

Städtebauliche Entwicklungsstudie Zug/Baar

Leitplan Hochhausstandorte

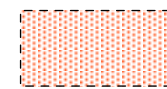
März 2003

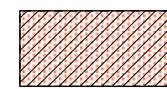
Mst 1 : 5'000

Legende

Festlegungen

..... Perimeter gemäss Entwurf Kant. Richtplan vom Oktober 2002

 Bereich für Hochhausentwicklung,
Gebäudehöhe max. 50 m

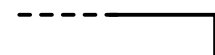
 Bevorzugte Lage für Hochhausentwicklung

 Hochhausstandort
Gebäudehöhe max. 75 m, bzw. 50 m

 Vorbehaltsgebiet / Kulturobjekt

Inhalte mit hinweisendem Charakter

 Bestehendes / geplantes Hochhaus
im Perimeter

 Prägende Baufluchten

 Bahnlinie/ Bahnhof



Städtebauliche Entwicklungsstudie Zug/Baar

Textteil Leitplan Hochhausstandorte

I. Zielsetzung

Neue Hochhausstandorte nach städtebaulichen Grundsätzen

Die Planungs- und Baubehörden von Zug und Baar lenken die bauliche Entwicklung nach städtebaulichen Grundsätzen. Bei der Besiedlung des Raumes Zug/Baar vollzieht sich zur Zeit ein Massstabssprung. Bei der Weiterentwicklung und Verdichtung des Stadtkörpers können gezielt gesetzte und sorgfältig gestaltete Hochhäuser einen Beitrag zur Identität leisten. Deshalb wurden Bereiche und Standorte definiert, wo der Bau von neuen Hochhäusern grundsätzlich möglich ist, wenn eine Reihe von Bedingungen erfüllt werden können.

Gesamtkonzeption Stadtbild

Hochhäuser prägen das Stadtbild angesichts der Signalwirkung entscheidend. Sie sind deshalb städtebaulich gezielt - einer Gesamtkonzeption unterliegend - anzuordnen und haben hohen Anforderungen bezüglich Erscheinungsbild (Nah- und Fernwirkung) zu genügen.

Auswahl Hochhausstandorte

Die Auswahl der neuen Hochhausstandorte erfolgte aufgrund von städtebaulichen und landschaftlichen Kriterien. Nutzungsbezug, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Ausrichtung auf den öffentlichen Raum waren weitere entscheidende Voraussetzungen für die Festlegung der Gebiete, die sich grundsätzlich für den Bau von Hochhäusern eignen.

2. Erläuterungen

Grundsatz

Gezielt können mittels Hochhäusern Zeichen für den prosperierenden Siedlungsraum Zug/Baar gesetzt werden, wobei ein harmonisches Gesamtbild angestrebt wird. Nicht ein einzelnes, alles überragendes Bauwerk soll dominieren, sondern vielmehr das Zusammenspiel mehrerer, präzise im Siedlungskörper gesetzter Hochhäuser vermittelt den Eindruck einer Vielfalt in der Einheit.

Baarer-/Zugerstrasse als Rückgrat der Siedlungsentwicklung

Die Entwicklungsachse Baarer-/Zugerstrasse bildet das Rückgrat der Siedlungsentwicklung östlich der Bahnlinie. Hier wird beidseits der Strassenachse ein Bereich definiert, wo Hochhäuser unter bestimmten Bedingungen möglich sind. Ausgerichtet werden die Hochhausstandorte auf den öffentlichen Raum, insbesondere auf die Knotenpunkte der prägenden Strassenachse Baarer-/Zugerstrasse mit wichtigen Querachsen.

Orte von besonderer Bedeutung

Auf der Westseite der Bahnlinie wurden vier Hochhausstandorte definiert:

- I. Auf der wichtigsten Querachse Gubelstasse, westlich des *Bahnhofes Zug*, als Zeichen für den im Stadtraum wenig präsenten Bahnhof. Dabei wird davon ausgegangen, dass die westliche Bahnhofseite angesichts der dortigen Entwicklungspotentiale und der günstigeren Platzverhältnisse (Bahnhofvorfahrt) an Bedeutung gewinnen wird.
- II. Im Zentrum des *Landis und Gyr – Areals*, im Bereich des Theilerplatzes, verbunden durch eine neue Fussgängerachse ab Baarerstrasse.
- III. Im Entwicklungsgebiet auf der Höhe der *Stadtbahn-Haltestelle „Stadtgrenze“*.
- IV. Im Bereich der *Stadtbahn-Haltestelle „Neufeld“* im Uebergangsbereich zwischen Zug und Baar. Hier gilt es, im Umfeld der eine spezifische räumliche Qualität zu schaffen.

Vorbehaltsgebiete

Die geschützten Bauten sowie die Kirche Guthirt und deren nähere Umgebung sind in entsprechend bezeichnete Vorbehaltsgebiete aufgenommen worden, wo keine Hochhäuser vorzusehen sind.

3. Anforderungen

Grundsatz

Hochhäuser werden nur noch innerhalb der im Leitplan bezeichneten Bereiche und an den Orten mit besonderer Bedeutung bewilligt. Sie haben erhöhte Anforderungen an die Gestaltung und die Integration in die Umgebung zu erfüllen.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe beträgt für die Gebiete beidseitig der Baarer-/Zugerstrasse maximal 50.0 m.

Für die Orte von besonderer Bedeutung westlich der Bahnlinie wurde die Gebäudehöhe wie folgt festgelegt:

- Maximal 75.0 m für Standort I (Gubelstrasse) und Standort II (Theilerplatz).
- Maximal 50.0 m für Standort III (Stadtbahn-Haltestelle Stadtgrenze) und Standort IV (Stadtbahn-Haltestelle Neufeld).

