

JA

zum
lebensraum
metalli 14. Juni 26



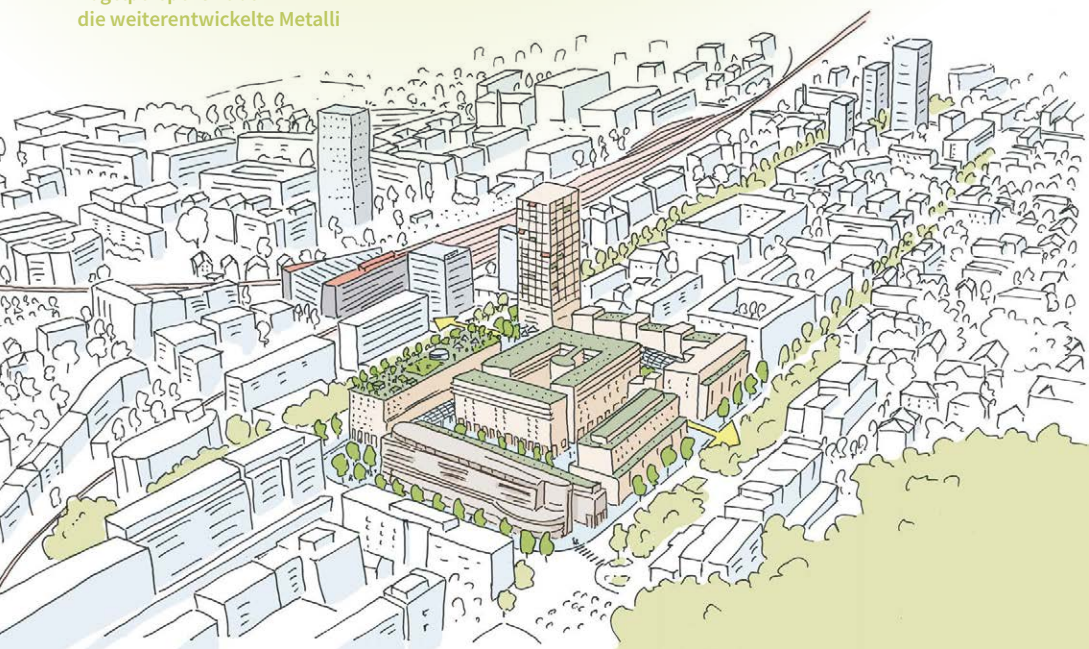
Metalli zeitgemäss weiterentwickeln
Qualität im Zentrum

Das Wichtigste in Kürze

Die heutige Metalli entwickelt sich von einer Einkaufs-Allee zu einem lebendigen, intakten Zuger Stadtteil mit mehr Raum und Qualität zum Verweilen, Begegnen, Wohnen, Einkaufen und Arbeiten. Der meistfrequentierte Ort der Stadt reagiert damit auf ein verändertes Umfeld und die Herausforderungen unserer Zeit. Die qualitätsvolle Weiterentwicklung, bei der 85 Prozent der Bausubstanz erhalten bleiben, knüpft an die typischen Merkmale der Metalli-Architektur an mit ihrer Allee, den Fassaden, Glasdächern und Arkaden sowie den Plätzen.

- 160 neue Wohnungen. 30 ersetzen bestehende Wohnungen, 130 schaffen zusätzlichen Wohnraum. 64 Wohnungen sind preisgünstig
- Mehr Platz und Grün zum Verweilen für alle
- Öffentliche, parkähnliche Dachterrasse
- Neuer Metalliplatz als Eingangstor sowie ideale Verbindung zum Bahnhof
- Stärkung des Einkaufs- und Gastronomieangebots

Vogelperspektive auf
die weiterentwickelte Metalli



Ausgangslage

Das Gebiet Metalli hat in seiner Geschichte schon immer die sich ändernden Bedürfnisse der Stadt aufgenommen. Auf einem ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Land am Rande der Stadt entstand Anfang des zwanzigsten Jahrhunderts ein wichtiger Industriebetrieb, in den 1980er-Jahren ein beliebtes Einkaufszentrum und heute entsteht ein multifunktionaler, städtischer Lebensraum. Die Anforderungen an den meistfrequentierten Ort der Stadt verändern sich laufend und es ist wichtig, dass auch baulich darauf reagiert werden kann. Die heutige Metalli stammt aus dem Jahr 1987. Nach fast 40 Jahren besteht Erneuerungsbedarf, um auch den künftigen Bedürfnissen und Anforderungen der Zuger Bevölkerung, der Mieterinnen und Mieter sowie der Kundinnen und Kunden der Einkaufs-Allee gerecht zu werden.

