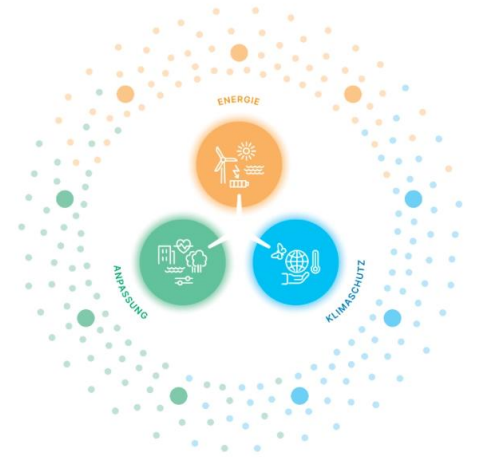




Kanton Zug



Regen als Ressource: Chancen für den Siedlungsbau

28. September 2026

Dachwasser clever gelöst: Regenwassermanagement in der Baarermatte

Ursina Caprez, Teamleiterin Projektentwicklung, Allreal-Gruppe

Allreal Generalunternehmung AG

Regen als Ressource: Chance für den Siedlungsbau

28.09.2026



Baarermatte, Baar Verortung



Bahnhof Baar

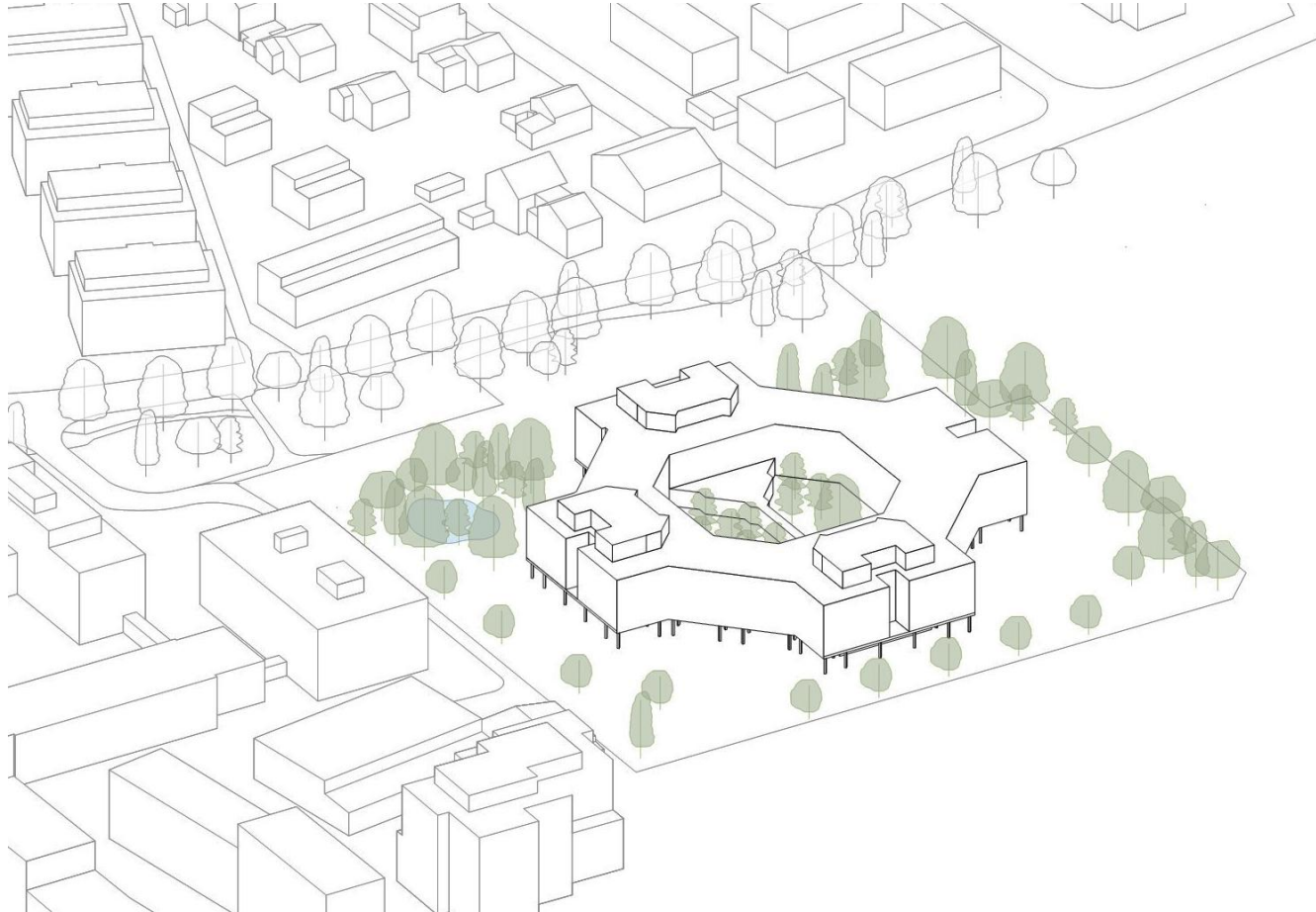
Baarermatte, Baar

Bahnhof Zug

Altstadt Zug

Baarermatte, Baar

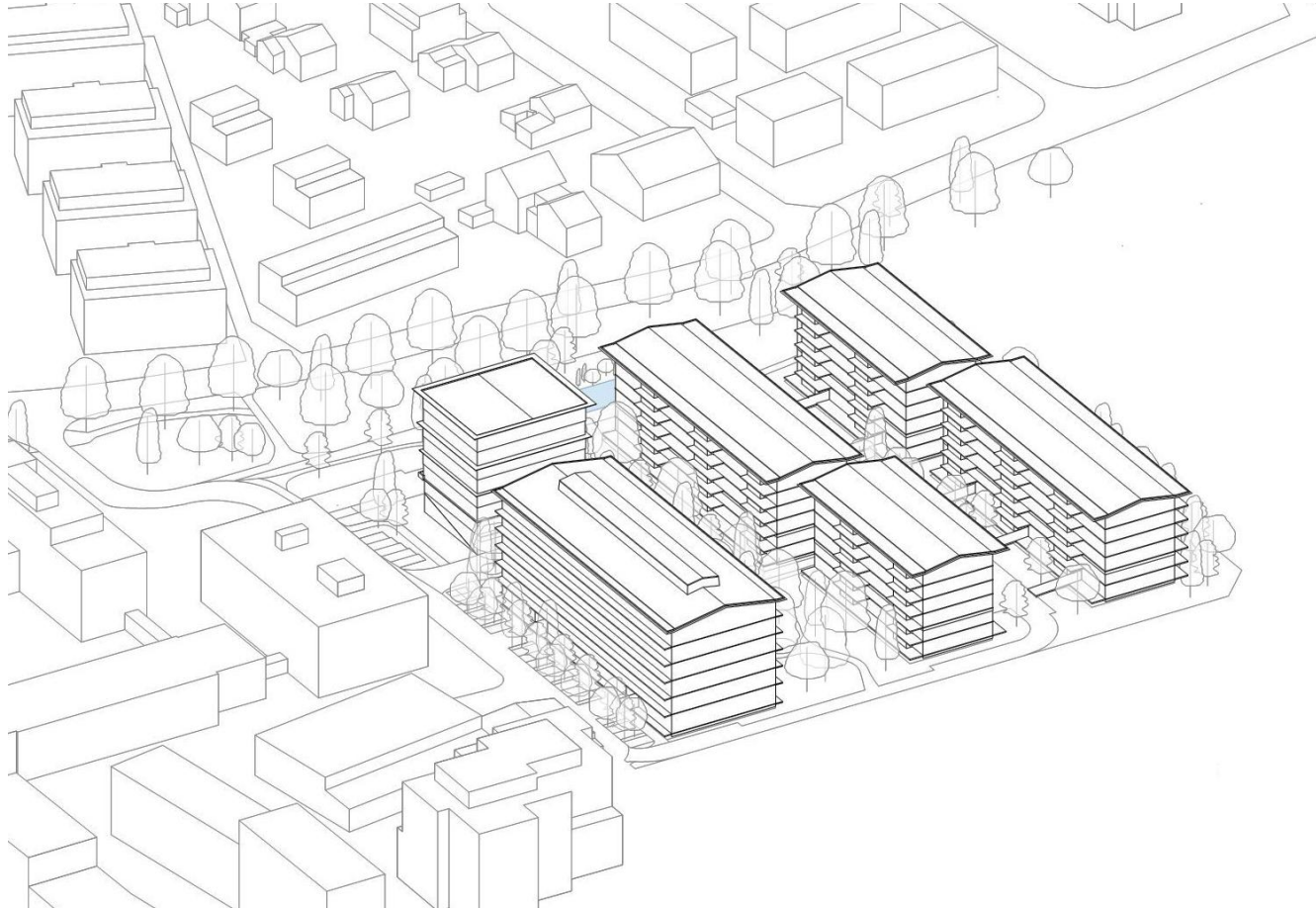
Bestand



