Stadtbildkommission

Kommissionsbericht Nr. 1/2013

Sitzung vom 10. Januar 2013, 08.45 – 15.30 Uhr
Sitzungszimmer Hirschen, Zeughausgasse 11

Anwesend:	Alphons Wiederkehr, Präsident SBK Sibylle Bucher, Vizepräsidentin SBK Stefan Koepfli, SBK Niels Roefs, SBK Sylvia Schenk, SBK Monika Twerenbold, Denkmalpflege André Wicki, Vorsteher Baudepartement Nicole Nussberger, Departementssekretärin Beat Aeberhard, Stadtarchitekt Marietta Huser, Leiterin Baubewilligungen Anne Pfeil, Städtebau (Bericht) Alexander Albertini, Städtebau (Bericht)
Entschuldigt:	Niklaus Graber, SBK
Gast:	Vroni Straub-Müller, Vorsteherin Bildungsdepartement, nimmt als Gast von 8:45 bis 10:45 Uhr an der SBK Sitzung teil (Augenschein und Geschäft Nr. 1).

Geschäft Nr.:	2
Bauanfrage Nr.:	13081
Präsentation:	**Albi Nussbaumer, Harald Klein, Philipp Weber, Uta Schabbel, Christian de Buhr**
Bauherrschaft:	**Urban Keiser, Helen Wetter, Korporation Zug**
Bauvorhaben:	**Bebauungsplanänderung Erweiterung Hertizentrum**
Projektverfasser:	**Albi Nussbaumer Architekten, Zug** **Rotzler Krebs Partner GmbH, Winterthur**

Erläuterungen des Projektverfassers

Architekt Albi Nussbaumer und Stadtplaner Harald Klein erläutern das Konzept zur Erweiterung und Modernisierung des Hertizentrums.

Aufgrund des erwarteten starken Wachstums in Zug West sowie den damit einhergehenden Veränderungen in sozialen Strukturen sollen die bestehenden Nutzungstypologien wie Wohnen, Einkaufen, Dienstleistung, Gewerbe, Alterspflege und Alterswohnen angepasst und zu einem modernen Quartierzentrum erweitert werden. Um die heute etwas isoliert in Erscheinung tretende Gesamtanlage mit dem städtischen Kontext stärker zu verflechten und als Quartierzentrum aufzuwerten, sollen die mehr oder weniger gut wahrnehmbaren bestehenden Zugänge zum Zentrum vor allem entlang der Allmendstrasse und St. Johannes-Strasse mit Promenaden, Höfen und Plätzen aktiviert und aufgewertet werden. Zusammengebunden wird die Gesamtanlage schliesslich durch eine begehbare eingeschossige Überdachung mit grösseren Höfen und Oberlichtern. Im Norden verdichtet sich das pavillonartige Dach partiell zu einem viergeschossigen und im Süden zu einem zweigeschossigen „Hofrand". Der nördliche Hofrand wird zusätzlich durch ein 16 bis 17-geschossiges Hochhaus punktuell überformt. Der Hof im südlichen Bereich soll den Wohn- und Dienstleistungsnutzungen als Spielhof, der nördliche Hof der Alterspflege und den Alterswohnungen als Seniorengarten dienen.

Die Adressbildung und Haupterschliessung des Quartierzentrums erfolgt entlang der mit Alleebäumen bepflanzten Allmendstrasse über eine kolonnadenartige Promenade mit Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, die zum zentral angeordneten Hertiplatz und schliesslich in die Ladenpassagen führt. Weitere Nebenzugänge erfolgen über den nördlichen bestehenden Quartierplatz bei der Kirche St. Johannes und über die südliche General-Guisan-Strasse, von wo aus auch die Zulieferung erfolgt.

Die Aussenraumgestaltung basiert auf vier Freiraumtypologien. Die Hauptadresse über die Promenade von der Allmendstrasse wird durch harte Bodenbeläge und Gestaltungselementen wie Brunnen oder Wasserflächen städtisch akzentuiert. Das anschliessende „Umland" nördlich, südlich und westlich, ebenfalls grössten Teils mit harten Bodenbelägen ausgestattet, wird mit Rabatten und Grünflächen für Aufenthalt und Spiel aufgelockert und ist einmal platz-, einmal parkartig interpretierbar. Die begehbaren Flachdachbereiche bilden eine erweiterte Aufenthaltsmöglichkeit auf einer anderen topographischen Ebene.

Beurteilung durch die Stadtbildkommission (SBK)

Die Stadtbildkommission erachtet die Erläuterungen zum Richtprojekt grundsätzlich als nachvollziehbar. Eine vertiefte Betrachtung des Konzepts ist jedoch wünschenswert. Grundsätzlich wird die Absicht begrüsst, das zukünftige Quartierzentrum für die breite Öffentlichkeit hauptsächlich entlang der Allmendstrasse über unterschiedlich gestaltete öffentliche Aussenräume wie z.B. die Kolonnade oder den neuen Hertiplatz zu erschliessen und so das Quartierzentrum stärker mit dem städtischen Kontext zu verknüpfen. Jedoch sind die Erläuterungen der Projektverfasser gerade zu den Verknüpfungen zum umliegenden Quartier und zu den Durchwegungen im Quartierzentrum noch zu wenig aufschlussreich. Die Verbindung z.B. von der Allmendstrasse zum Quartiersplatz bei der St. Johannes Kirche durch das Quartierzentrum scheint hinsichtlich der räumlichen Qualität wenig attraktiv, da die Platzverhältnisse wenig Licht und Raum zum Verweilen vermuten lassen. Weiter bieten sich für die von den Projektverfassern erläuterte Promenade entlang der Allmendstrasse am nördlichen und südlichen Anfang bzw. Ende wenig Anknüpfgelegenheiten zum umliegenden Quartier. Das städtische Element „Promenade" wirkt dadurch nicht wirklich verortet. Das Konzept ist entsprechend hinsichtlich den städtebaulichen Bezügen übergeordnet zu schärfen.

