



Vollzugsrichtlinie Hochhäuser

Vom Gemeinderat beschlossen am 26.4.2022

Inhalt

Grundsätzliches	2
Phase I: Prüfung der Verträglichkeit und Machbarkeit	3
1. Einbettung in Topografie und Landschaft (übergeordnet).....	3
2. Städtebau, Ortsbild, Freiraum	4
3. Nutzung.....	4
4. Verkehr und Infrastruktur.....	4
5. Verträglichkeit Dichte	5
6. Umwelt und weitere Rahmenbedingungen	5
7. Besondere Vorzüge.....	5
Phase II: Varianzverfahren, Richtprojekt und Bebauungsplan	6
1. Anforderungen an das Programm	6
2. Beurteilung der besonderen Vorzüge.....	7
3. Abschluss Varianzverfahren.....	7
4. Richtprojekt	7
5. Bebauungsplan	8
Phase III: Bauprojekt (und ggf. Architekturwettbewerb)	8
Anhang: Standorte Visualisierungen	9

Grundsätzliches

Ein Hochhausprojekt (Gebäude höher als 30m) 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. Naherholungsräumen.

(S3.1.3 Kantonaler Richtplan)

Das Erstellen von Hochhäusern ist gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (Rev. 2019) nur innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Gebiete zulässig. Sie bedingen zudem den Erlass eines ordentlichen Bebauungsplans. Ausserhalb dieser Gebiete sind keine neuen Hochhäuser erlaubt.

Die vorliegende Vollzugsrichtlinie basiert auf dem "Leitbild Hochhäuser" (vom Gemeinderat beschlossen am 17.5.2011) und konkretisiert die Anforderungen an den Planungsprozess. Sie zeigt phasenbezogen auf, welche Nachweise durch die Gesuchstellenden zu erbringen sind und anhand welcher Kriterien die Einpassung eines Hochhauses innerhalb der zulässigen Hochhausbereiche beurteilt wird.

Ziel ist es, einen hohen Qualitätsstandard zu sichern, einen einheitlichen, transparenten Planungsablauf zu gewährleisten und damit die Sicherheit für alle Planungsbeteiligten zu erhöhen.

Der Prozess für die Planung eines Hochhauses kann in drei Phasen unterteilt werden:

Phase I: Prüfung der Verträglichkeit und Machbarkeit

Ergebnis: Grundsatzentscheid der Gemeinde zur städtebaulichen Verträglichkeit und zu den Anforderungen für das Varianzverfahren

Phase II: Varianzverfahren, Richtprojekt und Bebauungsplan

Ergebnis: Städtebauliche und planungsrechtliche Basis (fachlich und politisch legitimierter Bebauungsplan)

Phase III: Bauprojekt (und ggf. Architekturwettbewerb, falls Varianzverfahren in Phase II nur städtebauliche Fragen beantwortet)

Ergebnis: Bewilligtes Bauvorhaben

Die Abteilung Planung und Hochbau ist bereits zu Beginn der Phase I zu kontaktieren und das weitere Vorgehen ist mit ihr abzustimmen.

Die Einwohnergemeinde Cham zieht für die Beurteilung des Vorhabens – zusätzlich zur Beratung in der ordentlichen, politisch zusammengesetzten Bau- und Planungskommission – Fachpersonen aus den Bereichen Raumplanung / Architektur, Städtebau / Freiraumplanung bei.

Erst nach Vorliegen der Untersuchungen in Phase I (Konzept und Machbarkeit) wird über die grundsätzliche Zulässigkeit des geplanten Hochhauses entschieden. Dazu fällt der Gemeinderat einen formalen Beschluss (Vorentscheid gemäss §4 VPBG). In diesem Rahmen werden auch die konkreten Anforderungen für das nachfolgende Varianzverfahren (als Grundlage für den Bebauungsplan) definiert.

