

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 1935.4

Bebauungsplan Belvedere: Visualisierungen, 2. Lesung

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 4. Dezember 2007

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen in oben erwähnter Angelegenheit gemäss den §§ 14 und 20 GSO nachfolgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Um den Bebauungsplan Belvedere anschaulicher zu präsentieren, wurden von den planenden Architekten zu den Planunterlagen Visualisierungen der Überbauung, im Speziellen der beiden Hochhäuser, abgegeben. Die Gegner des Bauvorhabens monierten, dass diese Visualisierungen nicht dem tatsächlichen Volumen entsprächen und veröffentlichten ihrerseits Visualisierungen, welche sie in Auftrag gegeben hatten. Um Klarheit zu haben beauftragte der Grosse Gemeinderat den Stadtrat durch einen unabhängigen Spezialisten Visualisierungen erstellen zu lassen und damit das wahre Volumen der geplanten Überbauung darzustellen.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Unsere Kommission behandelte die gegenständliche Vorlage an einer ordentlichen Sitzung am 4. Dezember Zehner-Besetzung und in Anwesenheit von Stadträtin Andrea Sidler Weiss, Stadtplaner Harald Klein und Alexander Mathys, Mathys Partner GmbH Visualisierungen, Zürich

Nach kurzer ausführlicher Erläuterung und Diskussion

- nahm die BPK die vorgestellten Visualisierungen zur Kenntnis
- In der anschliessend nochmals durchgeführten Abstimmung wurde dem Bebauungsplan gemäss dem Bericht und Antrag des Stadtrates mit 9:1 Stimmen zugestimmt.

3. Erläuterung der Vorlage

Stadträtin Andrea Sidler Weiss erklärt, dass der Bericht zu den Visualisierungen erst spät eingetroffen sei. Der Stadtrat habe die Bilder erst an der heutigen Sitzung beraten, weshalb diese nicht vor der Sitzung den Mitgliedern der BPK zugestellt worden

seien.

Alexander Mathys erläutert eingehend die Methode, mit welcher seine Firma Gebäudedekörper rechnerisch in Photographien einpassen kann. Dabei werden durch Geometer eingemessene Referenzpunkte, in einem dreidimensionalen Koordinatennetz mit den Gebäudedaten verrechnet. Das Resultat ist eine genau berechnete Darstellung, welche die geplanten Volumen ihrer wahren Grösse darstellt.

Alexander Mathys vermochte mit seinen klar verständlichen Ausführungen die ganze Kommission davon zu überzeugen, dass diese Methode klare und unfehlbare Resultate bringt.

Die neu präsentierten Visualisierungen zeigen zwei Ansichten des Projekts Belvedere von der Artherstrasse Richtung Norden und von der Athene Richtung Westen.

Die Gebäude füllen in ihrer seitlichen Ausdehnung die in der zweiten Lesung reduzierten Mantellinie voll aus. In der Höhe liegen beide Gebäude etwas unter der gemäss Bebauungsplan möglichen Höchsthöhe.

4. Beratung

Mit der Beantwortung von Anschlussfragen und detaillierten Erläuterungen seiner Methode festigt Alexander Mathys das Vertrauen in die Richtigkeit, der durch seine Firma neu abgegebenen Visualisierungen.

Der wesentliche Unterschied zu den bereits im Umlauf befindlichen Perspektiven ist, dass auf den neuen Ansichten die Gebäude berechnet und nicht wie allgemein üblich von Hand eingepasst worden sind. Nach eingehender Diskussion verzichtet die BPK darauf, einen Vergleich oder eine Beurteilung der vorhandenen Visualisierungen vorzunehmen. Beide zeigen Mängel auf und sind im Vergleich unpräzise. Es ist nicht Aufgabe der BPK als Schiedsgericht die Qualitäten vorhandener Parteigutachten zu beurteilen. Wir haben uns nach bestem Wissen von der Qualität der neuen Bilder überzeugt. Die BPK beurteilt diese als die Richtigen und empfiehlt dem GGR die alten Bilder beider Parteien nicht weiter in die Entscheidungsfindung mit einzubeziehen.

