



Entwicklung nach innen im ländlichen Raum
Erste Ansätze für die neue Aufgabe am Beispiel
der Gemeinde Menzingen

Impressum

Herausgeber:

Baudirektion des Kantons Zug
Amt für Raumplanung (ARP)

Projektleitung:

René Hutter, ARP, Kantonsplaner
Philipp Schneider, ARP, Projektleiter
Aabachstrasse 5
6300 Zug
Tel. +41 41 728 54 80

Konzept, Texte und Grafik:

Planwerkstadt AG, Zürich
S2L Landschaftsarchitekten, Zürich

Druck:

Sihldruck AG Druckerei
Binzstrasse 9, 8045 Zürich

Zug, August 2017

Der Kantonsrat beschloss im Zuger Richtplan, dass die Zuger Einwohnergemeinden bei der nächsten Ortsplanungsrevision auf neue Einzonungen verzichten müssen. Im Kanton Zug sind kleinere Arrondierungen von ca. 10 Hektaren denkbar. Damit macht der Kantonsrat klar, dass die nächste Revision der Ortsplanung den Fokus nach Innen richtet. Nicht die Frage, wo neu eingezont werden soll, drängt sich in den Vordergrund, sondern die Frage, wie eine Gemeinde ihr Siedlungsgebiet weiterentwickelt und allenfalls verdichtet.

Die vorliegenden Faltblätter zeigen erste Ansätze für diese neue Aufgabe. Unterschiedliche Siedlungen fordern unterschiedliche Lösungen. Die Faltblätter decken ein breites Feld ab: vom Quartier mit Einfamilienhäusern bis zur Arbeitszone mit ihren Zweckbauten. Ziel ist, mit einfachen Bildern zu zeigen, welche Chancen und Risiken auf die Gemeinden zukommen, wenn es ums Verdichten geht.

Wichtig, die Faltblätter zeigen nicht auf, wie die Gemeinde ihren Ortsplanungsprozess angehen soll, wie die Bevölkerung einbezogen werden soll oder wie die Verfahren aussehen. Sie sind nicht als Kochbuch zu verstehen, dazu sind die Quartiere in den Gemeinden zu unterschiedlich. Aber sie geben Denkanstösse zu den Möglichkeiten und Auswirkungen des Verdichtens.

Im Rahmen der zukünftigen Ortsplanungen sollen die Faltblätter als «Hilfestellung» eine Rolle spielen. Der Kanton wünscht von den Gemeinden eine raumplanerische und auch gestalterische Auseinandersetzung mit ihren gewachsenen Siedlungen. Somit lässt sich das Potenzial für die Verdichtung oder eine «Nichtverdichtung» eruieren. Auch der Entscheid, in Quartieren keine Verdichtung anzustreben, erfordert planerische Grundlagen.

Unser Dank gilt der Gemeinde Menzingen, welche sich als «Modellgemeinde» zur Verfügung gestellt hat.

Bildnachweis

Fotos der Gemeinde Menzingen (inkl. Titelbild):

Juliet Haller, November 2016

Beispiele

Quartier mit Einfamilienhäusern

- 1: Kleines Haus Blau, BeL Sozietät für Architektur BDA, Hürth, Deutsches Architektenblatt, www.dabonline.de, besucht März 2017
- 2: WAO architecture, Paris, www.wao.paris, besucht März 2017
- 3: Umbau und Aufstockung Wohnhaus, Stierli Architekten, Suhr, www.stierli-architekten.ch, besucht März 2017
- 4: Wohnhaus Blankenese, eins zu eins Architekten, Blankenese, www.einszueins.eu, besucht März 2017
- 5: Siedlung Halen, the angry architect, www.angryarchi.com, besucht März 2017
- 6: Siedlung Zelgli Mattenbach, werk, bau+wohnen, www.wbw.ch, besucht März 2017

Quartier mit Grosstrukturen

- 1: EM2N Architekten, www.em2n.ch, besucht März 2017
- 2: DETAIL 21 ARCHITEKTEN, www.detail21.com, besucht März 2017
- 3: Michael Meier Marius Hug Architekten AG, www.meierhug.ch, besucht März 2017
- 4: Papierer - Areal, www.hochparterre.ch, besucht März 2017

Quartier im Dorfkern

- 1: Neugestaltung Dorfzentrum Riehen, Stauffenegger + Stutz GmbH, www.st-st.ch, besucht März 2017
- 2: Neugestaltung des Ortszentrums, Bulle (FR), Flaneur d'Or 2017, www.flaneurdor.ch, besucht März 2017
- 3: Begegnungszone historischer Ortskern, Manno (TI), Flaneur d'Or 2008, www.flaneurdor.ch, besucht März 2017
- 4: Neugestaltung Place Simon Goulart, Genf (GE), Fussverkehr Schweiz, www.zonederencontre.ch, besucht März 2017
- 5: Altstadt, Sempach (LU), Wakkerpreis 2017 Schweizer Heimatschutz, www.heimatschutz.ch, besucht März 2017

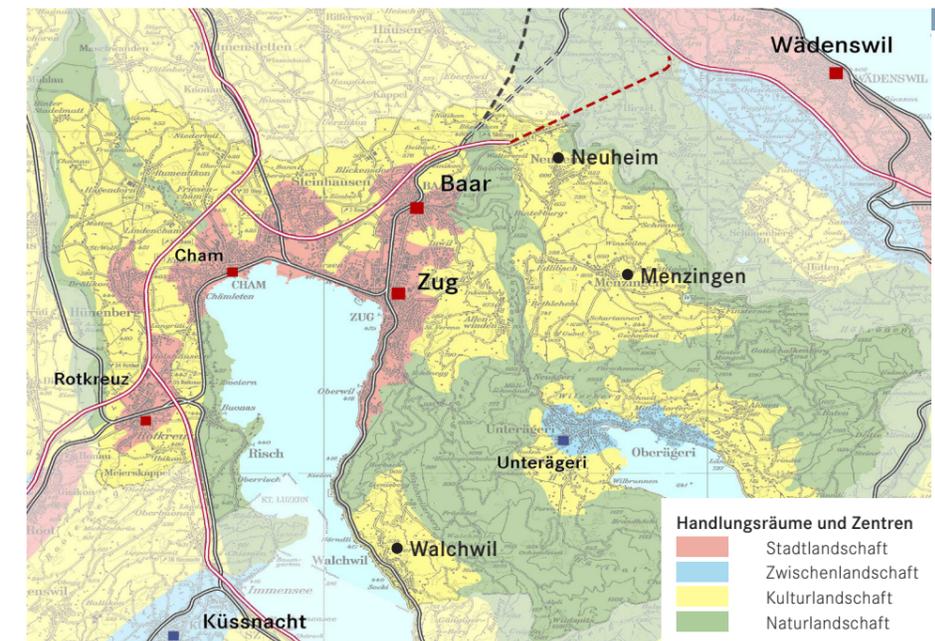
Quartier mit Mehrfamilienhäusern

- 1: Schweizer Baudokumentation: www.baudokumentation.ch, besucht November 2016
 - 2: Stadt Zürich, Amt für Städtebau, Dichter, Eine Dokumentation der baulichen Veränderung in Zürich - 30 Beispiele, Januar 2012 UND Confirm AG, www.confirmag.ch, besucht November 2016
 - 3: Stadt Zürich, Amt für Städtebau, Dichter, Eine Dokumentation der baulichen Veränderung in Zürich - 30 Beispiele, Januar 2012
- #### Quartier mit Mischnutzung
- 1: WMBstudio, www.designboom.com, besucht März 2017
 - 2: Sebastian Marbacher, www.sebastian.marbacher.com, besucht März 2017
 - 3: Designbüro PRINZTRÄGER GBR, www.prinztraeger.de, besucht März 2017
 - 4: Curbed Los Angeles, la.curbed.com, besucht März 2017
 - 5: RÉVEILLE COFFEE CO. Truck, www.flickr.com, besucht März 2017
 - 6: Gemeinde Köniz, Wakker 12, www.koeniz.ch, besucht März 2017
 - 7: Noerd Oerlikon, www.noerd.ch, besucht März 2017

Am Beispiel der Gemeinde Menzingen

Die elf Gemeinden im Kanton Zug stehen bei der anstehenden Ortsplanungsrevision vor der Frage, wie sie die Vorgabe zur «Entwicklung nach innen» umsetzen wollen. Ländlich gelegene Gemeinden wie Menzingen haben dabei andere Voraussetzungen und Ziele als städtische Gemeinden wie Zug, Baar, Cham oder Rotkreuz. Die vorliegende Studie bietet den ländlichen Gemeinden anhand von ausgewählten Beispielen einen Überblick über die Entwicklung von Quartieren. Aber auch in städtischen Gemeinden finden sich analoge Quartiere und Siedlungsmuster.

1 Handlungsräume und Zentren in den Grundzügen der räumlichen Entwicklung (Entwurf 2016): Der Kanton Zug legt ausgehend vom Metro ROK (Raumordnungskonzept für den Metropolitanraum Zürich) eine auf der nebenstehenden Karte ersichtliche räumliche Gliederung fest. Die Gemeinden Menzingen, Neuheim und Walchwil werden dabei der Kulturlandschaft zugeteilt. Für diese wird ein moderates Wachstum angestrebt. Die für diese Gemeinden prägende Kulturlandschaft setzt dem Siedlungswachstum eine natürliche Grenze.



Der vom Kantonsrat im Zuger Richtplan beschlossene Einzonungsstopp zwingt die Gemeinden zu einer konsequenten Entwicklung nach innen. In der Ortsplanungsrevision zeigen die Gemeinden auf, wie sie das bevorstehende Wachstum innerhalb des Siedlungsgebiets aufnehmen.

Zur Unterstützung der Gemeinden zeigen die Faltsblätter mögliche Ansätze zur Entwicklung nach innen. Die ausgewählten Beispiele befinden sich alle in der «Modellgemeinde» Menzingen. Die gewonnenen Erkenntnisse dienen jedoch allen Gemeinden mit ähnlicher Ausgangslage.

Keine Patentrezepte

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich nicht mit der Frage, welche Gebiete für eine Entwicklung nach innen geeignet sind, sondern zeigt vielmehr eine Ideensammlung von Entwicklungsansätzen, gegliedert nach Siedlungstypologien. Diese Ansätze sind keine Patentrezepte für die Entwicklung nach innen. Themen wie die Gestaltung des öffentlichen Freiraums, die Ein-

bettung ins Quartier, die Nutzungsdichte und die Möglichkeit zur sozialen Interaktion lassen sich mit dem Begriff der baulichen Dichte nicht umfassen. Erst mit einer ganzheitlichen Betrachtung und frühen Einbindung der Bevölkerung sowie der wichtigsten Akteure, hat die bauliche Verdichtung das Potenzial zur Qualitätssteigerung des ganzen Lebensraums.

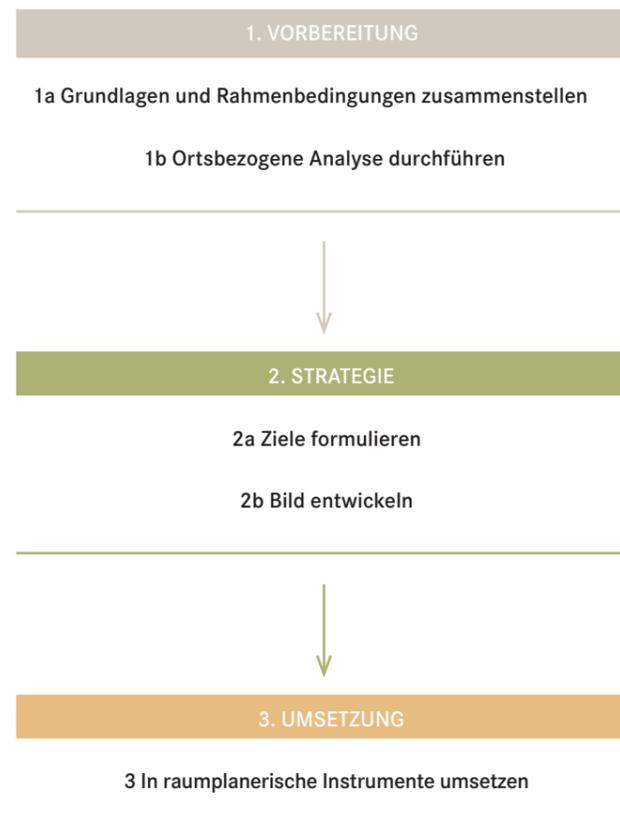
Räumliches Bild der Gemeinde als Grundlage für die künftige Ortsplanungsrevision

Diese Studie beantwortet nicht die Frage, welche Gebiete sich für eine Entwicklung nach innen eignen, sondern hilft einen Überblick zu verschaffen, was die Entwicklung eines Quartiers nach innen bedeutet und ob eine solche zielführend ist. Die dazu notwendige Auseinandersetzung mit der Entwicklung des fraglichen Gebiets muss im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgen.