Sämtliche im Prozess anfallenden Kosten für Leistung von Drittparteien gehen zulasten der Gesuchstellenden. Die Gebühren für die gemeindeinternen Leistungen richten sich nach dem Gebührenreglement der Abteilung Planung und Hochbau.

Phase I: Prüfung der Verträglichkeit und Machbarkeit

Für die grundsätzliche Beurteilung der Verträglichkeit ist das Vorhaben über eine städtebauliche Analyse herzuleiten, phasengerecht darzustellen und zu dokumentieren (Pläne, Visualisierungen, Bericht). Die phasengerechte Überprüfung der Wirtschaftlichkeit obliegt dabei der Bauherrschaft und ist in Bezug auf die Frage der städtebaulichen Einordnung und Verträglichkeit unerheblich. Wirtschaftliche Überlegungen dürfen zu einem späteren Zeitpunkt nicht zu massgebenden Projektänderungen führen.

Für die Verträglichkeitsüberprüfung sind die Maximalhöhen für Hochhäuser in der Chamer Bauordnung zu beachten (gültig nach Inkrafttreten der Gesamtrevision Nutzungsplanung 2019ff.).

Über die Verträglichkeit eines Hochhauses am beantragten Standort entscheidet der Gemeinderat nach Vorliegen der Dokumentation. Für den Entscheid zieht er die ordentliche Baukommission sowie externe Fachexpertinnen und -experten bei.

Sofern mit Abschluss der Phase I die Verträglichkeit eines Hochhauses am konkreten Standort grundsätzlich gegeben ist, folgt die Phase II. In einem Vorentscheid definiert der Gemeinderat die öffentlichen Interessen, die im Rahmen des Varianzverfahrens zu beachten sind.

Die einzureichende Dokumentation ist nach den nachfolgenden Kapiteln zu gliedern.

1. Einbettung in Topografie und Landschaft (übergeordnet)

Die Höhenentwicklung und städtebauliche Einbettung ist von definierten Blickpunkten herzuleiten (Fernwirkung / Wirkung im näheren Umfeld). Neben der Höhe sind auch die Proportionen des Hochhauses zu berücksichtigen (vgl. 2. Städtebau und Ortsbildschutz). Die Fernwirkung sowie die Wirkung aus Augenhöhe entlang strategisch wichtigen Blickachsen und Verbindungen (z.B. übergeordnete Strassen- und Platzräume) sind mittels Visualisierungen aufzuzeigen. Die Beurteilung der Fernwirkung erfolgt in der Regel anhand folgender Standorte:

Koordinaten	Höhe	Bezeichnung
2677825 / 1226912	441.60 m.ü.M	Schluecht
2678549 / 1228960	453.00 m.ü.M.	Chopfweid (Steinhausen)
2678887 / 1226228	416.40 m.ü.M.	Choller (Zug)
2676933 / 1224826	415.60 m.ü.M.	Strandbad Hünenberg
2678458 / 1224624	415.60 m.ü.M.	See
		Standorte innerhalb Siedlungskörper (projektspezifisch)

Anforderungen:

- Die Silhouette von Cham und insbesondere der identitätsstiftende Bestand (z.B. Kirche, Bergpanorama) dürfen nicht verunklärt werden.
- 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 erzeugen.

2. Städtebau, Ortsbild, Freiraum

Grundsätzlich sollen Hochhäuser im Zusammenhang mit grösseren Arealen stehen, um im Gegenzug grosszügige, quartieröffentliche Frei- und Grünräume zu realisieren. Die Abmessungen des Hochhauses, insbesondere der Fussabdruck und die Proportionen, sind im Zusammenhang mit der beabsichtigten Nutzung herzuleiten (vgl. 3. Nutzung). Insbesondere das typologische Zusammenspiel mit bestehenden Hochhäusern (inkl. Hierarchisierung) sowie das künftige Freiraumnetz über den Planungsperimeter hinaus sind aufzuzeigen und zu begründen.

