

Masterplan Hochhausgebiete I, Stadt Zug

Juli 2011

Stadtplanung Zug

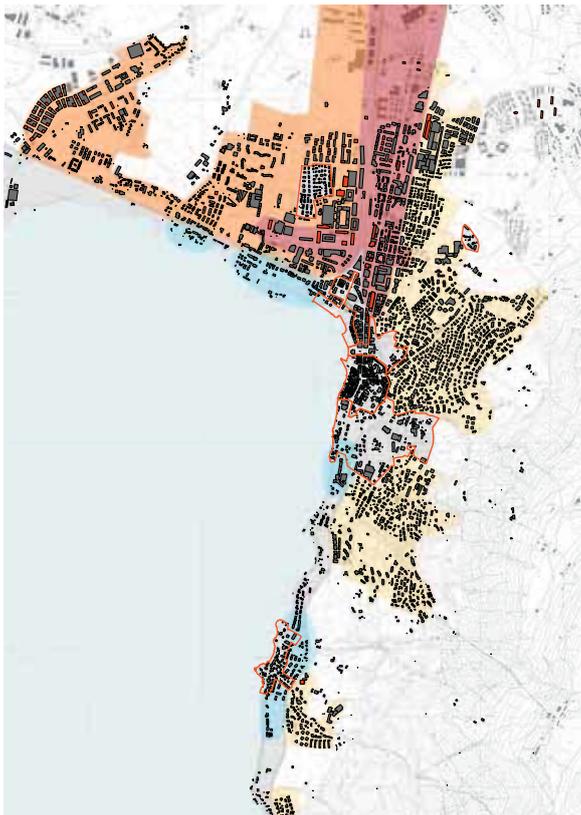
Marcel Meili, Markus Peter Architekten



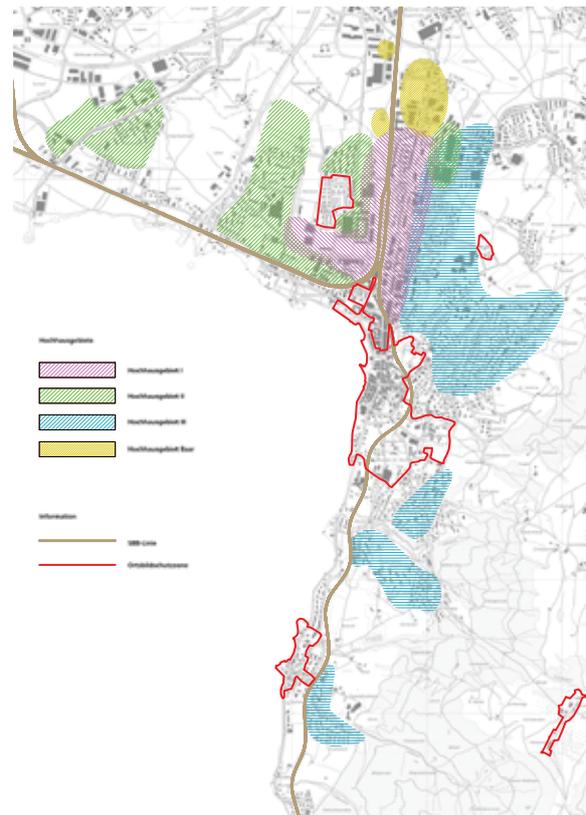
1. Ausgangslage

Unsere Vorstudien zur Frage eines Hochhausleitbildes der Stadt Zug „Analyse und städtebauliche Prinzipien für ein Hochhausleitbild in Zug“ wurden im Juni 2009 abgeschlossen und der Stadt Zug übergeben.

Aufgrund dieser Vorarbeiten hat der Stadtrat von Zug am 14. Dezember 2010 das Hochhausleitbild der Stadt Zug festgesetzt.



Vorstudie MMMP



Hochhausleitbild Stadt Zug

Dieser Plan sieht im wesentlichen vor, in drei Bereichen Hochhäuser mit den Höhen bis 35 m (Gebiet III), bis 50 m (Gebiet II) und höher als 50 m (Gebiet I) zuzulassen. Eine parzellenscharfe Abgrenzung wurde bewusst vermieden.