Möglicher Ablauf einer Ortsplanungsrevision

Nebenstehende Grafik zeigt ein mögliches Vorgehen. In einem ersten Schritt geht es um das Zusammentragen der Grundlagen und der Definition von Rahmenbedingungen. Wichtiger Bestandteil der Vorbereitung ist die ortsbezogene Analyse. Die Frage, wie die Gemeinde heute aussieht, wird dabei beantwortet. Basierend auf der Vorbereitung wird in einem nächsten Schritt die eigentliche Strategie, bestehend aus Zielen und einem Bild, erarbeitet. Das Bild zeigt eine künftige räumliche Entwicklung der Gemeinde und beantwortet die Frage, wie die Gemeinde in Zukunft aussehen soll. Im dritten Schritt wird das Bild in raumplanerische Instrumente (Nutzungsplan, Bauordnung, kommunaler Richtplan) umgesetzt.

Die einzelnen Schritte sind im Faltsblatt «Räumliche Strategie erarbeiten. Hinweise für die Revision der Ortsplanung der Zuger Einwohnergemeinden.» beschrieben.



Methodik der Studie

Die Studie testet in sechs Quartieren die Entwicklung nach innen. Entsprechend findet die Betrachtung auf der Ebene der Quartiere statt. Dies entbindet die Gemeinde nicht davon, für ihr ganzes Gemeindegebiet vorgängig ein räumliches Bild zu entwickeln.

1 Um das Siedlungsgebiet von Menzingen in Siedlungstypologien einteilen zu können, wurden in einem ersten Schritt folgende Daten (Quelle: Amt für Raumplanung, Zug) ausgewertet:

- Bauliche Dichte
- Einwohnerdichte
- Gebäudekategorie

2 Die Auswertung dieser drei Kriterien ermöglichte eine Charakterisierung der Siedlungstypologien. In einem zweiten Schritt wurden Vertiefungsgebiete aufgrund folgender Kriterien ausgeschieden:

- Entwicklungsdynamik
- Erschliessungsqualität
- Eignung als Modell
- Vollständigkeit

3 Dies führte zu den auf Seite 0.3 ausgewählten sechs Quartieren.

GIS - Analysen



- Bauliche Dichte
- Einwohnerdichte
- Gebäudekategorie

Siedlungstypologien



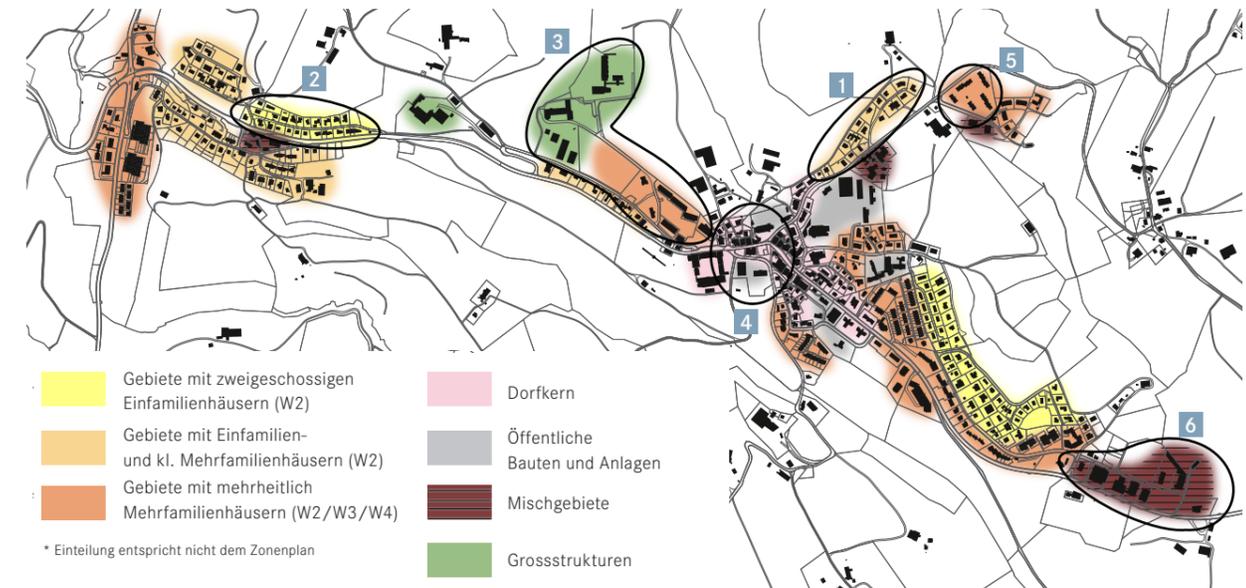
Auswahlkriterien

- Entwicklungsdynamik
- Erschliessungsqualität
- Eignung als Modell
- Vollständigkeit

Vertiefungsgebiete



Siedlungstypologien und ausgewählte Quartiere



Die obenstehende Abbildung zeigt die Einteilung der Gemeinde Menzingen in die Siedlungstypologien und die für die Vertiefung ausgewählten Quartiere.

Quartier mit Ein- und Mehrfamilienhäusern am Beispiel «Lindenberg»



Quartier mit Einfamilienhäusern am Beispiel «Sonnhalde»



Quartier mit Grossstrukturen am Beispiel «Seminar»



Quartier im Dorfkern am Beispiel «Rathausplatz»



Quartier mit Mehrfamilienhäusern am Beispiel «Stalden»



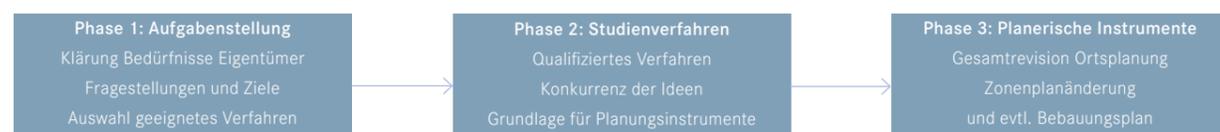
Quartier mit Mischnutzungen am Beispiel «Industriestrasse»



Quartiere wie der Lindenberg in Menzingen gehören zu den anspruchsvollsten Planungsvorhaben im Kanton Zug. Es geht um das «Fertigbauen» von angefangenen Siedlungsstrukturen. Erschwerend wirken die bestehende Parzellierung, die vielen Eigentümer und die bestehenden Erschliessungen aus den 80er Jahren. Das Gebiet befindet sich am Siedlungsrand und bildet so den Übergang zur Landschaft. Gleichzeitig ist es auch das «Eingangstor» von Brättigen nach Menzingen.

Das Weiterbauen in Einzelbauweise führt zu einem monotonen Dorfeingang und verletzt die historische Situation mit dem dominanten Bauernhaus. Wie die Überlegungen zur Bebauung zeigen, bietet das Gebiet gute Chancen für eine qualitätsvolle Überbauung mit einer angemessenen Dichte. Das untenstehende Ablaufdiagramm zeigt einen denkbaren Weg für einen Prozess über das gesamte Gebiet. Die Grundeigentümer oder die Gemeinde geben den Input für eine solche Gesamtplanung.

Möglicher Ablauf eines Planungsverfahrens



Phase 1: Aufgabenstellung

Eine Gesamtplanung, sei dies ein Wettbewerb oder ein Studienverfahren mit verschiedenen Teams, ermöglicht es der Gemeinde, Einfluss zu nehmen. Eine solche Planung bringt die öffentlichen Interessen angemessen in die Planung ein und kann als Gegenleistung eine gewisse Verdichtung zulassen. Diese Planung fordert die Gemeinde, wodurch der Bezug eines externen Projektbegleiters sinnvoll sein kann. Mit einem sauber ausgearbeiteten Vorgehen verständigen sich die Grundeigentümer mit der Gemeinde über die zu erreichenden Ziele der Planung und auch die Dauer des Prozesses. Wichtig ist, dass sich die Partner über die Kosten einig werden. Auch die Auswahl der Teams ist möglichst gemeinsam festzulegen. Neben lokal verankerten Teams lohnt sich oft ein Input von einem ortsfremden Büro.

Phase 2: Studienverfahren

Dies ist der Kern des Prozesses. Die Teams analysieren zuerst die Ausgangslage. Wo liegen die Stärken des Gebietes? Wie ist die Einbettung in die Landschaft, ins Dorf? Welche Nutzungen sind vorhanden und welche zukunftstauglich? Die Reaktion auf diese Auseinandersetzung führt zu konkreten Vorschlägen für die Überbauung mit verträglichen Dichten. Ein roter Faden hilft, das übergeordnete Bild zu verstehen: Was ist die Seele des neuen Quartiers? Wie ist der Bezug der neuen Baukörper für sich und im Bezug zur Landschaft, die öffentlichen Räume und die Erschliessung?

Eine Jury mit Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, Fachexpertinnen oder Fachexperten und der Gemeinde begleitet den Prozess, gibt Inputs und wählt schlussendlich das beste Konzept aus. Der Wettbewerb zwischen den Teams kann in einem offenen oder selektiven Verfahren, aber auch als Einladungsverfahren stattfinden. Dies gilt es in der Phase 1 festzulegen. Am Schluss liegt ein Vorschlag für eine Überbauung vor, welche alle Interessen möglichst «unter einen Hut bringt».

Phase 3: Umsetzung in die planerischen Instrumente

Die Resultate fliessen in die anstehenden Revisionen der Ortsplanung oder in eine Anpassung des Zonenplanes / der Bauordnung ein. Denkbar ist die Erstellung eines Bebauungsplanes parallel zur Anpassung des Zonenplanes. Mit dem Bebauungsplan wird der Vorschlag grundeigentümerverbindlich. Er gibt Rechtssicherheit für die späteren Baubewilligungen. Diese Phase orientiert sich an den Vorgaben des kantonalen Planungs- und Baugesetzes. Der Bebauungsplan ist der rechtlich formelle Teil, welcher von der Bevölkerung beschlossen wird. Der Regierungsrat genehmigt die Planung.

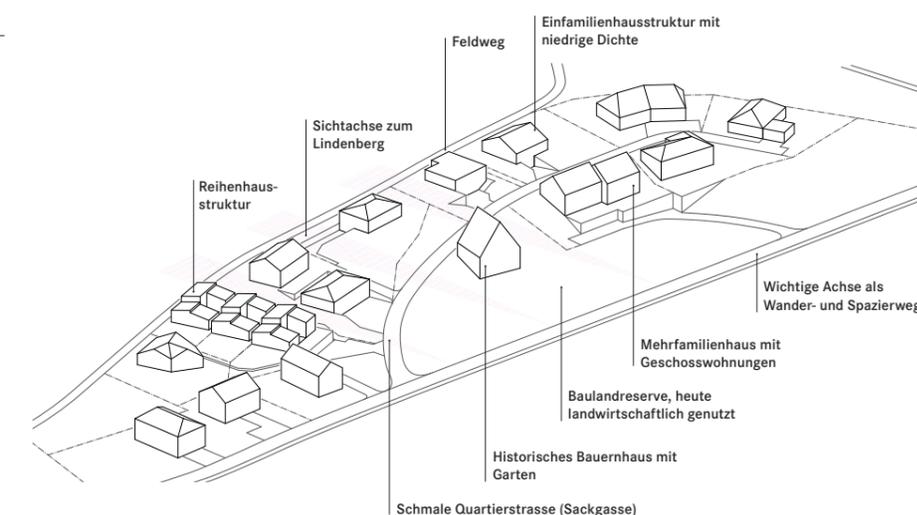
Quartier mit Ein- und Mehrfamilienhäusern

Beispiel «Lindenberg»

Das Gebiet besteht aus zweigeschossigen Einfamilien- und einzelnen Mehrfamilienhäusern und liegt direkt an den Dorfkern angrenzend am Fusse des Lindenberg. Die Gebäude wurden mehrheitlich zwischen 1961 und 1980 erbaut. Auffällig ist ein bis heute grösstenteils freistehendes Wohngebäude aus dem Jahr 1901. Eine rund 6'000 m² grosse unbebaute Bauzone bildet den südlichen Abschluss des Gebiets.

Facts

- Wohnzone 2 (W2)
- AZ 0.4
- Ausbaugrad 46 %



Das Quartier zeichnet sich durch eine lockere, heterogene Bebauung aus, dadurch wirkt das Gebiet visuell durchlässig und der Bezug zur Landschaft allgegenwärtig. Die Anbindung an die umgebende Landschaft ist mit nur einer Wegverbindung hingegen gering.

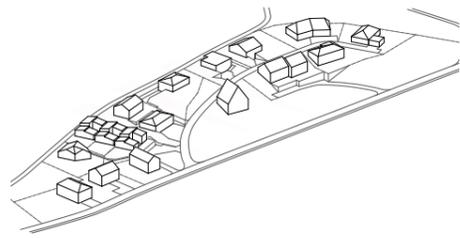
Die einzelnen Gebäude sind für eine gute Aussicht und Besonnung nach Süden ausgerichtet. Die Gebäude stehen für sich allein, ohne Bezug zu den Nachbargebäuden oder dem Strassenraum. Die Erschliessung der Parzellen erfolgt über eine Sackgasse.



