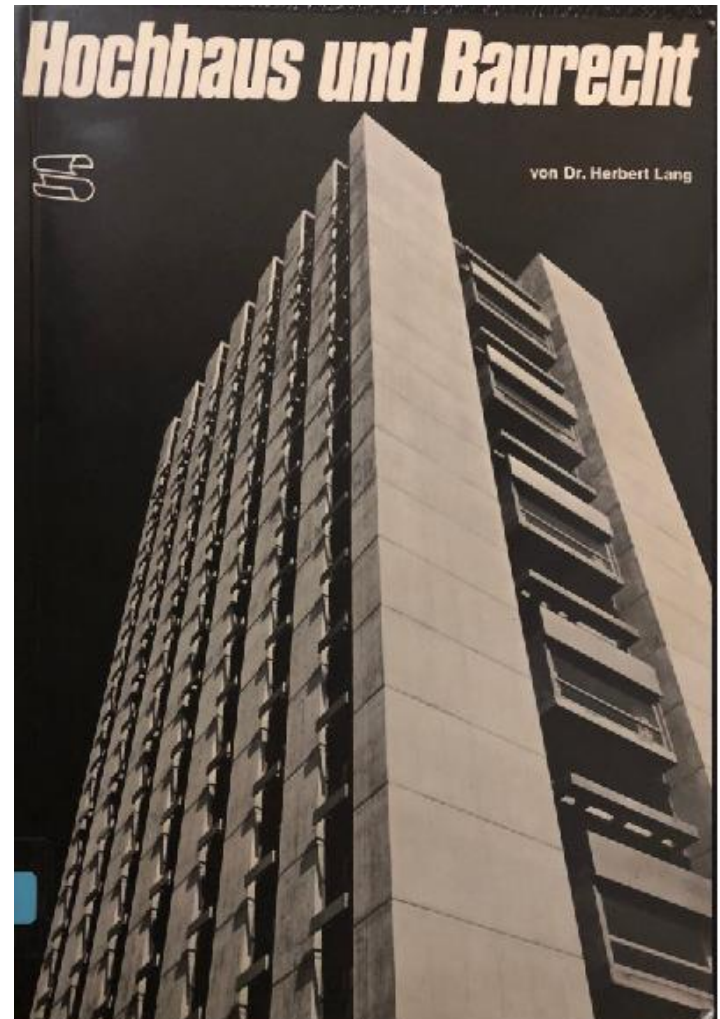


Hochhäuser im rechtlichen, planerischen, baulichen und sozialen Kontext

Begrüßung
und kurze Einführung

- Referate
- Gemeinsame Diskussion
- Apéro



Hochhausreglement Stadt Zug

Schweizerische Bausekretärenkonferenz
9. November 2017



Städtebauliche Tradition

Zug ist eine Hochhausstadt

über 50 bestehende
Hochhäuser

mehrheitlich aus den 60er
und 70er Jahren





Hochhausreglement

- Abgestimmt auf Vorarbeiten
- Verfeinerung und Präzisierung der diversen Grundlagen
- Miteinbezug gesamtschweizerischer Vorgaben
(Siedlungsbegrenzung / Verdichtung nach Innen)
- Qualitätssicherung von Städtebau und Architektur

