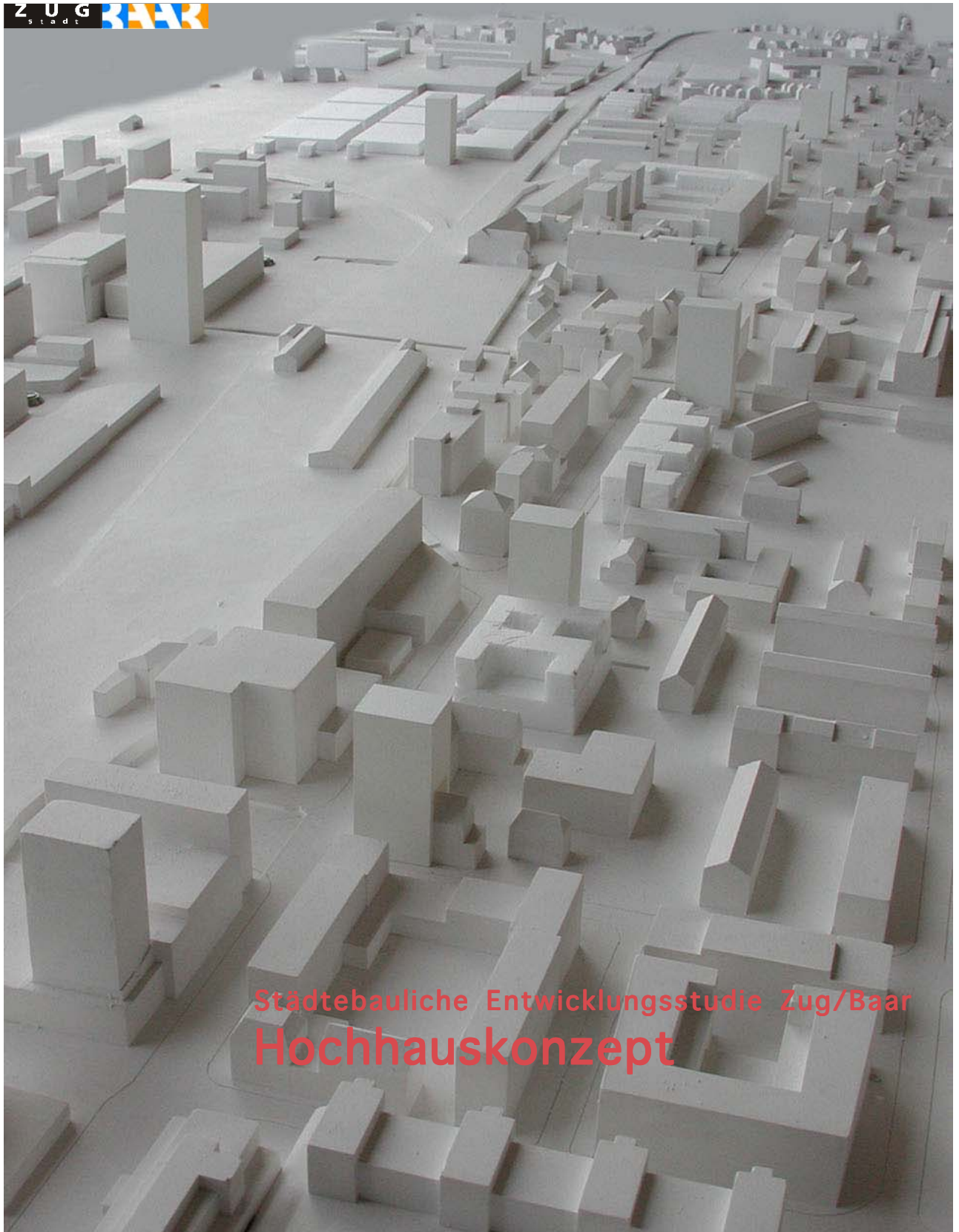




Städtebauliche Entwicklungsstudie Zug/Baar
Hochhauskonzept

atelier WEHRLIN

Münzrain 10
Postfach 5216
3001 Bern

Tel 031 318 30 00

Eichenstrasse 55
3184 Wünnewil

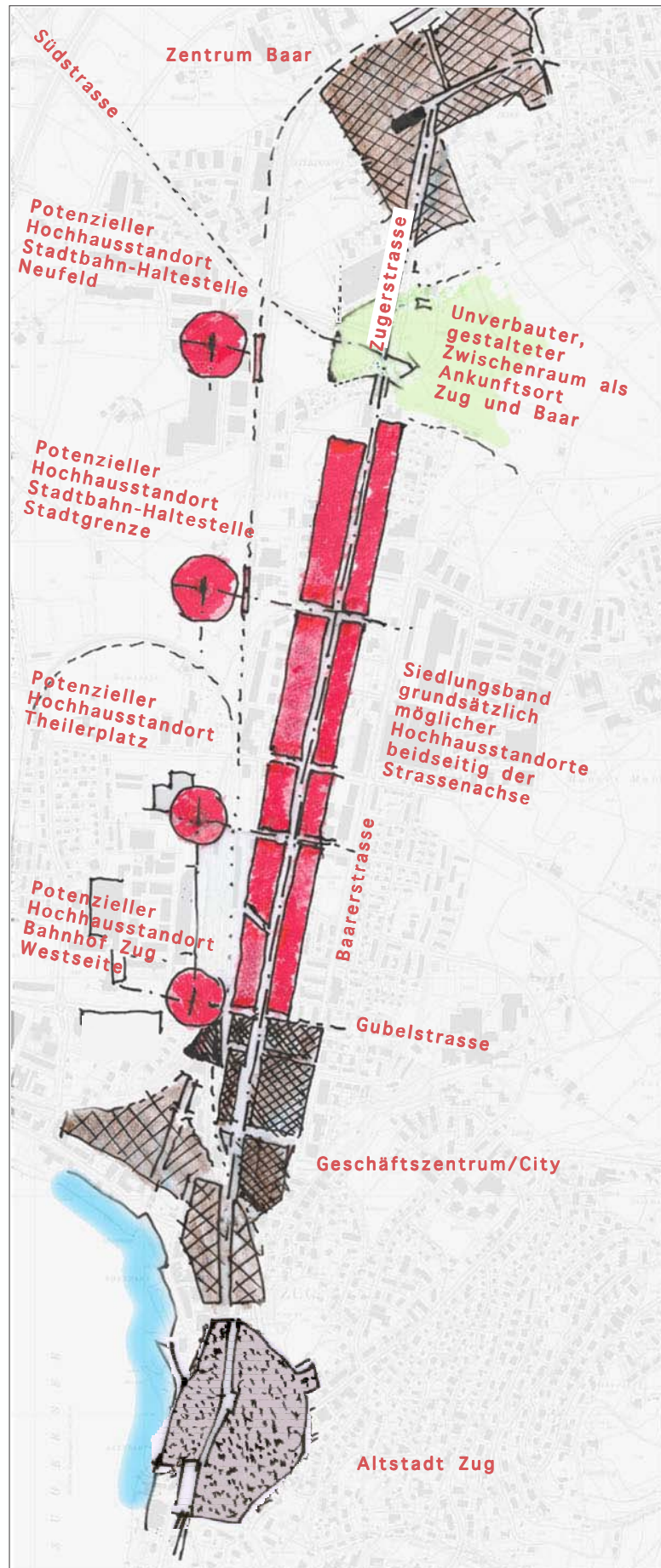
Tel 026 496 05 17
Fax 026 496 05 18

atelier@wehrlin.ch

Arbeitsgruppe	Regula Kaiser, dipl. Arch. ETH/SIA, Stv. Stadtarchitektin Zug Harald Klein, Planer FSU, Stadtplaner, Zug Heinz Schöttli, dipl. Arch. HBK/SIA, Stadtarchitekt Zug (bis Oktober 2002) Urs Spillmann, dipl. Planer NDS/HTL, Bauverwalter, Baar Christine Bräm, dipl. Arch. ETH/SIA Carl Fingerhuth, dipl. Arch. ETH/SIA/BSA/BDA Klaus Hornberger, dipl. Arch. ETH/SIA Rainer Klostermann, dipl. Arch. ETH/SIA, Planer FSU/SRL
Bearbeitung	Matthias Wehrlin, Architekt/Planer FSU/SIA/SWB Stephan Glaus, dipl. Arch. FH Jürg Grunder, dipl. Arch. FH/SIA Lisa Wehrlin, Architektur und Baubiologie

Inhalt

	Seite
Zusammenfassung	3
Teil 1	
Entwicklungsstrategie Zug / Baar	5
Städtebaulich begründete Hochhausstandorte	5
Kantonaler Richtplan als Rahmen	7
Teil 2	
Konzept Hochhausstandorte	9
Verstärkung der vorhandenen Ansätze	9
Kulturobjekte, Wohnquartiere	12
Öffentlicher Raum	14
Landschaft, siedlungsinternes Grün	16
Nutzungspotentiale, Bebauung, Gebäudehöhe	18
Teil 3	
Planungs- und baurechtliche Umsetzung	21
Leitplan Hochhausstandorte	21
Nächste Schritte	21



Die Baarer-/Zugerstrasse ist das Rückgrat eines Bandes grundsätzlich möglicher Hochhausstandorte. Die besondere Bedeutung der Entwicklungsgebiete entlang der Bahnlinie wird durch einzelne Hochhausstandorte verstärkt.

Zusammenfassung

Die interkommunale Hochhausstudie Zug / Baar wurde im Anschluss an die kantonale Hochhausstudie erarbeitet und verfolgt das Ziel, die Siedlungsentwicklung der beiden Gemeinden koordiniert zu lenken. Dabei soll die Entwicklung des Stadtbildes zwischen den beiden Orten durch eine gezielte Anordnung von Hochhausstandorten gestaltet werden.

Die Studie wurde im Auftrag des Stadtrates von Zug und des Gemeinderates Baar erstellt und baut auf dem Grundsatzpapier des Kantons vom März 2002 auf. Darin werden die Entwicklungsschwerpunkte Zug Nord - Baar Süd und IGD Forren, Rotkreuz als Gebiete für mögliche Hochhausstandorte bezeichnet. Im Entwurf zum kantonalen Richtplan vom Oktober 2002 wird verlangt, dass die Gemeinden Zug und Baar bis 2004 in einem städtebaulichen Konzept eine Konkretisierung vornehmen. Mit der vorliegenden Studie wird diese Auflage bereits heute erfüllt.

Die anhaltende wirtschaftliche Dynamik hat in der Stadt und Region Zug zu einem neuen, urbanen Maßstab der Besiedlung geführt. Mittels gezielt gesetzter, nach städtebaulichen Grundsätzen definierter Hochhausstandorte kann ein wesentlicher Beitrag zur neuen Identität des Stadtraumes Zug - Baar geleistet werden.