Städtebaulich und typologisch fraglich ist der südliche „Hofrand" mit der ein- bis zweigeschossigen Büro-, Gewerbe- und Verkaufsnutzung und dem Spielhof. Das Gebäude wirkt im Kontext und zum gegenüberliegenden Scheibenhochhaus sehr flach und dadurch pavillonartig. Hinsichtlich der ausschliesslichen Dienstleistungsnutzung ist es ausserdem stark monofunktional ausgerichtet. Ob dadurch die angemessene städtische Dichte für ein Quartierzentrum mit Einkaufspromenade erreicht wird, ist noch nicht hinreichend geklärt. Beim nördlichen Seniorengarten mit dem drei- bis viergeschossigen Hofrand stellt sich ebenfalls die Frage nach der Nutzung, die bis auf die vorgelagerte Dienstleistungsschicht im Sockelbereich hauptsächlich für Alterspflege und -wohnen vorbehalten bleiben soll. Ob schliesslich der Spielhof und Seniorengarten wirklich genutzt werden und wie die Höfe in Verbindung zum Bestand und zur Stadt stehen ist zu klären.

Ein Hochhaus ist grundsätzlich vorstellbar. Als Überformung der nördlichen Hofrandbebauung und im Zusammenhang mit den Zeilenbauten des Bestands wirkt es städtebaulich jedoch in aufgezeigter Form noch zu wenig plausibel. Im Zusammenhang mit der Quartieranbindung und der Allee entlang der Allmendstrasse ist zu klären, welchen typologischen Sinn ein Hochhaus über die blosse Akzentuierung des Hofrandes hinaus zu erzeugen vermag (Zeichenhaftigkeit, Solitär, Öffentlichkeit, etc.).

Das Konzept für die Aussenraumgestaltung ist grundsätzlich vorstellbar. Im Detail ist z.B. die dreifache Baumallee in südlichen Bereich der Allmendstrasse zu klären. Hinsichtlich der Nutzungsdichte ist die Ausweitung des benutzbaren Aussenraums auf die Dachfläche nicht plausibel, da sie erwartungsgemäss nicht wirklich aktiviert werden kann.

Die Anlieferung über die General-Guisan-Strasse ist vorstellbar, jedoch ganzheitlich in den Gebäudekörper zu integrieren.

Empfehlung zuhanden des Stadtrates
Die Stadtbildkommission empfiehlt dem Stadtrat, das Richtprojekt hinsichtlich oben stehender Beurteilung überarbeiten zu lassen.

Stadtbildkommission

Kommissionsbericht Nr. 5/2013

Sitzung vom 2. Mai 2013, 08.45 – 18:00 Uhr
Haus Zentrum, Sitzungszimmer Hirschen, Zeughausgasse 11, Zug

Anwesend:	Alphons Wiederkehr, Präsident SBK (Ausstand Geschäft Nr. 6) Sibylle Bucher, Vizepräsidentin SBK Niklaus Graber, SBK Stefan Koepfli, SBK Niels Roefs, SBK Nicole Nussberger, Departementssekretärin Beat Aeberhard, Stadtarchitekt Marietta Huser, Leiterin Baubewilligungen Alexander Albertini, Städtebau (Bericht) Anne Pfeil, Städtebau (Bericht, Federführung) Harald Klein, Stadtplaner (Geschäft Nr. 1, 2, 3) Stefan Bitzi, Stadtplanung (Geschäft Nr. 5) Philipp Weber, Stadtplanung (Geschäft Nr. 3) Artur Bucher, Kantonaler Denkmalpfleger (Geschäft Nr. 1, 2, 4) Roman Brunner, Denkmalpflege (Geschäft Nr. 4)
Entschuldigt:	André Wicki, Vorsteher Baudepartement

Bericht Nr. 3

Bauanfrage Nr.:	**13159**
Präsentation:	**Albi Nussbaumer, Uta Schabbel, Stefan Rotzler**
Experten:	**Harald Klein und Philipp Weber, Stadtplanung**
Bauherrschaft:	**Korporation Zug**
Bauvorhaben:	**Bebauungsplanänderung Erweiterung Hertizentrum Zug (Bebauungsplan Nr. 4401)**
Projektverfasser:	**Albi Nussbaumer Architekten AG, Zug** **Rotzler Krebs Partner GmbH, Winterthur**
Bericht:	**Anne Pfeil**

Erläuterungen des Projektverfassers

Der Architekt Albi Nussbaumer erläutert zunächst die untersuchten Varianten zur Weiterentwicklung des Hertizentrums mit ihren jeweiligen Vor- und Nachteilen. Anschliessend stellt er die Überarbeitung des Richtprojektes seit der Vorstellung des Bauvorhabens in der SBK Sitzung vom 10. Januar 2013 vor. Der Landschaftsarchitekt Stefan Rotzler geht abschliessend auf die geplante Freiraumgestaltung ein. Die Studienergebnisse und der Stand des Richtprojektes sind ausführlich im abgegebenen Bericht „Richtprojekt BBP-Änderung Hertizentrum Zug" dargestellt.