Anforderungen:

- Das Hochhaus und die Freiräume haben sich kompositorisch schlüssig in den Quartierkontext einzugliedern.
- Die Anforderungen eines klimasensiblen Städtebaus sind in den städtebaulichen Entwurf einzubeziehen.
- Die maximalen Abmessungen und Proportionen sind auf ein quartierverträgliches Mass zu begrenzen.
- Die Ausbildung des Sockelbereichs, das Vorfeld, die Adressbildung sowie der Freiraum mit besonderem Fokus auf Nutzungsdichte und Bedeutung müssen sich zu einem schlüssigen Ganzen zusammenfügen.

3. Nutzung

Die geplante Nutzung (Art, Umfang, Mischung) des Hochhauses ist stufengerecht aufzuzeigen und in Relation zum Quartierumfeld sowie zur Gemeinde als Ganzes zu beurteilen. Auch die beabsichtigte Nutzung der Freiräume (Erholung, Erschliessung, Parkierung, Ökologie) ist schematisch aufzuzeigen. Die Ausdehnung der Nebennutzflächen (z.B. Parkierung, Veloabstellräume, Technik, Kellerräume) sind nutzungsspezifisch abzuschätzen und ihre Lage aufzuzeigen. Der maximale Flächenbedarf für die Oberflächenparkierung (nur für Besuchende und Anlieferung zulässig) ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung abzuschätzen und schematisch auszuweisen.

Anforderungen:

- Der Nutzungsmix hat der besonderen räumlichen Präsenz eines Hochhauses zu entsprechen (vgl. 7. Besondere Vorzüge).
- Die Zugänglichkeit der Öffentlichkeit zum Freiraum und ggf. zu Teilbereichen des Hochhauses sind angesichts der stadträumlichen Bedeutung eines Hochhauses gefordert.
- Die Flächen müssen so angeordnet werden können, dass die gemäss Grundordnung erforderliche Freiflächen- oder Grünflächenziffer problemlos eingehalten werden kann. Der Anteil unterbauter Freiflächen ist auf ein Minimum zu reduzieren.

4. Verkehr und Infrastruktur

Es ist ein stufengerechtes Verkehrsgutachten zu erstellen. Darin ist die Erschliessung des Standortes aufzuzeigen, insbesondere hinsichtlich Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr. Die bestehenden Kapazitäten der vorhandenen Infrastruktur für alle Verkehrsträger sowie die Zunahme aufgrund der beabsichtigten Nutzungen (Art und Umfang) sind auszuweisen. Dabei sind auch mögliche Massnahmen des geforderten Mobilitätskonzeptes sowie deren voraussichtliche Wirkungen darzulegen. Der allenfalls notwendige Ausbaubedarf für die entsprechenden Infrastrukturen ist abzuschätzen und zu benennen.

Anforderungen:

- Das Hochhaus muss für den Fuss- und Veloverkehr sowie mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar sein.
- Für einen allfälligen Ausbaubedarf der Erschliessungsinfrastrukturen muss sowohl die Machbarkeit als auch die Verhältnismässigkeit gegeben sein.
- Eine höhere Anzahl Parkplätze, als gemäss Grundordnung zulässig, ist lediglich dann möglich, wenn die Kapazität des übergeordneten Verkehrssystems dies zulässt sowie wenn sämtliche mögliche Reduktionsmassnahmen (Reduktion gemäss ÖV-Güteklasse, Mobilitätskonzept) ausgeschöpft sind.

5. Verträglichkeit Dichte

Es ist aufzuzeigen, wie trotz angestrebter Verdichtung die Rahmenbedingungen für eine hohe Lebensqualität geschaffen werden.

Anforderungen:

- Innerhalb des Projektperimeters sind Erholungsflächen in angemessener Grösse für die künftige Anzahl Bewohnende resp. Arbeitende bereitzustellen.