Das Akzentuieren der Stadtachse Baarer- /Zugerstrasse und die Betonung der Einzelstandorte (Bahnhof Zug, Theilerplatz, Stadtbahn-Haltestelle Stadtgrenze, Stadtbahn-Haltestelle Neufeld) westlich der Bahnlinie trägt zur Lesbarkeit des topographisch flachen Siedlungsraumes in der Lorzenebene bei. Angesichts der gezeigten Urbanität soll ein bewusster Bezug zum öffentlichen Raum geschaffen werden.

Umgesetzt werden die Ergebnisse dieser Studie im Leitplan Hochhausstandorte. Dieser legt die potentiellen Hochhausstandorte geographisch fest und definiert Anforderungen und Verfahren.

Bewusst wurde nur die Grundstruktur der Entwicklung festgelegt. Auf detaillierte Festlegungen wurde zugunsten der stufengerechten Offenheit für neue Entwicklungen und Erkenntnisse verzichtet.

Städtebaulich begründete Hochhausstandorte

Städtebauliche Strategie

Zug und Baar sind in einer Phase der ungebrochenen räumlichen Entwicklung. Die Siedlungsgebiete der beiden Gemeinden am östlichen Rand der Lorzenebene haben sich entlang der Haupterschliessungsstränge (Eisenbahn und Hauptstrasse) verdichtet und die beiden Orte verschmelzen zunehmend. Der Schwerpunkt der Stadt Zug, gemessen an Einwohnern, Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsanlagen, verschiebt sich weiter nach Norden. Gleichzeitig mit der baulichen Verdichtung verändert sich in einzelnen Gebieten in unterschiedlichen Zeitabständen die Massstäblichkeit von Bauten. Dies hat im untersuchten Gebiet zu einer eher heterogenen Siedlungsstruktur geführt. Die Planungs- und Baubehörden sind gewillt, die bauliche Entwicklung zu lenken, um eine optimale Gesamtentwicklung zu erreichen. Dabei geht es nicht nur um die Koordination an den Grenzen, sondern vielmehr um ein ganzheitliches Siedlungs- und Landschaftskonzept, das aus den lokalen Gegebenheiten heraus abgeleitet ist und den Grundsätzen der nachhaltigen Siedlungsentwicklung entspricht. Die vorliegende Arbeit illustriert die Vorstellung, dass die bedeutende Entwicklungsachse Baarer-/Zugerstrasse und weitere wichtige Entwicklungsschwerpunkte im nördlichen Teil der Stadt Zug, bzw. im Süden von Baar durch bauliche Akzente hervorgehoben werden können. Damit wird die Orientierung für



Durch gezielte Anordnung von Hochhäusern kann der besonderen Bedeutung von einzelnen Orten im Stadtgewebe Ausdruck gegeben werden.

BesucherInnen und StadtbevölkerInnen erleichtert und es werden gezielt Anziehungspunkte geschaffen. Das Konzept ist auf eine lange Realisierungszeit ausgelegt. Daraus ergibt sich, dass keine Details geregelt wurden. Vielmehr wurden die Grundlinien für die Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur gelegt.

Die Stadt Zug und die Gemeinde Baar stehen für eine Siedlungsentwicklung, die einem hohen stadt- und ortsgestalterischen Anspruch einlöst. Das gemeinsam erarbeitete Konzept der potentiellen Hochhausstandorte und der daraus entwickelte Leitplan werden in den kommunalen Planungen und Verfahren angewandt.

Der Wirtschaftsstandort Zug/Baar möchte an geeigneten Lagen neue Hochhäuser ermöglichen und damit den auf den Ort zugeschnittenen städtebaulichen Ausdruck finden.