- 1 Das historische Wohngebäude grenzt an die unbebaute Bauzone und bildet den Auftakt in das Quartier.
- 2 Luftbild mit Quartierperimeter



Überlegungen zur Bebauung



Das erste Bild zeigt eine Entwicklung in der Einzelbauweise gemäss Bauordnung. Das Zweite die Möglichkeit einer gesamtheitlichen Entwicklung des Gebiets.

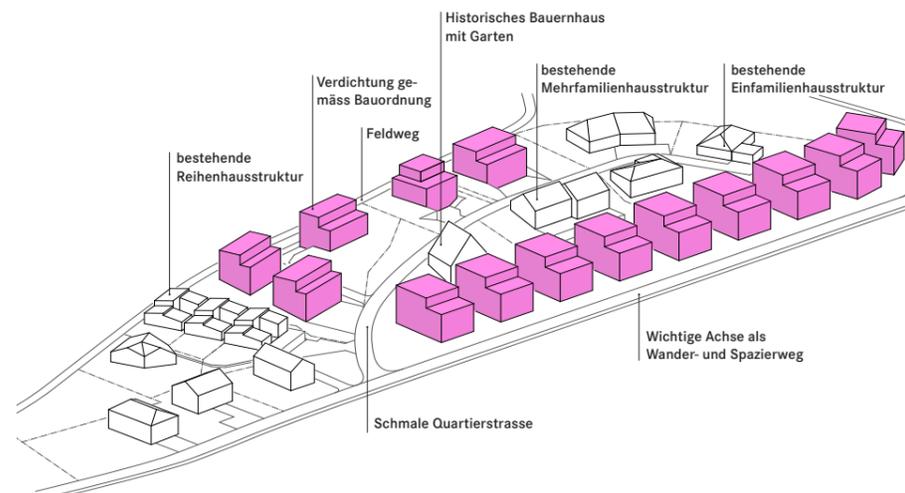
Quartier heute

Einzelbauweise nach Bauordnung

Die Parzellen sind sehr unterschiedlich ausgebaut, über das ganze Gebiet liegt der Ausbaugrad bei rund 45 % (inkl. unbebauter Bauzone). Bei dieser Überlegung wird davon ausgegangen, dass die unbebaute Bauzone verfügbar ist.

Massvorschriften gemäss Bauordnung

- Geschosshöhe	2
- Ausnutzungsziffer (AZ)	0.40
- kl. Grenzabstand (m)	5.00
- gr. Grenzabstand (m)	7.00
- Firsthöhe (m)	9.70
- UG und DG	1



Fokus gesamtes Gebiet

Es wird von der Einzelbauweise abgewichen. Damit eine hohe Qualität entsteht, gilt es folgende Prinzipien zu berücksichtigen:

Nutzweise und Ausnützung:

- Spezielle Nutzungen zur Belebung
- Vielfältiges Wohnungsangebot unter Berücksichtigung möglicher Generationenwechsel
- Angemessene Ausnützung

Bebauungstypologien:

- Berücksichtigung der Parzellierung und allfällige Anpassung der Parzellenstruktur
- Adäquater Übergang in die Umgebung
- Erhalt des historischen Gebäudes und Einbezug in das Überbauungskonzept

Freiraum:

- Stärkung Quartierstrasse als öffentlicher Raum
- Attraktive Aussenräume
- Teilweiser Erhalt der unbebauten Bauzone sowie Gestaltung als internen Freiraum und als Auftakt in das Quartier
- Sicherung der Sichtbezüge und Einbettung in die Landschaft

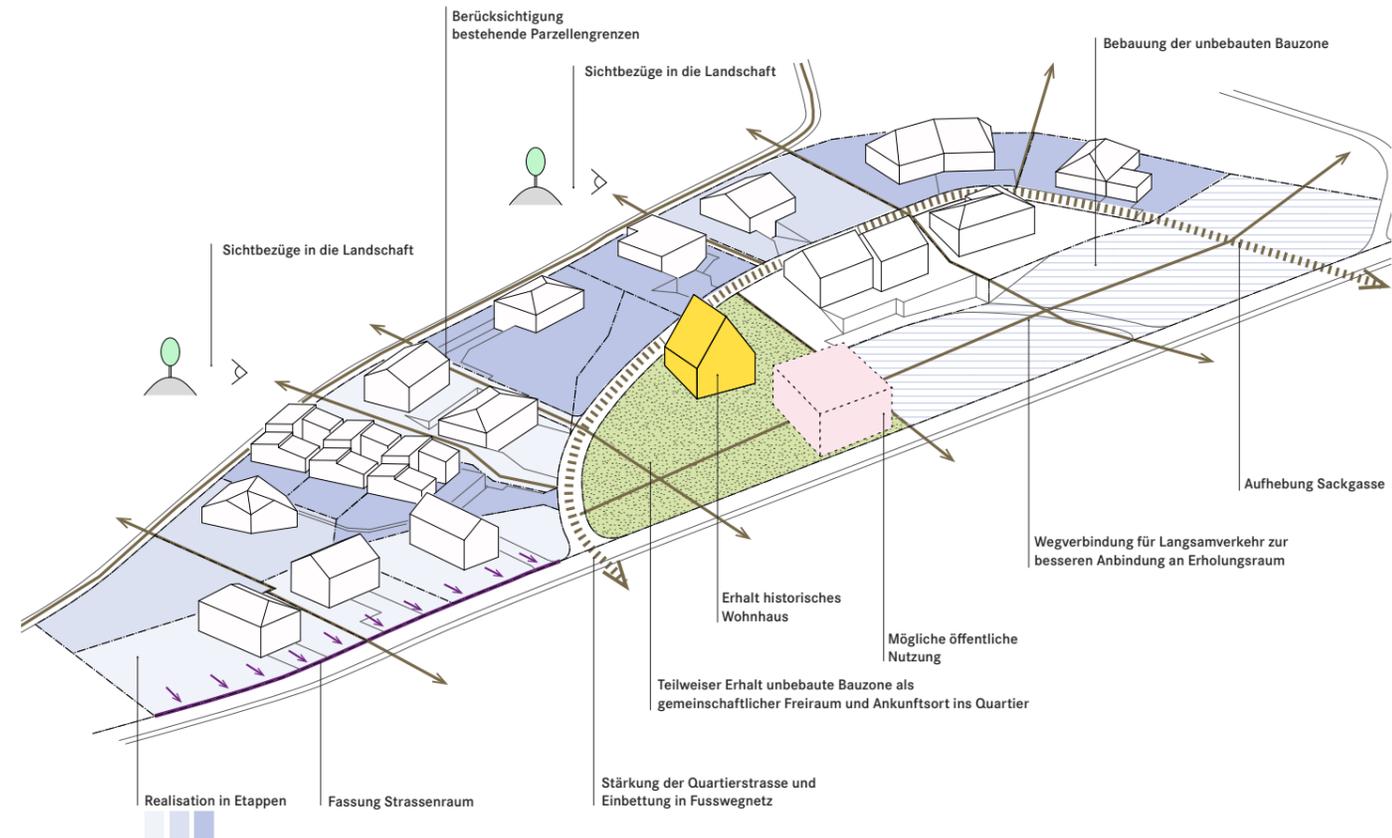
Erschliessung:

- Stärkung der internen Wegnetze
- Anknüpfung an umgebende Landschaft
- Effiziente Anordnung der Erschliessungs- und Parkierungsflächen

Etappierung:

- Möglichkeit zur Realisation in Etappen

- 1 Bereits heute befinden sich im Gebiet Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen, einem Unter- und einem Dachgeschoss.
- 2 Die lockere Bebauung ermöglicht die Sicht auf die gegenüberliegende Drumlinslandschaft.



Obenstehende Abbildung zeigt mögliche Prinzipien, die als Basis für die weitere Planung dienen können.

Das Beispiel mit Einfamilienhäusern an Hanglage ist typisch für den Kanton Zug. Viele dieser EFH-Quartiere liegen in steileren oder flacheren Hanglagen und sind in den 1970er bis 1990er Jahren entstanden. Die Aussicht und der private Aussenraum stellen zentrale Stärken dar. Mit den heutigen Bauordnungen kommt es zu einem Dominoeffekt: Baut ein Eigentümer ein neues Haus auf der Parzelle, welches die Ausnutzung inkl. Attikageschoss der Bauordnung voll konsumiert, löst er im Quartier einen Massstabsprung aus. Die alten, teilweise eingeschossigen Häuser verlieren die Aussicht und fühlen sich «eingemauert» von Gebäuden mit bis zu vier Geschossen. Zahlreiche Einsprachen sind vorprogrammiert. Die Gemeinden müssen diese Gebäude bewilligen, da sie konform mit den rechtsgültigen Bauvorschriften sind. Gleichzeitig argumentieren die Bauherrschaften mit dem Willen zur Verdichtung, auch von EFH-Quartieren.

Die Überlegungen fordern die Gemeinde auf, sich im Rahmen der Ortsplanungsrevision mit diesen EFH-Quartieren zu beschäftigen. Eine Gesamtplanung ist schwierig, dies aufgrund der vielen Eigentümerinnen und Eigentümer und deren unterschiedlichen Interessen. Auch die Geschwindigkeiten für eine Verdichtung sind oftmals unterschiedlich. Es gibt Parzellen, die aus finanziellen oder familiären Gründen in den nächsten Jahrzehnten bleiben, wie sie sich heute präsentieren. Nebenan besitzt eine Erbengemeinschaft ein EFH und möchte ein Dreifamilienhaus realisieren, wie es die Bauordnung zulässt.

Die Gemeinden legen mit den Bestimmungen in den Bauordnungen fest, in welcher Art sich diese Quartiere in 30 Jahren präsentieren. Stellschrauben sind in erster Linie Grenzabstände, Höhen und Ausnutzung. Die untenstehende Tabelle gibt einen Überblick über die «Verdichtungspotenziale» der diskutierten Bilder gegenüber dem heutigen Bestand.

Die Tabelle zeigt eine Übersicht der Bilder mit dem Bestand.

	Bestand	Bauordnung ausschöpfen, EB		Abzoning		Aufzoning		Horizontale Verdichtung, EB	
		Total	Differenz	Total	Differenz	Total	Differenz	Total	Differenz
aGF	4'090 m ²	4'910 m ²	820 m ²	3'930 m ²	- 160 m ²	5'890 m ²	1'800 m ²	5'890 m ²	1'800 m ²
Ausnutzung	0.42 *	0.50 *	0.08	0.40	-0.02	0.60 *	0.18	0.60	0.18

* inkl. Dachgeschoss

Die Überlegungen zeigen, dass es Optionen gibt, mit den heutigen Strukturen und Parzellierungen die Dichten sanft zu erhöhen, ohne die wesentlichen Qualitäten und Stärken der EFH-Quartiere zu zerstören. Der Ansatz «Horizontale Verdichtung» schränkt die Höhenentwicklung ein und verdichtet eher in die «Breite» auf Kosten der privaten, die EFH umrundenden Aussenräume. Diese fallen nicht ganz weg, reduzieren sich aber: Man kommt sich näher. Als Ersatz bietet sich die Aufwertung der Quartierstrasse für Spiel- und Freiflächen an.

Um eine hohe Qualität der Freiräume zu erreichen, erlässt die Gemeinde mit der «Aufzoning» in der Bauordnung entsprechende Regeln für den Freiraum. Beispielsweise eine Regelung, welche neben der Strasse einen öffentlich zugänglichen Streifen («Trottoir») vorsieht, der nicht zur Parkierung genutzt wird.

Die Garagen bilden oft das dominante Element entlang der Quartierstrassen. Mit einer Vorschrift in der Bauordnung können die Gemeinde eine Integration der Einfahrten in die Fassadengestaltung verlangen, was die Strassenräume entscheidend aufwertet.

Die Bilder zeigen eindrücklich, dass eine generelle Aufzoning von einer W2 in eine W3 das EFH-Quartier vollständig verändern. Aufgrund der heutigen Parzellierungen entstehen überdimensioniert in die Höhe strebende Mehrfamilienhäuser. Solche generellen Aufzoning oder Erhöhungen der Dichten ohne städtebauliche Überlegungen führen raumplanerisch auf den Holzweg. Generelle Aufzoning fordern zwingend Anpassungen an der Parzellenstruktur und der Erschliessung.

