

Hochhausleitbild Stadt Zug

Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten

14. Dezember 2010

Inhaltsverzeichnis

- 1. Aufgabe des Leitbildes**
- 2. Rechtsgrundlagen**
- 3. Städtebauliche Prinzipien**
- 4. Hochhausgebiete**
- 5. Beurteilungskriterien**
- 6. Planungs- und Bewilligungsverfahren**

1. Aufgabe des Leitbildes

Präzisierung der kantonalen Vorgaben

Der kantonale Richtplan enthält im Kapitel S3 Bestimmungen über die Planung und den Bau von Hochhäusern. An ein Hochhaus werden hohe Anforderungen gestellt; es ist ein Bebauungsplan auszuarbeiten. Bebauungspläne haben gemäss § 32 PBG Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung zu erzielen. Dies gilt in erhöhtem Mass auch für Hochhäuser. Das vorliegende Leitbild präzisiert die erhöhten Anforderungen. Es enthält Richtlinien, die als Grundlage zur qualitativen Beurteilung von Hochhausprojekten dienen.

Vorgaben der Bauordnung der Stadt Zug

Die Bauordnung der Stadt Zug grenzt das Gebiet für Hochhäuser ein. Im Gebiet zwischen den SBB-Geleisen (Linien Zug – Arth Goldau und Zug – Luzern) und dem Seeufer dürfen Hochhäuser (Gebäude von über 25m Gebäudehöhe) nicht erstellt werden.

Der Regierungsrat hat aus formalrechtlichen Überlegungen die Bestimmungen für den Erlass eines grundeigentümerverbindlichen Hochhausleitbildes durch den Stadtrat aufgehoben.

Rechtssicherheit im Planungsverfahren

Das Verfahren zur Planung und Projektierung eines Hochhauses ist in der Stadt Zug nur grob umschrieben. Die Richtlinien des Leitbildes dienen dazu, das Verfahren klar zu regeln, die Rechtssicherheit zu verstärken und eine Gleichbehandlung der Gesuchsteller zu erwirken.

Städtebauliche Qualität

Das Hochhaus nimmt einen grösseren und wichtigeren Teil des Wahrnehmungsraumes einer Stadt ein als ein niedriges Haus. Allein diese Eigenschaft ist es, aus der sich ein erhöhter öffentlicher Anspruch an die Qualität eines Hochhausprojektes ableiten lässt.

Bis anhin war der Bau von Hochhäusern mit Ausnahme des Zugerbergs in der ganzen Stadt Zug grundsätzlich zulässig (kantonaler Richtplan: Teilraum 1). Die Qualitätsvorgaben sind in den übergeordneten kantonalen Bestimmungen grob wiedergegeben; mit dem vorliegenden Hochhausleitbild werden sie konkretisiert. Damit wird dem hohen städtebaulichen Qualitätsanspruch an den Bau eines Hochhauses Rechnung getragen.

Für ein Hochhaus gilt ein doppeltes Kriterium der guten Verträglichkeit: einerseits im unmittelbaren Umfeld des Projektes, wie für jedes andere Bauprojekt auch, und andererseits in einer qualitativ hochstehenden, überzeugenden Präsenz im grossen stadträumlichen Zusammenhang ausserhalb des eigentlichen Projektperimeters. Diese beiden Kriterien bilden die unabdingbare Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung. Alle weiteren Kriterien ergeben sich im Wesentlichen aus den Fragen, welche eine Architektur dieser Grösse von selbst aufwirft, und ihre Beantwortung beruht somit auf dem fachlich-argumentativen Gerüst, welches bei jeder Architektur zum Tragen kommt. Das Hochhaus soll damit bewusst nicht zum architektonischen Sonderfall gestempelt werden, der völlig eigener Beurteilungskriterien bedarf.

2. Rechtsgrundlagen

2.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan vom Januar 2004 enthält das Kapitel S3 Hochhäuser. Es gelten folgende Bestimmungen:

S3.1.1

Neue Hochhäuser (höher als 25 Meter) sind im Kanton Zug nur im Teilraum 1 möglich.

S 3.1.2

Hochhäuser über 25 Meter bedingen einen Bebauungsplan. Hochhäuser über 35 Meter bedingen einen Bebauungsplan als Ergebnis von Varianten.