6. Umwelt und weitere Rahmenbedingungen

Allfällige Einschränkungen oder Ausschlussgründe für Hochhäuser aufgrund von Immissionen (Lärm, Hochspannungsleitungen, Schattenwurf) oder anderer Rahmenbedingungen (z.B. Gewässer, Grundwasserschutz etc.) sind aufzuzeigen resp. auszuschliessen. Insbesondere ist im Einflussbereich wesentlicher Lärmquellen aufzuzeigen, ob und wie mit einem Hochhaus das Bundesrecht eingehalten wird.

Anforderungen:

- Hochhausprojekte müssen eine hohe Gesamtnachhaltigkeit erfüllen (z.B. nach den Grundsätzen des SNBS).
- Es sind alle übergeordneten Vorgaben mit dem Hochhaus zu erfüllen.

7. Besondere Vorzüge

Es ist zusammenfassend darzulegen, welche wesentlichen städtebaulichen und freiräumlichen Vorzüge das Hochhausprojekt (gesamter Perimeter) voraussichtlich aufweisen wird, um die Verdichtung mittels Bebauungsplan gemäss §32 PBG zu begründen. Die architektonischen Vorzüge sind Gegenstand des Varianzverfahrens in der Phase 2. Die besonderen Vorzüge sind unabhängig einer möglicherweise geschuldeten Mehrwertabgabe (§52a PBG) nachzuweisen.

Anforderungen:

- Je höher die angestrebte Dichteerhöhung im Verhältnis zur rechtskräftigen Grundordnung (Zonenplan und Bauordnung), desto grösser müssen die wesentlichen Vorzüge sein.

Hinweis:

- Liegt die angestrebte bauliche Dichte um mehr als 50% über dem zulässigen Mass der Bauordnung, ist die Bevölkerung im weiteren Planungsprozess verstärkt einzubeziehen.

Phase II: Varianzverfahren, Richtprojekt und Bebauungsplan

Gestützt auf das Ergebnis und die Schlussfolgerungen der Phase 1 ist das Programm zum Varianzverfahren zu erstellen. Die Gemeinde ist in das Verfahren beizuziehen. Das Programm wird durch die zuständigen Gremien zur Kenntnis genommen. Das Verfahren ist nach den anerkannten Regeln durchzuführen und durch ausgewiesene Fachexpertinnen und -experten zu begleiten.

Das Varianzverfahren hat sich sowohl auf die städtebauliche Setzung als auch auf die architektonische Ausgestaltung (Bearbeitungstiefe Architekturwettbewerb) zu beziehen. Ansonsten ist in Phase III ein Architekturwettbewerb durchzuführen.

Im Varianzverfahren muss sowohl in den teilnehmenden Teams als auch in der Jury mindestens eine Person mit ausgewiesenen Fachkompetenzen im Bereich Landschaftsarchitektur zwingend vertreten sein.

Im Bericht des Beurteilungsgremiums sind die besonderen Vorzüge des Siegerprojekts im Quervergleich aufzuzeigen.

Das Siegerprojekt aus dem Varianzverfahren wird unverändert der gemeindlichen Planungs- sowie Baukommission vorgelegt. Danach erfolgt, sofern die öffentlichen Interessen nicht ausreichend berücksichtigt wurden, ein Gemeinderatsbeschluss mit Änderungshinweisen. Diese sind ebenso wie die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums ins Siegerprojekt einzuarbeiten.

Im Rahmen der Weiterarbeit ist die Dokumentation aus Phase I zu präzisieren und zu ergänzen. Die Dokumentation stellt eine Beilage zum Bebauungsplan dar.

Bei Vorliegen des überarbeiteten Richtprojekts findet die informelle öffentliche Mitwirkung statt, danach sind allfällige Änderungen noch vorzunehmen. Basierend auf dem finalen Richtprojekt inkl. Nachhaltigkeitsbericht und Verkehrsgutachten wird der ordentliche Bebauungsplan erarbeitet.