(siehe schriftlicher Teil Hochhausleitbild Stadt Zug, Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten).

Dieser Leitplan enthält somit beabsichtigterweise eine Reihe von Bereichen und Unschärfen, welche durch die weitere Vertiefung der Studie erst konkreter zu erarbeiten waren.

2. Auftrag Masterplan Hochhausgebiete I, Stadt Zug

Am 9. März hat die Stadt Zug MMMP beauftragt, den vorliegenden Plan für die Hochhausgebiete I zu konkretisieren und auch in seinen möglichen Aussagen und Auswirkungen für die Politik und die Öffentlichkeit anschaulicher darzustellen.

3. Stufe 1: Rechtliche Fassung und Durchsetzbarkeit

Zur Frage der rechtlichen Steuerbarkeit der Hochhausentwicklung hat MMMP der Stadt zunächst zwei grundsätzlich verschiedene Wege zur Abklärung und Entscheidung über das weitere Vorgehen vorgelegt:

Ein erster Weg schlug ein schrittweises und „kontextuelles“ Vorgehen vor: Innerhalb der Rahmenvorgaben bezüglich max. Höhe und allgemeiner Funktions- und Gestaltungsanforderungen sollte die Stadt in der Folge hoch entwickelte Kompetenzen erhalten, bestimmte Hochhausprojekte je einzeln aufgrund Ihrer Verträglichkeit mit dem Stadtbild, mit den Funktionen, Verkehr und Nachbarschaften aufgrund von Ermessenskategorien und unterstützt durch ein Fachgremium zur Bewilligung zu beurteilen.

Der Zweite Weg sah das sogenannte „Mushroom-Prinzip“ vor: Innerhalb einer zonenplanähnlichen Definition von Bereichen mit bestimmten, allgemein festgelegten numerischen Werten (Höhe, Ausnützung, Funktionsmischung etc.) und angemessenen Qualitätsprinzipien sollte die Entwicklung in jeder Zone gemäss dieser Bedingungen im Sinne des Rechtes allgemein verbindlich festgelegt werden. Damit ist theoretisch an jedem Ort der Zone, ganz unbeschrieben vom Bestand mit einem Hochhaus mit maximaler Ausnützung innerhalb der Grenzwerte zu rechnen („Mushrooms“), falls dieses Projekt nicht Zonenplanfestlegungen oder Nachbarrecht verletzt.



Kontextuelles Vorgehen



„Mushroom Prinzip“

Nach Gesprächen, auch mit Fachleuten aus anderen Schweizer Städten, sowie nach Beizug von Juristen wurde von der Stadt vorgeschlagen, nur noch den zweiten Weg weiter zu untersuchen. Aus Gründen der Rechtssicherheit sowie aufgrund einer absehbaren Rekursneigung von Baurträgern bis zu hohen Gerichten wurde der erste Weg, der das Stadtbild an sich sehr viel sorgfältiger in Rechnung stellen kann, als kaum durchsetzbar eingeschätzt.

4. Stufe 2: Ausarbeitung verschiedener Varianten des „Mushroom-Prinzips“

In der Folge wurden eine ganze Reihe von Varianten auf der Basis des „Mushroom-Prinzips“ untersucht, die zum Schluss in vier Hauptvarianten gemündet haben, welche nun der Stadt Zug vorgelegt werden.

Diese Varianten haben eine Reihe von unterschiedlichen Voraussetzungen:

Bearbeitet wird fast ausschliesslich der Bereich der Baarerstrasse und der diese kreuzenden Gubel- und General-Guisan- Strasse. Der Bereich westlich der Geleise wird städtebaulich als nicht oder wenig geeignet eingeschätzt, höhere Hochhausprojekte aufzunehmen.

Die untersuchten Parameter umfassten zunächst vier Hochhausklassen:

- o Höher als 80 m
- o bis 80 m
- o bis 60 m
- o bis 40 – 45 m

Untersucht wurden Verdichtung entlang der Baarerstrasse, solche entlang der Gubel- und General-Guisan- Strasse und eine Hochhaus-Clusterbildung im Kreuzungspunkt der beiden Achsen. Zusätzlich wurde eine spezifische Reaktion auf das „Foyer- Hochhaus“ untersucht.