S 3.1.3

Ein Hochhausprojekt muss hohe Anforderungen erfüllen betreffend:

- a) Städtebau und Architektur
- b) Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur
- c) Nutzungen
- d) Ökologie und Umwelt
- e) Vernetzung mit Grün- bzw. Naherholungsraum

Der Teilraum 1 deckt mit Ausnahme der Zone mit speziellen Vorschriften Zugerberg (Institut Montana) das ganze Siedlungsgebiet ab. Der kantonale Richtplan schränkt den Handlungsspielraum für das Hochhausleitbild der Stadt Zug räumlich somit nicht ein.

2.2 Bauordnung Stadt Zug

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug hat am 18. November 2008 die Volksinitiative „Hochhausstandorte mit Vernunft“ zum Beschluss erhoben. Am 7. April 2009 wurde die neue Bauordnung der Stadt Zug vom Grossen Gemeinderat verabschiedet und am 22. Juni 2010 vom Regierungsrat genehmigt. Sie enthält die folgenden neuen Bestimmungen:

§ 22 Hochhäuser

- 1 Als Hochhäuser gelten Gebäude mit einer Gebäudehöhe von über 25 Metern.
- 2 Hochhäuser dürfen nicht erstellt werden zwischen den SBB-Geleisen (Linien Zug - Arth-Goldau und Zug - Luzern) und dem Seeufer.

§ 75 Bestehende Bebauungspläne

- 2 Von § 22 Hochhäuser ausgenommen sind die Bebauungspläne Nr. 2162 (am Dreiangel/Katharinenhof) vom 31. August 1960 und Nr. 7060 (Post) vom 20. November 2007.

Aus formalrechtlichen Überlegungen hat der Regierungsrat bei der Genehmigung der Ortsplanung Zug einige Bestimmungen zum Thema Hochhäuser nicht genehmigt. Somit setzt die Bauordnung das Anliegen der Initiative „Hochhausstandorte mit Vernunft“ nur bruchstückhaft um. Nachfolgende Bestimmungen wurden vom Regierungsrat aufgehoben:

§ 22 Hochhäuser

- 3 Für die anderen Gebiete erlässt der Stadtrat ein Hochhausleitbild.
- 4 Das Hochhausleitbild definiert mögliche Standorte für Hochhäuser. Bewilligungen für Hochhäuser werden nur im Rahmen dieses Leitbildes erteilt.

3. Städtebauliche Prinzipien

Grundlage für die Definition von städtebaulichen Prinzipien und die Festlegung von Hochhausgebieten in der Stadt Zug bildet die Analyse und die städtebaulichen Prinzipien für ein Hochhausleitbild in Zug vom Juni 2009, erarbeitet von Marcel Meili, Markus Peter Architekten Zürich, im Auftrag der Stadtplanung Zug.

Strukturelle Elemente des Stadtplans von Zug

Der Stadtplan von Zug wird stark durch die Topographie und die naturräumlichen Gegebenheiten geprägt (Hang, Lorzenebene). Grüne Zungen vom Hang aber auch von der Ebene her durchdringen und rhythmisieren den Siedlungskörper der Stadt. Auf einer zweiten Ebene wird die Stadt Zug durch die historisch gewachsenen Entwicklungsachsen strukturiert, die deckungsgleich mit den vier Hauptverkehrsachsen sind.

Stadtgebiete

Innerhalb der grossen strukturellen Gliederung verfügt Zug über Zonen, die sich deutlich abgrenzen lassen. Diese Gebiete, welche nicht zwingend homogen genutzt werden, stellen kleine Einheiten wie Quartiere dar. Sie weisen deutliche erkennbare eigenständige städtebauliche Identitäten auf.

Stärkung und Aufwertung der strukturellen Elemente

Mit der Setzung von Hochhäusern sind die strukturellen Elemente des Stadtplans wie sie oben dargelegt werden zu respektieren, weiterzuentwickeln und zu stärken. Trotz der dispersen Streuung von Hochhäusern im Bestand innerhalb und ausserhalb der definierten Hochhausgebiete lässt sich eine Ordnung im Stadtbild von Zug lesen.