Beurteilung durch die Stadtbildkommission (SBK)

Die SBK kann der Herleitung des Richtprojektes mittels der untersuchten Varianten im Grundsatz folgen und würdigt die Arbeit der Verfasser. Schwierigkeiten werden jedoch in der fehlenden unmittelbaren Vergleichbarkeit der aufgezeigten Varianten aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsdichten gesehen. Es wird empfohlen, den Bedarf an Nutzungen zeitnah im Einzelnen abzuklären, da dieser für die städtebauliche Dimension massgeblich ist.

Das Richtprojekt orientiert sich typologisch am bestehenden Hertizentrum. Das Konzept, mit der Umgestaltung und Erweiterung die interne Erschliessung und Eingangssituationen des Hertizentrums zur verbessern, ist zu begrüssen. Ein Klärungsbedarf wird in diesem Zusammenhang bei der Hierarchie der Eingänge und ihre Bedeutung für die angrenzenden Quartiere gesehen.

Der Ansatz, dem Hertizentrum mit der Umgestaltung des Eingangs an der Allmendstrasse eine neue „Adresse" zu geben, ist nachvollziehbar. Die hier vorgenommene Verdichtung der strassenseitigen Bebauung zugunsten einer besseren räumlichen Begrenzung der Allmendstrasse ist positiv zu bewerten. Es wäre wünschenswert, wenn der Eingang ins Einkaufszentrum noch näher an die Allmendstrasse rücken würde. Problematisch sind die Anschlüsse des neuen Sockelbandes an die bestehende Bebauung. Hier könnte eine stärkere Orientierung am bestehenden Einkaufszentrum machbare Lösungen aufzeigen – beispielsweise über die eingeschossige Ausbildung des Sockelbereichs an den Anschlussstellen. Auch die Dimensionierung des Vorplatzes (Grösse, Form, Lage) bedarf der weiteren Präzisierung. Diese ist hinsichtlich ihrer räumlichen Wirkung aber auch im Hinblick auf die Anschlüsse an die inter-

ne Erschliessung und Durchwegung des Einkaufszentrums zu überarbeiten. Aus städtebaulicher Sicht wirken sich die Vorgaben der Belieferung der bestehenden Heizungsanlage hier ungünstig aus.
Das vorgeschlagene Hochhaus, als weithin sichtbare Akzentuierung des Eingangs und Vorplatzes an der Allmendstrasse, ist ein denkbarer aber nicht zwingender Weg. Der vorgestellte Planungsstand ergibt (noch) keine stimmige Gesamtwirkung. Überarbeitungsbedarf sieht die SBK hier hinsichtlich der Lage, Ausrichtung und Höhe des Gebäudes. Die SBK empfiehlt diesen Punkt im Rahmen eines Wettbewerbs auf der Grundlage des geänderten Bebauungsplans zu klären. Im Bebauungsplan ist es ausreichend, die Mantellinie für eine mögliche Hochhausbebauung festzulegen. Zur Festlegung der Mantellinie eines möglichen Hochhauses bedarf es allerdings einer vorgängigen Überprüfung der Gesamtwirkung und der Auswirkungen auf das Stadtbild im Stadtmodell.
Die General-Guisan-Strasse wird mit der Nachverdichtung der südlich gelegenen Baufelder stark an Bedeutung gewinnen. Dies wirft die berechtigte Frage nach der Orientierung des Hertizentrums zur General-Guisan-Strasse auf. Diesbezüglich ist die Freihaltung der strassenbegleitenden Flächen an der General-Guisan-Strasse als Zufahrt für die Belieferung der erweiterten Coop-Filiale zu überprüfen. Offen ist zudem die Belieferung und Zufahrt in Verbindung mit den übrigen Nutzungen im Hertizentrum (Alterszentrum Detailhandel, etc). Hier könnte eine für sämtliche gewerbliche Nutzungen gebündelte Lösung (einschliesslich der Coop Filiale) Möglichkeiten eröffnen, mit der Erweiterung des Einkaufszentrum an der General-Guisan-Strasse einen ähnlichen raumbildenden Effekt wie an der Allmendstrasse zu erzielen.
Erschliessungsprobleme für die Tiefgarage zeichnen sich ab, wenn diese nicht, wie favorisiert, über die Anbindung an die bestehende Rampe der Bossard Arena erfolgen kann. Von den vorgestellten zwei weiteren Varianten wird abgeraten. Alternative Lösungen sollten eher in der Integration der Tiefgarageneinfahrt in die Gebäudevolumen gesucht werden.

Empfehlung zuhanden des Stadtrates
Die Stadtbildkommission empfiehlt dem Stadtrat, die Bebauungsplanänderung gemäss oben stehender Beurteilung überarbeiten zu lassen.

STADTBILDKOMMISSION

Kommissionsbericht Nr. 4/2014

Sitzung vom 8. Mai 2014, 08.45 – 17:30 Uhr
Haus Zentrum, Sitzungszimmer Hirschen, Zeughausgasse 11, Zug

Anwesend:	Alphons Wiederkehr, Präsident SBK Sibylle Bucher, Vizepräsidentin SBK Niklaus Graber, SBK Stefan Koepfli, SBK Niels Roefs, SBK André Wicki, Vorsteher Baudepartement Nicole Nussberger, Departementssekretärin Beat Aeberhard, Stadtarchitekt Marietta Huser, Leiterin Baubewilligungen Harald Klein, Stadtplaner (G. Nr. 4) Kerstin Veit-Saleschke, Stadtplanung (G. Nr. 4) Alexander Albertini, Städtebau (Bericht) Anne Pfeil, Städtebau (Bericht, Federführung) Roman Brunner, Denkmalpflege (G. Nr.1) Monika Twerenbold, Stv. Denkmalpflegerin (G. Nr.2)
Entschuldigt:	–