Die Zuger Altstadt, der Ortskern von Baar, andere wertvolle bauliches Ensembles, sowie die Landschaft und das Seeufer werden respektiert.

Stadt- und Ortsbild

Das Konzept nimmt Rücksicht auf landschaftliche Gegebenheiten und historische Ortsbilder. Letztlich geht es darum, das nächste Kapitel der Stadt- und Ortsentwicklung zu schreiben. Dabei wird versucht, innerhalb der Bandbreite von totaler individueller Freiheit einerseits (lokale, ausschliesslich projekt- und objektorientierte Entscheidungen) und Einordnung in ein Ganzes (bezugnehmend auf Siedlung und Landschaft) einen praktikablen Mittelweg zu finden, der die Vorteile der individuellen Initiative mit der Sorge für das Ganze verbindet. Gute Ansätze und Ideen sollen gezielt gefördert werden, störende Eingriffe ins Siedlungsbild aber vermieden werden können. Letztlich wird eine Bündelung der baulichen Initiativen, der Investitionen zugunsten eines ablesbaren, verständlichen Ganzen angestrebt. Es geht um die Vielfalt in der Einheit.

Hochhäuser, die an städtebaulich begründeten Standorten errichtet werden und in Dimensionierung und Gestaltung optimiert sind, können einen wertvollen Beitrag zum Siedlungsbild, zur Identität und zum Verständnis - beziehungsweise zur Ablesbarkeit und Orientierung im Raum - leisten. Schrittweise kann und soll die Siedlung erweitert und erneuert werden. Diese Schritte sollen das Vertraute respektieren und behutsam Neues hinzufügen.

Kantonaler Richtplan als Rahmen

Die Resultate der bisherigen Vorarbeiten

Hochhausstandorte sind für die kantonale Planung von Bedeutung. Der kantonale Richtplan (Entwurf für die öffentliche Mitwirkung vom Oktober 2002) behandelt im Teil Siedlung unter S3 das Thema Hochhäuser. Darin wird auf das Grundsatzpapier vom März 2002 verwiesen, welches den Raum Baarerstrasse/Zugerstrasse als einziges für Hochhäuser geeignetes Gebiet in Zug und Baar ausweist. Danach verpflichten sich Baar und Zug, für das Gebiet Baarerstrasse - Zugerstrasse die städtebaulichen Möglichkeiten von Hochhäusern zu konkretisieren, bevor Hochhäuser geplant werden.

Im Entwurf zum kantonalen Richtplan wird darauf hingewiesen, dass gemäss Art. 32 PBG an die Planung von einzelnen Hochhäusern besondere Anforderungen zu stellen sind. Aufgrund der heute vorhandenen Ueberkapazitäten bei den Arbeitsgebieten ist eine zusätzliche Nutzungsverdichtung mit Hochhäusern gegenüber dem zur Zeit zulässigen Mass im Rahmen des Bebauungsplans nicht erwünscht. Dies auch vor dem Hintergrund der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsprobleme.

Die Festlegungen des kantonalen Richtplans (Abschrift, Stand Oktober 2002):

S 3.1 Gebiete mit möglichen Standorten für Hochhäuser

S 3.1.1
Der Kanton setzt die Gebiete Baarer-/Zugerstrasse und Industrie Rotkreuz als Standorte für Hochhäuser fest.

S 3.1.2
Die Gemeinden konkretisieren diese Standorte in ihrer Nutzungsplanung.

S 3.1.3
Die Gemeinden Zug und Baar konkretisieren bis 2004 in einem städtebaulichen Konzept Typologie, Ort und Lage der Hochhäuser im Gebiet Baarer-/Zugerstrasse.

S 3.1.4
(betrifft die Gemeinde Risch)

S 3.1.5
Ausserhalb dieser Gebiete sind keine Häuser höher als 25 m möglich.

S 3.2 Qualitative Kriterien für Hochhäuser

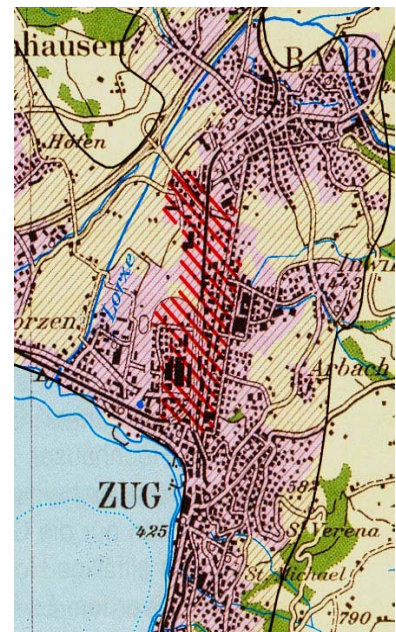
S 3.2.1
Hochhäuser bedingen einen Bebauungsplan.

S 3.2.2
Im Rahmen des Bebauungsplans sind im Konkurrenzverfahren Varianten auszuarbeiten.

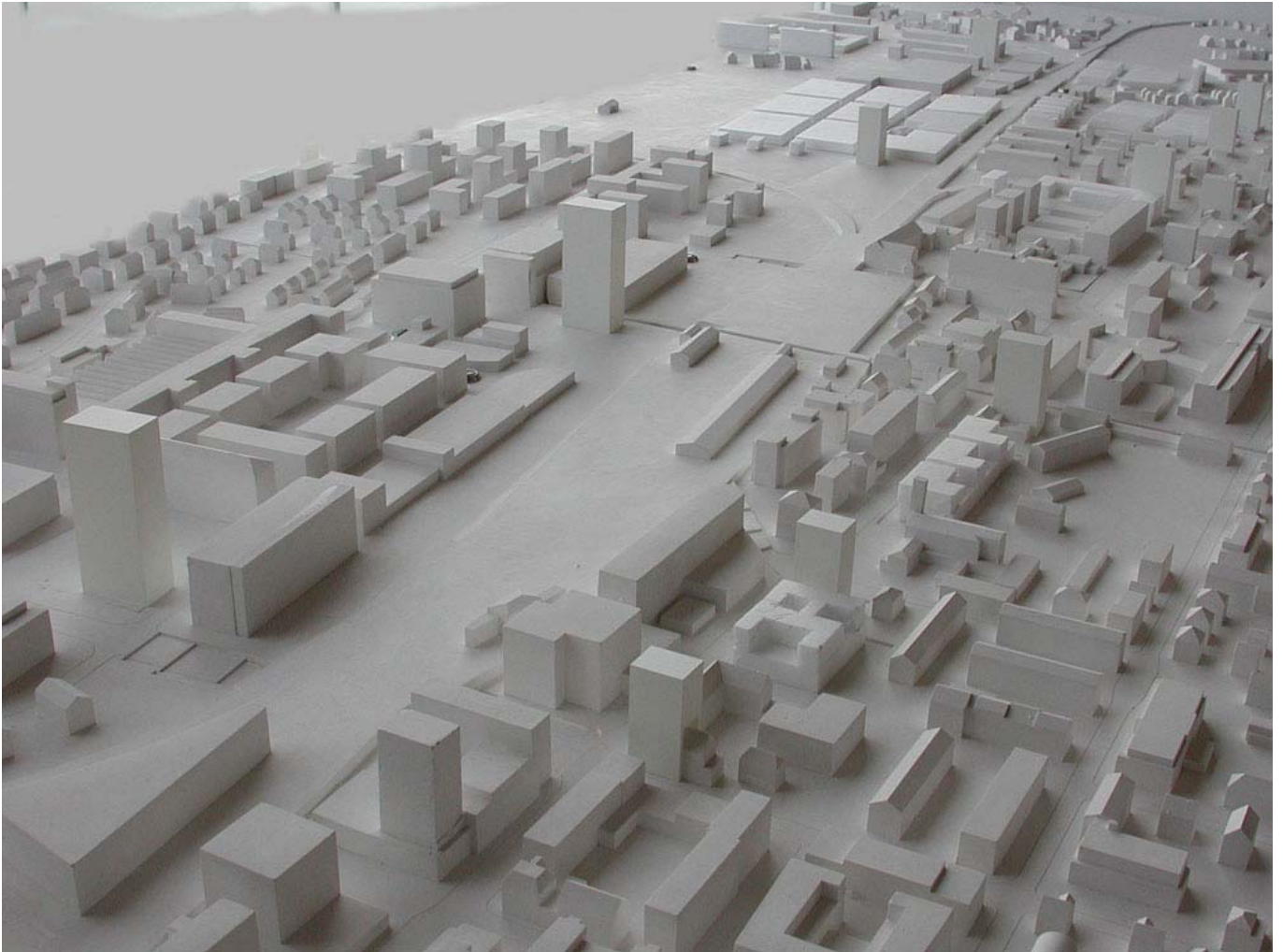
S 3.2.3
Die Nutzungsverdichtung darf nicht grösser sein als bei einer

