzt. Zu reden gab eher der Name für das Projekt «Kirschloch». Den Ausdruck, der in Zug so niemand kennt, erhielt das Projekt schon 2015.

### Ein Gebäude weniger ist geplant

Die SBB-Sprecherin Jeannine Egli sagt zu dieser Namensgebung: «Der Name «Kirschloch» ist im Jahre 2015 festgelegt worden. Aufgrund von personellen Wechsels kennen wir heute die damaligen Überlegungen leider nicht mehr.» Bei der Wahl des Verfahrens sieht es anders aus. Die SBB-Mediensprecherin sagt dazu: «Die SBB tragen zur nachhaltigen Verdichtung gegen innen bei, indem sie bisher untergenutzte Grundstücke an zentraler Lage entwickeln und somit

neuen Wohn- und Arbeitsraum schaffen, wo bisher keiner war.»

Die Pläne für das Grundstück liegen derzeit bei der Stadtverwaltung Zug auf. Das Vorhaben ist gegenüber demjenigen vom Herbst geschrumpft. Statt zehn erstellen die SBB jetzt nur noch neun Gebäude. Wie aus den aktuellen Projektunterlagen zu entnehmen ist, entschieden sich die SBB, den Abstand zur bereits bestehenden Häuserzeile an der Baarerstrasse zu vergrössern. Dadurch würden sich in diesem Bereich «bessere Besonnungsmöglichkeiten» ergeben. Der Gestaltung des Aussenraums misst die Bauherrschaft viel Bedeutung zu. Insgesamt wollen die SBB nun auf dem bebaubaren Gelände 119 zur Miete vorgesehene Wohnungen erstellen – ursprünglich waren bis zu 140 Wohnungen geplant.

Es sollen 1½-Zimmer-, 2½-Zimmer-, 3½-Zimmer- und

4½-Zimmer-Wohnungen entstehen. Hinzu kommen noch drei 5½-Zimmer-Wohnungen. Beinahe die Hälfte der Wohnungen – 52 an der Zahl – entfallen auf 3½-Zimmer-Wohnungen. Rund ein Drittel der Wohnungen ist für den sogenannten preisgünstigen Wohnbau vorgesehen. Ebenfalls eingeplant sind Büroeinrichtungen.

Die sechs Stockwerke hohen Bauten messen in der Höhe 22,5 Meter. Die SBB hoffen im kommenden Jahr mit den Bauarbeiten beginnen zu können. Dann wären die Wohnungen ab 2028 nutzbar. Unklar sind die Baukosten für das Ensemble in Käseschnitten-Optik.

Bestandteil des Projekts «Kirschloch» ist der Zugang zu einer Unterführung, die das Guthirt-Quartier dereinst mit dem L&G-Gelände verbinden soll. Diese Idee ist jedoch erst umsetzbar, wenn die SBB das

nördliche Gleisfeld des Bahnhofszug definiert haben. Diese Bauarbeiten sind wiederum vom Planungsfortschritt des neuen Zimmerberg-Tunnels abhängig.

### Abhängigkeiten machen die Planung kaum leichter

Der Verzicht auf einen Bebauungsplan hat die städtische Politik auf den Plan gerufen. Ivano de Gobbi ist SP-Fraktionschef im Grossen Gemeinderat in der Stadt Zug. Er reichte im Januar zum Thema «Kirschloch» eine Interpellation ein.

De Gobbi will unter anderem wissen, wieso die Stadt in einem solchen Verdichtungsgebiet keine Bebauungsplanung vorsehe. Auf dem Gelände entlang der Gleise wären dann viel höhere Gebäude als jetzt geplant möglich. Die Beantwortung der Interpellation durch den Zuger Stadtrat steht noch aus.