Siedlungsbegrenzungslinien

Enges Korsett für Siedlungsentwicklung

Sicherung der landschaftsprägenden Freiräume

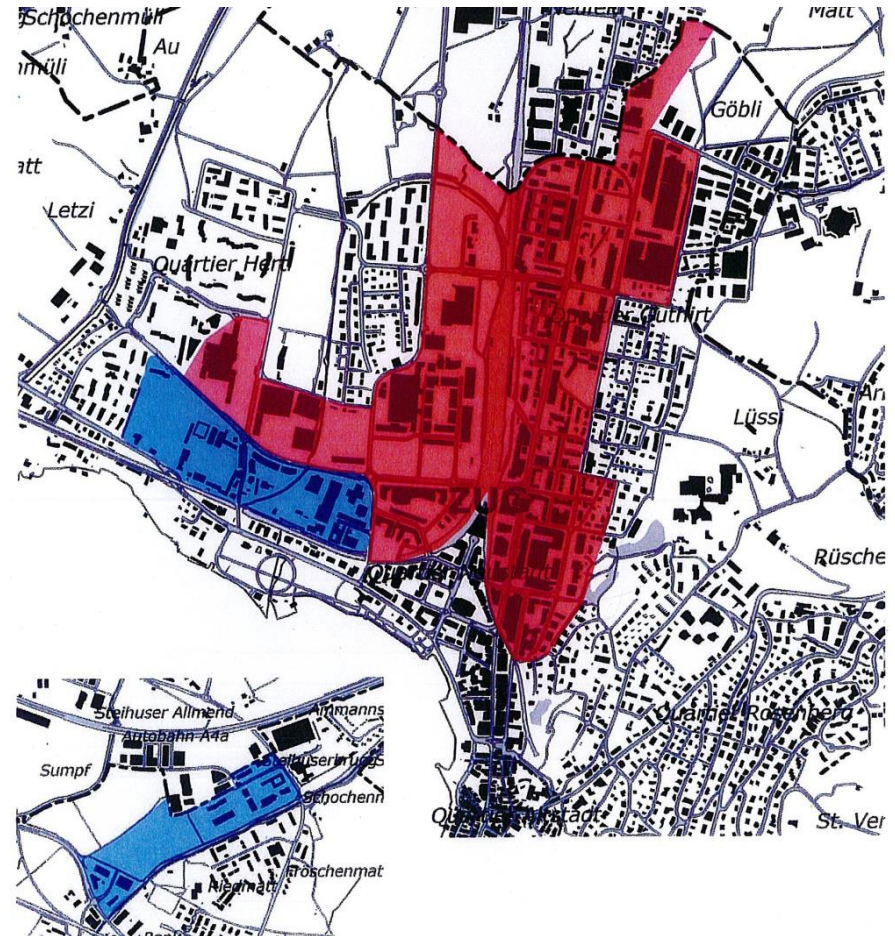


Ortsbildschutzzonen

Berücksichtigung des Ortsbildes

- Gestaltungshandbücher
- keine Verdichtung
- keine Hochhäuser





Hochhausreglement - Chronologie I

2002	Kanton Zug	Grundsatzpapier Hochhäuser
2003	Zug/Baar	Leitplan Hochhausstandorte
2004	Kanton Zug	Kantonaler Richtplan
2009	Stadt Zug	Ergänzung Bauordnung
2009	Stadt Zug	Analyse und städtebauliche Prinzipien
2010	Stadt Zug	Hochhausleitbild

Hochhausreglement - Chronologie II

2011	Stadt Zug	Masterplan Hochhausgebiet I Legal Memorandum
2015/17	Stadt Zug	Hochhausreglement

Hochhausreglement

Ziele

- klare städtebauliche Vorstellungen
- klare Formung des Stadtkörpers
- Akzentuierung der Zentrumslagen
- Einbezug der Verdichtungsgebiete
- Differenzierung Entwicklungsgebiete und übrige Baugebiete

Hochhausreglement

Akzentuierung
der Achse
Baarerstrasse



Hochhausreglement

Berücksichtigung

- der gewachsenen Strukturen
- der Ortsbildschutzzonen
- der bisherigen Planungen
- der Hochhausinitiative
- der Hochhausgebiete der Nachbargemeinden



Hochhausreglement

Berücksichtigung der landschaftlichen Aspekte

- Seeufer
- Hanglagen
- Sichtbeziehungen



Ziele des Hochhausreglements

Verfahren

- Qualitätssicherung durch Verfahren
- Regelung der Verfahrensabläufe
- Gleichbehandlung aller Planungen / Projekte