Ueberbauung am entsprechenden Standort mit Bebauungsplan.

S 3.2.4
Ein Hochhausprojekt muss in beiden Gebieten hohe Anforderungen erfüllen betreffend:
a) Städtebau und Architektur
b) Anbindung an die Verkehrsinfrastrukturen
c) Nutzungen
d) Oekologie und Umwelt
e) Vernetzung mit öffentlichem Grün- und Naherholungssystem



Entwurf zum kantonalen Richtplan vom Oktober 2002. Rot schraffiert die Gebiete mit möglichen Standorten für Hochhäuser. Der Leitplan der Stadt Zug und der Gemeinde Baar konkretisiert die Standorte. Vorbehalten bleiben jedoch die kommunalen Bau- und Planungsvorschriften.



Modellaufnahmen mit potenziellen Hochhausprojekten, die aufgrund des Leitplans grundsätzlich möglich wären. Das bestehende Hochhausprojekt an der Gubelstrasse wurde in seinen Dimensionen den städtebaulichen Erkenntnissen der Studie angepasst. Das Gebäude ist hier mit einer von 100.0 m auf 75.0 m reduzierten Gebäudehöhe und einer proportional angepassten Grundfläche dargestellt.

Verstärkung der vorhandenen Ansätze

Baarer-/Zugerstrasse als Rückgrat der Siedlungsentwicklung

Die Hochhausstandorte werden auf den öffentlichen Raum ausgerichtet, insbesondere auf die Knotenpunkte der prägenden Strassenachse Baarer-/Zugerstrasse mit ihren wichtigen Quersachsen. Die Entwicklungsgebiete beidseitig der Baarer-/ Zuger-

strasse sind von grosser Bedeutung für die Entwicklung, weil sie das Bild der Hauptzufahrtsachse verstärken und die dahinter liegenden Quartiere aufwerten können.

Orte von besonderer Bedeutung

Mögliche Einzelstandorte sind an besonderen Punkten in den Entwicklungsgebieten westlich der Bahnlinie definiert worden:

- Beim Bahnhof 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 (Bahnhofsvorfahrt) an Bedeutung gewinnen wird. Das genaue Positionieren ist abhängig von der weiteren Gebietsentwicklung in diesem Raum. Grundsätzlich eignen sich die Standorte beidseitig der Gubelstrasse. Sowohl ein (ge-

genüber dem bestehenden Projekt) redimensioniertes Hochhaus auf dem Landis und Gyr - Areal wie auch ein Hochhaus direkt beim Bahnhof West könnten städtebaulich überzeugen.

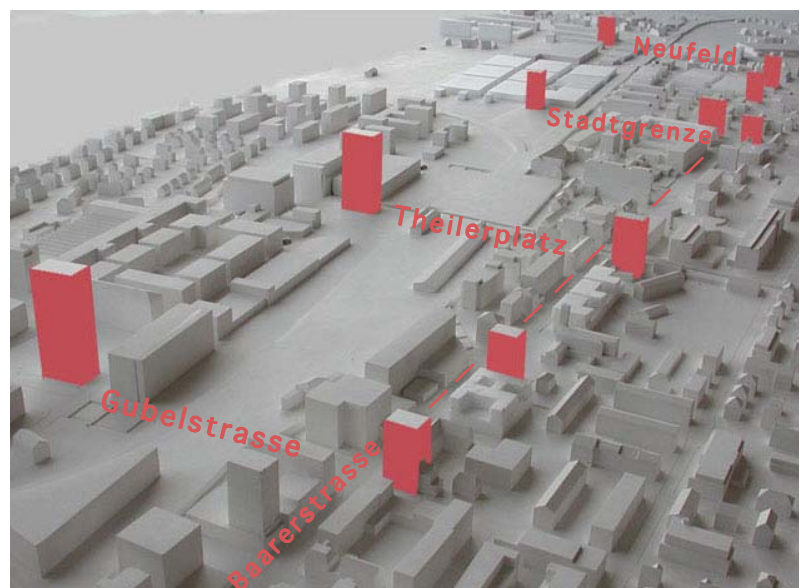
- Im Zentrum des Landis und Gyr - Areals (Theilerplatz), verbunden durch eine neue Fussgängerachse ab Baarerstrasse, bietet sich ein weiterer Standort an. Hier kann eine neu entstehende Aktivitätszone durch ein Hochhaus ihren stadträumlichen Ausdruck finden und mit der Stadtachse in Verbindung gebracht werden. Dazu ist der Bau der neuen Fussgänger- verbindung über die Bahnlinie eine zentrale Voraussetzung.

- Die Stadtbahn-Haltestellen "Stadtgrenze" und „Neufeld“ und die an diesen Standorten vorgesehenen Gebietsentwicklungen können durch Hochhäuser im Stadtraum sichtbar gemacht werden.



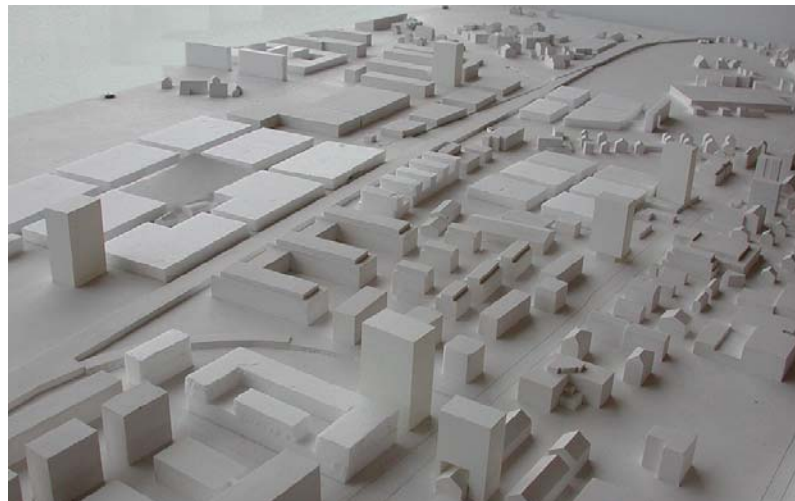
Baarer-/Zugerstrasse, Ausschnitt Topographische Karte der Schweiz, 1861/66, aus INSA

Konzept Hochhausstandorte. 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.