Seeufer

In Respektierung der Bestimmungen der Bauordnung der Stadt Zug wird die sehr differenzierte Seeuferlandschaft von Zug von Hochhäusern freigehalten.

Altstadt, Ortsbildschutzzonen und Siedlungsränder

Das geschützte Ensemble der Altstadt von Zug und die schützenswerten Strukturen der Ortsbildschutzzonen werden von Hochhäusern freigehalten. Ebenso werden empfindliche Siedlungsränder in der Lorzenebene und an Hanglagen von Hochhäusern freigehalten.

Studie Lorzenebene

Gestützt auf das räumliche Entwicklungskonzept werden die grünen Zungen (Lorzenebene und Sportanlagen) sowie angrenzende niedrig zonierte Gebiete von Hochhäusern freigehalten.

4. Hochhausgebiete

Es werden drei Hochhausgebiete ausgeschieden. Diese berücksichtigen die topographischen und landschaftlichen Elemente sowie die gewachsenen Stadtstrukturen. Je nach Gebiet sind die Anforderungen unterschiedlich. Die Gebietsabgrenzungen sind nicht präzise definiert, es besteht bewusst ein Unschärfebereich.

Gebiet	Empfindlichkeit	Gebäudehöhe	Verdichtung
Gebiet I	wenig empfindlich	höher als 50 m	gewünscht qualitätsbedingt
Gebiet II	empfindlich	bis 50 m	zu prüfen Qualitätsbedingt
Gebiet III	sehr empfindlich	bis 35 m	keine

Gebiet I

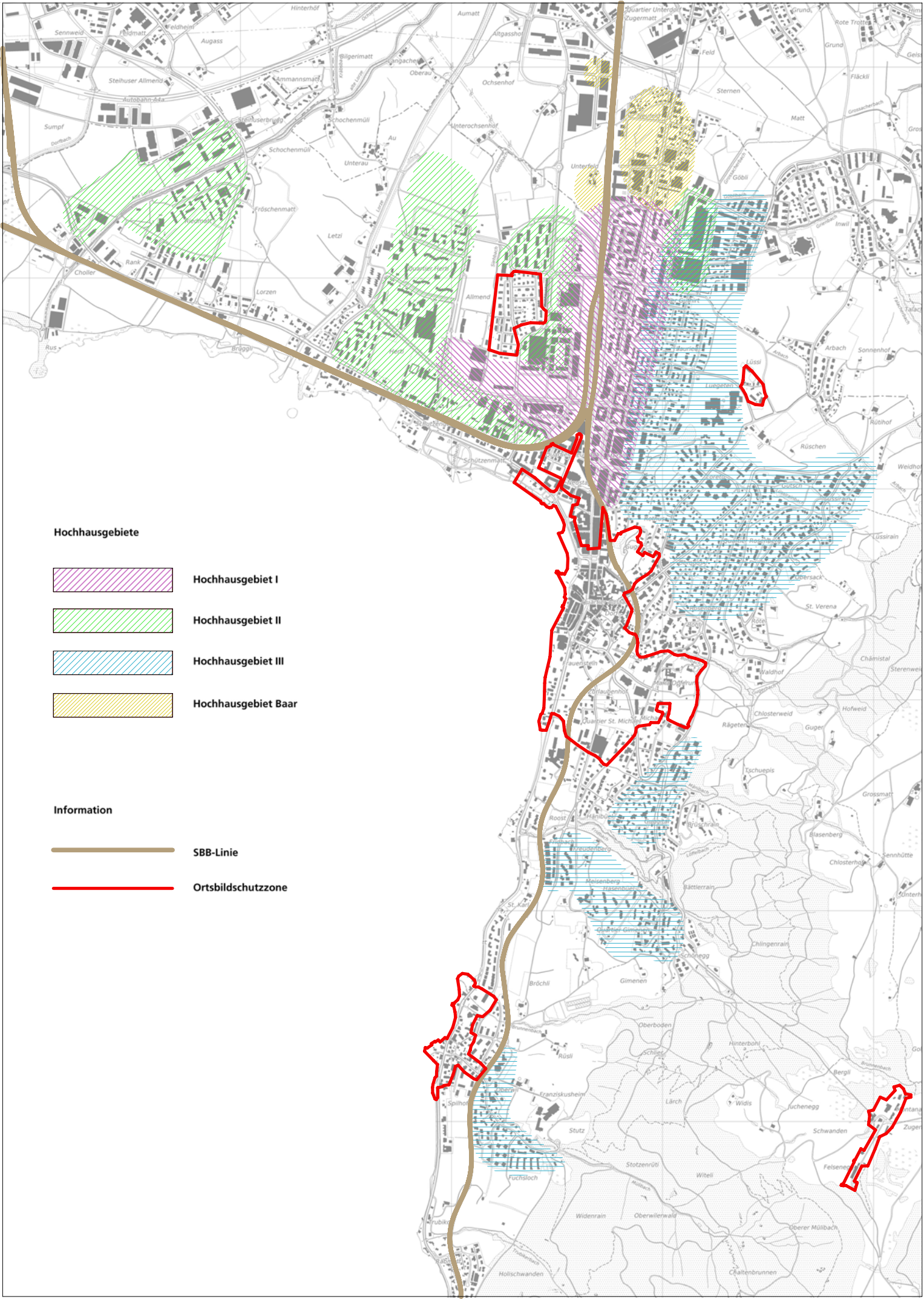
Das Gebiet I dehnt sich streifenartig um die Hauptentwicklungsachsen Baarerstrasse / Geleise und Gubel- / General-Guisan-Strasse aus. Diese Figur verbindet den Standort von Hochhäusern stark mit den strukturellen Elementen des Stadtplans. Hier ist eine Konzentration und Verdichtung als Ausdruck der dynamischen, der wachsenden und der wirtschaftlich starken Stadt Zug angebracht. Langfristig kann eine hohe Silhouette als Cluster und als Verbindung über die Geleise-Anlagen hinweg diese wichtigen Räume auszeichnen und stärken.