- **Bestandesbau (1981):** Massivbau, ungekühlt, ~8'000 m² Ausnutzungsreserve
- **Umgebung (1995):** Teich, Tribüne & grosser Baumbestand
- **Studienauftrag (2021):** Fokus auf hohe Nachhaltigkeitsziele

Baarermatte, Baar

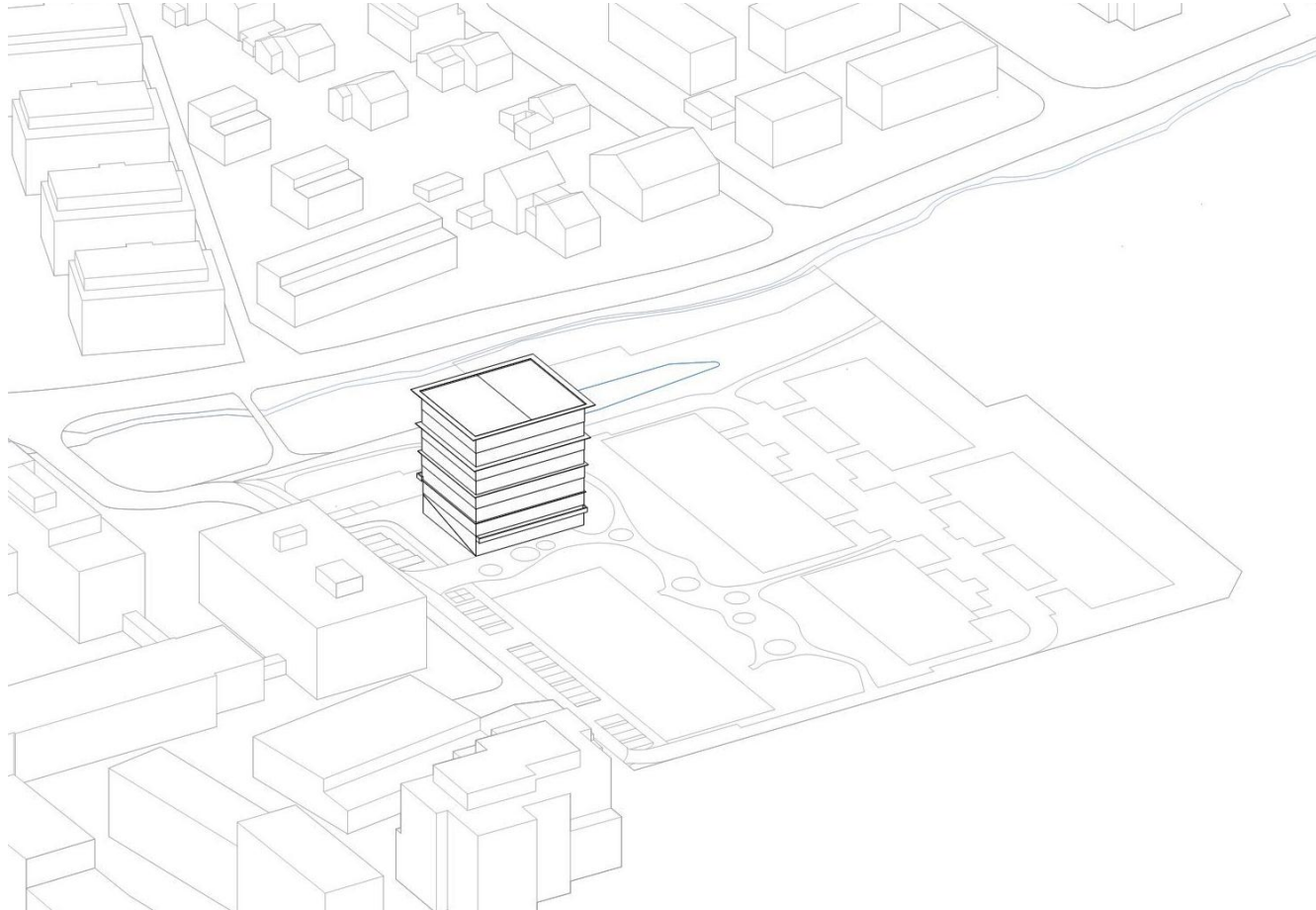
Siegerprojekt von Roman Hutter Architektur