Bericht Nr.	**4**
Präsentation:	**Albi Nussbaumer, Urban Keiser, Helen Wetter (Korporation), Walter Baumann (Migros)**
Experten:	**Harald Klein, Kerstin Veit-Saleschke**
Bauherrschaft:	**Korporation Zug, Poststrasse 16, Zug**
Bebauungsplan:	**Änderung Hertizentrum Zug**
Projektverfasser:	**Albi Nussbaumer Architekten, Grienbachstrasse 11, Zug** **Rotzler Krebs Partner GmbH, Lagerplatz 21, Winterthur** **Teamverkehr Zug AG, Zugerstrasse 45, Cham**
Bericht:	Anne Pfeil

Ausgangslage und Vorgeschichte

- Präsentation des Richtprojektes in der SBK Sitzung vom 10. Januar 2013 (Bauanfrage). Die SBK hat die Überarbeitung empfohlen.
- Präsentation überarbeitetes Richtprojekt in der SBK Sitzung vom 2. Mai Januar 2013 (Bauanfrage). Die SBK hat die Überarbeitung empfohlen.

Erläuterungen des Projektverfassers

Der Architekt Albi Nussbaumer erläutert die im Anschluss an die letzte Vorstellung in der Stadtbildkommission erfolgten Änderungen. In diese flossen neben den Empfehlungen der Stadtbildkommission auch die Änderungen des Nutzungsprogramms von Seiten der Korporation ein. Inzwischen ist die Migros neuer Betreiber des bestehenden Einkaufszentrums. Sie hat die Flächen im Baurecht übernommen und konnte ihre Vorstellungen in die Überarbeitung des Richtprojekts einbringen.

Mit der baulichen Verdichtung an der Allmendstrasse wird auf der Höhe des bestehenden Zugangs ein dreiseitig gefasster Vorplatz geschaffen: der neue Haupteingang des Hertizentrums. Mit dem neuen 15-geschossigen Hochhaus ist er weithin sichtbar. In dem Hochhaus und in der sich nördlich anschliessenden, viergeschossigen Bebauung sollen im Erd- und im ersten Obergeschoss zusätzliche Laden- und Büroflächen entstehen. In den übrigen Obergeschossen sind Wohnungen vorgesehen. Die ursprünglich geplante Nutzung als Alterszentrum entfällt. Im südlichen Bereich der Allmendstrasse soll das Departement Informatik der Hochschule Luzern (HSLU) in der viergeschossigen Bebauung untergebracht werden. Der öffentlichen fussläufigen Durchwegung des Gebäudekomplexes wird weiterhin ein hoher Stellenwert zugewiesen. Im Inneren des Einkaufszentrums wird ein kleiner Platz („Herti-Forum“) geschaffen. Mit der Anordnung der Bauvolumen an der Allmendstrasse werden zwei nicht überdachte Innenhöfe geschaffen. Diese sollen ebenfalls an das Fusswegenetz angebunden werden. Die Anlieferung der Schnitzelheizung erfolgt neu über den südlichen Hof (Zufahrt vom Vorplatz des Eingangs). Die Belieferung der Läden entlang der Allmendstrasse ist über den nördlichen Hof gelöst. Die Belieferung des Einkaufszentrums erfolgt von Süden über eine eigene Zufahrt entlang der General-Guisan-Strasse. Die erforderlichen Parkplätze werden unterirdisch angeordnet. Die Zufahrt der öffentlichen Parkplätze ist über die Mitbenutzung der Einfahrtsrampe am Uptown vorgesehen. Die privaten Parkplätze für die Bewohner sollen über eine Einfahrt von der St.-Johannes-Strasse aus erschlossen werden.

Die Umgebungsgestaltung wurde dem neuen Projektstand angepasst. Dabei wurde an dem urbanerem Charakter festgehalten. Ein wesentliches Gestaltungsmerkmal ist die umlaufende zweireihige Baumreihe („Baumrahmen“) entlang der General-Guisan-Strasse, der Allmendstrasse und der St.-Johannes-Strasse. Die Dachflächen der bestehenden und der neuen Bauten werden in das Freiraumkonzept integriert. Hier ist ein vielfältiges Angebot an Nutzungen vorgesehen – von Privatgärten über Gemeinschaftsflächen und Spielplätze bis zur Aussengastronomie.

Beurteilung durch die Stadtbildkommission (SBK)

Die Stadtbildkommission ist über die weitere Ausarbeitung des Richtprojektes sehr erfreut. Positiv hervorzuheben ist die Umgestaltung des neuen Haupteingangs an der Allmendstrasse. Der dreiseitig gefasste Platz stellt einen angemessenen Auftakt zum Einkaufszentrum dar. Das Hochhaus ist aus Sicht der SBK nicht unbedingt erforderlich, aber in der Form vorstellbar. Dank des neuen Standortes, der Proportionen und der Höhe des Baukörpers wird nun eine Beziehung zu den sich im Nord-Westen anschliessenden Wohntürmen hergestellt.
Die öffentliche Durchwegung ist von grosser Bedeutung für die Funktion als Quartierszentrum und die Vermeidung einer Barriere-Wirkung. Hier sieht die Stadtbildkommission noch Nachbesserungsbedarf hinsichtlich der gestalterischen Ausformulierung der Passage. Es wird eine stärkere Differenzierung der unterschiedlichen Wegeverbindungen empfohlen. Teile der Wege und das „Herti-Forum“ sind als Aussenraum (mit Aussenklima) zu gestalten. Der südliche Zugang von der General-Guisan-Strasse ist von Neben-/Kleinbauten freizuhalten. Umgestaltet und aufgewertet werden sollte darüber hinaus auch der im Norden gelegene Eingang, über den die Bewohner der dort angrenzenden Wohngebiete in das Einkaufszentrum gelangen.

