

Reglement über die Planung und Erstellung von Hochhäusern (Hochhausreglement)

im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG

Datum: 22.03.2016 / 30.8.2016

Beschluss Stadtrat Einleitung Vorprüfung: 27.10.2015

Vorprüfungsbericht Baudirektion des Kantons Zug: 13.01.2016

Grosser Gemeinderat Vorlage Nr.: Bericht und Antrag des Stadtrats vom 29.03.2016

1. Lesung im Grossen Gemeinderat von Zug: 30. August 2016

1. Publikation im Amtsblatt: Nr. vom 9.9.2016 und
Nr. vom 16.9.2016

1. Öffentliche Auflage: 9. September 2016 bis 10. Oktober 2016

Grosser Gemeinderat Vorlage Nr.: Bericht und Antrag des Stadtrats vom

2. Lesung Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug: Nr. vom
Die Präsidentin: Karin Hägi Der Stadtschreiber: Martin Würmli

2. Publikation im Amtsblatt: Nr. vom und Nr. vom

2. Öffentliche Auflage:

Genehmigung:

REGLEMENT über die Planung und Erstellung von Hochhäusern

(Hochhausreglement)

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug,

in Vollziehung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 26. November 1998¹ sowie gestützt auf § 16 Abs. 2 Bst. b der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005²

beschliesst:

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

§ 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.

¹ BGS 721.11, § 7 Abs.1.

² Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 11, S. 151.

§ 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.

§ 5

Maximale Gebäudehöhe

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

Hochhauszone	Maximale Gebäudehöhe
Hochhauszone I	60 Meter, ausnahmsweise 80 Meter
Hochhauszone II	60 Meter
Hochhauszone III	50 Meter

² Unter dem Vorbehalt des im nachfolgenden Absatz 3 geregelten Falls darf in Bebauungsplänen von diesen maximalen Gebäudehöhen nicht abgewichen werden.

³ In der Hochhauszone I ist die Erstellung von Gebäuden mit einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu 80 Metern ausnahmsweise zulässig, sofern das Projekt unter Berücksichtigung der Vorgaben des 2. Abschnitts als besonders gute städtebauliche Lösung hervorgeht.

§ 6

Dimension und Proportionen

¹ Ein Hochhaus darf eine maximale Grundfläche von 600 m² aufweisen. Wenn sich das Hochhaus aus einer urbanen geschlossenen Sockelbebauung nach Regelbauweise entwickelt, ist die maximale Grundfläche von 600 m² oberhalb der Sockelbebauung einzuhalten. Industriezonen sind von dieser Regel ausgenommen.

² Die Grundfläche darf ein Seitenverhältnis von 1:1 bis maximal 2:3 aufweisen. Industriebauten sind von dieser Regel ausgenommen.

³ Anhang zum Hochhausreglement

2. Abschnitt: Anforderungen an Hochhäuser

§ 7

Städtebauliche Anforderungen

¹ Das Hochhaus muss in seiner Dimension, Typologie 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.

§ 8

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.

§ 9

Nutzung

¹ Bei Hochhäusern mit reiner Wohnnutzung sind im Erdgeschoss nur gemeinschaftliche Anlagen oder publikumsorientierte Nutzungen zulässig. Zudem hat das Erdgeschoss einen Bezug zum Aussenraum aufzuweisen.

² Bei Hochhäusern mit gemischter Nutzung ist das Erdgeschoss so auszugestalten, dass es eine multifunktionale Nutzung zulässt. 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.

§ 10

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.

§ 11

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.

§ 12

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 Nachbargrundstückes ausserhalb der Hochhauszonen nach sich zieht.

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

3. Abschnitt: Verfahren

§ 13

Bebauungsplan

¹ Hochhäuser bedingen einen Bebauungsplan.

² Der Bebauungsplan ist gestützt auf ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium oder ein städtebauliches Konkurrenzverfahren unter Berücksichtigung der Vorgaben der städtebaulichen Entwicklungsstrategie der Stadt Zug zu erarbeiten.

§ 14

Projektwettbewerb

¹ Hochhäuser bedingen einen Projektwettbewerb unter Berücksichtigung der Vorgaben des 2. Abschnitts.

² Der Projektwettbewerb dient als Grundlage zur Ausarbeitung eines Bauprojekts. Er kann auch als Grundlage für einen Bebauungsplan dienen, wenn er die Vorgaben der städtebaulichen Entwicklungsstrategie berücksichtigt.

§ 15

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

4. Abschnitt: Schlussbestimmungen

§ 16

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.

§ 17

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 Rötelberg:)

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 . . .

§ 18

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.