Untersucht wurden Varianten ohne jede Einschränkung möglicher Bebauungen in Hinsicht auf den dort befindlichen Bestand innerhalb einer bestimmten Zone sowie solche gemäss einer „Wahrscheinlichkeitseinschätzung“ durch die Stadt Zug aufgrund der Bestandbebauung.

Funktionelle Einschränkungen wurden nicht gemacht. Dazu ist es zwingend, auf eine 2-Stundenschatten-Regelung zu verzichten, weil sonst Vorhersagen überhaupt nicht möglich sind (allfällige Wohnungs-Nachbarschaft). Diese Empfehlung des Verzichts auf die 2-Stundenschatten-Regelung geben wir in jedem Fall der Weiterentwicklung ab. Aussagen dazu werden unverzichtbar sein, aber sie müssen in einer nächsten Phase sorgfältig untersucht werden.

Im Moment rechnen die Entwürfe mit allen drei Grundtypen: Wohnungen, Dienstleistungen und öffentliche und staatliche Einrichtungen.

Wichtiger Hinweis:

Die Darstellungen geben immer das „Mushroom- Prinzip“ wieder. Sie machen aber noch keine Aussagen über nachbarrechtliche Beziehungen von Hochhäusern und geben somit auch keine Auskunft darüber, wie viele Hochhäuser gebaut werden können.

Eine Darstellung der Nachbarrechtlichen Bedingungen des Hochhausbaus muss in einem nächsten Arbeitsschritt in enger Zusammenarbeit mit einem Baujuristen erarbeitet werden.

Der Spielraum dieser Normen wird im wesentlichen durch baurechtliche Schranken und nicht durch städtebauliche Überlegungen begrenzt.

Städtebaulich ist davon auszugehen, dass es wünschenswert ist, dass das zukünftige Hochhausbaurecht eine möglichst enge Stellung der Hochhäuser erlaubt.

Nur dadurch könnten die durch die Varianten dargestellten städtebaulichen Schwergewichtsbildungen durch Hochhäuser im Stadtbild erreicht werden.

5. Provisorische allgemeine Ergebnisse

Eine Verdichtung entlang der Baarerstrasse durch Hochhäuser auch relativ grosser Höhe und dichter Stellung ist - im Vergleich zur „Überdruckbebauung“ gemäss heutigem Zonenplan mit dem Ziel einer Maximalausnützung - aus städtebaulicher Sicht durchaus positiv zu werten. Um eine gewisse ordnende Wirkung und Klärung des Stadtbildes zu verfolgen ist es allerdings zwingend, diese Häuser zwar nicht unbedingt direkt neben, aber in räumlicher Nähe zur Baarerstrasse anzuordnen.

Häuser grosser Höhe in der zweiten Linie (z.B. V-Zug Areal) würden dieses Potential wieder zerstören.

Solche Varianten sind in verschiedenen maximalen Höhenbegrenzungs-Profilen denkbar.



Achse Baarerstrasse

Eine Clusterbildung mit Hochhäusern grosser Höhen (auch über 80 m) im Bereich der Kreuzung wäre durchaus eine valable Option, wenn auch im dargestellten Ausmass aufgrund der Bestandesverhältnisse wenig wahrscheinlich.



Hochhauscluster

Eine analog zur Baarerstrasse deutliche Verdichtung mit Hochhäusern relativ grosser Höhe entlang der Gubel- und General-Guisan- Strasse ist aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen. Eine solche trägt weder in gleichem Mass zum Verständnis des Stadtplanes bei noch wäre er aus der Richtung der Ufer-/Seesicht gut zu vertreten. In dieser Hinsicht ist auch das Scheibenhochhaus der Bossard Arena, sowohl was seine grafische Form, als auch was seine Höhe betrifft, als gravierende Fehlbewilligung zu betrachten. In der Verbildung zwischen dem Siemenshochhaus und diesem Haus ist aber auf „Anpassungen“ an dieser Fehlleistung zu verzichten und eher eine sehr dichte, durch etwa 40 m limitierte Bebauung vorzusehen. Auf der Westseite der Bahnlinie bietet sich nur die unmittelbare Umgebung des Siemenshochhauses für weiter Hochhäuser bis 80 m, womit die ungerechtfertigte Signalstellung dieses Hochhauses durch einen kleinen Cluster absorbiert würde. Diese Entwicklung wäre allerdings wünschenswert.