Hochhauszonen Stadt Zug



Hochhauszonen Stadt Zug

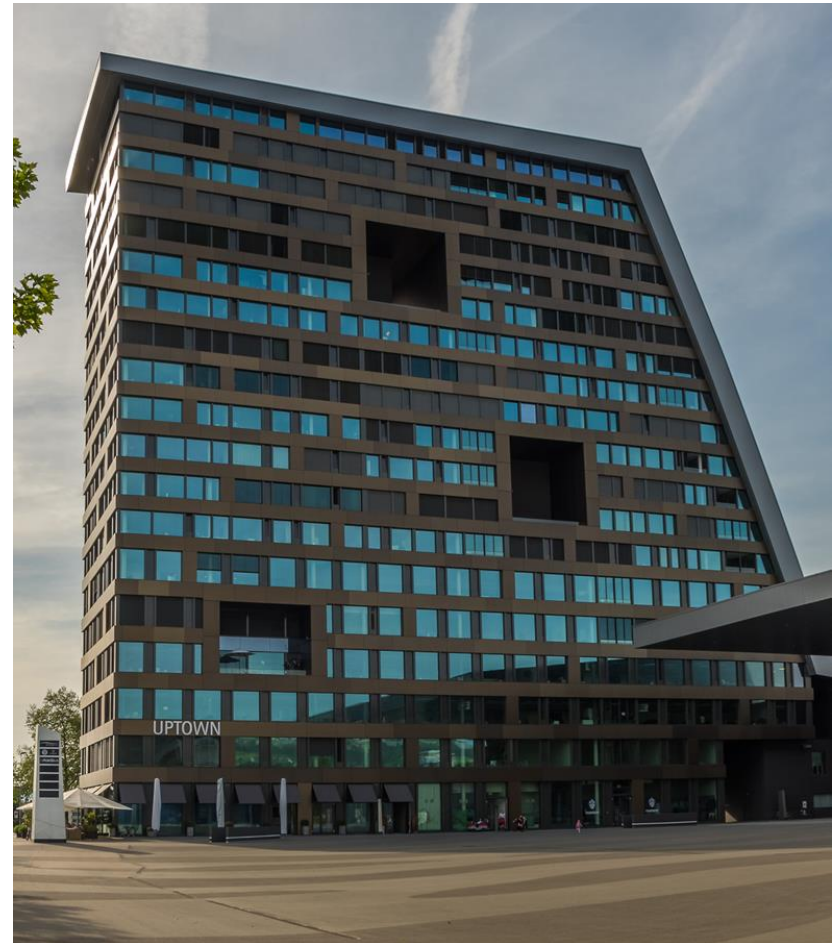
Definition

- parzellenscharfe Festlegung der Hochhauszonen
- Überlagerung der bestehenden Bauzonen des Zonenplans
- drei differenzierte Hochhauszonen:
 - max. 50m
 - max. 60m
 - max. 60m / 80m

Hochhausreglement

Gliederung

- allgemeine Bestimmungen
- Anforderungen
(Städtebau, Architektur,
Nutzung, Erschliessung,
Umwelt, Nachbarrecht)
- Verfahren
- Schlussbestimmungen



Hochhausreglement

Anforderungen

- Städtebau und Architektur
- Nutzung
- Erschliessung und Umwelt
- Nachbarrechtliche Beeinträchtigung

Schattenwurf innerhalb der Hochhauszonen nicht beachtlich

Schattenwurf ausserhalb der Hochhauszonen 3 Std-Schatten

Hochhausreglement

Verfahren

- städtebauliches Variantenstudium
- Bebauungsplan
- Projektwettbewerb

Zusammenfassung

- Berücksichtigung von städtischen Strukturen und landschaftlichen Gegebenheiten
- Wahrung der Massstäblichkeit unter Berücksichtigung des Stadtkörpers
- Hochhausreglement als Beitrag zur Sicherung der angestrebten Qualität in den Verdichtungsgebieten
- Hochhausreglement als eines von mehreren Steuerungselementen der Entwicklung