Bei den beiden Stadtbahn-Haltestellen „Neufeld“ und „Stadtgrenze“ schafft je ein Hochhausstandort die Voraussetzung für einen städtebaulichen Akzent.

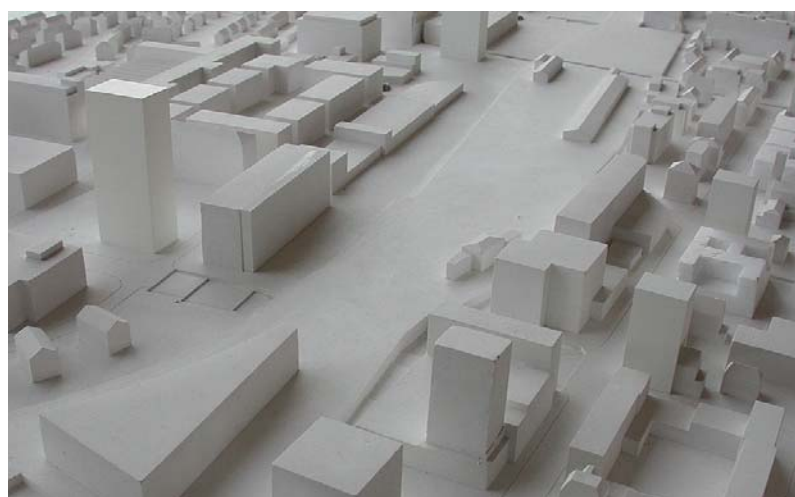
Von der V-Zug ins Erholungsgebiet westlich der SBB-Linie entsteht auf der Höhe der Stadtbahnhaltestelle „Stadtgrenze“ eine neue Querachse.

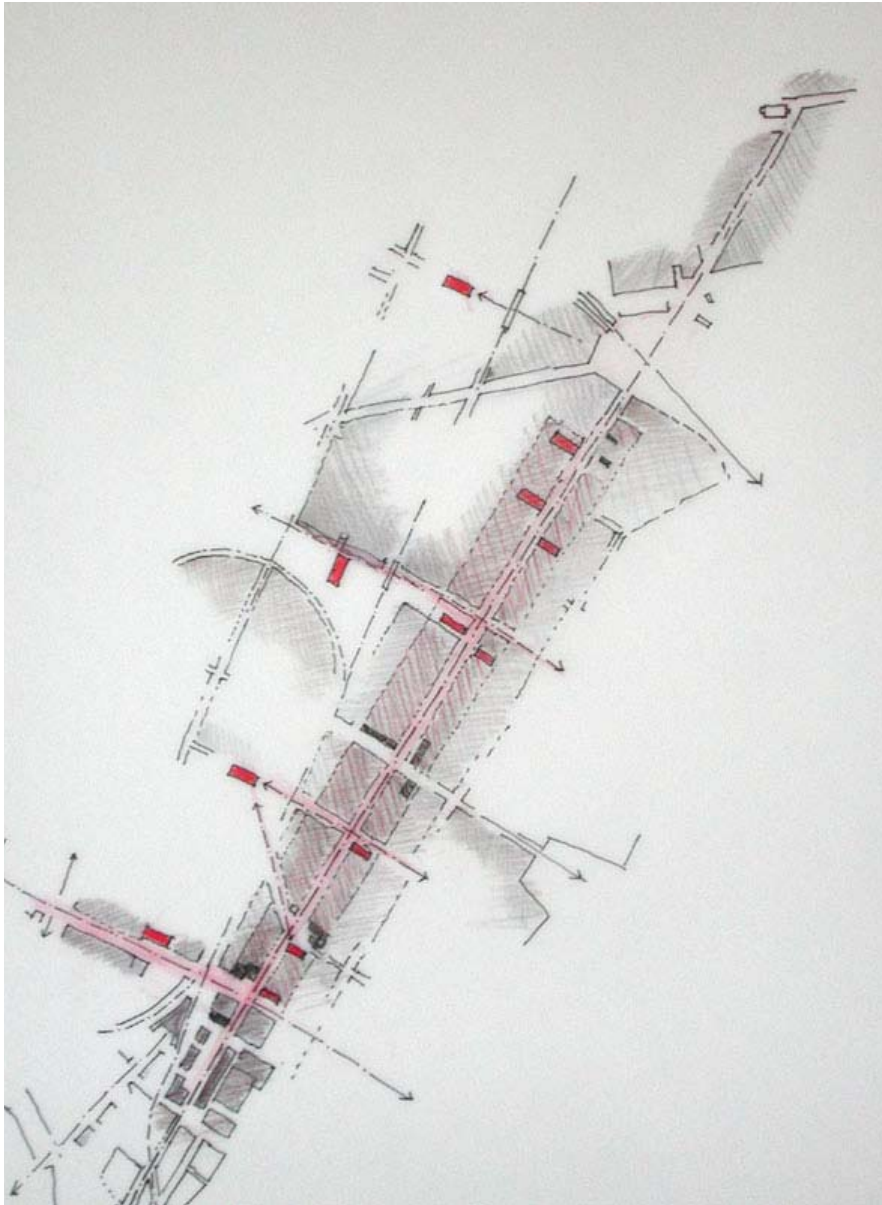


Die Achse über die Mattenstrasse und die Aeussere Güterstrasse zum Theilerplatz kommt erst dann zum Tragen, wenn die Fussgängerquerung des Gleisareals gebaut sein wird.



Die Gubelstrasse ist die wichtigste Querachse. Ihrer städtebaulichen Ausgestaltung kommt grosse Bedeutung zu. Die Anbindung des geplanten Tunnels stellt eine grosse Herausforderung dar, wenn das Ziel, einen kontinuierlichen, hochwertigen Stadtraum zu erhalten, verfolgt werden soll.





Die um 1840 erstellte Baarer-/Zugerstrasse ist das Rückgrat der Siedlungsentwicklung von Zug und Baar geworden. Die genauen Hochhausstandorte werden erst im Zeitpunkt der Realisierung - im Rahmen des Verfahrens zum Erlass des Bebauungsplans - festgelegt.



Künstlerische Arbeit:
Fassadenabwicklungen
Baarer-/Zugerstrasse,
J.F. Schnyder 1999-
2000

Kulturobjekte, Wohnquartiere,



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



Diese Bauten werden zugunsten ihrer Erhaltung nicht in das Gebiet für Hochhausentwicklung aufgenommen



Die Baarer-/Zugerstrasse ist das Rückgrat der Siedlungsentwicklung. Diese Strassenachse verbindet das mittelalterliche Zentrum von Zug mit dem Dorfkern von Baar. Auf diese 2500 m lange Achse hat sich die Besiedlung auf einer Fläche von gegen 2 km² ausgerichtet. Die klare Strukturierung und Orthogonalität erleichtert die Orientierung. Weitere, gezielt positionierte Hochhäuser können diese historische Achse verstärken und gleichzeitig gliedern. Durch das Zusammenspiel von öffentlichem Raum und Bebauung kann eine Gesamtkomposition eigener Qualität erreicht werden.