Hochhäuser bis 80 m entlang der Gubel- und Gernerl-Guisan- Strasse



Hochhäuser bis 40 m entlang der Gubel- und Gernerl-Guisan- Strasse

Die „Wahrscheinlichkeitszonen“ für eine Hochhausentwicklung (welche uns von der Stadt zur Verfügung gestellt worden ist) entlang der Baarerstrasse ergeben durch Koinzidenz einen erstaunlich sinnvollen und rhythmisch vielversprechenden Seitenwechsel der zu erwartenden Hochhaus-Bebauung wieder. Da aber auf jede städtebauliche Gewichtung wegen Willkürgefahr verzichtet werden soll, wäre dies gewissermassen ein Geschenk der Geschichte. Aus dem gleichen Grund wird übrigens auf jede präferierte Stellung hoher Häuser verzichtet: zum Beispiel an Kreuzungen oder kompositorisch wertvoll auf leeren Geländen.

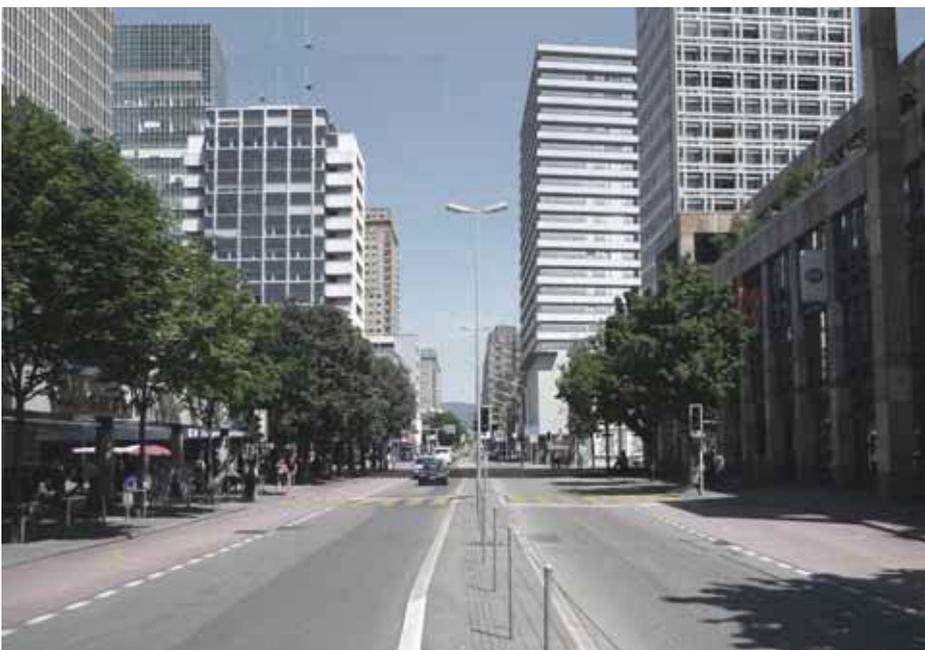


Rhythmus der zu erwartenden Hochhausbebauung entlang der Baarerstrasse

Im Einzelnen sind die vier Szenarien den Darstellungen zu entnehmen. Auf der Ebene der konkreten Empfehlung steht die Variante 4 im Vordergrund („Hochhauscluster“). Definitiv nicht empfohlen wird eine Hochhausbebauung von mehr als 45 m im Zwischenbereich der Gubel- und General-Guisan- Strasse. Grundsätzlich ist allerdings zu überlegen, ob diese 40-m-Zone nicht in allen durch den provisorischen Plan vorgesehenen Hochhausgebieten zur Anwendung kommen soll, evtl. sogar auf das ganze Stadtgebiet (natürlich ohne Altstadt) ausgedehnt werden soll. Da es sich bei dieser Höhe in jedem Fall um ein Gestaltungsplan- Verfahren handelt, ist eine öffentliche Kontrolle über Auswüchse dieses Geschehens in jedem Fall gegeben.