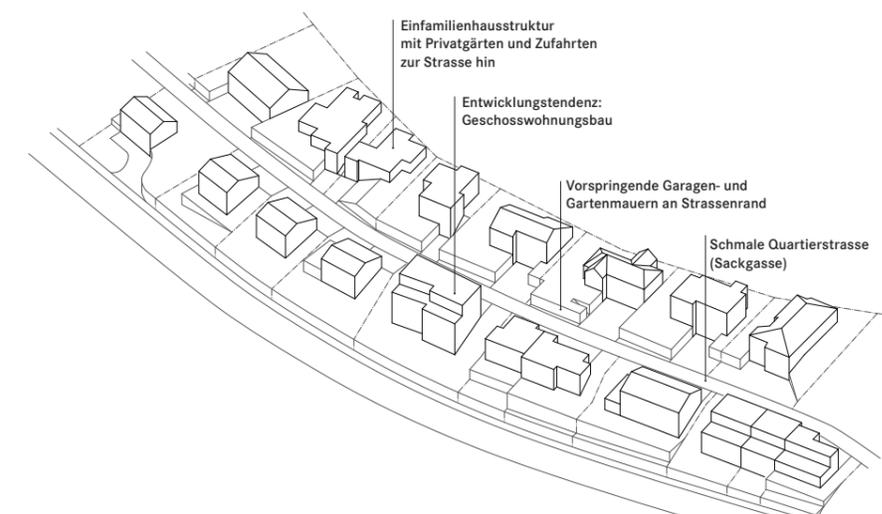
Quartier mit Einfamilienhäusern

Beispiel «Sonnhalde», Ortsteil Edlibach

Das Gebiet «Sonnhalde» liegt an einem Südhang in Ortsteil Edlibach und besteht vorwiegend aus zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit Flach- und Giebeldächern. Die Gebäude reihen sich entlang der Zufahrtsstrasse auf, welche die meisten Gebäude erschliesst. Die Mehrheit der Gebäude wurden von 1961 bis 1980 erstellt. Zurzeit findet ein baulicher Umbruch statt, verbunden mit höheren Dichten auf den einzelnen Parzellen.

Facts

- Wohnzone 2 (W2)
- AZ 0.4
- Ausbaugrad 83 %



Die Gebäude stehen dicht nebeneinander. Der private Aussenraum befindet sich meistens auf der Vorder- oder Rückseite der Gebäude. Obwohl das Quartier im Norden an die unverbaute Landschaft grenzt, nehmen die Gebäude wenig Bezug zur umgebenden Landschaft auf. So gibt es keine Fusswege oder Sichtbezüge zwischen den einzelnen Parzellen. Die Ausrichtung der Gebäude zielt auf eine gute Aussicht hin.

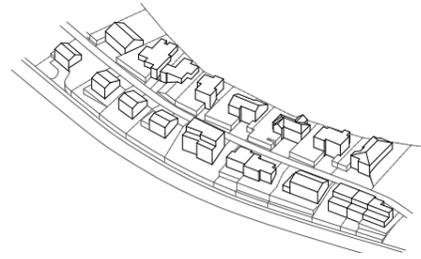
Geschlossene Fassaden durch Garagen oder Gartenmauern prägen das Bild der Quartierstrasse. Die Gebäude wenden sich mit dem Ziel einer hohen Privatheit von der Strasse ab und reduzieren den öffentlichen Raum der Quartierstrasse auf eine Erschliessungs- und Parkierungsfläche.



1 Gartenmauern, Garagen und Vorplätze prägen das Bild der Quartierstrasse Sonnhalde.
2 Luftbild mit Quartierperimeter



Überlegungen zur Bebauung



Quartier heute

Die Überlegungen zeigen sowohl Verdichtungen wie auch Abzonungen. Das erste Bild geht von einer Bebauung gemäss heutiger Bauordnung aus. Das zweite Bild zeigt eine Abzonung, das dritte eine Aufzoning in eine Wohnzone W3. Das vierte Bild legt den Fokus auf die Frage, ob eine Verdichtung unter Beibehaltung der Qualitäten des Einfamilienhauses möglich ist.

- 1 Bereits heute werden zweigeschossige Einfamilienhäuser um ein Dachgeschoss ergänzt.
- 2 Die Lage des Quartiers Sonnhalde bietet den Bewohnern einen guten Ausblick auf die umgebende Landschaft.



Einzelbauweise nach Bauordnung

Eine bauliche Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauordnung erfolgt durch Ersatzneubauten mit Gebäuden, welche zusätzlich zu den erlaubten Vollgeschossen das Dachgeschoss konsumieren. Diese Entwicklung lässt sich bereits heute erkennen und führt zu Massstabssprüngen sowie Einsparungen der Nachbarn.

Massvorschriften Bauordnung	
- Geschosszahl	2
- Ausnutzungsziffer (AZ)	0.40*
- kl. Grenzabstand (m)	5.00
- gr. Grenzabstand (m)	7.00
- Firsthöhe (m)	9.70
- UG und DG	1

* inkl. DG ca. 0.50

Abzonung

Bei der Abzonung lässt die Bauordnung kein Dachgeschoss mehr zu. Damit bleiben die Typologie des Einfamilienhauses (keine Geschosswohnungen) und die Aussicht für die hintenliegenden Gebäude erhalten. Bei der Reduktion der Firsthöhe handelt es sich nicht um eine materielle Enteignung.

Vorschlag Massvorschriften	
- Geschosszahl	2
- Ausnutzungsziffer (AZ)	0.40
- kl. Grenzabstand (m)	5.00
- gr. Grenzabstand (m)	7.00
- Firsthöhe (m)	6.10
- UG	1

Aufzoning

Bei einer Aufzoning in eine Wohnzone W3 gemäss geltender Bauordnung zeigt sich, dass sich der Grenzabstand auf 10 m ausdehnt, wodurch die Bauten mit zusätzlichem Geschoss und Dachgeschoss nur in die Höhe wachsen.

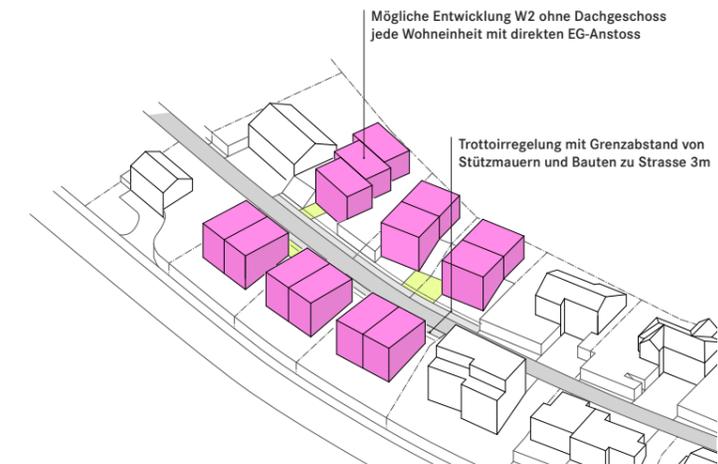
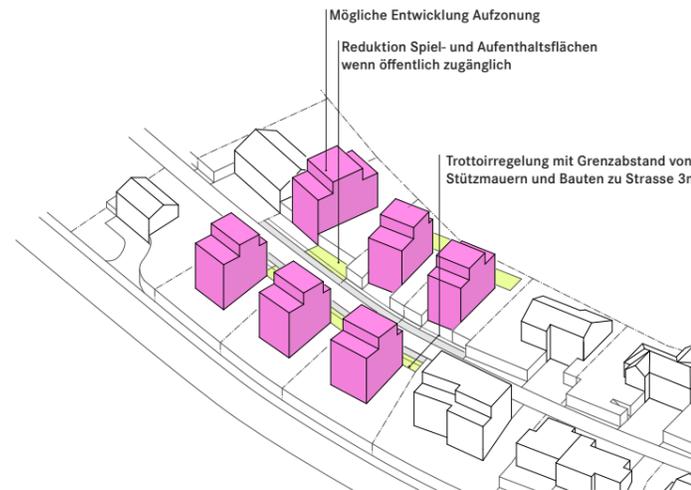
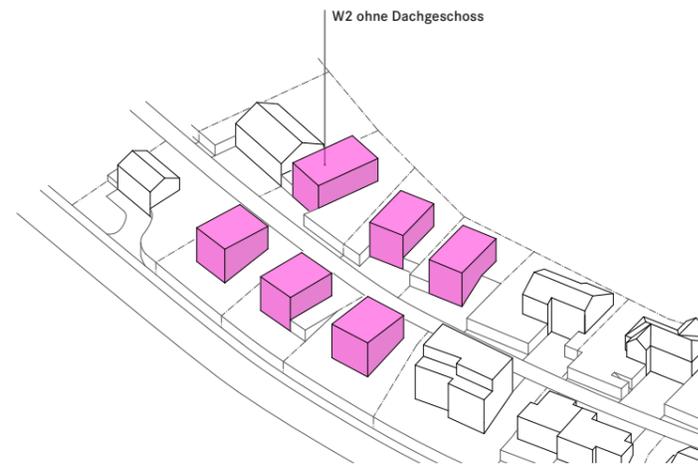
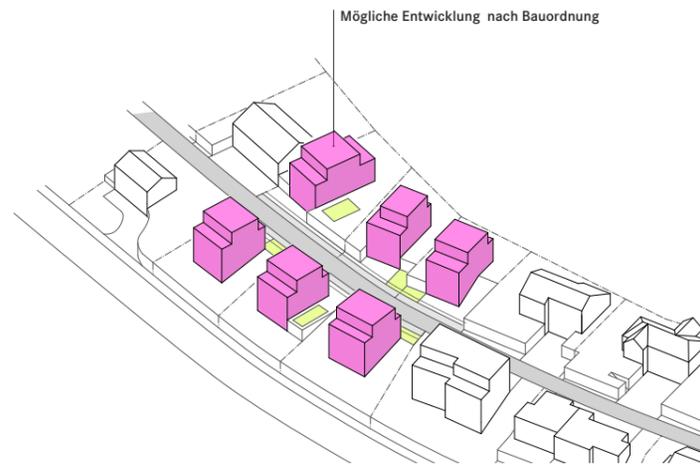
Massvorschriften Bauordnung	
- Geschosszahl	3
- Ausnutzungsziffer (AZ)	0.50*
- kl. Grenzabstand (m)	5.00
- gr. Grenzabstand (m)	10.00
- Firsthöhe (m)	13.30
- UG und DG	1

* inkl. DG ca. 0.6

Horizontale Verdichtung

Dieses Bild zeigt eine andere Form von Aufzoning. Die Ausnutzung entspricht einer W3 (mit Berücksichtigung des Dachgeschosses). Erlaubt sind zwei Vollgeschosse, wodurch die Verdichtung lediglich durch die Reduktion der Grenzabstände auf 3 m erreicht wird. Die tiefe Geschosszahl ermöglicht jeder Wohneinheit einen direkten Bodenbezug.

Vorschlag Massvorschriften	
- Geschosszahl	2
- Ausnutzungsziffer (AZ)	0.60
- Grenzabstand (m)	3.00
- Firsthöhe (m)	6.10
- UG	1



Beispiele

Aufstockung / Dachausbau



1 Renovierung und Erweiterung Einfamilienhaus, Hürth (D)
BeL Sozietät für Architektur



2 Umbau und Aufstockung Wohnhaus, Créteil (F), WAO architecture



3 Umbau und Aufstockung Wohnhaus, Suhr (AG)
Stierli Architekten



4 An- und Umbau Wohnhaus, Blankenese (D)
einszueins Architekten

Horizontale Verdichtung



5 Siedlung Halen, Gemeinde Kirchlintach (BE)
Atelier 5



6 Wohnsiedlung Zelgli Mattenbach, Winterthur (ZH)
Park Architekten

Dorf- bzw. ortsbildprägend sind in Menzingen die Schulhaus- und Klosterstrukturen, in Zug und im Ägerital ehemalige Hotel- und Kuranlagen oder in Cham, Baar und Zug grosse Fabrik- oder Wohnbauten. Mit der Konzentration der Nutzungen auf wenige Gebäude zeichnen sich diese Areale heute durch grosse Freiräume oder kaum gestaltete Freiflächen aus, die stark unternutzt sind. Im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision stellt sich die Frage, ob und wie weit in diesen Gebieten eine Verdichtung anzustreben ist. Vertragen die historischen Bauten und Parkanlagen eine Nachverdichtung? Diese Frage ist für jeden Ort einzeln zu beantworten.

Die Chancen dieser Gebiete liegen oftmals bei der Eigentümerschaft: Erstens sind es wenige und zweitens suchen die Eigentümerinnen und Eigentümer neue Nutzungen. Die Schul-, Hotel- und Kuranlagen wie die grossen Wohnüberbauungen der 70er Jahre zeichnen sich im Kanton Zug durch «Toplagen» aus. Dies ist eine grosse Chance für neue Nutzungen, fordert aber auch einen sensiblen Umgang mit der Landschaft.

Wichtige Kriterien für den planerischen Prozess sind u. a.:

- die Stärkung der Lesbarkeit des Ensembles und der Erhalt der Fernwirkung der zentralen Bauten;
- das Abstimmen der zusätzlichen Nutzungen auf die Kapazitäten der heutigen Erschliessung;
- die Einbettung in die heutige Topographie und die Berücksichtigung der Freiraumstrukturen;
- der sorgfältig gestaltete Übergang zu den Nachbarbauten;
- der Erhalt des kleinmaschigen Wegnetzes und der Sichtbezüge von und in die Landschaft;
- das Erarbeiten einer sinnvollen neuen Nutzung, die einen Bezug zur bisherigen Nutzung hat.