Empfehlung zuhanden des Stadtrates

Die Stadtbildkommission empfiehlt dem Stadtrat, das Richtprojekt gemäss obenstehender Beurteilung überarbeiten zu lassen und der SBK als Bebauungsplanentwurf erneut vorzulegen.

STADTBILDKOMMISSION

Kommissionsbericht Nr. 5/2015

Sitzung vom 7. Mai 2015, 08.45 – 17:30 Uhr
Haus Zentrum, Sitzungszimmer Hirschen, Zeughausgasse 11, Zug

Anwesend:	Alphons Wiederkehr, Präsident SBK Sibylle Bucher, Vizepräsidentin SBK Niklaus Graber, SBK Stefan Koepfli, SBK Niels Roefs, SBK Dr. Nicole Nussberger, Departementssekretärin Marietta Huser, Leiterin Baubewilligungen Harald Klein, Stadtplaner (G. Nr. 4) Dr.-Ing. Anne Pfeil, Stv. Stadtarchitektin Alexander Albertini, Städtebau (Bericht Federführung) Franziska Kaiser, Kantonale Denkmalpflegerin (G. Nr. 2 + 3) Roman Brunner, Bauberater, Kantonale Denkmalpflege
Entschuldigt:	André Wicki, Vorsteher Baudepartement

Bericht Nr.	**4**
Bebauungsplan.:	**Hertizentrum Zug; Änderung Bebauungsplan**
Präsentation:	**Albi Nussbaumer, Christian de Buhr, Oscar Merlo,**
	Urban Keiser, Helen Wetter, Andreas Gyger
Experten:	**Harald Klein, Kerstin Veit**
Bauherrschaft:	**Korporation Zug und Stadt Zug**
Bebauungsplan:	**Richtprojekt zur Bebauungsplan-Änderung Herti Zentrum**
Projektverfasser:	**Albi Nussbaumer Architekten, Zug**
	Rotzler Krebs Partner GmbH, Winterthur
	Teamverkehr Zug AG, Cham
Bericht:	**Alexander Albertini**

Ausgangslage und Vorgeschichte
Beurteilungen durch die Stadtbildkommission:
10. Januar 2013
02. Mai 2013
08. Mai 2014

Erläuterungen des Projektverfassers
Die Projektverfasser erläutern den Stand der Planungen anhand von Plänen und eines Einsatzes im Stadtmodell. Unter Berücksichtigung der Beurteilung durch die Stadtbildkommission und in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft sowie dem Baurechtsnehmer EKZ Migros wurde das Richtprojekt vertieft und präzisiert. Untersucht wurde ausserdem eine zusätzliche Verdichtung in Form von ein- bis zweigeschossigen Aufstockungen der bestehenden westlichen Zeilenbauten. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage nach der Bedeutung des bestehenden Hochhausreglements, das für den Planungsperimeter nur eine punktuelle Hochhausentwicklung bis maximal 45 Metern zulässt. Die Aufstockungen der bestehenden Zeilenbauten erreichen zwar im Maximum eine Höhe von ca. 30 Metern, fallen gemäss geltender Definition aber unter die Kategorie „Hochhäuser". Diese gilt heute ab 25 Metern. Ausserdem weist das höchste Haus der Planung eine Gebäudehöhe von 50 Metern auf und überragt die gemäss Hochhausreglement maximal mögliche Höhe von 45 Metern.
Hinsichtlich der Nutzungsszenarien wurde bei den Dachgärten das Projekt dahingehend überarbeitet, dass die Zugänglichkeit nicht mehr für die Öffentlichkeit sondern ausschliesslich noch für die Anlieger gilt, d.h. für die Bewohner, Büro- und die Gewerbenutzer. Dahingegen bleiben die Höfe weiterhin grundsätzlich für die Öffentlichkeit geöffnet. Sie stehen Anliegern, Anwohnern und Besuchern zur Durchwegung und den Aufenthalt entsprechend zur Verfügung. Eine Ausnahme bildet dabei der zentrale Innenhof der Ladenbereiche, der begrenzt während den Ladenöffnungszeiten geöffnet ist. Anpassungen fanden ausserdem im Bereich der Anlieferung im Süden statt, die nun von der General-Guisan-Strasse her erfolgt. Die Platzgestaltung im Süden wird dadurch weniger beeinträchtigt und erhält somit eine höhere Qualität.
Das Gestaltungskonzept für den Aussenraum sieht grundsätzlich vor, die Gesamtanlage an den städtischen Kontext anzubinden und entsprechend mit harten Platzbelägen auszustatten. Im Gegensatz dazu stehen die begrünten, für den Aufenthalt gestalteten Innenhöfe. Die

das Planungsgebiet umfassenden Strassen werden mit Alleebäumen bepflanzt. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen erfolgen getrennt für die Gewerbenutzer von der Allmendstrasse und für die Bewohner von der St. Johannes Strasse her.

Beurteilung durch die Stadtbildkommission (SBK)

Die Stadtbildkommission beurteilt die Präzisierungen des Gesamtkonzepts grundsätzlich als gut. Auch die Verdichtungsstrategie im Zusammenhang mit der Aufstockung der bestehenden Zeilenbauten im Westen des Planungsperimeters erscheint plausibel. Die dadurch entstehenden schlanken, hochformatigen Gebäudeproportionen werden positiv beurteilt. Die SBK erachtet es davon abgesehen aber als nötig, über alle Gebäude hinweg nur jeweils ein Geschoss aufzustocken, um die Gewichtung zwischen Bestand und Neubauten nicht wesentlich zu verändern.