Aufbauten sind im Rahmen einer überzeugenden städtebaulichen Begründung möglich bis zu 6.0 m Höhe. Diese Masse können nur soweit ausgeschöpft werden, als alle Anforderungen, insbesondere der Anspruch auf eine gute Gesamtwirkung und Eingliederung in die nähere Umgebung erreicht werden kann sowie die Fernwirkung überzeugt.

Architektonische Gestaltung

Volumetrische Ausbildung, Fassadengestaltung und Materialwahl sind dem Gebäudetyp Hochhaus

entsprechend zu projektieren. Gebäudesockel, Schaft und oberer Abschluss sind architektonisch zu thematisieren.

Gesamtwirkung	Einerseits soll mit dem gezielten Einsatz der Hochhäuser eine Signalwirkung für die ausgewählten, durch ihren Bezug zum öffentlichen Raum begründeten Standorte erreicht werden. Andererseits soll die Gesamtkomposition der Stadtkulisse thematisiert werden.
Eingliederung in nähere Umgebung	Die Einbindung in die nähere Umgebung soll überzeugen. Dabei ist ein bewusster Kontrast zur baulichen Umgebung ebenso denkbar wie ein eher integrativer Ansatz.
Fernwirkung	Die Gestaltung ist auch auf die Fernwirkung auszurichten. Der Ensemblewirkung der sich weiter entwickelnden Stadtkulisse kommt eine grosse Bedeutung zu. Dabei ist die Transparenz von Bedeutung. Das Hochhaus wird als Zeichen, Orientierungshilfe und Akzentuierung einer bestimmten Situation eingesetzt.
Anbindung an den öffentlichen Raum	Typologisch sind unterschiedliche Ansätze zulässig. In jedem Fall soll ein funktional und stadträumlich plausibler Bezug zum öffentlichen Raum geschaffen werden. Die Hochhausstandorte haben ihre Begründung durch die Lage an der dominierenden Strassenachse, bzw. am Bahnhof und an den Stadtbahn-Haltestellen, sowie in der Aktivitätszone Landis und Gyr-Areal gefunden. Für das Erdgeschoss soll eine öffentliche oder halböffentliche Nutzung vorgesehen werden.
Nutzungsmass, Ablesbarkeit	Die Nutzungsmass darf nicht grösser sein als bei einer gewöhnlichen Ueberbauung mit Bebauungsplan.
Schattenwurf	Bei allen Projekten ist nachzuweisen, dass benachbarte Liegenschaften, sowie bestehende und geplante Wohnungen nicht übermässig beschattet werden. Massgeblich ist der 2-Stunden-Schatten an mittleren Wintertagen, im Zeitraum von 08:00 – 16:00 Uhr. Der Nachweis soll im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan erbracht werden.

4. Verfahren

Definition Hochhaus	In Anlehnung an den Entwurf des Kantonalen Richtplans vom Oktober 2002 (S. 3.1.5) werden Hochhäuser als Bauten mit mehr als 25.0 m Gebäudehöhe definiert.
Bebauungsplanverfahren als Voraussetzung	Gemäss Art. 32 PBG und Festlegung S 3.2.1 des Kantonalen Richtplans bedingen Hochhäuser einen Bebauungsplan. Pro Hochhausstandort ist ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Stadt Zug und die Gemeinde Baar werden Bebauungsplanverfahren

nur für die im „Leitplan Hochhausstandorte“ als geeignet bezeichneten Standorte durchführen.

Konkurrenzverfahren	Gemäss S.3.2.2 Kantonaler Richtplan sind in einem Konkurrenzverfahren in Zusammenarbeit mit den örtlichen Bau- und Planungsbehörden Varianten auszuarbeiten. Die Qualitätssicherung hat durch einen Studienauftrag, einen Wettbewerb oder eine Testplanung zu erfolgen.
Geltungsbereich	Ausserhalb der im Leitplan bezeichneten Standorte werden auf dem Gebiet der Stadt Zug und der Gemeinde Baar keine Hochhäuser bewilligt.

Legende Leitplan

Festlegungen	
Bereich für Hochhausentwicklung	In den bezeichneten Bereichen ist der Bau von neuen Hochhäusern grundsätzlich möglich. Voraussetzung ist die Erfüllung der Anforderungen.
Bevorzugte Lage für Hochhausentwicklung	Standorte innerhalb des Entwicklungsbandes, die sich angesichts ihrer Beziehung zum öffentlichen Raum besonders für einen Hochhausstandort eignen, sofern die Anforderungen erfüllt werden.
Hochhausstandort	Solitärer Hochhausstandort. Die genaue Lage und die Ausgestaltung sind abhängig von der städtebaulichen Disposition des engeren Umfeldes.
Vorbehaltsgebiet/ Kulturobjekt	Im Umfeld schützenswerter Bauten, bzw. wertvoller Ensembles sind keine Hochhäuser zulässig.
Inhalte mit hinweisendem Charakter	
Bestehendes Hochhaus	Innerhalb oder in der Nachbarschaft der Bereiche und Standorte für Hochhausentwicklung vorhandenes Hochhaus oder höheres Haus.
Prägende Raumkante	Der öffentliche Raum bildet das Rückgrat für die künftige Hochhausentwicklung.
Bahnlinie / Bahnhof / Haltestelle	Die Bahnachse definiert die Lage der Standorte für je ein einzelnes Hochhaus oder eine Gruppe von bis zu drei Hochhäusern.