Auf die Frage, wieso nicht mehrere Ansichten des Projekts ausgearbeitet worden seien, antwortete Stadträtin Andrea Sidler Weiss, dass der Stadtrat die beiden wichtigsten, meist publizierten Ansichten gewählt habe. Damit sei der wesentliche Streitpunkt, die wirklichen Höhen der Baukörper geklärt. Im Weiteren sei neben den Plänen und den Visualisierungen auch ein Modell vorhanden, welches die Verhältnisse aufzeige. Auf Antrag der BPK werden mit den Visualisierungen weitere Modellfotos von der Seeseite aus einem entsprechenden Winkel, zum Beispiel von Deck eines Zugeschiffs abgegeben.

Abschliessend wird festgestellt, dass die Präzisierung der Bilder in der Kommission zu keiner Änderung der Akzeptanz des Bebauungsplans Belvedere geführt hat. Ein Mitglied der Kommission hat sich in der Zwischenzeit gegen das Projekt entschieden, wobei dabei die Strittigkeiten um die Qualität der Visualisierungen ausdrücklich keine Rolle gespielt habe.

5. Zusammenfassung

Die BPK ist von der Richtigkeit der neu abgegebenen Visualisierungen überzeugt und

empfiehlt dem GGR alle vorherigen Abbildungen von der Entscheidungsfindung auszuschliessen.

Im Weiteren ist die Kommission nach wie vor der Überzeugung, dass es sich beim vorliegenden Projekt um einen guten Bebauungsplan handelt und empfiehlt dem GGR die Vorlage, wie bereits im ersten Bericht, erneut zur Annahme.

6. Antrag

Die BPK ist auf Grund der geschilderten Erläuterungen einstimmig der Überzeugung, dass die neuen Visualisierungen das Projekt Belvedere am richtigen Ort in der korrekten Höhe darstellen.

Die BPK empfiehlt den Mitgliedern des GGR alle bestehenden von den Parteien erstellten Abbildungen von der Entscheidungsfindung auszuschliessen.

Im Weiteren beantragt die BPK den Bebauungsplan Belvedere mit den zugehörigen Dokumenten gemäss dem Antrag des Stadtrates festzusetzen.

Zug, 8. Dezember 2007

Für die Bau- und Planungskommission
Martin Spillmann, Kommissionspräsident

Beilage:

- Projektvisualisierungen/Fotomontagen Projekt Belvedere Kantonsspitalareal Zug vom 3. Dezember 2007, Mathys Partner Visualisierung, Zürich
- Modellfotos



Projektvisualisierung/Fotomontagen

Projekt: "BELVEDERE", Kantonsspitalareal, Zug

3. Dezember 2007



Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage/Zielsetzung
2. Situationsplan
3. Fotografien
4. Messpunkte
5. Fotomontagen
6. Technisches Vorgehen