Fabriken liegen in der Regel an der Lorze (Ägeri, Baar und Cham), da diese den Strom lieferte. Bei diesen Liegenschaften spielt das Wasser eine zentrale Rolle und ist einzubinden.

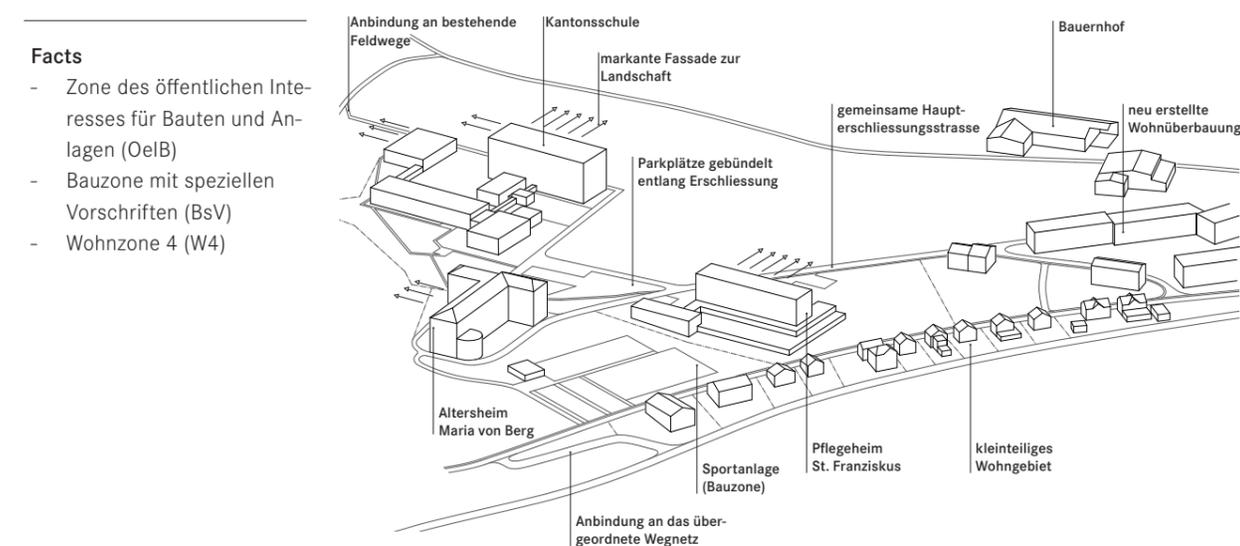
Das Beispiel «Seminar» zeigt, dass diese Gebiete eine Gesamtsicht erfordern. Das Bebauen in Einzelbauweise führt nicht zum Ziel. Es empfiehlt sich, für die Weiterentwicklung dieser Gebiete eine Pflicht zur Bebauungsplanung mit vorgängigem Studienverfahren in den Zonenplan aufzunehmen. Dazu ist ein sinnvoller Perimeter festzulegen. Dieser darf nicht zu klein sein. Die Parzellen- und Zonengrenze sind keine Hürden. Ein Vorgehen mit einem engeren Planungsgebiet und einem grösseren Betrachtungsgebiet drängt sich auf. Damit zeigen die Teams auf, wie sich das Weiterbauen in den Grossstrukturen auf die bebaute Umgebung und die Landschaft auswirkt.

Der Bebauungsplan stellt sicher, dass sich die Bevölkerung mit der Entwicklung dieser räumlich stark in Erscheinung tretenden Strukturen auseinandersetzt. Sie stimmt über den Bebauungsplan ab und versteht somit diese sinnvolle Weiterentwicklung. Dazu sind geeignete Mitwirkungsgefässe im Prozess zu schaffen.

Quartier mit Grossstrukturen

Beispiel «Seminar»

Zwischen dem Ortsteil Edlibach und dem Dorfkern befinden sich drei markante Strukturen, die mit ihrer Erscheinung das Dorfbild von Weitem prägen. Die historischen Klosterbauten beherbergen heute öffentliche Nutzungen wie ein Altersheim, ein Pflegeheim sowie eine Kantonsschule. Ein Neubau ergänzt zudem die Anlage der Kantonsschule. Die Anordnung der Bauten in einem Ensemble und die gelungene Einbettung in die Landschaft sind bei einer Verdichtung zu berücksichtigen.



Die Bauten stehen selbstbewusst am Eingang zum Dorfkern von Menzingen. Ihre Ausrichtung und Gestaltung zeugen von einer sorgfältigen Einbettung in die Topographie und die Landschaft. Östlich bildet eine Wohnzone den Übergang zum historischen Dorfkern mit dem Kloster.

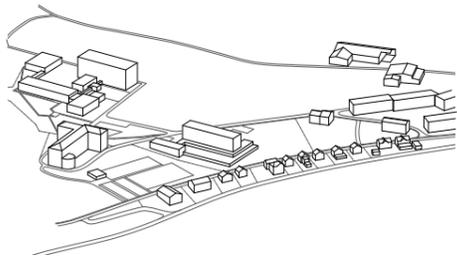
Das Gebiet weist grossteilige Parzellen und eine einfache Eigentümerstruktur auf. Die Erschliessung erfolgt über zwei gemeinsame Strassen, entlang welcher auch die Parkplätze angeordnet sind.



1 Das Pflegeheim St. Franziskus ist bereits von Weitem sichtbar.
2 Luftbild mit Quartierperimeter



Überlegungen zur Bebauung



Quartier heute

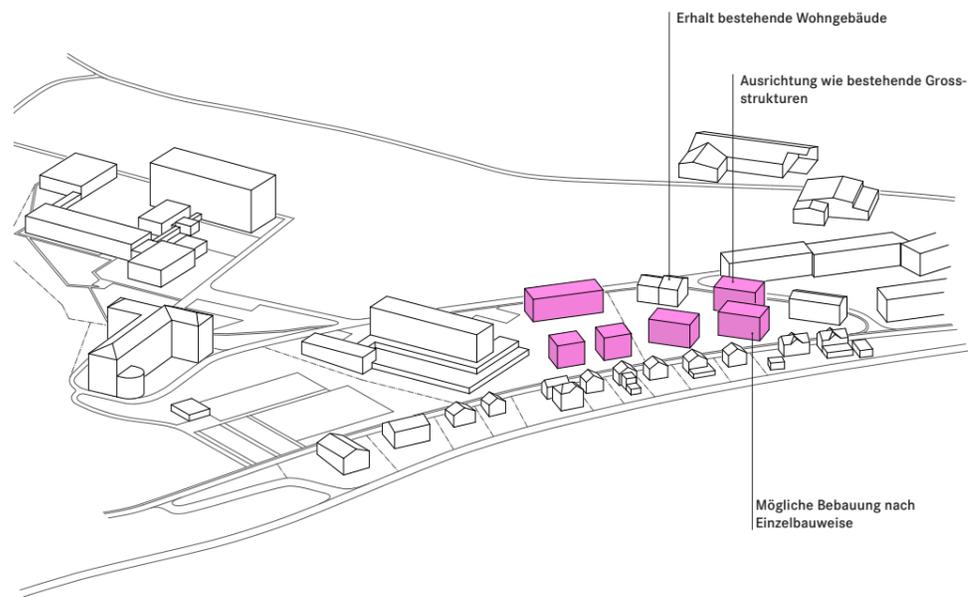
Beide Bilder zeigen eine mögliche Entwicklung der Grundstücke in der Wohnzone, die im Übergang zum Dorfkern liegen. Das erste Bild zeigt eine Entwicklung nach den Massvorschriften der Einzelbauweise gemäss Bauordnung, das zweite Bild reagiert mit den neuen Bauten stärker auf die heutigen Grossstrukturen.

Einzelbauweise nach Bauordnung

Eine Entwicklung unter Einhaltung der Vorschriften der Einzelbauweise lässt eine Verdichtung mit mehreren 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern zu. Somit wird die über die Jahre entstandene Struktur zwischen Kloster und Kantonsschule weitergebaut. Das Pflegeheim St. Franziskus sowie die zwei Wohngebäude bleiben bestehen.

Massvorschriften gemäss Bauordnung

- Geschosszahl 4
- Ausnützung (AZ) 0.60
- kl. Grenzabstand (m) 5.00
- gr. Grenzabstand (m) 10.00
- Firsthöhe (m) 14.80
- UG und DG 1



Beispiele



1 Hammergut, Cham (ZG), EM2N Architekten



2 Wohnhaus Gütsch, Oberägeri (ZG), DETAIL 21 ARCHITEKTEN



3 Alte Textilfabrik, Mels (SG), Michael Meier Marius Hug Architekten AG



4 Papier - Areal, Cham, Albi Nussbaumer Architekten / Boltshauer Architekten / Appert & Zwahlen Partner AG, Landschaftsarchitekten



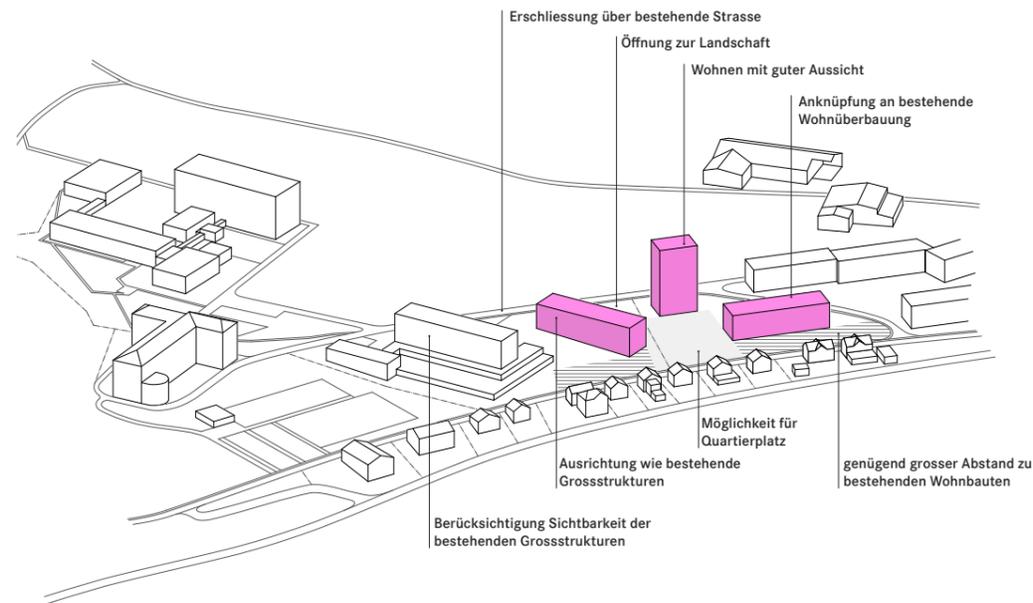
Weiterbauen der Grossstrukturen

Das «Weiterbauen der Grossstrukturen» erfolgt über einen Bebauungsplan. Gleichzeitig sind die Bestimmungen in der Bauordnung und der Zonenplan anzupassen. Der Bebauungsplan hält die Weiterentwicklung der grossen Baukörper fest. Er muss Vorteile für die Gestaltung der Bauten und Freiräume sowie eine besonders gute

städtebauliche Einordnung bieten. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Verdichtung verschiedener Parzellen in der Bauzone. Die untenstehende Darstellung zeigt eine Auswahl von Prinzipien, die bei einer Entwicklung zu berücksichtigen sind.

Mögliche Massvorschriften gemäss Änderung der Bauordnung

- Geschosszahl gemäss Bebauungsplan
- Ausnützung (AZ) 1.00
- Firsthöhe (m) 25 m; 1 Gebäude mit max. 40 m
- UG und DG gemäss Bebauungsplan



- 1 Rückwärtig grenzen die Grossstrukturen an die unverbaute Landschaft.
- 2 Das Ensemble zeichnet sich durch eine sorgfältige Umgebungsgestaltung aus.



Faktisch alle Gemeindezentren im Kanton Zug sind stark geprägt von Kantonsstrassen. Strassen, die für den Durchgangsverkehr gestaltet sind und somit in der Regel ein Tempo-50-Regime aufweisen. Erste Beispiele in Rotkreuz (Dorfzentrum) oder Baar (Bahnhofplatz) zeigen die gestalterischen und lärmtechnischen Chancen von Temporeduktionen in den Zentren. Alle Nutzungen finden nebeneinander auf einem Platz statt. Es gibt keine gestalterische oder tempomässige Bevorzugung eines Verkehrsträgers.

Das Beispiel «Rathausplatz» zeigt exemplarisch, dass die wahren Perlen der öffentlichen Plätze oftmals hinter der Durchgangsstrasse liegen. Diese dienen nicht nur der Parkierung, sondern bilden den gesellschaftlichen Treffpunkt bei speziellen Anlässen: Sei dies die Fasnacht, die «Chilibi» oder ein Markt. Die Bilder zeigen, wie mit kleinen Eingriffen ein Platz als Platz gestärkt wird. Verzicht auf viele unterschiedliche Gestaltungen wie Trottoir, Betontröge oder Markierungen, dafür Zulassen von publikumsorientierten Nutzungen in den Bauten um den Platz.