Zusammenfassung

- urbane Ausprägung der Stadtentwicklung
- qualitative Sicherung der Strassenebene und der Freiraumgestaltung
- Rechtssicherheit durch grundeigentümergebundene verbindliche Regelung
- Umsetzung durch Verfahren (Projektwettbewerb)
- Mitsprache der Bevölkerung (Bebauungsplanpflicht)



Hochhausreglement Stadt Zug

Besten Dank

Hochhausreglement Stadt Zug

§ 1

Zweck

¹ Dieses Reglement regelt das Verfahren zur Planung und Erstellung von Hochhäusern in der Stadt Zug.

² Das Reglement präzisiert die Anforderungen an Hochhäuser, indem es verbindliche Bestimmungen zur qualitativen Beurteilung von Hochhausprojekten aufstellt, insbesondere bezüglich Städtebau und Architektur, Erschliessung sowie Umwelt.

§ 2

Verhältnis zur Bauordnung

Die Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009 ist anwendbar, sofern das vorliegende Reglement nicht davon abweicht.

§ 3

Definition

Als Hochhäuser gelten Gebäude mit einer Gebäudehöhe über 30 Meter.

Hochhausreglement Stadt Zug

§ 4

Hochhauszonen

¹ Hochhäuser dürfen nur in den dafür vorgesehenen Hochhauszonen I bis III erstellt werden.

² Die Hochhauszonen werden im entsprechenden Ergänzungsplan zum Zonenplan³⁾ parzellenscharf ausgeschieden.

³ Die Hochhauszonen überlagern die bestehenden Bauzonen des Zonenplans.

Hochhausreglement Stadt Zug

§ 5

Maximale Gebäudehöhe

¹ In den Hochhauszonen sind Gebäude mit folgenden maximalen Gebäudehöhen zulässig:

Hochhauszone	Maximale Gebäudehöhe
Hochhauszone I	60 / 80 Meter (Vorbehalt Abs. 3 + 4)
Hochhauszone II	60 Meter
Hochhauszone III	50 Meter

² In Bebauungsplänen dürfen die maximalen Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

³ In der Hochhauszone I kann eine Mehrhöhe bezüglich 60 Meter gewährt werden, sofern das Projekt besonders gute städtebauliche Lösungen nachweist. Die Mehrhöhe soll 20 Meter nicht überschreiten.

⁴ Der Nachweis für eine Mehrhöhe ist durch ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium oder ein städtebauliches Konkurrenzverfahren zu erbringen. Insbesondere sind die Kriterien der Wahrnehmung im städtebaulichen Kontext, der massstäblichen Integration in die Stadtentwicklung sowie die Schaffung zusätzlicher Verkehrs- und Grünflächen oder anderweitiger Mehrwert für die Öffentlichkeit, durch die Mehrhöhe zu berücksichtigen.

Hochhausreglement Stadt Zug

§ 6

Städtebauliche Anforderungen

¹ Das Hochhaus muss in seiner Dimension, Typologie, Proportion und Form über sein unmittelbares Umfeld hinaus eine nachvollziehbare Stellung im Stadt- und Landschaftsraum einnehmen und eine besonders gute städtebauliche Wirkung aufweisen. Die Beurteilung bezieht sich dabei auf Räume und Wahrnehmungsdistanzen, die die städtebaulichen Zusammenhänge vom weiteren Quartier bis zum gesamten Stadtraum und der Stadtsilhouette umfassen.

² Die kompositorische Schlüssigkeit der städtebaulichen Lösung und die Ensemblewirkung des Hochhauses mit der angrenzenden Bebauung und den Freiräumen sind besonders zu gewichten.

³ Das Hochhaus hat eine eigene Qualität aufzuweisen, die sich nicht nur aus ihrer Höhe definiert. Es hat sich als Teil des Quartiers aus der Regelbauweise heraus zu entwickeln. Es hat allfällig bestehenden Bauten mit Symbolwerten wie z.B. Kirchen, Baudenkmälern etc. die nötige Beachtung zu schenken.