1. Anforderungen an das Programm

Die Erkenntnisse aus der Phase 1 fliessen in das Wettbewerbsprogramm ein. Darin sind die städtebaulichen Anforderungen namentlich zu folgenden Themen zu definieren:

- **Einbettung in Topografie und Landschaft**
Das Hochhaus hat sich gut in das Gesamtbild einzufügen. Gestützt auf die Phase 1 sind die grundlegenden Parameter zu definieren (Footprint / max. Höhen / ortsbaulich verträgliche Dichte). Die Fernwirkung der Projekte im Varianzverfahren ist anhand vorgegebener Standorte zu visualisieren.
- **Städtebau, Ortsbild, Freiraum**
Hochhaus und Freiraum sind als schlüssige Gesamtkonzeption zu entwerfen. Volumetrie, kubische Gliederung, Verhältnis von Grundriss zur Höhe des Hochhauses sind in Beziehung zum öffentlichen Raum und zum Siedlungskörper zu setzen.
- **Architektur und Freiraumgestaltung**
Die Anforderungen eines klimasensiblen Städtebaus sind zu definieren. Grundriss, Schnitt sowie Fassadengestaltung und Materialwahl (insbesondere Kontrolle der Reflektion) sind dem Gebäudetyp entsprechend zu entwickeln. Es ist auf eine sehr sorgfältige Gliederung des Hochhauses zu achten. Gebäudesockel, Schaft und oberer Abschluss sind architektonisch zu thematisieren. Dachaufbauten und Dachterrassennutzungen sind nicht erwünscht. Erdgeschoss und Sockelbereich haben zum Aussenraum einen Bezug herzustellen. Dabei müssen neben der Gestaltung auch die Nutzungen aufeinander abgestimmt sein. Die Umgebungsgestaltung muss sehr attraktiv sein (Erholungsfunktion). Öffentliche Flächen sind mit entsprechendem Charakter zu gestalten. Oberirdische Parkplätze sind im Interesse der

Umgebungsqualität auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Sie sind gestalterisch besonders gut einzubinden. Die Umgebung hat einen positiven Beitrag zum Siedlungsklima zu leisten und eine sehr hohe ökologische Qualität aufzuweisen. Der Anteil versiegelter und unterbauten Flächen ist auf ein Minimum zu reduzieren und muss durch die Anforderungen der Nutzung begründet werden.

- **Nutzung**
Die bereits in Phase I dargelegten Nutzungen sind zu präzisieren und räumlich zuzuordnen. Dabei sind insbesondere die Erdgeschossnutzungen, die Nutzungen des Freiraums sowie die Zugänglichkeiten (öffentlich, gemeinschaftlich, privat) aufzuzeigen. Erdgeschossnutzungen und umgebende Freiräume sollen einen öffentlichen Charakter besitzen und "öffentlich zugänglich" sein.
- **Verkehr und Infrastruktur**
Gestützt auf die Phase 1 sind die Anforderungen an die Erschliessung zu definieren. Das Projekt muss sehr gut erschlossen sein für den Fuss- und Veloverkehr sowie Infrastruktur für eine attraktive Veloparkierung beinhalten. Das Areal hat eine feinmaschige Durchwegung aufzuweisen. Die oberirdische PKW-Parkierung ist zu minimieren. Anlieferung und Tiefgaragenzufahrt sind so zu organisieren, dass sie die hohen Aussenraumqualitäten nicht beeinträchtigen.
- **Umwelt und weitere Rahmenbedingungen**
Es sind die zu erreichenden Gesamtnachhaltigkeitskriterien sowie die notwendigen Massnahmen zum Immissionsschutz (betrieblich oder baulich) zu definieren. Der Beizug von Fachspezialistinnen und -spezialisten im Verfahren wird empfohlen, sofern die entsprechenden Kompetenzen durch den Veranstalter des Verfahrens nicht bereits abgedeckt sind.