Die Bauten um den Platz fassen diesen und machen erst einen Platz daraus. Abweisende Rückfassaden ohne einen Bezug zum Platz, freistehende und gross dimensionierte Einfahrten in Tiefgaragen oder reine Parkplätze auf den Vorplätzen der Gebäude verunstalten die Ränder des Platzes und wirken abweisend. Eine gezielte Verdichtung stärkt den Platz und kann allenfalls auch für die Aufwertung dienen. Für den erzielten Mehrwert fordert die Gemeinde gestalterische Massnahmen in den Erdgeschossen der neuen Bauten und für die Vorplätze.

Neben den Bauten am Platz spielen die Verbindungen zwischen diesen «rückwärtigen» Plätzen und der Hauptstrasse eine entscheidende Rolle. Nur ein gut erschlossener und einfach zu findender Platz wird zum Ort des Lebens.

Solche Plätze liegen in der Regel in einer Zone des öffentlichen Interesses und gehören den Gemeinden. In der nächsten Ortsplanungsrevision zeigen die Gemeinden das Potenzial der Plätze zur Stärkung der Entwicklung nach innen auf.

Bei Baugesuchen achten die Gemeinden auf die Nutzungen in den Erdgeschossen und die Gestaltung der Vorplätze. Publikumsorientierte Nutzungen sind zentral.

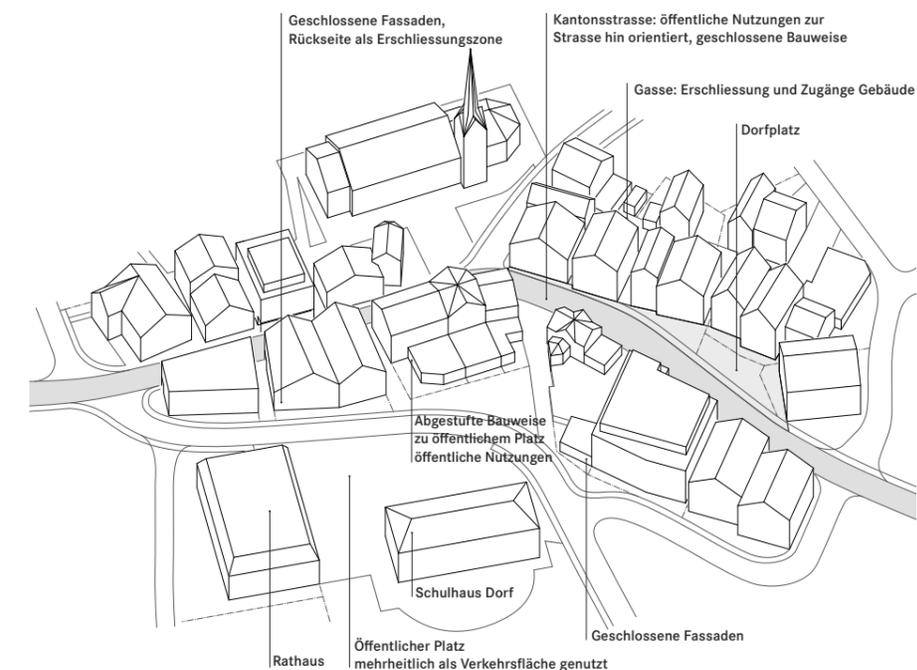
Quartier im Dorfkern

Beispiel «Rathausplatz»

Menzingen zeichnet sich durch ein belebtes historisches Zentrum aus. Der Dorfkern bildet mit seinem Angebot an Restaurants und Läden den Mittelpunkt des täglichen Lebens. Ein dominierendes Element im Dorfkern ist der Verkehr, sowohl auf der Hauptstrasse wie auch auf den öffentlichen Plätzen. Eine effiziente Organisation der Erschliessungs- und Parkierungsflächen ermöglicht Spielräume für eine bauliche Verdichtung.

Facts

- Kernzone A (KA)
- 3 Vollgeschosse und ausgebauter Dachgeschoss



Die zentrale Achse im Dorfkern ist die Hauptstrasse. Die historischen Gebäude sind entlang dieser aufgereiht und beleben den Strassenraum mit publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss. Der Dorfplatz als kleine Ausbuchtung ist Teil dieses vom Verkehr dominierten Raums. Für die Ortsdurchfahrt plant das Tiefbauamt des Kantons Zug zur Zeit eine Neugestaltung und Aufwertung.

Rückwärtig liegt ein vom Schulhaus und Rathaus gesäumter, grosszügiger Platz. Nördlich bilden die entlang der Hauptstrasse aufgereihten Gebäude den Abschluss. Die neu erstellten Bauten stehen dabei grösstenteils mit geschlossenen Rückfassaden zum Platz.

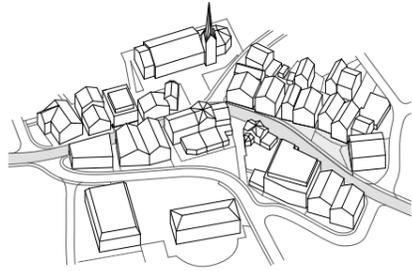


1 Die geschlossenen Rückfassaden der Bauten entlang der Hauptstrasse bilden den nördlichen Abschluss des Platzes, welcher auch als Parkierungsfläche dient.

2 Luftbild mit Quartierperimeter



Überlegungen zur Bebauung



Quartier heute

Beide Bilder beschäftigen sich mit der Belegung und der Erhöhung der Aufenthaltsqualität des rückwärtig gelegenen Platzes.

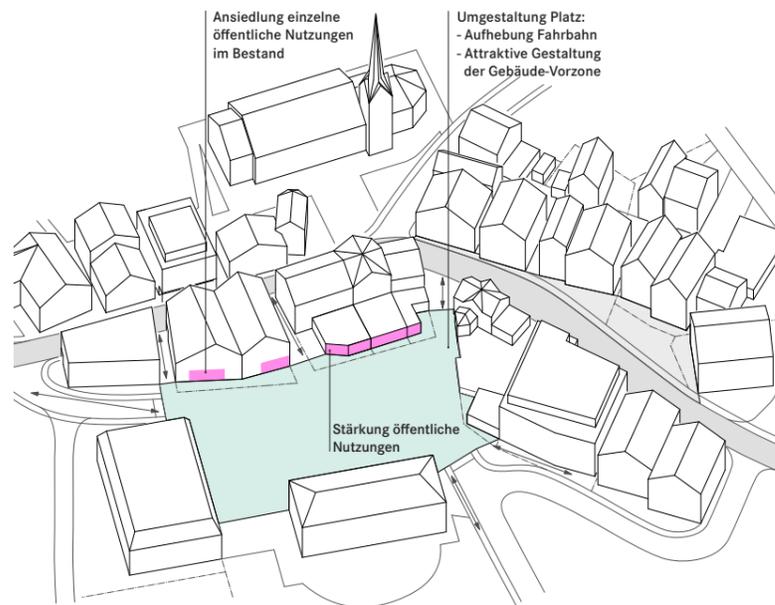
- 1 In den an den Platz angrenzenden eingeschossigen Anbauten befinden sich heute ein Restaurant und ein Imbiss.
- 2 Das Schulhaus Dorf bildet den südlichen Abschluss des Platzes.



Umgestaltung Platz und Umnutzung Bestand

Dieses Bild siedelt in den bestehenden Bauten neue publikumsorientierte Nutzungen an oder verstärkt bereits vorhandene. Durch eine Aufhebung der Fahrbahn wird der Platz vergrössert und reicht neu bis an die Gebäude.

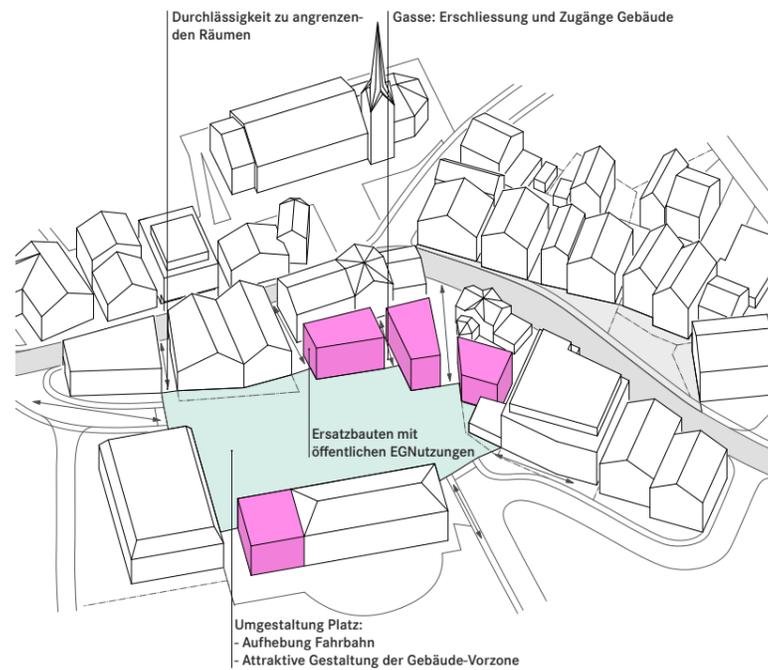
Diese neuen «Vorplätze» dienen den bestehenden Gebäuden als neu zu bespielender Raum. Denkbar sind z. B. publikumsorientierte Nutzungen.



Umgestaltung Platz und Fassung des Platzes mit Ersatzneubauten

Dieses Bild zeigt eine mögliche Verdichtung um den Platz. Neubauten akzentuieren den Platz und erzielen gleichzeitig eine massvolle Verdichtung. Der Platz erhält durch die neue Bebauung eine klare Fassung, eine attraktive Durchlässigkeit für Fussgänger und wird durch publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss belebt.

Vorschlag Massvorschriften	
- Geschosshöhe	3
- Ausnutzungsziffer (AZ) ca.	1.80
- Firsthöhe (m)	14.80
- UG und ausgebaut DG	1



Beispiele

Platzgestaltung



1 Neugestaltung Dorfkern, Riehen (BS)



2 Neugestaltung des Ortszentrums, Bulle (FR)



3 Begegnungszone historischer Ortskern, Manno (TI)



4 Neugestaltung Place Simon Goulart, Genf (GE)

Integration Neubau in bestehende Struktur



5 Altstadt, Sempach (LU)

Viele Gemeinden im Kanton Zug verfügen über diesen Typ von Mehrfamilienhäusern. In den 1980er und 1990er Jahren erstellt, erfüllen sie heute die Anforderungen an das zeitgemässe Wohnen (kleine Küchen und Bäder, teilweise kleine Balkone) nicht mehr. Auch betreffend des Energieverbrauchs und der Erdbebensicherheit überzeugen sie nicht. Aber: Sie bieten preisgünstige Wohnungen an guten Lagen und verfügen oftmals über grosszügige Frei- und Spielflächen für Familien. Für die Durchmischung der Zuger Bevölkerung sind sie wichtig.

Im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision prüfen die Gemeinden, ob sich die Siedlungen für eine Entwicklung nach innen eignen.

Die Siedlung «Stalden» gehört einer Pensionskasse. Dies ist ein Vorteil, da die Eigentümerstruktur einfach ist und die Pensionskassen in der Regel langfristige Anlagestrategien entwickeln. Der Entwicklungsanstoss kann von der Eigentümerschaft oder der Gemeinde ausgehen.

Die untenstehende Tabelle zeigt das Potenzial der Verdichtung. Es fällt auf, dass es sich dabei nicht um «grosse Sprünge» handelt, sondern um eine Erhöhung der AZ von 0.5 auf 0.7 beim Bild «Teilersatz».

Die Tabelle zeigt eine Übersicht der Bilder mit dem Bestand.

	Bestand	Erweiterung		Aufstockung		Teilersatz	
		Total	Differenz	Total	Differenz	Total	Differenz
aGF	5'580 m ²	6'090 m ²	510 m ²	7'110 m ²	1'530 m ²	7'110 m ²	1'530 m ²
Ausnützung	0.50	0.60	0.10	0.70	0.20	0.70	0.20

Welches der drei Bilder das «Richtige» ist, hängt von vielen Faktoren ab. Erwähnt seien die Bausubstanz der bestehenden Siedlung, die Umgebung und die langfristige Strategie der Eigentümerschaft. Auch in diesem Fall ist mit einem Studienverfahren die sinnvolle Entwicklung auszuloten.