Die bestehenden schützenswerten Bauten und Ensembles sollen erhalten und durch das Einhalten eines Abstandes respektiert werden. Dafür wurden im Leitplan entsprechende Ausschlussgebiete bezeichnet.

Der östlich der Baarer-/Zugerstrasse vorgesehene Bereich für Hochhausentwicklung wurde auf eine Breite von ca. 50 m beschränkt. Damit kann das gemischte Wohnquartier mittlerer und niedriger Dichte ohne störenden Einfluss erhalten bleiben. Ebenso wurden die Areale mit öffentlichen Nutzungen ausgeklammert, soweit sie ausserhalb des 50 m breiten Streifens für Hochhausentwicklung liegen.



Die angrenzenden Wohngebiete mittlerer und niedriger Dichte werden von der Hochhausentwicklung ausgeklammert



Die Areale mit öffentlichen Nutzungen liegen ausserhalb der Bereiche für Hochhausentwicklung

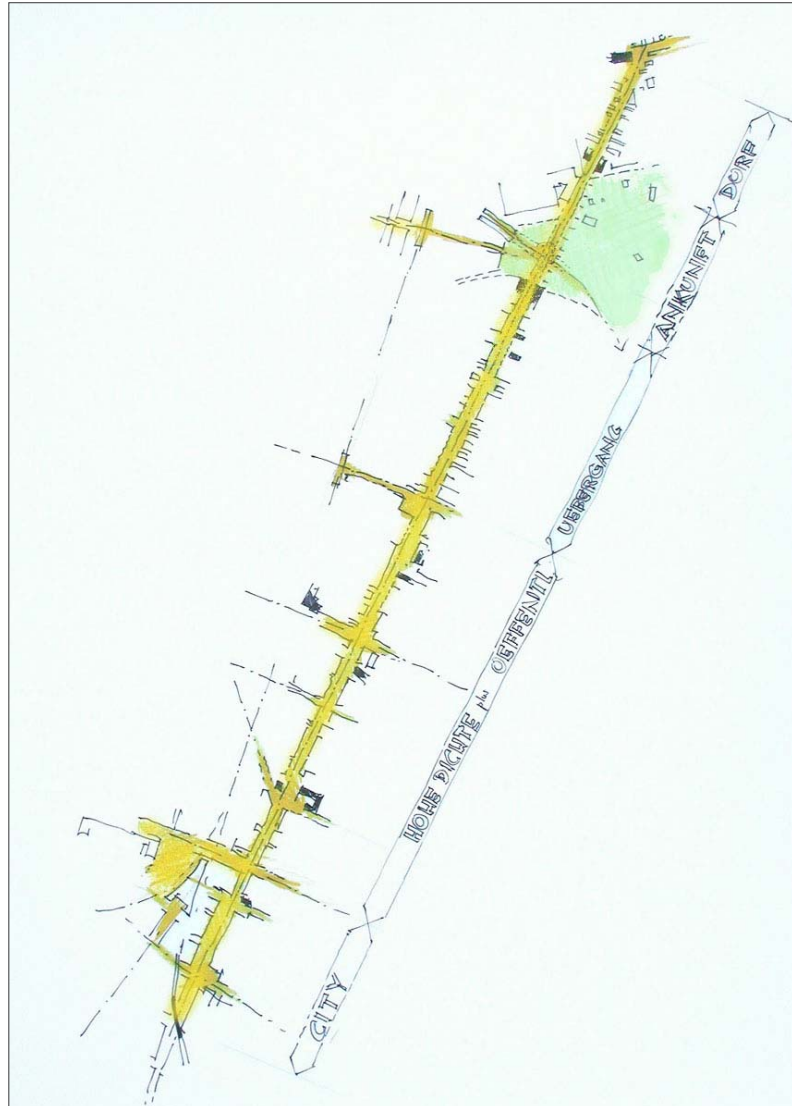
Öffentlicher Raum



Für Grabenstrasse, Neugasse und Bahnhofstrasse besteht ein Gestaltungskonzept. Ein solches fehlt für die Baarer-/Zugerstrasse.



**Espacité
La Chaux-de-Fonds**



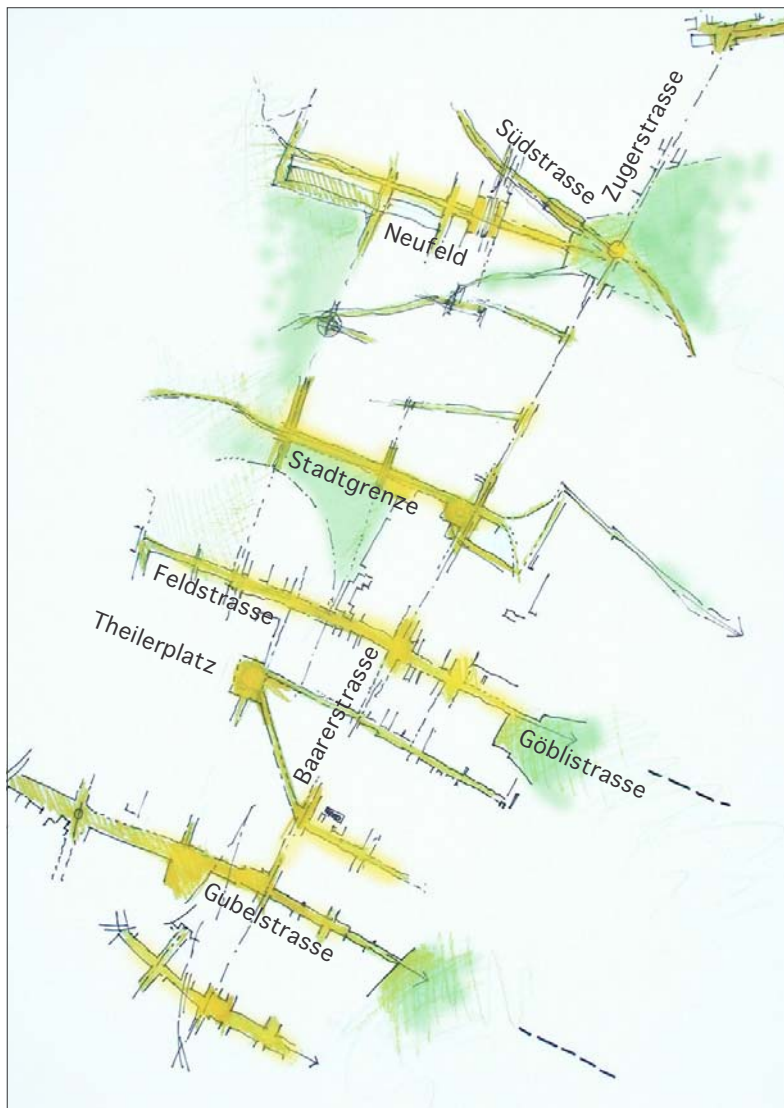
Die Baarer-/Zugerstrasse ist gegliedert in Abschnitte eigener Identität

Bebauung und öffentlicher Raum

Es ist eine zentrale Zielsetzung der Stadtplanung, die Qualitäten des öffentlichen Raumes in Übereinstimmung mit der Bebauung zu präzisieren und zu verbessern.

