Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2006)

Heft: 6

Artikel: Hochhausleitbild als städtebauliche Vision

Autor: Kaiser, Regula / Hutter, René

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-956897

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 09.12.2025

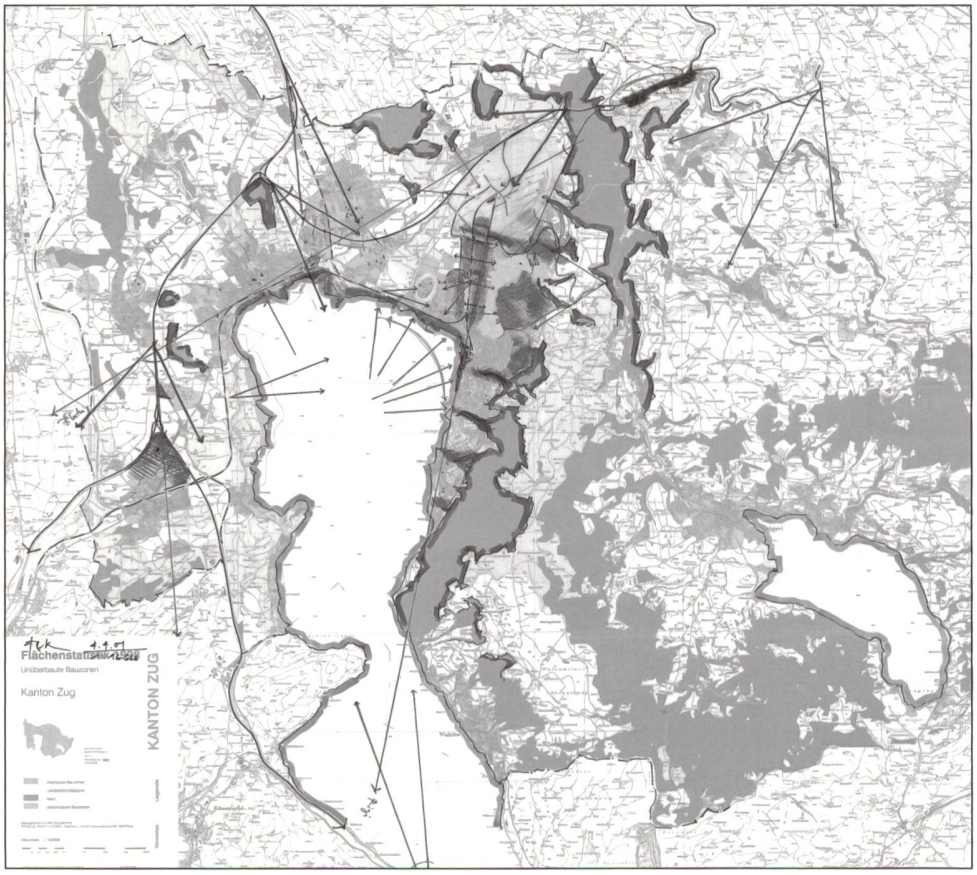
ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Hochhausleitbild als städtebauliche Vision

Die Beurteilung von Sondernutzungsplänen mit Hochhäusern überfordert vielerorts sowohl die Fachwelt wie die Politik. In Zug wurden zwei Grundsatzpapiere erarbeitet, um die politische Diskussion fachlich zu unterstützen.