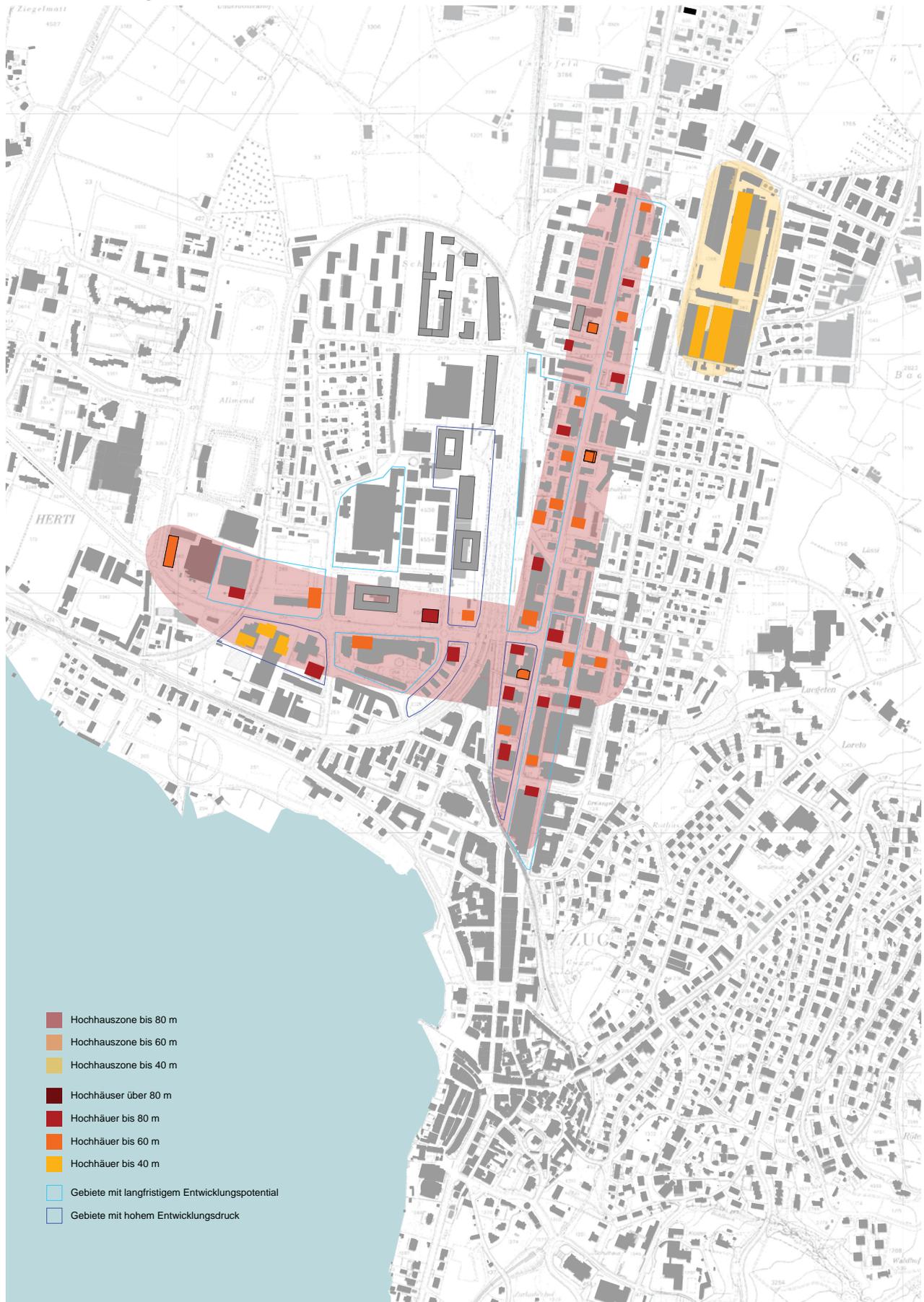
Visualisierung Hochhauscluster aus der Luft