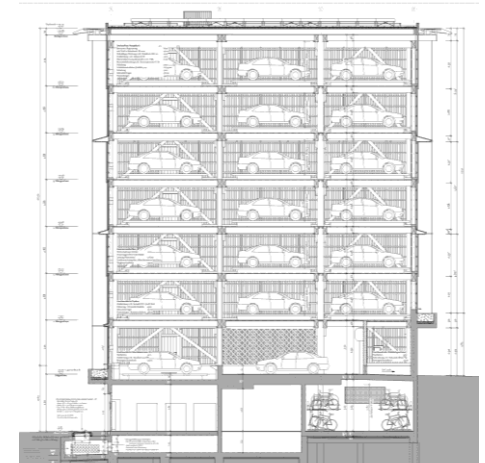
- **Städtebau:** Muster der Zeilenbauten wird übernommen
- **Pfahlbauten:** Gebäude auf Pfählen, fast ohne Untergeschosse
- **Zeilenbau-Qualitäten:** Licht und Luft, einfache Erschliessung und Durchlässigkeit
- **Aussenraum:** Keine Unterbauung – maximale Durchgrünung und oberflächennahes Regenwassermanagement



Baarermatte, Baar Mobilitätsturm



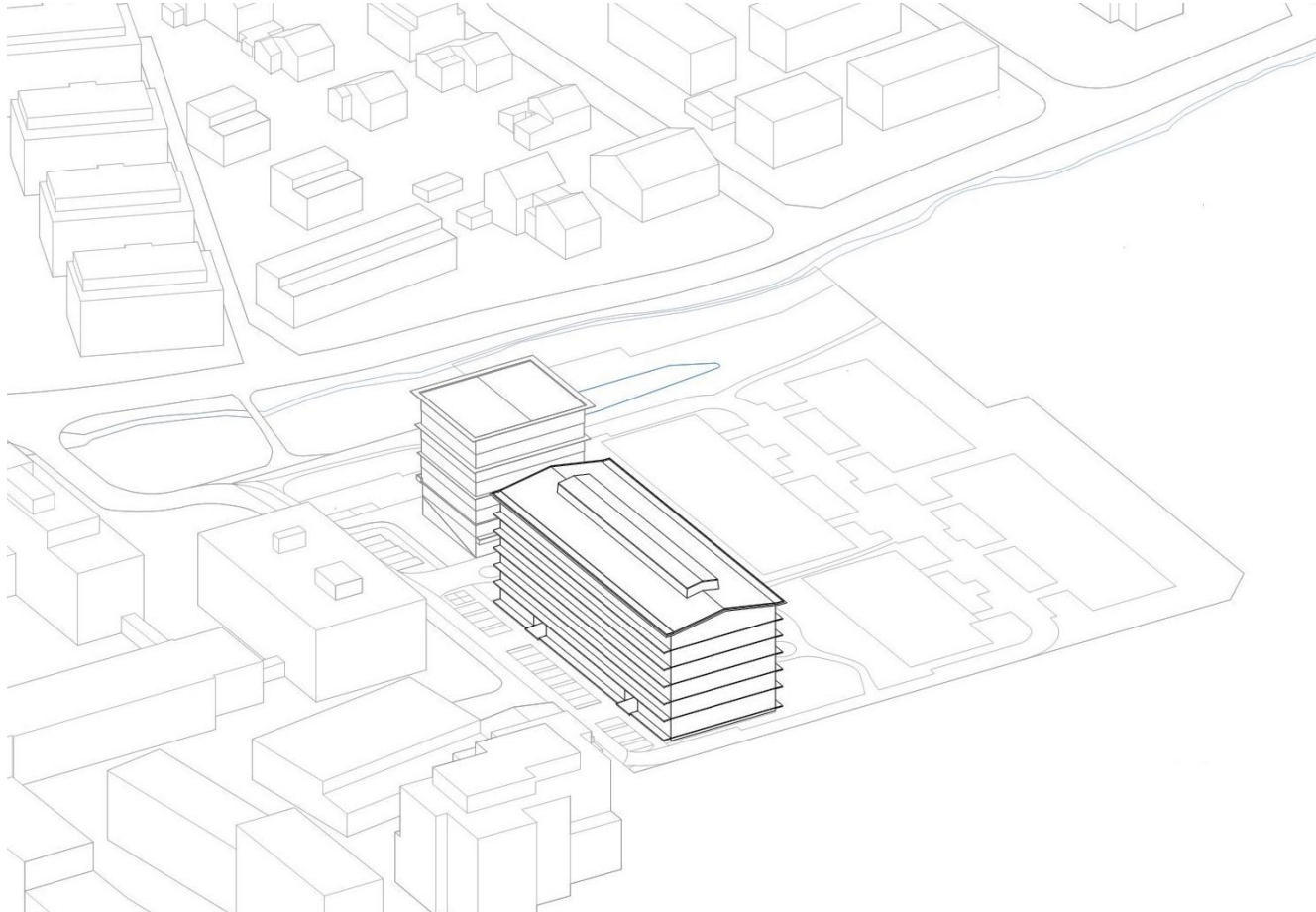
- **Parking:** Mobilitätsturm
- **Kapazität:** 4 Übergabeboxen, 2 Autolifte, 137 PP, 6 Geschosse
- **Begrünung:** Flachdach extensiv begrünt, PVA, begrünte Fassade