Zug Estates beabsichtigt, den Lebensraum Metalli im Einklang mit der Gesamtentwicklung der Stadt Zug weiterzuentwickeln. Dazu wurde 2019 eine Planungsvereinbarung mit der Stadt unterzeichnet und 2020 ein Wettbewerbsverfahren mit mehreren renommierten Planungsteams und einer unabhängigen Fachjury durch-

geführt. Die Jury hat einstimmig das Projekt ausgewählt, das vorbildlich auf die gebaute wie auch die geplante Umgebung eingeht. Die Einkaufs-Allee wird dadurch zu einem lebendigen, intakten Zuger Stadtteil weiterentwickelt und leistet einen wichtigen Beitrag zur Stadtgestaltung. Und nicht zuletzt schafft der Lebensraum Metalli dringend benötigten Wohnraum.

Im Dialog mit der Bevölkerung

Um einen Begegnungsort mit grösstmöglichem, nachhaltigem Nutzen für alle zu gestalten, wurde die Bevölkerung der Stadt Zug in einem mehrstufigen Mitwirkungsverfahren in den Planungsprozess miteinbezogen. Über Ausstellungen und Gespräche in der Einkaufs-Allee Metalli, schriftliche und elektronische Umfragen, Informationsveranstaltungen sowie eine Website pflegt Zug Estates einen kontinuierlichen Austausch mit interessierten Kreisen. Viele der Ideen und Anregungen aus diesem Dialog sind in die Entwicklung des Lebensraums Metalli eingeflossen.



Neuer Metalliplatz –
Sicht von der Bahnseite

Dachterrasse mit Sicht auf Zugersee und Rigi



160 neue Wohnungen, davon 64 preisgünstig

Insgesamt entstehen rund 160 neue Wohnungen. 30 davon ersetzen bestehende Wohnungen, die restlichen 130 schaffen zusätzlichen Wohnraum. 64 der insgesamt 160 neuen Wohnungen (40 Prozent) werden als preisgünstiger Wohnraum, gemäss den Anforderungen des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes realisiert.

Der dringend benötigte, zusätzlich geschaffene Wohnraum ermöglicht städtisches Wohnen an zentraler Lage mit hervorragender ÖV-Anbindung und kurzen Wegen innerhalb der Stadt, zum Zugersee und zur Naherholung. Die Wohnungen sind in Grösse, Lage und Ausgestaltung gut durchmischte und für unterschiedliche Bedürfnisse geeignet. Für die vom Umbau betroffenen Wohnungsmieterinnen und -mieter ist eine direkte Anschlusslösung gewährleistet.

Um Platz für die neuen Wohnungen zu schaffen, werden die bestehenden Bauten massvoll aufgestockt und ein Hochhaus errichtet. Die Platzierung des Hochhauses folgt dem Hochhausreglement der Stadt und nimmt die veränderte städtische Durchwegung auf: Während sich die Fussgänger früher auf Höhe Glashof zwischen Metalli und Bahnhof bewegten, liegt die Hauptachse heute weiter südlich beim Hochhaus der Zuger Kantonalbank – also genau dort, wo der neue Metalliplatz als Eingangstor zum Lebensraum Metalli entsteht. Für die Ausgestaltung des Hochhauses, der Aufstockungen und der Plätze werden Architekturwettbewerbe und qualitätssichernde Konkurrenzverfahren durchgeführt.

Mehr Platz und Grün zum Verweilen für alle

Schon heute ist die Metalli der meistfrequentierte Ort der Stadt Zug: Viele Menschen verbringen hier ihre Mittagspause, kommen zum Einkaufen, oder wohnen und arbeiten in diesem Teil der Stadt. Mit zusätzlichen und vergrösserten öffentlichen Plätzen und einer Öffnung Richtung Bahnhof wird die Metalli künftig verstärkt zum Ort für gesellschaftliche und kulturelle Aktivitäten und Begegnungen. Mit dem neuen Bebauungsplan werden die Freiräume viel grüner gestaltet und mit grossen Bäumen versehen, die im Sommer Schatten spenden, eine attraktive Atmosphäre schaffen und das Stadtklima verbessern.

Zusätzlich entsteht auf dem Gebäude entlang der Baarerstrasse eine öffentlich zugängliche Dachterrasse mit Blick auf Zugersee, Zugerberg und Alpen. Sie wird künftig Aufenthaltsbereiche bieten, wo man sich auch nach Feierabend treffen oder einen schönen Sommerabend geniessen kann.

Stärkung des Einkaufs- und Gastronomieangebots

Der Lebensraum Metalli setzt neue Impulse für den Detailhandel und die Gastronomie. Die gezielte Aufwertung und sanfte Modernisierung der Infrastruktur, zusätzliche Veloparkplätze und weitere Sitzmöglichkeiten steigern die Attraktivität der Einkaufs-Allee und stärken das Einkaufs- und Gastronomieangebot. Dies ist eine Chance für den Erhalt und die Weiterentwicklung des regionalen Detailhandels sowie einer vielfältigen Gastronomie.