Wichtige Kriterien für den planerischen Prozess sind u. a.:

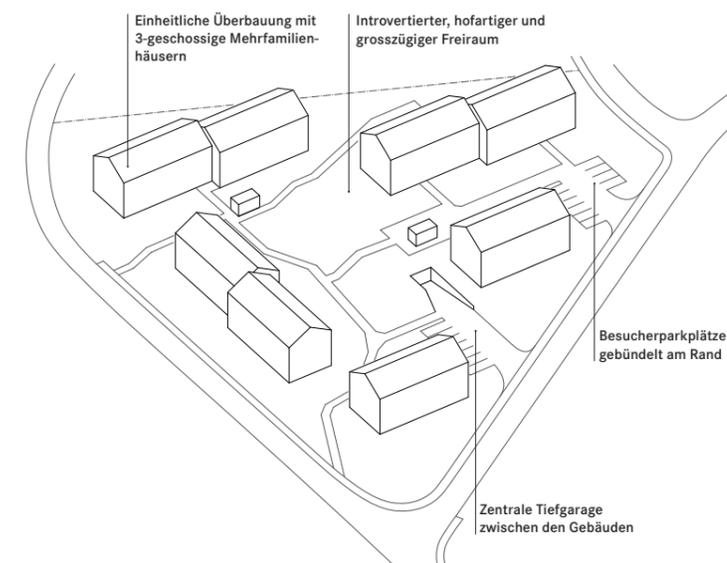
- a) Erhalten des Charakters der Siedlung;
- b) Steigern der Qualität des Aussenraumes für die heutigen und neuen Bewohnerinnen und Bewohner;
- c) Beibehalten eines Teils der preisgünstigen Wohnungen.

Aufgrund eines Studienverfahrens passt die Gemeinde den Zonenplan im Rahmen der Gesamtrevision an. Ist es im Interesse der Gemeinde oder der Eigentümerschaft, sind die Resultate des Studienverfahrens in einem Quartiergestaltungsplan oder Bebauungsplan festzuhalten. Dies ermöglicht es der Bevölkerung, im Rahmen der Revision der Ortsplanung ein konkreteres Bild der denkbaren Erweiterungen zu erhalten.

Beispiel «Stalden»

Die Siedlung «Stalden» ist eine in einheitlichem Erscheinungsbild im Jahr 1980 erbaute dreigeschossige Mehrfamilienhaussiedlung. Die an eine Genossenschaftssiedlung erinnernde Überbauung ist für Menzingen einzigartig. Der Fokus einer Innenentwicklung soll auf den bestehenden Qualitäten der Siedlung und ihrem identitätsstiftenden Charakter liegen.

- Facts**
- Wohnzone 3 (W3)
 - AZ 0.5
 - Ausbaugrad 75 %



Die ursprünglich für die Angestellten der Straf-anstalt Bostadel erstellte Siedlung befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Menzingen und grenzt auf zwei Seiten an die unverbaute Landschaft. Die Lage etwas ausserhalb des Dorfkentrums sowie die Gebäudestellung führen zu einem ruhigen Siedlungscharakter.

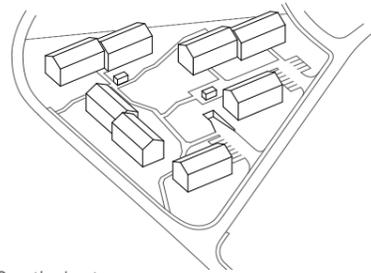
Diese Anordnung verleiht der Siedlung in Kombination mit dem grosszügigen Freiraum einen identitätsstiftenden Charakter. Der Freiraum wird heute aufgrund einer zu geringen Aufenthaltsqualität von den Bewohnern wenig genutzt.



1 Die dreigeschossigen Bauten formieren sich um den gemeinschaftlichen Freiraum.
2 Luftbild mit Quartierperimeter



Überlegungen zur Bebauung



Der identitätsstiftende Charakter der Siedlung ist beizubehalten. Die drei nachfolgenden Bilder gehen deshalb alle von einem (teilweisen) Erhalt des Bestands aus. Dieses Vorgehen erhält das preisgünstige Wohnangebot.

Quartier heute

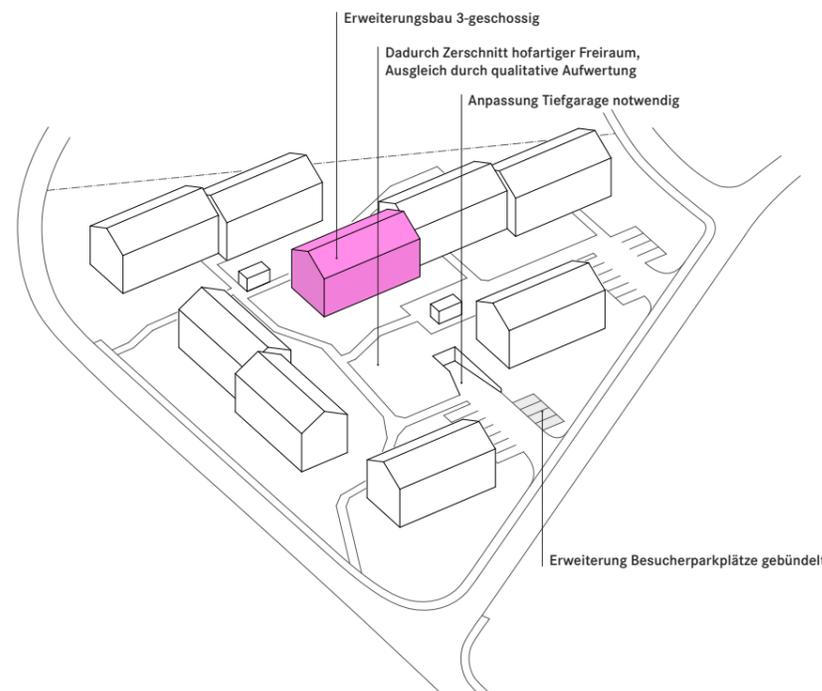
- 1 Die grösszügigen Gebäudeabstände ermöglichen an verschiedenen Stellen den Blick in die Landschaft hinaus.
- 2 Im gemeinschaftlichen Freiraum ist ein Spielplatz für die Bewohner integriert.



Erweiterung in der bestehenden «Sprache»

Dieses Bild erweitert eines der aus zwei Einheiten bestehenden Gebäude um eine dritte Einheit. Die Ausnützung erhöht sich auf 0.60.

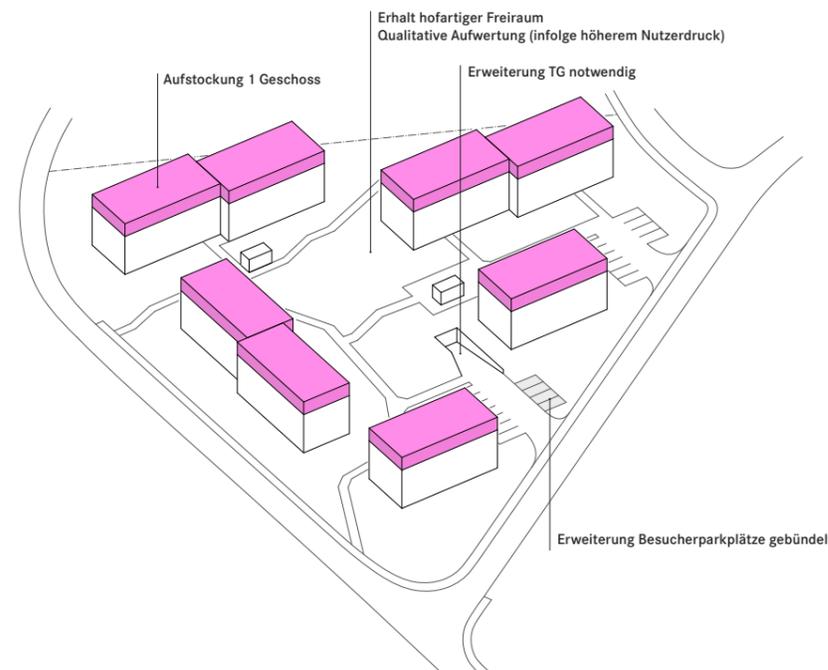
Massvorschriften Bauordnung	
- Geschosszahl	3
- Ausnützungsziffer (AZ)	0.60
- Firsthöhe (m)	13.30
- UG und DG	1



Aufstockung des Dachgeschosses

Dieses Bild baut das Dachgeschoss zu einem Vollgeschoss aus. Die Ausnützung erhöht sich dadurch auf 0.70.

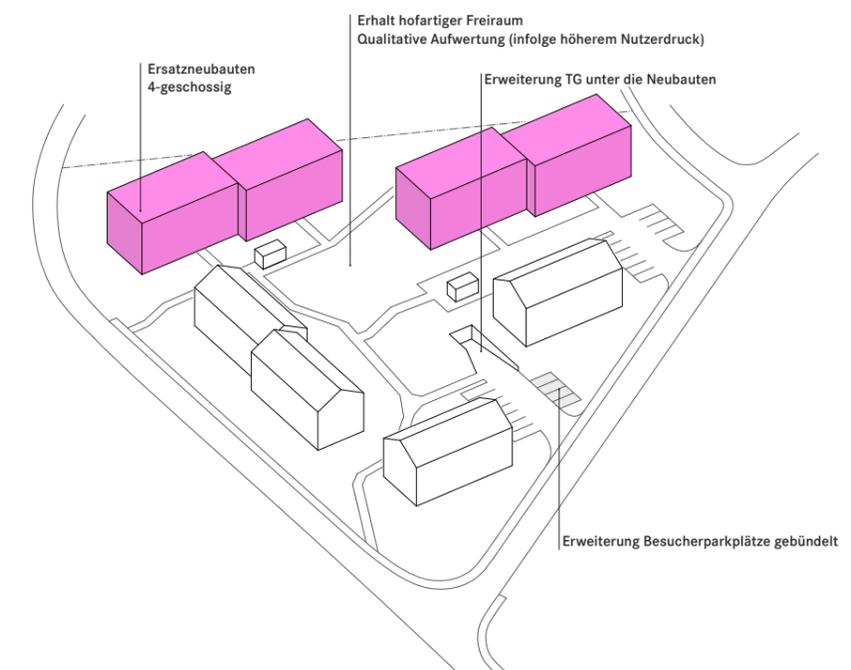
Vorschlag Massvorschriften	
- Geschosszahl	4
- Ausnützungsziffer (AZ)	0.70
- Firsthöhe (m)	14.80
- UG und DG	1



Teilersatz einzelner Gebäude

Dieses Bild ersetzt zwei der dreigeschossigen Gebäude durch Neubauten mit vier bis fünf Geschossen. Dies geschieht am nördöstlichen Rand dieser Siedlung. Die Ausnützung erhöht sich dadurch ebenfalls auf 0.70.

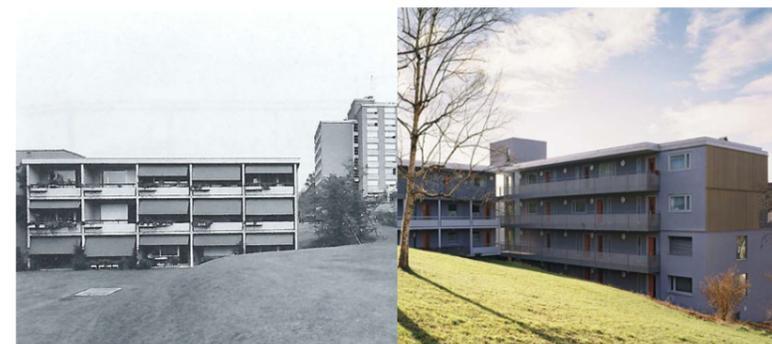
Vorschlag Massvorschriften	
- Geschosszahl	5
- Ausnützungsziffer (AZ)	0.70
- Firsthöhe (m)	18.30
- UG und DG	1



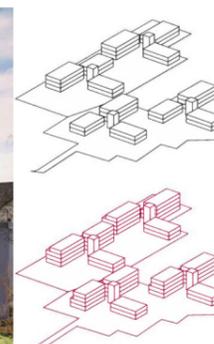
Beispiele



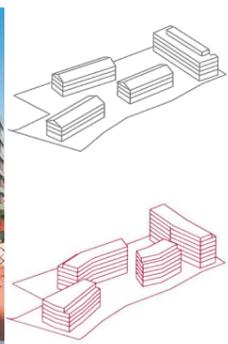
1 Gesamtanierung und Aufstockung MFH Salstrasse, Winterthur, Hinder Kalberer Architekten



2 Sanierung und Aufstockung, Siedlung Irchel, Zürich, Straub + Kleffel Architekten



3 Neubau, Siedlung Hausäcker/Farbhof, Altstetten, Hauenstein La Roche Schedler hls Architekten



Es liegt ein typisches Beispiel eines Industriequartiers im Kanton Zug vor. Ursprünglich ausgedehnt für das verarbeitende Gewerbe, mutiert es zu einem multifunktionalen Quartier. Wohnen drängt ins Quartier, dies aufgrund mangelnder anderer Möglichkeiten im Dorf oder wegen den höheren Renditen für die Wohnnutzung. Neben den klassischen KMU's richten sich die Gemeinde mit dem Werkhof und die Landi mit einem Shop und einer Tankstelle ein. Die Parzellenstruktur und die Erschliessung sind einfach. Viele Eigentümerinnen und Eigentümer mit unterschiedlichen Interessen planen und bauen auf ihren Parzellen. Ein übergeordnetes «Ganzes» sowohl in der Gestaltung, der Nutzung und der Freiräume fehlt. Wie entwickelt eine Gemeinde ein solches Quartier weiter?