Die Baarer-/Zugerstrasse gliedert sich in Abschnitte unterschiedlichen Charakters. Vom Viadukt der

Gotthardbahn bis zur Einmündung der Gubelstrasse ist die Baarer-/Zugerstrasse heute das Rückgrat des Zentrums von Zug. Mittel- bis langfristig ist eine Ausdehnung bis zur Einmündung der Guthirtstrasse denkbar. Es schliesst dann ein Strassenstück mit gemischter Nutzung und uneinheitlicher Bebauung an, das auf der Höhe der „Stadtgrenze“ abgelöst wird von einem Streckenabschnitt, der den



Die Gestaltung der Querachsen und die Ausbildung der wichtigen Knotenpunkte werden die räumliche Qualität des öffentlichen Raumes wesentlich prägen

Uebergang zum Siedlungsrand herstellt und durch Nutzungen charakterisiert ist, die auf das Auto ausgerichtet sind (Tankstellen, Garagen, McDonalds).

Ankunftsort Zug und Baar

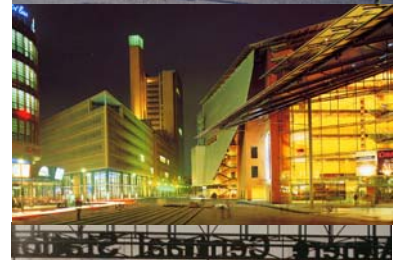
Die Baarer-/Zugerstrasse hat durch ihre Lage, ihre Geometrie und ihre Funktion das Potential,

die Ankunft zu zelebrieren und gleichzeitig - unter Voraussetzung entsprechender gestalterischer Massnahmen - mehr Aufenthaltsqualität zu bieten.

Bei der Einmündung der Südstrasse und deren geplanter Fortsetzung Richtung Osten ergibt sich die Chance, einen attraktiven Ankunftsort zu gestalten, der für das Image der Agglomeration



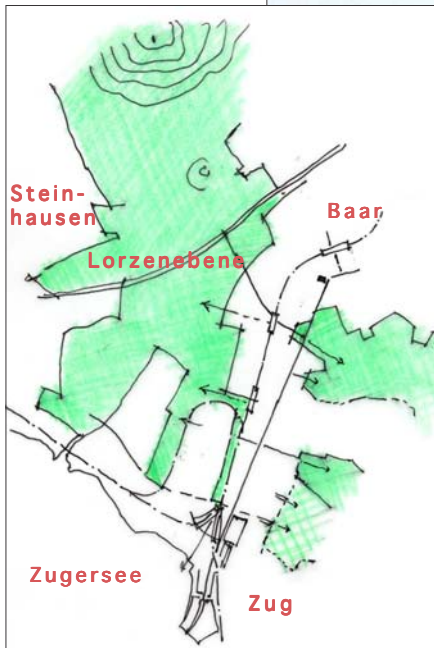
Die Einmündung der Südstrasse soll entsprechend ihrer Bedeutung als Ankunftsort mit den Mitteln der Landschaftsgestaltung definiert und von Ueberbauung freigehalten werden. Im Knoten „Kurfürst“ ist kein Hochhausstandort vorgesehen



Bei den Kreuzungspunkten der Zuger-/Baarerstrasse mit den Querachsen können öffentliche Räume entstehen, die zur Lesbarkeit und Orientierung beitragen

Zug/Baar von Bedeutung sein kann. Der Zwischenraum zwischen Zug und Baar soll hier nicht zugebaut werden. Das Umfeld der Kreuzung soll aufgewertet werden. Dabei erhalten die Ortseingänge von Zug und Baar ein besonderes Gewicht.

Landschaft und siedlungsinternes Grün



Die verdichteten Baugebiete in Zug und Baar stehen siedlungsinternen und siedlungsnahen Grün- und Erholungsgebieten gegenüber. Das lokale Grünkonzept ist verzahnt mit dem Landschaftskonzept für die Lorzenebene.



Die Grün- und Erholungsgebiete bieten ein komplementäres Angebot zur verdichteten Stadtachse



Oeffnung der Goeblistrasse Richtung Zugerberg. Der Siedlungsrand kann als Pufferzone zur Landwirtschaft und für Naherholungszwecke gestaltet werden.

Landschaft und siedlungsinternes Grün sind für das stadträumliche Konzept von grosser Bedeutung. Deshalb verlangt auch der Entwurf zum kantonalen Richtplan vom Oktober 2002 die Vernetzung mit dem öffentlichen Grün- und Naherholungssystem.

Naherholungsgebiete

Komplementär zur Entwicklungsachse bieten sich zwei parallel verlaufende Naherholungsräume an: Im Westen die Sportanlagen entlang der Allmendstrasse, die ihre Fortsetzung vielleicht zu einem späteren Zeitpunkt in einem „Lorzenpark“ finden könnten. Im Osten bilden der Loreto-Hang und die „Baarer Matt“ einen Siedlungsabschluss. Verschiedene Querachsen des Entwicklungsbandes führen direkt in diese Grünräume. Um den Erholungswert zu erhöhen und die Konflikte mit der Landwirtschaft zu minimieren, kann der Siedlungsrand bewusst für die Zwecke der siedlungsnahen Erholung gestaltet werden.



Beispiele Gestaltung Siedlungsrand und siedlungsnaher Erholungsgebiete

Strassenbäume

Die Industriestrasse ist bereits stark begrünt. Vorgeschlagen wird die gestalterische Integration der Nordzufahrt. Angesichts ihrer Trassierung am Siedlungsrand könnte eine Allee zu einer „Fassung“ des Strassenraumes und zu einem überzeugenden, definierten



Siedlungsrand führen. Dagegen sollte die Baarer-/Zugerstrasse nicht mit einer durchgehenden Allee versehen werden. Das Prinzip, einzelne Bäume oder Baumgruppen anzuordnen, die auch punktuell im Strassenraum wirken, führt zu einem offenerem Strassenraum, der eher durch Licht, Werbung, usw. definiert ist und damit einen Gegensatz zu den Alleen bildet.

Grünzäsuren

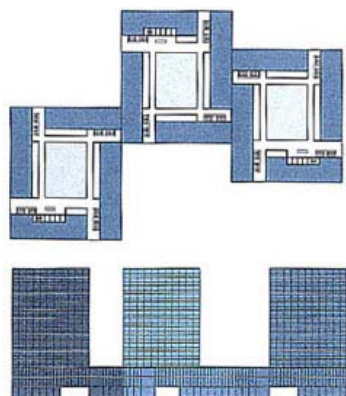
Der kleine Bach, der vom Neufeld gegen Südwesten fliesst, ist Anlass für eine Grünzäsur. Diese verbindet den Kreuzungsbereich der Südstrasse mit der Baarer- / Zugerstrasse mit dem weiter westlich liegenden Feld.