Erhalt der identitätsstiftenden architektonischen Elemente

Die qualitätsvolle Weiterentwicklung knüpft an die typische Metalli-Architektur mit ihrer Allee, den Fassaden, Glasdächern und Arkaden sowie den Plätzen an und erhält die charakteristischen und identitätsstiftenden Elemente. Ein wichtiges Stück Zuger Identität wird bewahrt. Der Eingriff in die Bausubstanz ist trotz deutlich höherer Ausnützung zurückhaltend, 85 % der Bausubstanz innerhalb des Bebauungsplans sowie auch die überdachte Ladenpassage und der glasüberdeckte Innenhof bleiben erhalten.

Zeithorizont und nächste Schritte

Nachdem in der ersten öffentlichen Auflage im Sommer 2025 keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan Metalli eingereicht wurden, fand am 18. November 2025 die zweite Lesung im GGR (Grosser Gemeinderat der Stadt Zug) statt. Dort stiess der Bebauungsplan auf breite Zustimmung und wurde mit 34:1 Stimmen bei einer Enthaltung deutlich gutgeheissen. In einem nächsten Schritt stimmt nun die Bevölkerung am 14. Juni 2026 über den Bebauungsplan Metalli ab.

Mit Zustimmung der Stimmberechtigten erfolgt frühestens Ende 2026 die Genehmigung des Bebauungsplans durch den Kanton Zug. Nach Genehmigung des Bebauungsplans startet der eigentliche Planungsprozess mit der Durchführung eines Architekturwettbewerbs.

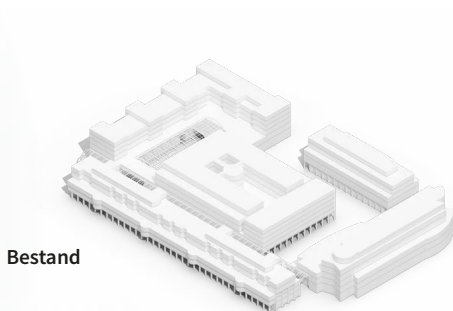


Typische Merkmale der Metalli-Architektur wie die überdachte Ladenpassage und der glasüberdeckte Innenhof bleiben erhalten.

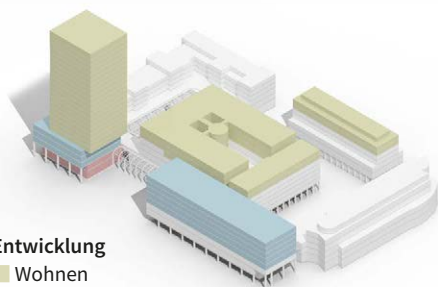
Bebauungsplan Bestand und Entwicklung

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs mit renommierten Planungsteams und einer unabhängigen Fachjury sowie bei der Erarbeitung des Richtprojekts wurde bewusst darauf geachtet, dass möglichst ein grosser Teil der bestehenden Bausubstanz erhalten werden kann. Der Bebauungsplan sieht Folgendes vor:

- Knapp die Hälfte des Gebäudes entlang der Baarerstrasse wird zurückgebaut.
- Dieser Rückbau ist notwendig, um Platz für neue Wohnungen, einen deutlich grösseren und begrünten Metallplatz sowie eine bessere Anbindung zum Bahnhof zu schaffen.
- Der südliche Teil des Gebäudes entlang der Baarerstrasse wird – wie weitere Gebäude im Bebauungsplanperimeter – massvoll aufgestockt.
- Entlang der Baarerstrasse entsteht ein bis 80m hohes Gebäude.
- Die Platzierung des Hochhauses folgt dem Hochhausreglement der Stadt Zug.
- Für die Ausgestaltung des Hochhauses, der Aufstockungen und der Plätze werden Architekturwettbewerbe und qualitätssichernde Konkurrenzverfahren durchgeführt.



Bestand



Entwicklung

- Wohnen
- Büro
- Publikumswirksame Nutzung

Nachhaltigkeit im Fokus

Die Weiterentwicklung wird von der Zug Estates AG getragen, die ihre Areale verantwortungsvoll und mit starkem Fokus auf Nachhaltigkeit entwickelt und betreibt. Projekte wie das Suurstoffi-Areal zeigen diesen Ansatz. Auch für die Metalli stehen Innenverdichtung, der Erhalt von Bausubstanz und neue, begrünte Aussenräume, die das Mikroklima verbessern, im Zentrum. Die Neubauten erfüllen mindestens den SNBS-Hochbau-Gold-Standard und werden nahezu CO₂-frei betrieben.

Kontakt

Zug Estates AG
Baarerstrasse 18
6300 Zug

041 729 10 10
info@zugestates.ch

lebensraum-metalli.ch