Hinsichtlich der Bedeutung des Hochhausreglements ist die Stadtbildkommission dezidiert der Meinung, dass dieses vorrangig und grundsätzlich zu befolgen ist. Das bedeutet, dass das geplante 50 Meter hohe Hochhaus auf 45 Meter reduziert werden soll. Davon abgesehen scheint eine Reduktion des Hochhauses um fünf Meter die Qualität des Gesamtkonzepts städtebaulich nicht wesentlich zu schmälern. Die Aufstockung der bestehenden westlichen Zeilenbauten um ein Geschoss, auf ca. 30 Meter ist hingegen im Zusammenhang mit dem Hochhausreglement unproblematisch. Zwar fallen die Zeilenbauten gemäss Definition der Bau- und Zonenordnung dann in die heutige Kategorie Hochhäuser, bleiben jedoch weit unter der im Hochhausreglement definierten Maximalhöhe von 45 Metern. Ausserdem ist von einer Anpassung der Definition von Hochhäusern auf eine künftig definierte Höhe ab 30 Metern auszugehen.

Die Beschränkung der Dachgärten zugunsten der Anwohner und Gewerbenutzer ist nachvollziehbar. Jedoch ist darauf zu achten, dass alle Wohnungen jeweils unkompliziert und übersichtlich, direkt über die den Wohnungen zugeordneten Treppenhäuser Zugang zu den Dachgärten erhalten.

Die Durchwegung der Anlage auf Erdgeschossniveau wird durch die Öffnung der Innenhöfe weitgehend als gut beurteilt. Jedoch scheint die Hierarchisierung der Zu- und Durchgänge überprüfenswert. Insbesondere der Ost-Westdurchgang von der Allmendstrasse zur St. Johannes Strasse dürfte etwas breiter ausfallen und durch Oblichter qualitativ aufgewertet werden. Die Hofzugänge können hingegen verkleinert werden, um die Intimität der Innenhöfe zu stärken. Sackgassen, wie sie beim Stichgang zur Ladenpassage ausserhalb der Ladenöffnungszeiten entstehen, sind zu vermeiden.

Das mit der Aussenraumgestaltung verfolgte Konzept, die Gesamtanlage über harte Flächen an den städtischen Kontext anzuknüpfen, ist nachvollziehbar. Bäume bzw. Baumgruppen mit Baumscheiben bilden dabei ein wichtiges gestalterisches Element, die teils grossflächigen Plätze angemessen zu gliedern. Als Gegenpol die Innenhöfe zu begrünen, wird als gut beurteilt. Die Begrünung soll teils jedoch ausgeprägter ausfallen. Die Anlieferung der Gewerbeflächen von der General-Guisan-Strasse her wird als gut beurteilt.

Empfehlung zuhanden des Stadtrates

Die Stadtbildkommission empfiehlt dem Stadtrat, den Bebauungsplan gemäss obenstehender Beurteilung präzisieren und erneut der Stadtbildkommission vorlegen zu lassen.

STADTBILDKOMMISSION

Kommissionsbericht Nr. 12/2015

Sitzung vom 3. Dezember 2015, 08.45 – 16.45 Uhr
Haus Zentrum, Sitzungszimmer Hirschen, Zeughausgasse 11, Zug

Anwesend:	Alphons Wiederkehr, Präsident SBK, ohne G. Nr. 3 Sibylle Bucher, Vizepräsidentin SBK Niklaus Graber, SBK, ohne G. Nr. 2 Stefan Koepfli, SBK, ohne G. Nr. 2 Niels Roefs, SBK Christian Schnieper, Stadtarchitekt Harald Klein, Stadtplaner, G. Nr. 2 und 4 Dr.-Ing. Anne Pfeil, Stv. Stadtarchitektin Toni Lehner, Stv. Leiter Baubewilligungen Gabrielle Demme, Städtebau, G. Nr. 2 Claudius Berchtold, Projektleiter öffentl. Anlagen, G. Nr. 2 Franziska Kaiser, Kantonale Denkmalpflegerin, G. Nr. 2 Dr. Brigitte Moser, Städtebau (Bericht)
Entschuldigt:	André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Stadtratsvizepräsident Dr. Nicole Nussberger, Departementssekretärin Marietta Huser, Leiterin Baubewilligungen

Bericht Nr.	**4**
Bebauungsplan	**Herti-Zentrum Zug; Änderung Bebauungsplan**
Präsentation:	**Harald Klein**
Gäste:	**Albi Nussbaumer, Uta Schabbel (Albi Nussbaumer Architekten, Zug) Walter Baumann (Migros) und Urban Keiser (Korporation Zug), Helen Wetter (Korporationspräsidentin)**
Bauherrschaft:	**Korporation Zug**
Projektverfasser:	**Baudepartment Zug, Stadtplanung**
Bericht:	**Dr. Brigitte Moser**

Ausgangslage

Folgende Beurteilungen des Bauvorhabens durch die Stadtbildkommission (SBK) liegen vor:
- Bericht vom 10. Januar 2013
- Bericht vom 2. Mai 2013
- Bericht vom 8. Mai 2014
- Bericht vom 7. Mai 2015

Der Bebauungsplan Herti-Zentrum, Plan Nr. 4401, stammt aus dem Jahr 1978. Das Richtprojekt Herti-Zentrum wurde der Stadtbildkommission mehrfach vorgestellt, letztmals am 7. Mai 2015. Dabei wurden das städtebauliche Konzept und das Umgebungskonzept bereits positiv gewürdigt.