Nutzungspotentiale, Bebauung, Gebäudehöhe

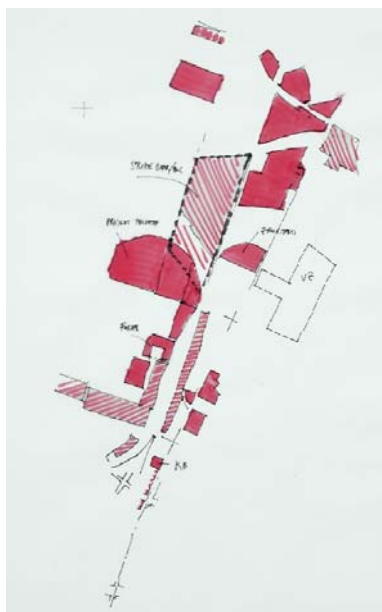
Entwicklungspotentiale

Der Plan weist ein lineares Entwicklungsband aus, das sich grundsätzlich für Hochhausakzente eignet. Eingeschlossen sind Areale mit unterschiedlichen Voraussetzungen bezüglich Alter und Zustand der Bauten, sowie Dichte und Nutzung.

Im Plan besonders bezeichnet sind jene Standorte innerhalb des Entwicklungsbandes, die sich aufgrund ihrer Beziehung zum öffentlichen Raum und der übergeordneten Stadtstruktur und des voraussichtlichen Veränderungspotentials besonders eignen. Vorbehalten bleibt dabei die Erfüllung der definierten Anforderungen.



Beitrag aus einem European Wettbewerb für das Gebiet Zeughaus



Entwicklungspotentiale Zug Nord / Baar Süd

Nutzung

Gemäss Festlegung S.3.2.3 des kantonalen Richtplans darf die Nutzungsverdichtung nicht grösser sein als bei einer gewöhnlichen Ueberbauung mit Bebauungsplan. Angesichts der bereits hohen Ausnutzung, die aufgrund der geltenden Zonenordnungen und der Praxis zu den Bebauungsplänen möglich sind, kann diese Regel auch vor dem Hintergrund der gewünschten Verdichtung in zentralen, von öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossenen Gebieten akzeptiert werden.

Nutzungen sollen in der Gestaltung der Hochhäuser ablesbar sein.



Beispiel: Neues Hochhaus mit 500 m2 BGF beim Bahnhof Neuchâtel

Das Grundsatzpapier „Hochhäuser im Kanton Zug“ vom März 2002 enthält weitere Hinweise zur Konzeption und Gestaltung von Hochhäusern

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe beträgt maximal 50.0 m beidseitig der Baarer-/Zugerstrasse. An den vier Standorten westlich der Bahnlinie sind maximal 75.0, bzw. 50.0 m zulässig. Damit wird einerseits dem vorhandenen Massstab und der heterogenen Baustruktur an der Baarer-/Zugerstrasse Rechnung getragen. Andererseits werden Möglichkeiten geschaffen, in den offeneren, weiträumigen Entwicklungsgebieten westlich der Bahn kräftigere Volumen zu setzen. Potenzielle Aufbauten sind im Rahmen einer überzeugenden städtebaulichen Begründung möglich bis zu 6.0 m Höhe.

Die Masse können nur soweit ausgeschöpft werden, als eine gute Gesamtwirkung und Eingliederung in die nähere Umgebung erreicht werden kann und die Fernwirkung überzeugt.



Architektonische Gestaltung

Volumetrische Ausbildung, Fassadengestaltung und Materialwahl sind dem Gebäudetyp Hochhaus entsprechend vorzunehmen. Gebäudesockel, Schaft und oberer Abschluss sind architektonisch zu thematisieren.



„Malietoren“, Den Haag,
Benthem Crouwel



Rotterdam,
Teun Koolhaas
Associates

Werbung ist zurückhaltend und integriert in das architektonische Konzept einzusetzen.

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. Der Nachweis ist überprüfbar mittels Photomontagen darzustellen. Die relevanten Standorte sind mit den Planungs- und Baubehörden zu vereinbaren.



Problematische Gesamtwirkung

Eingliederung in die nähere Umgebung

Die Einbindung in die nähere Umgebung soll volumetrisch überzeugen. Dabei ist ein bewusster Kontrast zur baulichen Umgebung ebenso denkbar wie ein eher integrativer Ansatz.



Bahnhofgebiet Neuchâtel

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 besonderer Bedeutung. Das Hochhaus wird als Zeichen, Orientierungshilfe und Akzentuierung einer bestimmten Situation eingesetzt.

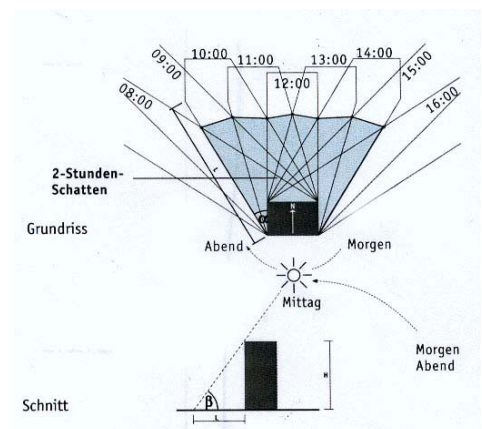


Der empfindlichste Standort ist jener an der Gubelstrasse auf der Westseite des Bahnhofes. Eine genaue Photomontage muss noch geleistet werden.

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.



Die notwendige Einhaltung der Schattenregel kann zu einem bestimmenden Faktor für die Dimensionierung eines Hochhauses werden.

Der Leitplan Hochhausstandorte

Zweck des Leitplans

Der Leitplan legt die Bereiche und Standorte für eine Hochhausentwicklung stufengerecht fest. Der Leitplan definiert Anforderungen und Verfahren. Er erfüllt die Anforderungen des kantonalen Richtplans (S 3.1.3: „Die Gemeinden Zug und Baar konkretisieren bis 2004 in einem städtebaulichen Konzept Typologie, Ort und Lage der Hochhäuser im Gebiet Baarer-/Zugerstrasse.“).

Geltungsbereich

Die Aussagen des Richtplans Hochhausstandorte Zug/Baar beziehen sich auf jene Teile der beiden Gemeinden, die im Grundsatzpapier "Hochhäuser im Kanton Zug" vom März 2002, und im Entwurf zum kantonalen Richtplan vom Oktober 2002 als potentielle Hochhausstandorte bezeichnet wurden.

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.

Konkurrenzverfahren erforderlich

In einem Konkurrenzverfahren sind in Zusammenarbeit mit den örtlichen Bau- und Planungsbehörden Varianten auszuarbeiten. Die Qualitätssicherung hat durch einen Studienauftrag, Wettbewerb oder eine Testplanung zu erfolgen.

Nächste Schritte

Die begleitende Arbeitsgruppe schlägt den Erlass des Leitplans Hochhausstandorte als Quartiergestaltungsplan vor. Dabei sollen die Verfahren in Zug und Baar koordiniert werden. Anschliessend sind die entsprechenden Bestimmungen in die Nutzungsplanung umzusetzen.

Der Leitplan Hochhausstandorte dient den Bau- und Planungsbehörden als Entscheidungsgrundlage. Er tangiert die geltende Rechtsordnung nicht.