Der Kanton Zug kennt im Bau- und Planungsgesetz, im Unterschied zu vielen anderen Kantonen und Städten, keine generelle Beschränkung der Gebäudehöhen. Die Anzahl Geschosse wird ausschliesslich in den kommunalen Bau- und Zonenordnungen geregelt. Ausnahmen sind mit einem Sondernutzungsplan möglich. Dieser muss von der gemeindlichen Legislative beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt werden. So gelangt die Frage nach der Bewilligung höherer Häuser in die politische Diskussion der Gemeinden. Dort wird das Thema leider oft ideologisiert. Zur fachlichen Unterstützung dieser schwierigen Debatten hat deshalb das kantonale Amt für Raumplanung in Zusammenarbeit mit allen elf Zuger Gemeinden ein «Grundsatzpapier Hochhäuser» ausgearbeitet, welches sowohl allgemeine wie spezifische Vorgaben zur Planung und Projektierung von Hochhäusern im Kanton Zug enthält. Das Ziel der Arbeit war es, Kriterien für die Beurteilung von Hochhausprojekten zu entwickeln und eine konstruktive Diskussion über Hochhäuser anzuregen. Im «Kantonalen Grundsatzpapier Hochhäuser» werden Kantonsgebiete nach landschaftlichen und strukturellen Kriterien bewertet und in Eignungs- oder Ausschlussgebiete unterteilt. Weiter werden städtebauliche, architektonische, strukturelle und ökologische Qualitätsstandards definiert, nach denen Planungen und Projekte mit hohen Häusern zu entwickeln und zu beurteilen sind.

Im Anschluss an die Arbeit in der kantonalen Hochhausgruppe wurde von den Gemeinden Baar und Zug eine «städtebauliche Entwicklungsstudie» über jenes Gebiet erarbeitet, welches im «Kantonalen Grundsatzpapier Hochhäu-



Hochhäuser im Kanton Zug. Ein Grundsatzpapier, Fachliche Begleitung Rainer Klostermann, Feddersen & Klostermann, Architekten und Planer ETH/SIA/BSP, Zürich

Regula Kaiser, Stv. Stadtarchitektin, Zug
René Hutter, Kantonsplaner Zug

ser» als «Gebiet für mögliche Hochhausstandorte» ausgewiesen wird. Das Entwicklungsgebiet entlang der Zuger-/Baarerstrasse ist topografisch flach und weist eine stark heterogene Bebauungsstruktur auf, die sich aus städtebaulicher Sicht für eine Akzentuierung mit höheren Bauten eignet. In der kommunalen Studie wird – im Unterschied zu den relativ allgemein gehaltenen Vorgaben des Kantons – ein städtebaulich visionärer Ansatz verfolgt und ein eigentliches «Leitbild» für den betreffenden Stadtteil entwikkelt. Darin werden die möglichen Hochhausstandorte auf einzelne Strassengevierte konzentriert, die dadurch eine städtebauliche Aufwertung erfahren. Hohe Häuser zwischen 50 und 75 Meter (mehr schien den Beteiligten für den Raum Zug nicht angemessen) sollen das Ortsbild rhythmisieren und strukturieren und damit den bandstadtartigen Charakter des Entwicklungsgebiets verstärken. Nicht erwünscht sind, gemäss dieser Studie, Hochhäuser in topografisch exponierten Lagen (Berg/See) sowie hohe Häuser für kostengünstigen Familienwohnungsbau (diese Formulierung hat besonders bei den Architekten heftige Diskussionen ausgelöst). Da der Kanton Zug keine Mehrwertabschöpfung kennt, bewegt sich die durch Bebauungspläne generierte Mehrausnutzung in der eher bescheidenen Grössenordnung von höchstens 10 – 20%. Die Realisierung von Hochhäusern bleibt deshalb in Zug nach wie vor von der Eignung des jeweiligen Grundstücks abhängig.

Die Qualitätsstandards aus dem kantonalen Grundsatzpapier sind in den kantonalen Richtplan eingeflossen und somit behördenverbindlich. Nicht ganz in der vorgeschlagenen Schärfe hingegen wurde eine Begrenzung für mögliche Gebiete mit Hochhausstandorten aufgenommen. Im ganzen Teilraum 1, dem Siedlungsgebiet in der Lorzenebene, sind nach wie vor Hochhäuser (über 25 Meter) möglich. Die kommunale Studie hat keinen grundeigentümerverbindlichen Status erlangt. Beide Studien erweisen sich bei der Erarbeitung von Projekten, auch mit privaten Investoren, in Form von Begleit- und Grundsatzinstrumenten als sehr wertvoll. Insbesondere werden die wichtigsten Anliegen, nämlich die Prozessmoderation und das Varianzverfahren, von den Bewilligungsbehörden mit Nachdruck gefordert, was in der Regel zu sehr guten Ergebnissen führt. Die Realisierung etlicher durchaus vielversprechender Projekte ist bis heute in Zug noch nie am Baubewilligungsverfahren gescheitert, sondern eher am fehlenden Bedarf des Markts. ■