Hochhausreglement Stadt Zug

§ 7

Anforderungen an die Architektur

¹ Die architektonische Einordnung im Nahumfeld sowie die Fernwirkung sind von grosser Bedeutung. Die Gesamtkomposition, die volumetrische Ausbildung und die Materialisierung sowie das unterschiedliche Erscheinungsbild eines Hochhauses bei Tag und Nacht sind auf die Fernwirkung hin auszugestalten und haben gleichzeitig auf die unmittelbare Umgebung Bezug zu nehmen.

² Wichtig sind die Proportionen, die Gliederung und die Gestaltung eines Hochhauses in Abstimmung auf seine vertikale Entwicklung.

³ Grundriss und Schnitt müssen eine hohe Qualität aufweisen. Sie müssen aus dem Bautyp des Hochhauses entwickelt werden.

⁴ Das Hochhaus hat sich durch seine Architektur in den städtebaulichen Kontext einzufügen. Der Bezug des Erdgeschosses und des Sockelbereichs zum Aussenraum ist von besonderer Bedeutung. Die Gebäudezugänge als Orte funktionaler Konzentration sind zentrale Elemente des architektonischen Konzepts.

⁵ Es ist dafür zu sorgen, dass insbesondere der Sockelbereich eine im Schnitt angepasste Raumhöhe aufweist.

⁶ Die Dachgestaltung hat eine hohe Qualität aufzuweisen. Dachaufbauten sind zu vermeiden, technische bedingte Anlagen in die Gestaltung der Dachkrone zu integrieren.

Hochhausreglement Stadt Zug

§ 8 Nutzung

¹ Bei Hochhäusern mit reiner Wohnnutzung oder mit gemischter Nutzung sollen im Erdgeschoss wenn möglich und sinnvoll nur gemeinschaftliche Anlagen oder publikumsorientierte Nutzungen zulässig sein. Zudem hat das Erdgeschoss einen Bezug zum Aussenraum aufzuweisen.

² Der Stadtrat kann darüber hinaus einen Nutzen für die Öffentlichkeit durch zusätzliche, anderweitige Massnahmen, wie eine Aufwertung der angrenzenden Freiräume, eine öffentliche Parkanlage, eine Aufwertung oder Umgestaltung des Strassenraums etc. verlangen.

§ 9 Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur (Erschliessung)

¹ Die funktionale und räumliche Anbindung des Hochhauses muss sich am Netz des öffentlichen Verkehrs orientieren.

² Der Stadtrat kann die Ausarbeitung eines Mobilitätsmanagements durch den Gesuchsteller verlangen, welches neben dem öffentlichen Verkehr auch den motorisierten Individualverkehr und den Langsamverkehr zum Gegenstand hat und durch welches nachzuweisen ist, dass das Hochhausprojekt diesbezüglich hohen Anforderungen genügt.

Hochhausreglement Stadt Zug

§ 10 Umwelt

¹ Hochhäuser müssen in Bezug auf Ökologie, Umwelt und Vernetzung mit Grün- bzw. Naherholungsraum eine besonders gute Qualität aufweisen.

² Der Stadtrat kann die Ausarbeitung von umfassenden Konzepten verlangen.

Hochhausreglement Stadt Zug

§ 11

Nachbarrechtliche Beeinträchtigung

¹ Die Nachbarschaft ausserhalb der Hochhauszonen darf durch Schattenwurf nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

² Als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf gilt:

- a) Bei überbauten Grundstücken ausserhalb der Hochhauszonen: die an den mittleren Wintertagen (8. Februar und 3. November) zwischen 8 und 16 Uhr länger als drei Stunden dauernde Beschattung der bewohnten oder in Wohnzonen liegenden Nachbargebäude, in der Regel an ihrem Fusspunkt gemessen.
- b) Bei unüberbauten Grundstücken in Wohnzonen ausserhalb der Hochhauszonen: die an den mittleren Wintertagen (8. Februar und 3. November) zwischen 8 und 16 Uhr länger als drei Stunden dauernde Beschattung überbaubarer Flächen des Nachbargrundstückes, sofern dadurch eine den örtlichen Verhältnissen und der Bauordnung entsprechende Überbauung verunmöglicht oder erheblich erschwert wird.
- c) Keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf liegt indessen vor, wenn mit einem Vergleichsprojekt nachgewiesen wird, dass eine in allen Teilen der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung keine geringere Beschattung des Nachbargrundstücks ausserhalb der Hochhauszonen nach sich zieht.

³ Innerhalb der Hochhauszonen sind nachbarrechtliche Beeinträchtigungen durch Schattenwurf nicht beachtlich.

Hochhausreglement Stadt Zug

§ 12

Bebauungsplan

¹ Hochhäuser bedingen einen Bebauungsplan.

² Der Bebauungsplan ist gestützt auf ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium oder ein städtebauliches Konkurrenzverfahren zu erarbeiten.

§ 13

Projektwettbewerb

¹ Hochhäuser bedingen einen qualifizierten Projektwettbewerb.

² Der Projektwettbewerb dient als Grundlage zur Ausarbeitung eines Bauprojekts.

Hochhausreglement Stadt Zug

§ 14 Baubewilligung

¹ Die Baubewilligung wird gestützt auf den rechtskräftigen Bebauungsplan, das Ergebnis des Projektwettbewerbs und das auf diesen Grundlagen erarbeitete Baugesuch erteilt.

² Ergänzend zu den geforderten Unterlagen reicht der Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin folgende Unterlagen ein:

- Modell im Massstab 1:50 mit tektonischem Aufbau der Fassade
- zum Verständnis erforderliche Fassaden-Schnitte im Massstab 1:20
- vor Ort einen Fassadenausschnitt 1:1

Hochhausreglement Stadt Zug

§ 15 Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement wird unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung und der Genehmigung durch den Regierungsrat vom Stadtrat in Kraft gesetzt.

² Das Reglement wird im Amtsblatt des Kantons Zug bekannt gemacht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.

Hochhausreglement Stadt Zug

§ 16

Änderung bisherigen Rechts

Bauordnung vom 7. April 2009

§ 22 Hochhäuser

¹ Für die Planung und Erstellung von Hochhäusern gilt das Hochhausreglement.
[ersetzt die bisherigen Absätze 1 und 2]

Anhang 2 zur Bauordnung

(Eintrag betreffend Guggi:)

Einzelne Objekte dürfen in das Sichtfenster hineinragen, sofern diese

- ...
- ein Hochhaus gemäss Hochhausreglement sind.

(Eintrag betreffend Rötberg:)

Einzelne Objekte dürfen in das Sichtfenster hineinragen, sofern diese

- ...
- ein Hochhaus gemäss Hochhausreglement sind.

(Eintrag betreffend Punkt 574.9:)

Einzelne Objekte, wie Bäume, Dachaufbauten oder Hochhäuser gemäss Hochhausreglement dürfen in das Sichtfenster hineinragen, sofern . . .

Hochhausreglement Stadt Zug

§ 17 Übergangsrecht

¹ Alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements erstinstanzlich noch nicht genehmigten Bebauungspläne unterstehen dem neuen Recht. Davon ausgenommen ist der Bebauungsplan Hertizentrum, Plan Nr. 7507.

² Bestehende Hochhäuser ausserhalb der Hochhauszonen I bis III können im Rahmen eines Bebauungsplans abgebrochen und wieder aufgebaut werden.

³ Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Reglements hängigen Rechtsmittelverfahren betreffend die Genehmigung von Bebauungsplänen werden in Anwendung des bisherigen Rechts entschieden, es sei denn, das neue Recht sei für die Bauherrschaft günstiger als das bisherige.

⁴ Für bestehende Bebauungspläne gilt § 75 der Bauordnung.