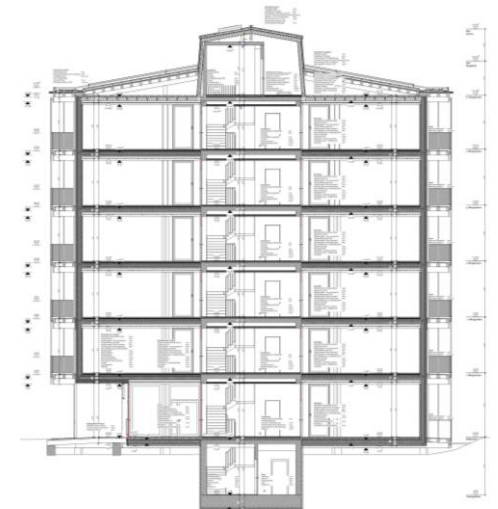
Querschnitt Mobilitätsturm



Baarermatte, Baar Bürogebäude



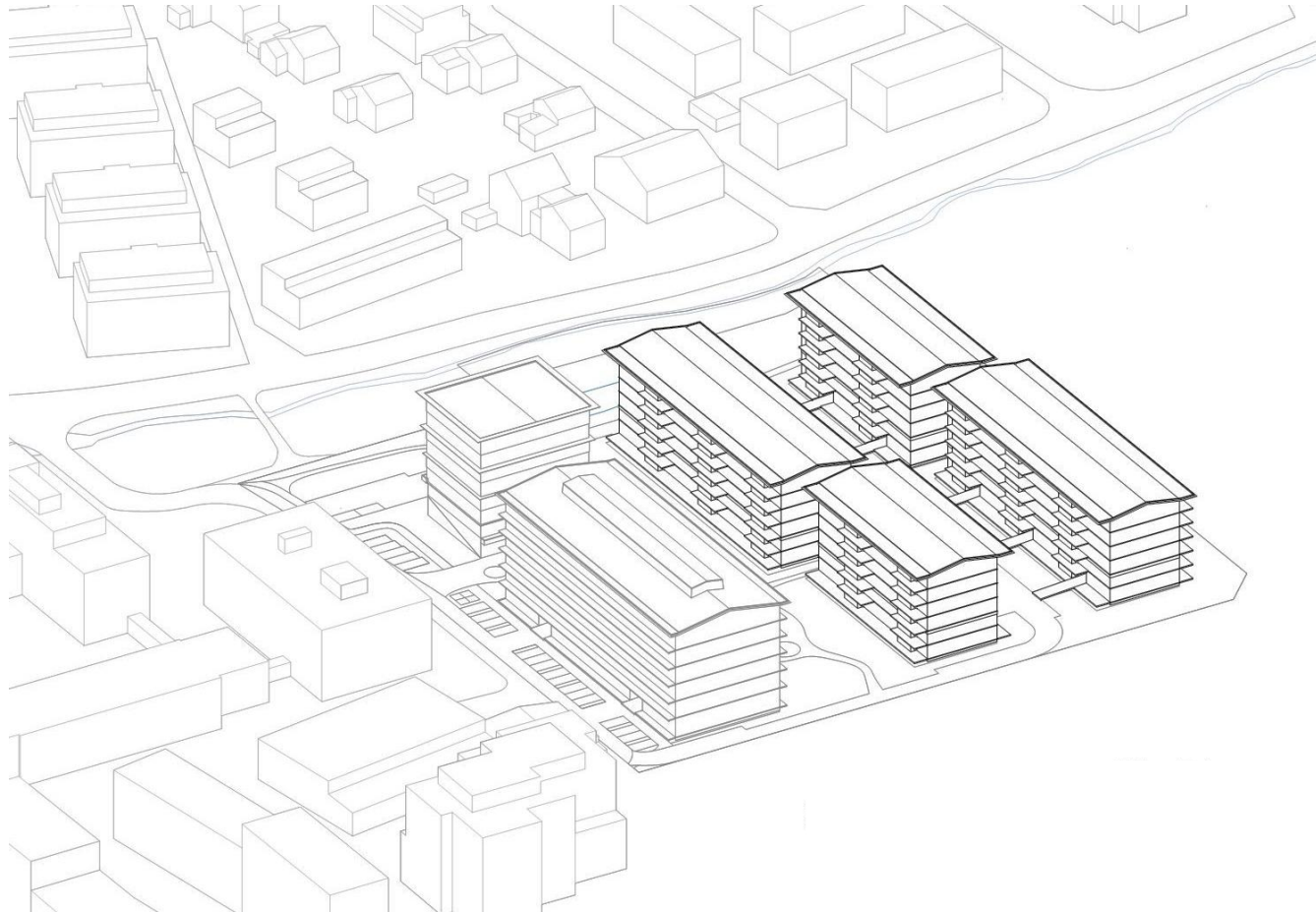
- **Nutzung:** ~7'000 m² Gewerbefläche, 6 Geschosse
- **Technik:** Fernwärmezentrale im Untergeschoss, Gebäudetechnik unter dem Dach



Querschnitt Bürogebäude



Baarermatte, Baar Wohngebäude



- **Wohnungen:** 4 Gebäude, 104 Eigentumswohnungen, 6 Ateliers
- **Erschliessung:** autofreie Quartiererschliessung, lebendige, aufenthaltsfreundliche Wohnsiedlung.