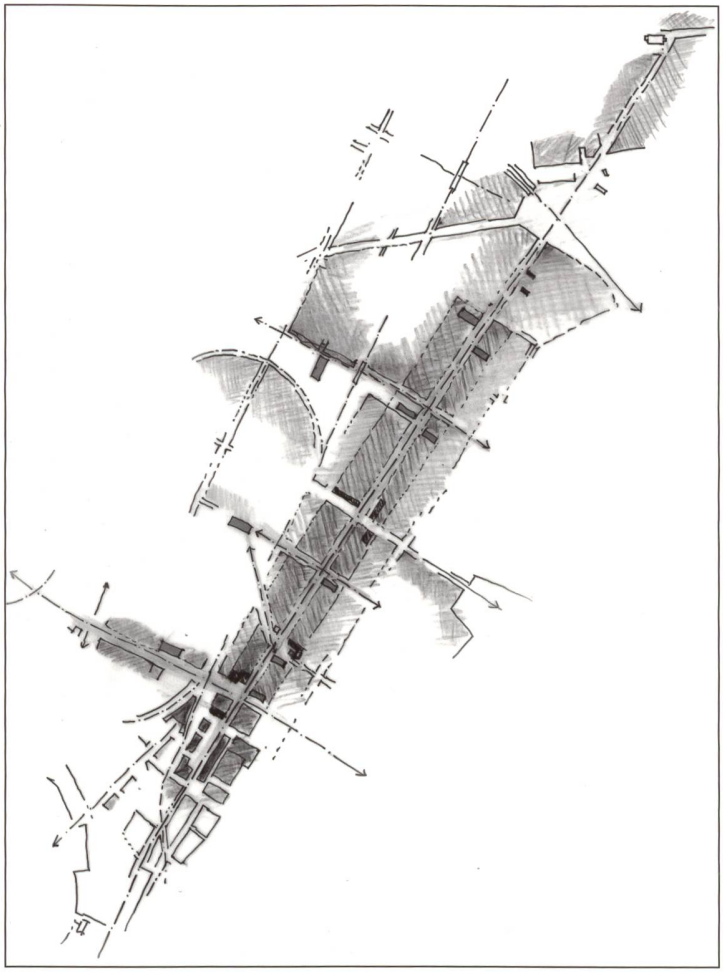
Beide Studien können auf dem Internet heruntergeladen werden: www.zug.ch/raumplanung/52_p0.htm, Stichwort:: «Ortsplanung»
www.stadtzug.ch, Stichwort: Städtebauliche Entwicklungsstudie Zug/Baar

Résumé

Des lignes directrices pour les bâtiments élevés à titre de vision urbanistique

Le service cantonal de l'aménagement du territoire du canton de Zoug a élaboré en collaboration avec toutes les communes du canton un «document de principe sur les bâtiments élevés» contenant des directives générales et spécifiques relatives à la planification et à la conception de tels bâtiments. Le contenu des directives a été intégré dans le plan directeur cantonal et est, de ce fait, contraignant pour les autorités.

Suite à ces travaux, les communes de Baar et de Zoug ont élaboré une «étude de développement urbain» pour les zones définies dans le document de principe. A la différence des directives cantonales, d'un niveau assez général, les études de développement traitent des exigences et des rapports urbains locaux. Les études communales n'ont aucun statut contraignant pour les propriétaires. En tant qu'instruments d'accompagnement et de principe, elles sont toutefois très précieuses pour l'élaboration de projets, également lorsque celle-ci a lieu avec des investisseurs privés. L'animation de processus et la méthode de variance sont en particulier demandées avec insistance par les autorités compétentes en matière d'autorisation, ce qui conduit en règle générale à de très bons résultats.



Städtebauliche Entwicklungsstudie Zug/Baar, Fachliche Begleitung Matthias Wehrlin Architekt/Planer FSU/SIA/SWB, Atelier Wehrlin, Bern