2. Beurteilung der besonderen Vorzüge

Die Jury beziehungsweise das Begleitgremium hat die Projekte anhand der oben erwähnten Anforderungen zu beurteilen. Es ist zusammenfassend zu benennen, welches die wesentlichen Vorzüge des Siegerprojekts im Quervergleich mit den übrigen Projektbeiträgen sind.

3. Abschluss Varianzverfahren

Die Jury beziehungsweise das Begleitgremium definiert Empfehlungen für die Weiterbearbeitung des Siegerprojekts zu einem Richtprojekt als Basis für den Bebauungsplan. Die zuständigen gemeindlichen Gremien werden über das Ergebnis des Verfahrens in Kenntnis gesetzt. Die Gemeinde kann bei Bedarf weitere Anforderungen an die Projektvertiefung definieren.

4. Richtprojekt

In der Richtprojektdokumentation sind die Projektabsichten zusammenzufassen und zu illustrieren. Die Richtprojekte haben in der Bearbeitungstiefe einem Vorprojekt zu entsprechen. Der architektonische Ausdruck und die Materialisierung sind im Richtprojekt Architektur zu definieren und in Fassadenansichten darzustellen. Im Richtprojekt Freiraum sind die Nutzung der Flächen, die Beschaffenheit der Oberfläche, die Art der Bepflanzung etc. aufzuzeigen. Die Spiel- und Erholungsflächen sowie der Anteil Grünfläche (Grünflächenziffer, ökologische Flächen) sind in je einem Schemaplan quantitativ nachzuweisen. Weitere Themen sind stufengerecht aufzubereiten: Stadtklima, Ökologie, Nachhaltigkeit, Retention etc.

Es ist ein detailliertes Verkehrsgutachten zu erstellen inkl. Parkplatznachweis, Anlieferung und Veloinfrastruktur. Im Richtprojekt sind aufzuzeigen: Ort der Anlieferung, Parkierung (ober- und

unterirdisch), Zugänge und Durchwegung für Fuss- und Veloverkehr sowie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Die Öffentlichkeit wird über das Ergebnis des Varianzverfahrens beziehungsweise über das Richtprojekt ein erstes Mal informiert und kann schriftliche Eingaben dazu formulieren. Das Richtprojekt wird danach durch die zuständigen Gremien als Basis für den Bebauungsplan verabschiedet.

5. Bebauungsplan

Das Richtprojekt bildet die konzeptionelle Basis für den Bebauungsplan. Im Bebauungsplan sind die Projektqualitäten planungsrechtlich zu sichern. Das Bebauungsplanverfahren ist gemäss den Anforderungen des Planungs- und Baugesetzes durchzuführen. Die Details können der kantonalen Arbeitshilfe Bebauungsplan entnommen werden (online abrufbar unter www.zg.ch).

Phase III: Bauprojekt (und ggf. Architekturwettbewerb)

Für das Bauprojekt bilden der Bebauungsplan sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug die gesetzliche Grundlage. Wo der Bebauungsplan nichts regelt, gilt die Bauordnung der Einwohnergemeinde Cham.

Das Richtprojekt (Architektur und Umgebung) zum Bebauungsplan hat wegleitenden Charakter. Das Bauprojekt hat sich an den im Richtprojekt festgelegten Qualitäten zu messen und muss mindestens gleichwertige Ansprüche erfüllen.

Sofern die Bearbeitungstiefe im Varianzverfahren (Phase II) noch nicht gegeben war, ist ein Architekturwettbewerb für die Gestaltung des Hochhauses durchzuführen.

Eine hochwertige, nachhaltige Materialisierung des Hochhauses ist gefordert. Die Fassaden und die Umgebung sind so zu gestalten, dass eine Überhitzung infolge Sonneneinstrahlung vermieden werden kann.

Bei der Fassadengestaltung sind betreffend Vogelschutz und Minimierung der nächtlichen Lichtverschmutzung geeignete Massnahmen vorzusehen. Das Schaffen von Nisthilfen für Gebäudebrüter ist zu prüfen.

Anhang: Standorte Visualisierungen