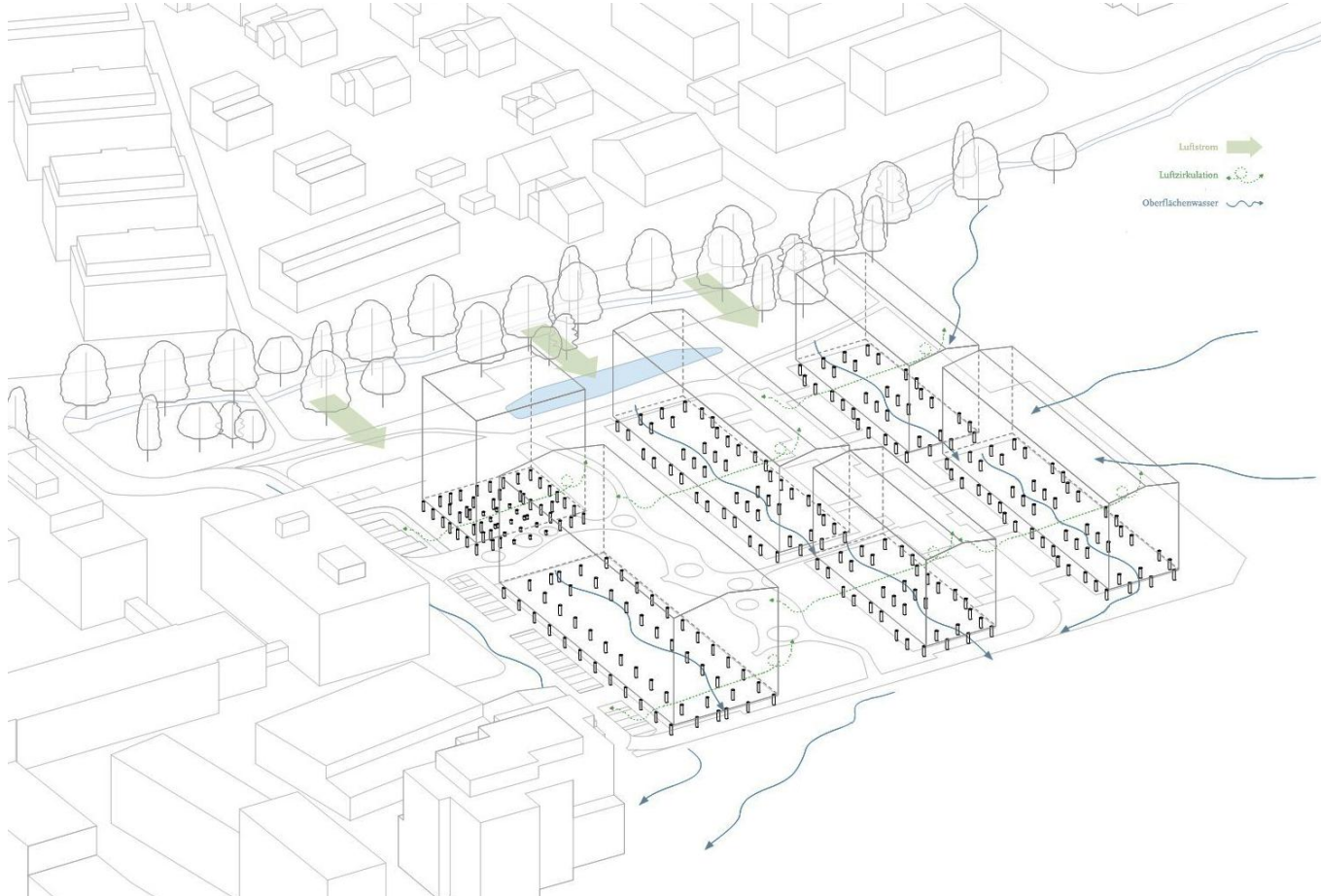








Baarermatte, Baar Gründung und Klima



- **Gründung:** Pfahlgründung hebt Bauten sicher über den sumpfigen Baugrund
- **Gespanntes Grundwasser:** Wasserstand zeitweise bis knapp unter Geländeoberfläche
- **Mikroklima:** Anordnung Baukörper gewährleistet Kaltluftströme

Baarermatte, Baar Gründung und Klima



- **Starkregen:** Aufständering hält Abfluss frei & leitet Wasser in Retentionsräume



Baarermatte, Baar

Begegnungsräume von Fahrni Landschaftsarchitektur



Umgebungsplan

- **Freiräume:** 4 abwechslungsreiche Begegnungsräume mit Teich
- **Spiele:** Freies, naturnahes Spielen mit Sand und Holzstämmen
- **Gemeinschaft:** Treffpunkt dank Urban Gardening, Teich & autofreie Wege