Mit dem Bebauungsplan im Massstab 1:1'000 und den Bestimmungen ist das Richtprojekt Herti-Zentrum in die verbindlichen Planungsinstrumente überführt. In diesem Planungsschritt geht es darum, dass die Stadtbildkommission die Umsetzung des Richtprojektes im nun vorliegenden Bebauungsplan beurteilt. Die verwaltungsinterne Vernehmlassung fand bereits statt und wichtige Punkte wurden aufgenommen. Anhand der Empfehlungen der SBK werden der Bebauungsplan und die weiteren Planungsinstrumente bei Bedarf angepasst. Danach ist vorgesehen, dass der Stadtrat die kantonale Vorprüfung Anfang nächsten Jahres einleitet.

Erläuterungen der Projektverfasser

Harald Klein, Stadtplaner, präsentiert den aktuellen Stand des Bebauungsplans Herti-Zentrum Zug. Zur Visualisierung werden zwei Pläne vorgelegt (Plan 1: Umgebungskonzept, Plannr. 003; Plan 2: Bebauungsplan Herti-Zentrum, Plannr. 7507).

Bebauung

Das erwartete, starke Wachstum in Zug West dürfte Veränderungen in den sozialen Strukturen mit sich bringen. Entsprechend ist es geplant, die bestehenden Nutzungstypologien (Wohnen, Einkaufen, Dienstleistung, Gewerbe, Alterspflege und Alterswohnen) anzupassen und das Herti-Zentrum zu einem modernen Quartierzentrum zu erweitern. Um die Gesamtanlage mit dem städtebaulichen Kontext stärker zu verflechten, sollen die Zugänge zum Quartierzentrum vor allem entlang der Allmendstrasse und der St.-Johannes-Strasse mit Promenaden, Höfen und Plätzen aktiviert und aufgewertet werden.

Mit den strassenseitig angelegten drei Neubauten (Baubereiche D4, D5, W3) wird eine Verdichtung zugunsten einer besseren räumlichen Begrenzung der Allmendstrasse vorgenommen. Durch diese Neubauten entsteht auf der Höhe des bestehenden Zugangs ein dreiseitig gefasster Vorplatz. Ein 15-geschossiges Hochhaus (Baubereich W3) akzentuiert den hier angelegten Eingangsbereich. Durch die Anordnung der Neubauten werden gegen die bestehenden Gebäude hin zwei nicht überdachte Innenhöfe geschaffen (Baubereiche E2, E3, D5 und W2 sowie Baubereiche E2, D3, D4, W3 und A1/A2). Die Gesamtanlage wird durch das begehbare, eingeschossige Einkaufszentrum mit grösseren Höfen und Oberlichtern (Baubereich E1) zusammengebunden.

Insgesamt werden 14 Baubereiche (8 bestehende und 6 neue) mit zugehörigen Bezeichnungen im Bebauungsplan ausgeschieden. Bauten dürfen nur innerhalb dieser Baubereiche angeordnet werden. Somit wird dem Richtprojekt entsprochen und eine klare Regelung bezüglich der maximalen Ausdehnung der Gebäude getroffen. Für alle Baubereiche werden maximale Gebäudehöhen festgelegt; die Messweise der Gebäudehöhen ist in § 12 V PBG (OK EG bis OK Decke) definiert. Damit wird zusammen mit der Bestimmung der Baubereiche das städtebauliche Grundkonzept gesichert.

In den geplanten Baubereichen D4 und W3 ist ein Anteil der anrechenbaren Geschossfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau bestimmt. Nach dem Umbau des Baubereichs A2 wird dieser ebenfalls vollumfänglich für den preisgünstigen Wohnungsbau zur Verfügung stehen.

Erschliessung

Die Adressbildung des Quartierzentrums erfolgt entlang der mit Alleebäumen bepflanzten Allmendstrasse über eine kolonadenartige Promenade mit publikumsorientierten Nutzungen. Diese führt zum zentral angeordneten Eingangsplatz und schliesslich in die Ladenpassage (Baubereiche E1 und E2). Weitere Zugänge erfolgen über den nördlich angelegten Platz bei der Kirche St. Johannes und den Südbereich der General-Guisan-Strasse.

Die platzartige Gestaltung ist vielseitig nutzbar und nimmt Veloabstellplätze und Versorgungselemente (Anlieferung mit Kleinfahrzeugen) auf.

Sowohl die bestehende, oberirdische Parkierung (rund 190 Parkplätze), als auch 200 neue öffentliche Parkplätze sollen vollständig unterirdisch angelegt werden. Die öffentliche Arealzufahrt erfolgt über eine eigene Ein- und Ausfahrt entlang der Allmendstrasse. Die 460 privaten Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sind über eine Ein- und Ausfahrt von der St.-Johannes-Strasse her erschlossen. Dadurch ensteht innerhalb der Siedlung ein – bis auf die Tiefgaragenzufahrten und die Anlieferung für Kleinfahrzeuge – verkehrsfreier Bereich mit entsprechendem Potential als öffentlicher Raum.

Unter Annahme des gewählten maximalen Nutzungsmixes sind im Bebauungsplanperimeter rund 1'530 Veloabstellplätze erforderlich. Davon sind etwa 470 Abstellplätze im Aussenraum zu erstellen, wovon mindestens 60% in gedeckten Anlagen anzubieten sind.