Gebiet II

Das Gebiet II fügt sich im Westen sowie beim Areal der V-Zug AG an das Gebiet I an. Es hat weniger zum Ziel, die hohe Silhouette auszudehnen, als den schon im Gang befindlichen Wohn- und Industrieverdichtungsprozess zu fördern und ihm die Möglichkeit der räumlichen und körperlichen Rhythmisierung und Markierung zu geben. Die Zäsuren bei den Sportanlagen und der Lorzenebene nehmen Rücksicht auf die übergeordnete Gliederung des Stadtkörpers durch Freiräume.

Gebiet III

Das Gebiet III umfasst die Hangwohnlagen über der Stadt Zug und dem Dorf Oberwil. Hier ist eine hohe Empfindlichkeit aufgrund der gewachsenen kleinteiligen Strukturen, der volumetrisch relativ geschlossenen Überbauung, der Exposition am Hang und in den oberen Bereichen aufgrund der Waldnähe gegeben. Die Realisierung eines Hochhauses in diesem Gebiet stellt eine hohe Herausforderung dar und bleibt eine Ausnahmesituation. Nicht zuletzt aufgrund der kleinteiligen Parzellierung und aufgrund des hohen Landbedarfs (geringe Baudichte).



Verdichtung

Die in der Tabelle wiedergegebene Umschreibung der Verdichtung ist nicht mit einem einzigen Bautyp, im konkreten Fall dem Hochhaus, verknüpft. Vielmehr ist damit die allgemeine Verdichtung gemeint, wie sie in den vergangenen Jahrzehnten in der Stadt Zug mit dem Instrument des Bebauungsplans umgesetzt wurde.

Die Verdichtung erfolgte in der Stadt Zug bisher nach Gebieten abgestuft bzw. mit unterschiedlicher Intensität. Das Hochhausleitbild berücksichtigt dies und legt eine abnehmende Intensität der möglichen bzw. gewünschten Verdichtung vom Gebiet I bis zum Gebiet III fest. Die Verdichtung in der Horizontalen wie in der Vertikalen ist gleich zu behandeln. Es gibt diesbezüglich keine Bevorzugung oder Spezialbehandlung des Bautyps Hochhaus.

Hochhausgebiete der Gemeinde Baar

Die Gemeinde Baar hat im Rahmen ihrer Revision der Ortsplanung im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft Hochhausgebiete ausgeschieden. In § 4 der Bauordnung der Gemeinde Baar wird dazu festgehalten, dass der Richtplan über die räumliche Entwicklung der Gemeinde Aufschluss gibt. Er hält unter anderem Standorte für Hochhäuser behördenverbindlich fest.