Baarermatte, Baar

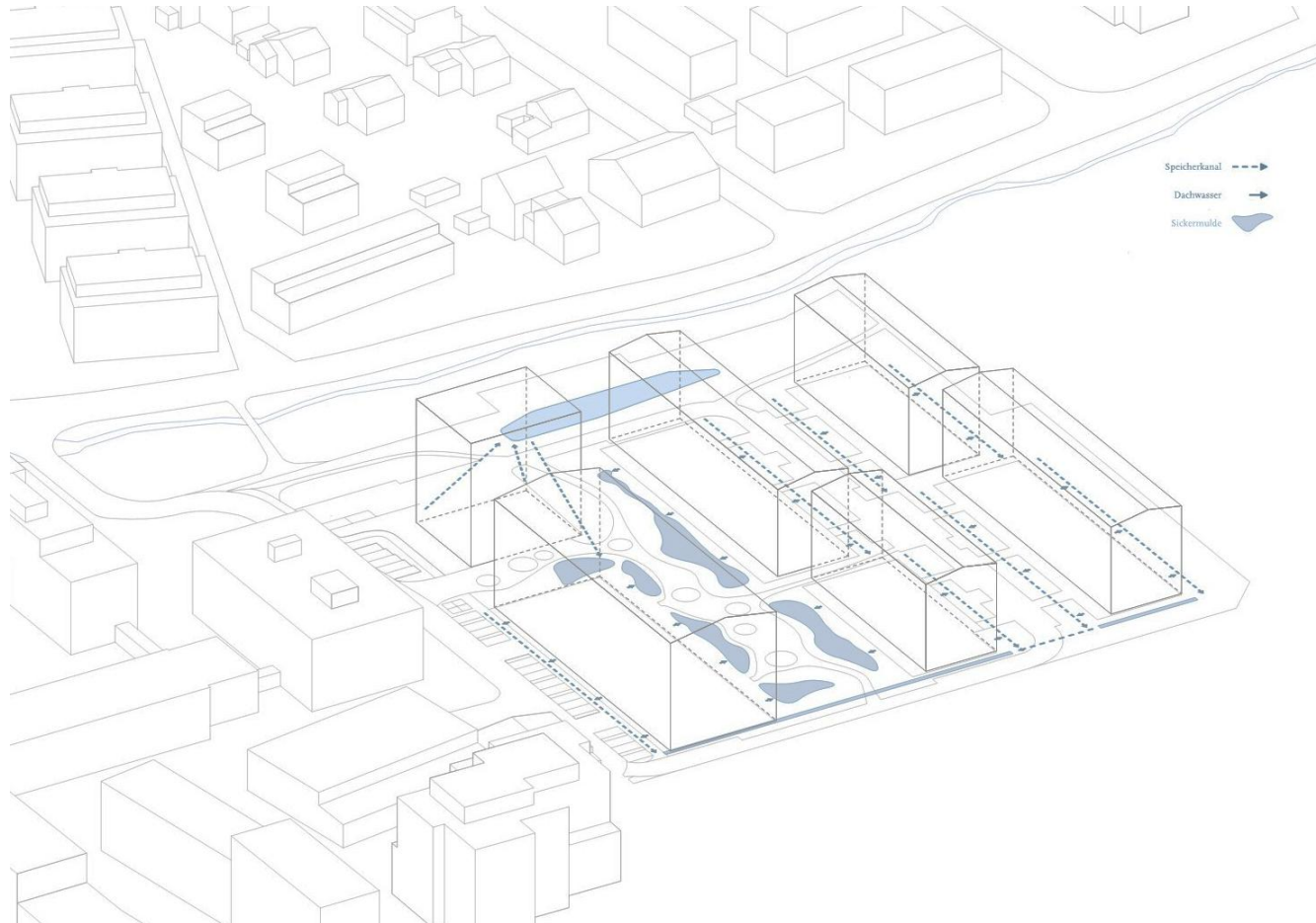
Klimaangepasste Entwicklung des Siedlungsgebietes



- **Bäume:** 30 Altbäume verpflanzt, ~90 neue heimische Bäume/Sträucher
- **Hitzeminderung:** Kühlung und Schatten durch unversiegelte Freiräume mit Bäumen
- **Teich:** versetzt und naturnah gestaltet mit Re-Use Natursteine und Pflasterung
- **Grünraum:** ~8'500 m² vernetzte Biodiversitätsfläche

Baarermatte, Baar

Versickerungs- und Retentionskonzept



- **Vordächer:** Extensiv begrünte Flachdächer drosseln anfallendes Regenwasser
- **Mobilitätsturm:** Dachwasser speist Teich
- **Park:** Offene Rinnen leiten Dachwasser in Retentionsmulden (Rückhalt & Verdunstung)
- **Wohngasse:** Offener Staukanal drosselt Abgabe an Kanalisation

allreal



- 23





Fazit

- **Auch ohne Versickerung im Baugrund ist ein wirksames Regenwassermanagement möglich:** Begrünte Dächer, offene Rinnen, Retentionsräume und Staukanal leisten «Rückhalt vor Ableitung».
- **Regenwasser wird zur Ressource für den Freiraum:** Teich, Spielmulden und Grünraum entstehen aus der Notwendigkeit, Regenwasser sichtbar zurückzuhalten.
- **Das Prinzip ist übertragbar:** Die Kaskade aus Rückhalt, Verdunstung und gedrosselter Ableitung lässt sich auf weitere Areale mit eingeschränkter Versickerung übertragen.
- **Früh verankern lohnt sich:** Wird Regenwassermanagement bereits in Studienauftrag und Planung integriert, können wasserwirtschaftliche Anforderungen zu gestalterischen Chancen werden.

allreal

Wir schaffen Werte.
Für Generationen.