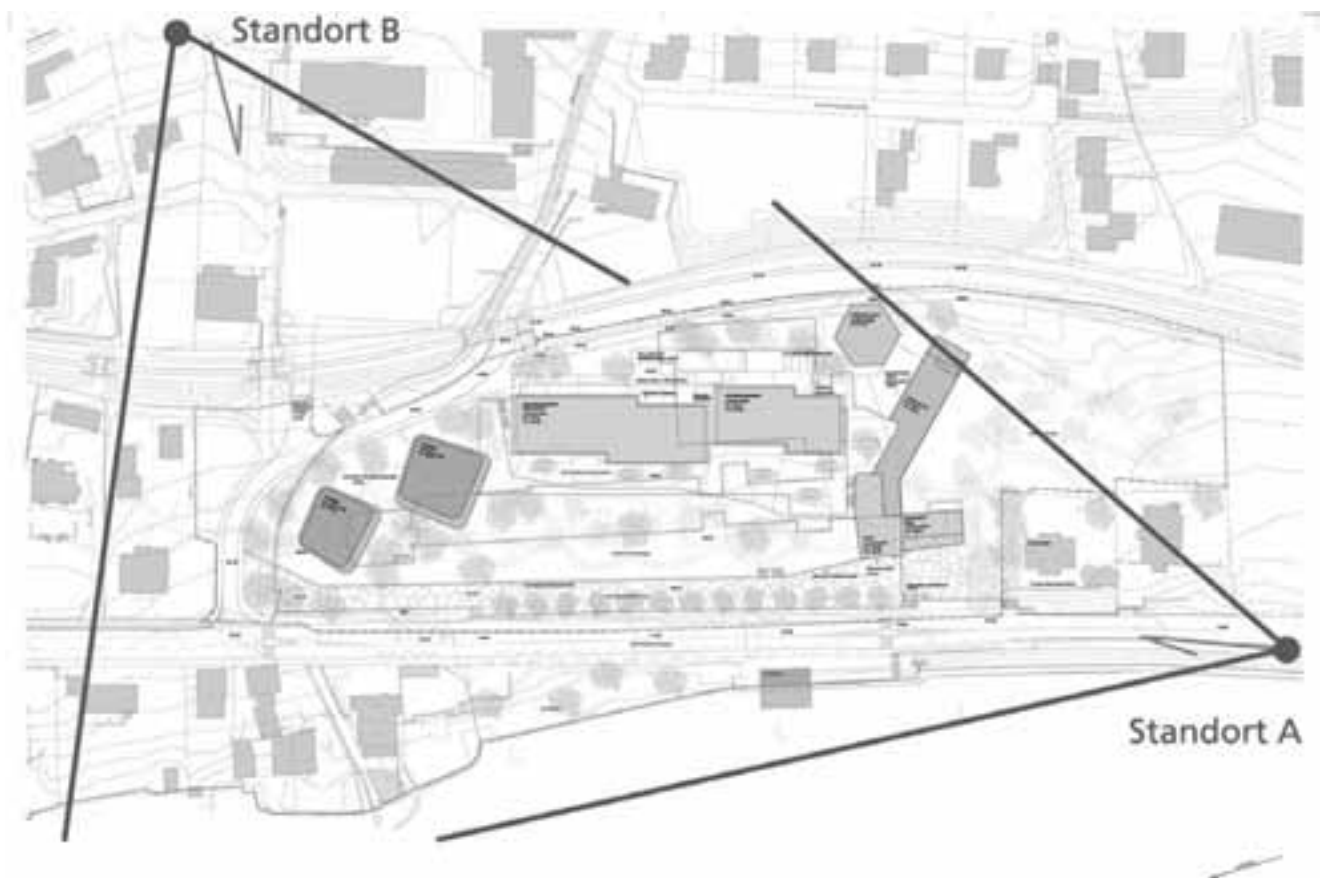
1. Ausgangslage/Zielsetzung

Zur Kommunikation des geplanten Bauvorhabens auf dem Kantonsspitalareal Zug wurden von verschiedener Seite Fotomontagen der vorgesehenen Bauten erstellt, mit unterschiedlichen Resultaten. Alle vorliegenden Fotomontagen waren von Hand mittels visueller Kontrolle erstellt worden. Diese Vorgehensweise ist sehr schwierig und führt in den seltensten Fällen zu verlässlichen Resultaten.

Das Ziel war nun, für zwei vorgegebene Standorte verlässliche und von Drittpartien nachprüfbare Fotomontagen der geplanten Volumen und der Mantellinien des Bebauungsplanes zu erstellen.

Ausgangsmaterial war dabei ein einfaches 3D-Modell der Architekten und 2D-Daten der Amtlichen Vermessung der bestehenden Gesamtsituation mit Umgebung.