Die Hochhausgebiete der Gemeinde Baar sind in den Plan Hochhausgebiete der Stadt Zug übernommen worden. Dies dient dem besseren Verständnis der räumlichen Entwicklung der Gemeinden Zug und Baar, welche im Gebiet entlang der SBB-Geleise und der Zuger-/Baarerstrasse zusammengewachsen sind bzw. sich noch weiter entwickeln werden.

5. Beurteilungskriterien von Hochhäusern

Städtebau

- Das Hochhaus muss in seiner Dimension, Typologie, Gestaltung und Form über sein unmittelbares Umfeld hinaus eine nachvollziehbare Stellung im Stadt- und Landschaftsraum einnehmen und eine positive städtebauliche Wirkung aufweisen. Die Beurteilung unterzieht sich dabei Räumen und Wahrnehmungsdistanzen, die je nach Grösse und Stellung städtebauliche Zusammenhänge des weiteren Quartiers bis hin zum gesamten Stadtraum umfassen können.
- Es ist zu beurteilen, in welcher Qualität das Projekt seine Stellung im näheren und gegebenenfalls weiteren städtebaulichen Umfeld interpretiert und wie es mit dem Stadtraum verbunden und verknüpft ist. Dabei wird nicht nur die kompositorische Schlüssigkeit der städtebaulichen Lösung beurteilt sondern auch deren Funktion im Rahmen des Gesamt-Stadtplanes.
- Das Hochhaus hat eine eigene Qualität zu entwickeln, die sich nicht nur aus ihrer Höhe definiert. Dabei ist darauf zu achten, dass bestehende Symbolwerte wie z.B. die Altstadt oder das Seeufer nicht beeinträchtigt werden.

Architektur

Jenseits der nachfolgenden spezifischen Beurteilungskriterien gelten für Hochhäuser die Kriterien, welche bei einer Architektur dieser Grössenordnung generell zur Anwendung kommen.

- Die architektonische Einordnung im Nahumfeld sowie die Fernwirkung sind von grosser Bedeutung. Die Gesamtkomposition, die volumetrischen Ausbildung und die Materialisierung, sowie das unterschiedliche Erscheinungsbild eines Hochhauses bei Tag und Nacht sind auf die Fernwirkung hin auszugestalten.
- Wichtig sind die Proportionen und die Gliederung eines Hochhauses in Abstimmung auf seine vertikale Entwicklung.
- Grundriss und Schnitt müssen eine hohe Qualität aufweisen. Sie müssen aus dem Bautyp des Hochhauses entwickelt werden. Die Dimensionierung des Normalgeschosses gilt auch als Massstab für die städtebauliche Einbettung.
- Das Hochhaus hat sich durch seine Architektur in den unmittelbaren städtebaulichen Kontext einzufügen. Der Bezug des Erdgeschosses zum Aussenraum ist von besonderer Bedeutung. Das Sockelgeschoss und der Eingang als Ort funktionaler Konzentration sind zentrale Elemente des architektonischen Konzepts. Es ist dafür zu sorgen, dass insbesondere das Erdgeschoss eine im Schnitt angepasste Raumhöhe aufweist, welche nicht einem wirtschaftlichen Druck zum Opfer fallen darf.
- Die Dachgestaltung hat eine hohe Qualität aufzuweisen. Dachaufbauten sind soweit möglich zu vermeiden, technische bedingte Anlagen in die Gestaltung der Dachkrone zu integrieren. In Zug als Stadt am Hang ist das Dach als fünfte Fassade zu behandeln.