Freiraum und Umgebung

Die Aussenraumgestaltung basiert auf vier Freiraumtypologien:

- Die Hauptadressierung über die Promenade von der Allmendstrasse her wird durch harte Bodenbeläge und Gestaltungselemente wie Brunnen oder Wasseroberflächen städtisch akzentuiert.

- Die im Norden, Westen und Süden entlang der Grundstückgrenze an die Bebauung Hertizentrum angrenzenden Aussenräume – ebenfalls grösstenteils mit harten Bodenbelägen ausgestattet – wird mit Rabatten und Grünflächen für Aufenthalt und Spiel aufgelockert und ist einmal platz- und einmal parkartig interpretierbar.
- Die begehbaren Flachdachbereiche bilden eine erweiterte Aufenthaltsmöglichkeit auf einer topographischen Ebene.
- Die neuen, offenen Innenhöfe sind bepflanzt und haben einen gartenartigen Charakter. Für Baumpflanzungen ist ein genügender Erdaufbau von mindestens 1.20 m vorgesehen. Diese Innenhöfe sind öffentlich zugänglich und zeichnen sich durch unterschiedliche Nutzungsangebote, die von der Gebäudenutzung bestimmt werden, aus.

  Ein weiteres Gestaltungsmerkmal ist die umlaufende, zweireihige Baumbepflanzung entlang der General-Guisan-Strasse, der Allmendstrasse und der St.-Johannes-Strasse. Der mehrreihige Baumrahmen und das kolonadenartig ausgebildete Erdgeschoss fassen den Strassenraum mit Promenadencharakter und gewährleisten eine hohe Aufenthaltsqualität.

  Dank der weitgehend verkehrsfreien Aussenräume auf Stadtebene und der aktiven Dachlandschaft kann eine vielfältig und hochwertig gestaltete, ebenerdige Spiel- und Ruhefläche von rund 8500 m^2 angeboten werden. Die Dachflächen der bestehenden Bauten (Baubereiche A3 und E1) und der neuen Bauten (Baubereiche E2, E3 und D3) werden in das Freiraumkonzept integriert. Diese aktivierte Dachlandschaft entspricht 25% der Gesamtgrundstücksfläche und bildet einen integralen Bestandteil des Freiraumkonzeptes. Sie schafft eine grünbestimmte Ergänzung zum platzartigen Stadtboden.

  Der vielfältig nutzbare, halbprivate Garten mit Spielflächen, die intensiv bepflanzten Felder und die Aufenthaltsbereiche erstrecken sich über mehrere Ebenen, die für alle Bewohner und Beschäftigte der Überbauung zugänglich sind. Den direkt anstossenden Wohnungen sind wie bis anhin privatisierte Gartenflächen vorgelagert.

Beurteilung durch die Stadtbildkommission (SBK)
Die Stadtbildkommission (SBK) lobt die Weiterentwicklung des Bebauungsplans und die positive Umsetzung der in der letzten SBK-Sitzung eingebrachten Anregungen. Die beiden vorgelegten Pläne werden gewürdigt. Plan 1 (Plannr. 003) zeigt das Umgebungskonzept und hat wegleitenden und orientierenden Charakter. Plan 2 (Bebauungsplan Herti-Zentrum, Plannr. 7507) verfolgt eine schematische Darstellung und dient als rechtsverbindliche Grundlage. Bei den folgenden Punkten sieht die SBK noch einen Überarbeitungsbedarf:

Umgebungsgestaltung:
Bei der Darstellung auf dem rechtsverbindlichen Plan 1 sind die Aspekte der Bereiche „P = Platz" in den Bestimmungen geregelt. Für die mit „G = Grünraum" bezeichneten Freiräume fehlt eine Definition, die klärt, nach welchen Kriterien sich diese auszeichnet respektive abgrenzt. Harald Klein, Stadtplaner, bietet an, dafür eine gute Formulierung zu entwickeln. Die geplante Unterkellerung im Bereich der Grünzone ist bei der Freiraumgestaltung

zu berücksichtigen. Zudem gilt es zu klären, inwieweit Kleinbauten – etwa im Hinblick auf die Veloabstellplätze – hier möglich sind.

Die SBK empfiehlt die Hauptbaulinie im Süden entlang der General-Guisan-Strasse auf die Grenze der Baubereiche zu legen und auf eine Ausscheidung einer Unterniveaubaulinie zu verzichten. Dies erlaubt auch langfristig eine vielfältige Gestaltung der Freiräume mit Setzung von hochstämmigen Bäumen.

Hochhäuser:
Zukünftige Gesetzesgrundlage für den Bau von Hochhäusern ist das Hochausreglement, welches Teil der Bauordnung sein wird. Dieses sieht vor, dass für Hochhäuser über 30 m ein Projektwettbewerb durchgeführt werden muss. Entsprechend empfiehlt die SBK das bauliche Ensemble an der städtebaulichen Achse entlang der Allmendstrasse (Baubereiche E3, D5, E2, W3, D4 und D3) in den Wettbewerbsperimeter miteinzubeziehen, einen Projektwettbewerb durchführen zu lassen und dies entsprechend im Bebauungsplan festzuhalten.

Bezüglich der Gebäudehöhen empfiehlt die SBK nicht die maximale Gebäudehöhe sondern die maximale Fassadenhöhe zu regeln. Technische Aufbauten sollen in die Dachkrone integriert werden und die maximale Fassadenhöhe nicht überragen.

Empfehlung zuhanden des Stadtrates
Die Stadtbildkommission empfiehlt dem Stadtrat, den Bebauungsplan Herti-Zentrum Zug gemäss den obigen Ausführungen anzupassen und der Baudirektion zur Vorprüfung einzureichen.