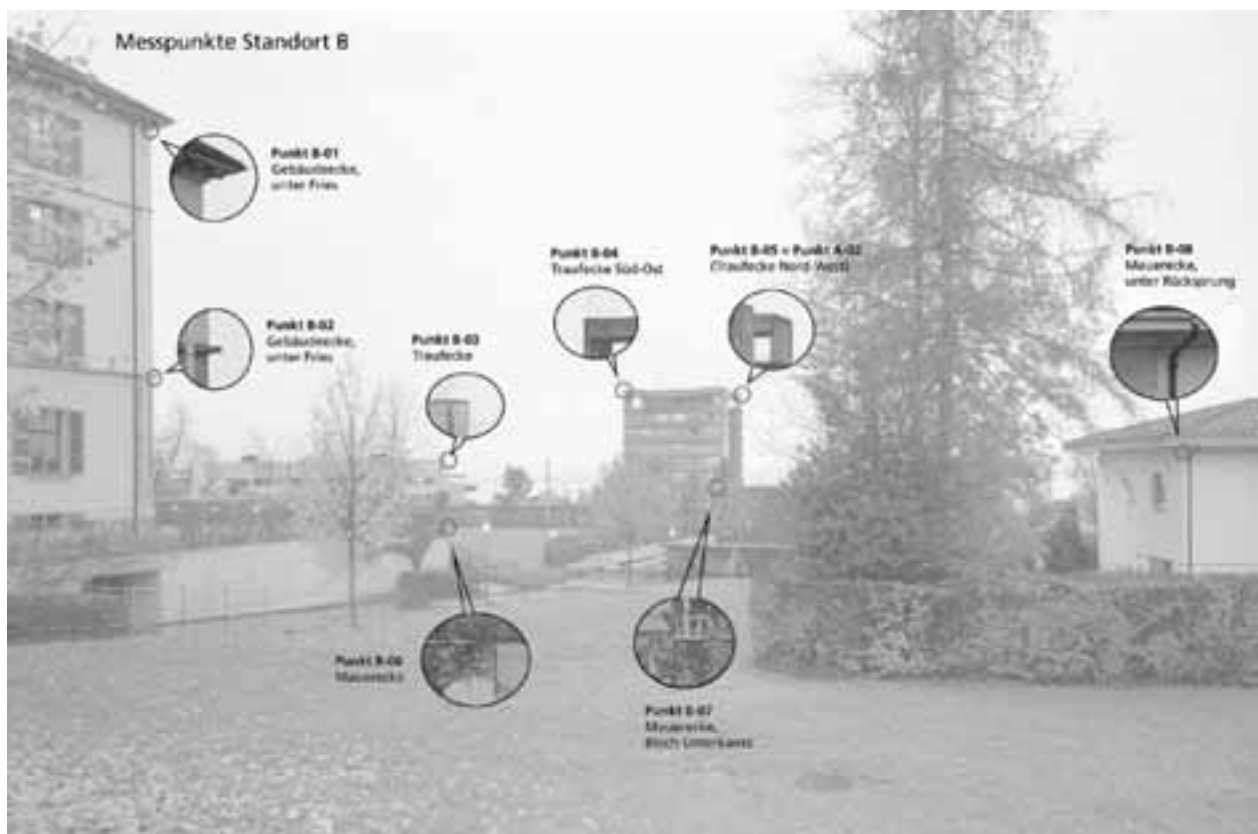
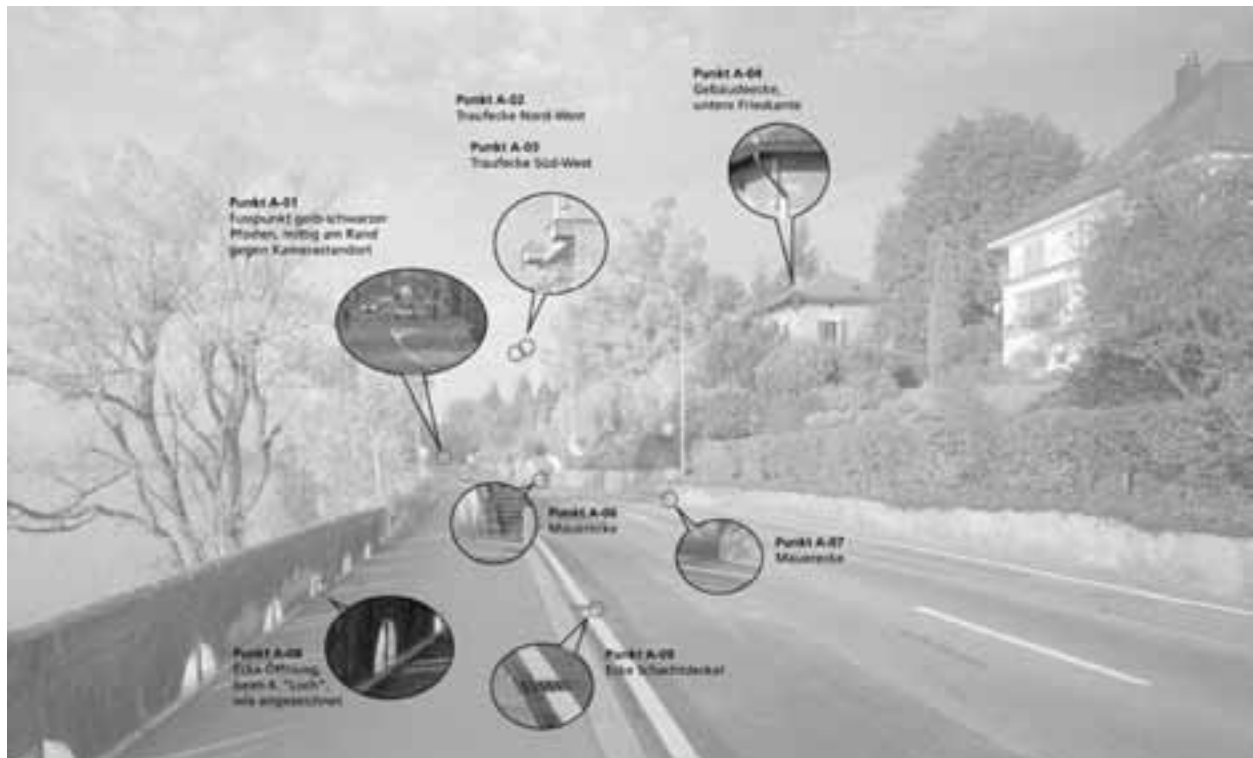
2. Situationsplan