Nutzung und Dichte

- Für die Frage der Dichteregulierungen gelten grundsätzlich die im Zonenplan geltenden Werte. Abweichungen im Sinne einer Verdichtung sind in den Hochhausgebieten I (erwünscht) und II (zu prüfen) zulässig; sie sind durch die besondere Qualität des Projektes zu begründen und zu belegen.
- Bei reinen Wohnüberbauungen im Hochhausgebiet II und III sind im Sockelgeschoss gemeinschaftliche Anlagen, die den Bewohnern selbst dienen, zu schaffen. Zudem hat das Erdgeschoss einen Bezug zum gemeinsamen Aussenraum aufzuweisen.
- Bei Hochhäusern in Zentrumslagen (Hochhausgebiete I und II) ist im Sockelgeschoss eine publikumsattraktive Nutzung vorzusehen. Ein Mehrwert für die Öffentlichkeit kann darüber hinaus durch zusätzliche, anderweitige Massnahmen wie eine Aufwertung der angrenzenden Freiräume, eine öffentliche Parkanlage, eine Aufwertung und Umgestaltung des Strassenraums etc. erzielt werden.
- Bei Hochhäusern, welche weder eine Wohn- noch eine Zentrumsnutzung aufweisen wie z.B. Lagerhäuser, kann von den besonderen Nutzungsvorgaben für das Erdgeschoss abgesehen werden.
- Bei Hochhausprojekten, welche das übliche Mass der Verdichtung sprengen, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weitergehende Mehrwerte als die oben genannten für die Öffentlichkeit zu sichern.

Ökologie und Umwelt

- Ein Hochhausprojekt hat die energetischen Vorgaben, die an die Erarbeitung eines Bebauungsplans geknüpft sind, zu erfüllen. Es ist mindestens der Minergie-Standard vorzusehen.
- Bei einem Hochhausprojekt ist die Regelung des Zwei-Stunden-Schattens gemäss dem Zürcher Planungs- und Baugesetz für die Beurteilung beizuziehen. Diese Regelung ist insbesondere gegenüber benachbarten Bauten mit Wohnnutzung zu beachten.
- Die funktionale und räumliche Anbindung des Hochhauses muss sich am Netz des öffentlichen Verkehrs orientieren.

6. Planungs- und Bewilligungsverfahren

Standortevaluation

Bevor die Planung in Angriff genommen wird und ein Baugesuch ausgearbeitet werden kann, sind zusammen mit dem Baudepartement der Stadt Zug, Abteilung Städtebau, die entsprechenden Vorabklärungen vorzunehmen. Die Abteilung Städtebau koordiniert die Arbeiten und unterbreitet die Planung der Stadtbildkommission. Liegen alle Grundlagen vor, so werden diese dem Stadtrat zur Freigabe der weiteren Planung (Bebauungsplan) vorgelegt.

Ein Hochhausgesuch lässt sich nicht allein mit funktionalen oder wirtschaftlichen Bedürfnissen begründen. Bedingung ist, dass ein Hochhausprojekt eine positive städtebauliche Aussage und Wirkung entwickelt.

Die Vorabklärung behandelt im Wesentlichen die städtebaulichen Aspekte. Sie erfolgen im Massstab 1:500:

Eignung des Standorts in städtebaulicher Hinsicht:

- Stellung des Baus im näheren und weiteren städtebaulichen Umfeld
- Verknüpfung und Verbindung des Baus mit dem Stadtraum
- Klärung der nachbarrechtlichen Beeinträchtigung (Zwei-Stunden-Schatten)

Konkurrenzverfahren

Ist der Stadtrat mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplans einverstanden, kann mit der eigentlichen Planung begonnen werden. Zur Erlangung eines Vorprojektes ist ein Konkurrenzverfahren unter mindestens fünf Planungsteams durchzuführen. Bei der Ausarbeitung des Programms sowie bei der Beurteilung der Projektentwürfe ist eine städtische Vertretung einzubeziehen. Die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums hat mehrheitlich aus Fachjuroren zu bestehen. Die Stadt Zug beteiligt sich mit einem Drittel an den Kosten des Konkurrenzverfahrens.

Bebauungsplan

Das ausgelobte Vorprojekt ist in Zusammenarbeit mit den Abteilungen Städtebau und Stadtplanung sowie der Stadtbildkommission zu bereinigen und zu optimieren. Die Ergebnisse sind in einen Bebauungsplan zu überführen. Dem Vorprojekt kommt die Bedeutung eines Richtprojektes zu, welches für die weitere Bearbeitung verbindlich ist und einen Bestandteil des Bebauungsplans darstellt.

Baugesuch

Mit Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplans kann die Baubewilligung erteilt werden, sofern das Gesuch die in Kapitel 5 formulierten Kriterien erfüllt.