Visualisierung Hochhauscluster Baarerstrasse

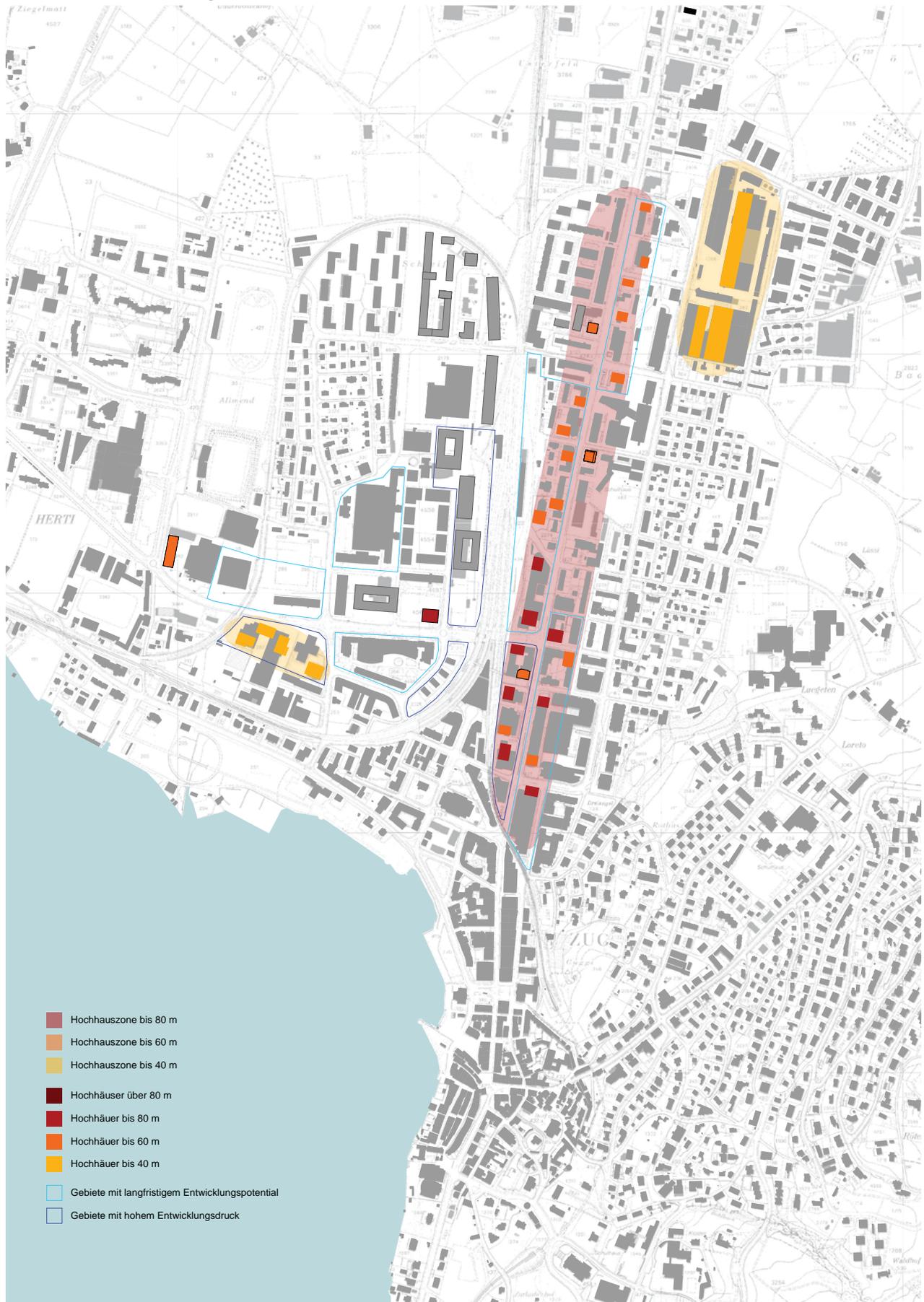
Kreuz max.

Hochhäuser entlang der Baarerstrasse und der Achse Gubelstrasse/ General-Guisan-Strasse bis 80m



Achse Baarerstrasse

Hochhäuser bis 80m entlang der Baarerstrasse



Kreuz

Hochhäuser bis 80m entlang der Baarerstrasse, bis 40m Achse Gubelstrasse/ General-Guisan-Strasse