3. Fotografien - Standort A und B



4. Messpunkte zur Ausmessung durch externen Geometer

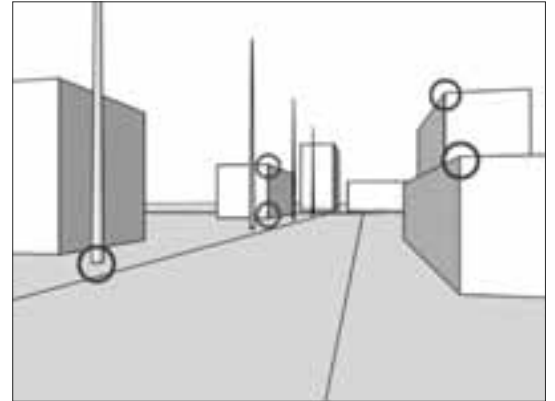


5. Fotomontagen



6. Technisches Vorgehen

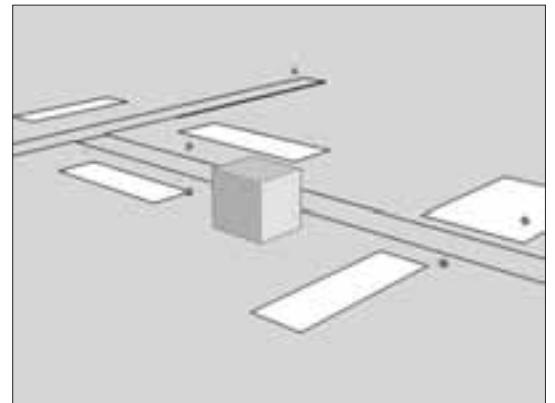
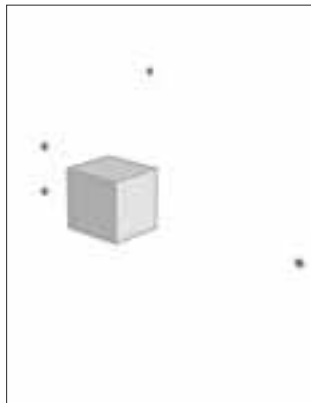
- 6.1 Erstellen der Fotografien und festlegen von Referenzpunkten zur räumlichen Vermessung durch den Geometer.



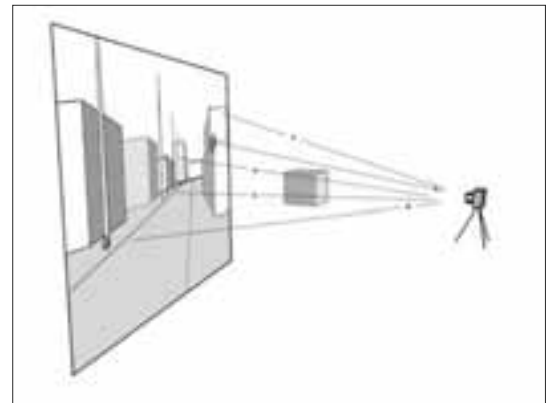
- 6.2 Erzeugung oder Übernahme des 3D-Projektmodelles.

Einfügen der Geometermesspunkte im virtuellen 3D-Modell.

Einpassen des 3D-Modelles in das Landeskordinatensystems auf Basis der Daten der Amtlichen Vermessung.



- 6.3 Zuweisung von Bildpunkten zu 3D-Kontrollpunkten. Ein spezialisiertes Computerprogramm berechnet daraus den einzig möglichen, korrekten Kamerastandort und die Kameraparameter.



- 6.4 Die korrekte Fotomontage wird automatisch berechnet, ohne manuelle Anpassarbeit.





Freemontstraße, Matthey Park, Waldenweg, Technopark Zürich



Exterior view of the building complex, featuring a large, dark, rectangular volume and a tall, thin tower, surrounded by trees and a paved area.