Zuerst ist festzulegen, wie viel Wohnen im heute reinen Arbeitsquartier möglich ist. Mehr Wohnen bedeutet oftmals eine Verunsicherung für das produzierende Gewerbe: Direkt oder indirekt kann diese Mischung zu Reklamationen und Einschränkungen führen. Hingegen beleben unterschiedliche Nutzungen das Quartier: Ein Ökiohof z. B. bringt Leben ins Quartier und etabliert sich als Treffpunkt am Samstag für das ganze Dorf. Neue Loftwohnungen oder temporäre Wohnformen als Alternative für die klassische Wohnüberbauung sprechen ein neues Zielpublikum an. Die Leute wohnen am Abend und übers Wochenende in den Lofts und stören sich nicht am «lauten» Gewerbe unter der Woche.

Die Bilder zeigen, dass das Potenzial für eine Verdichtung mit der heutigen Bauordnung in der Regel klein ist. Mit einer partiellen Verdichtung fordert die Gemeinde mehr Qualität ein. Dies beinhaltet in der Regel kleine Massnahmen auf den zu verdichtenden Parzellen.

Da ein kleiner gestalteter Freiraum, hier die Verlegung der Parkplätze in den Boden, dort die Erhöhung der Durchlässigkeit und vielleicht auch das Zulassen und Fördern von temporären Nutzungen (Samstagskaffee beim Ökiohof, Take-away Wagen für die Mittagsverpflegung). Es gilt hier den «Wildwuchs» auszuhalten und stehen zu lassen, da er für nicht sehr wertschöpfungsstarke Branchen durchaus Chancen bieten kann.

Aufgrund der breit gefächerten Interessen, der schwierigen Parzellenstruktur und der Freiheit für das Gewerbe vor Ort flexibel auf neue betriebliche Herausforderungen zu reagieren, drängt sich keine Gesamtplanung auf. Denkbar wäre allenfalls die Erarbeitung eines Quartiergestaltungsplanes mit den wichtigsten Aussagen zur Erschliessung, zur Parkierung, zur Adressierung, zur Aufwertung der Strassenräume und zu den Gebieten, welche sich für eine punktuelle Verdichtung eignen. Im konkreten Fall der «Industriestrasse» sind die Gestaltung des Dorfeinganges sowie die Ausrichtung des Quartiers zur Kantonsstrasse wichtige Themen für einen Quartiergestaltungsplan.

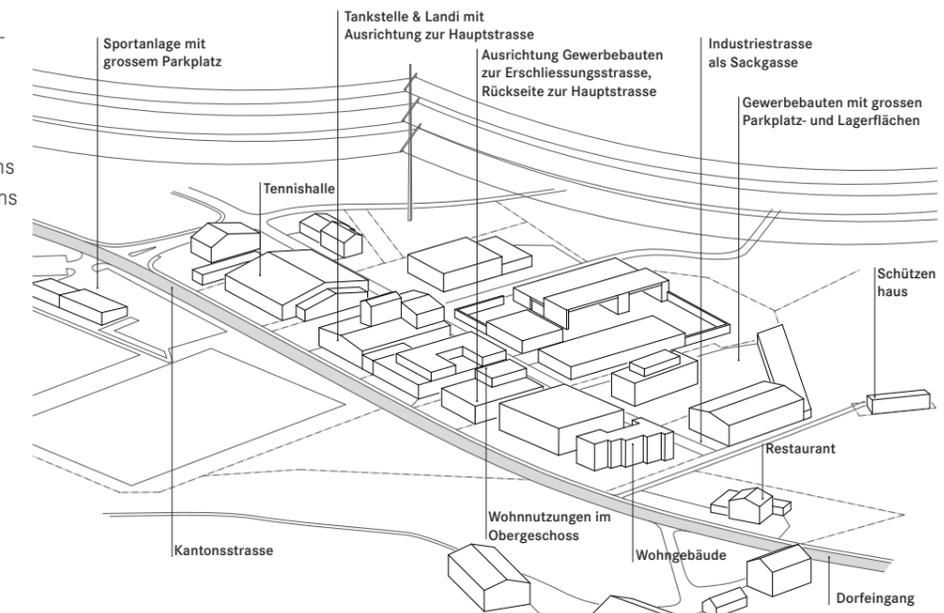
Die Gemeinde ermöglicht im Rahmen der Ortsplanungsrevision in der Bauordnung einen Bonus für eine Erhöhung der Dichte im Arbeitsgebiet, sofern das Baugesuch massgebliche Vorschläge zur Steigerung der Qualität auf den betroffenen Parzellen aufzeigt. Dabei sind die Anforderungen jedoch nicht zu hoch zu schrauben.

Beispiel «Industriestrasse»

Am östlichen Rand von Menzingen am Dorfeingang liegt das rund 4.5 ha grosse Wohn- und Arbeitsgebiet, bestehend aus grossen Gewerbebauten mit unterschiedlichen Nutzungen. Tennishallen, Werkhöfe oder einer Tankstelle prägen das Quartierbild. Neben den Gewerbebauten gibt es reine Wohngebäude. Weitere Wohnungen liegen in den Obergeschossen der Gewerbebauten. Die Gebäude bilden trotz ihrer verschiedenen Gestaltung eine in sich geschlossene Einheit am Dorfeingang von Menzingen.

Facts

- Wohn- und Arbeitszone 5 mit Baumassenziffer 3.5
- max. Wohnanteil höchstens 25 % des Gebäudevolumens
- Ausbaugrad rund 77 %



Das Gebiet ist zweigeteilt in eine rückwärtige Arbeitszone und eine Wohn- und Arbeitszone entlang der Strasse. Eine Hochspannungsleitung verhindert eine Entwicklung der Arbeitszone. Grosse Gewerbebauten stehen mit geschlossenen Rückfassaden zur Kantonsstrasse und verleihen dem gesamten Gebiet einen verschlossenen und abweisenden Charakter.

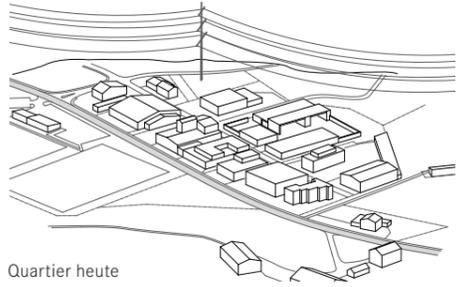
Die Adressierung erfolgt hauptsächlich über die als Sackgasse gestaltete Industriestrasse. Die fehlenden Zugänge von der Kantonsstrasse her führen zu einer schlechten Durchlässigkeit des Gebiets für Fussgänger. Der Freiraum zwischen den Gebäuden dient als Parkierungs- und Lagerfläche. Das Gebiet wird von einer Landschaft von nationaler Bedeutung (BLN) umschlossen.



- 1 Die Gewerbebauten werden durch die rückwärtig gelegene Industriestrasse erschlossen.
- 2 Luftbild mit Quartierperimeter



Überlegungen zur Bebauung



Das erste Bild überprüft die Möglichkeit einer Entwicklung innerhalb der Bauordnung. Das zweite Bild legt den Fokus auf eine Aufwertung des Gebiets. Beide Bilder betrachten die Parzellen gegen die Kantonsstrasse, da die Hochspannungsleitung eine Entwicklung in der dahintergelegenen Arbeitszone zur Zeit verhindert.

Quartier heute

- 1 Die Gebäude stehen grösstenteils mit geschlossenen Fassaden an der Kantonsstrasse.
- 2 Blick auf das Gebiet von Süden her. Im Vordergrund ersichtlich die neuste bauliche Entwicklung.



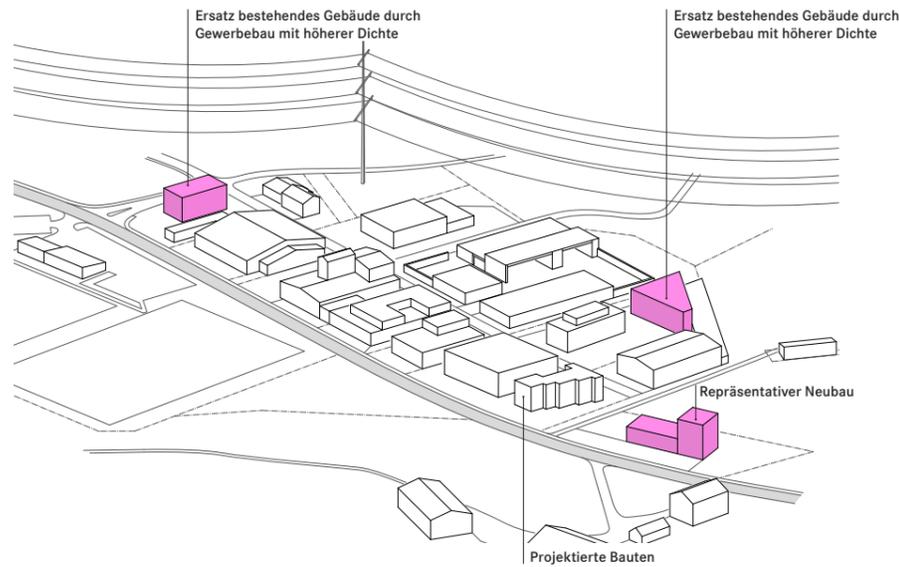
Einzelbauweise nach Bauordnung

Die Wohn- und Arbeitszone ist zu rund 77 % ausgebaut. Mit der heutigen Bauordnung lassen sich in der Einzelbauweise noch drei Grundstücke grundlegend verdichten.

Massvorschriften gemäss Bauordnung

- Geschosshöhe 4
- Baumassenziffer (m³/m²) 3.5
- max. Wohnanteil 25 % *
- kl. Grenzabstand (m) 5.00
- gr. Grenzabstand (m) 7.00
- Firsthöhe (m) 12.50

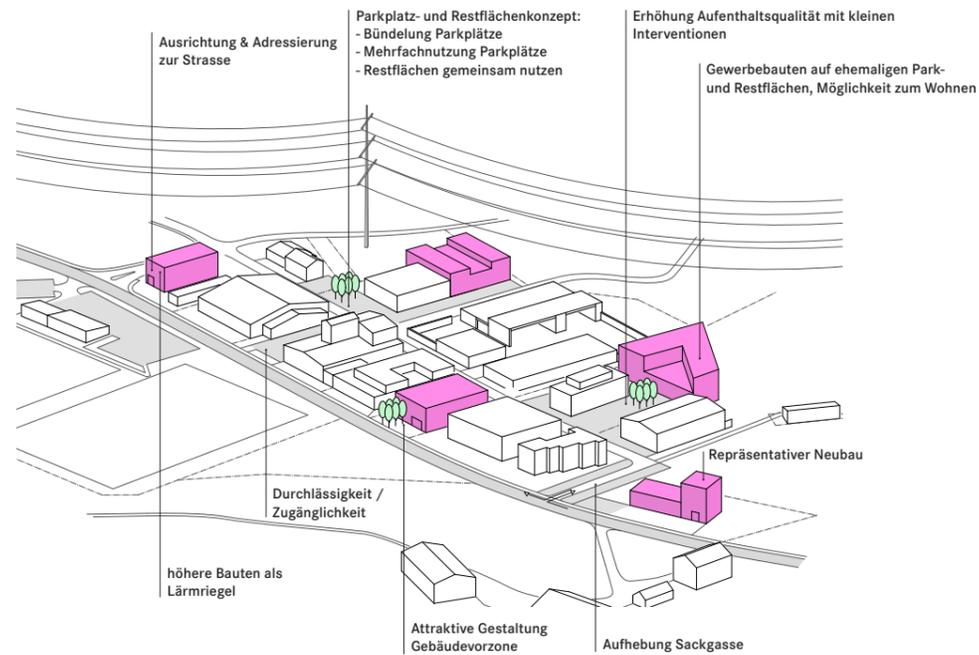
* bezogen auf das Gebäudevolumen



Aufwertung mit kleinen Massnahmen

Dieses Bild zeigt Massnahmen für eine qualitative Aufwertung des Gebiets. Kombinieren lassen sich diese mit einer baulichen Verdichtung. Dies geschieht durch die effiziente Nutzung der Parkierungs- und Lagerflächen und durch Ersatzneubauten.

Der Fokus der Aufwertung liegt in der Erhöhung der Aufenthaltsqualität sowie einer Öffnung des Gebiets auf die Hauptstrasse hin. Das Quartier erhält eine bessere Adressierung und eine öffentliche Nutzung als Auftakt am Dorfeingang.



Beispiele

Temporäre Möblierung und Nutzungen



1, 2, 3: Sitzgelegenheiten



4 Bepflanzung und Sitzgelegenheit



5 Take-away Wagen für die Mittagsverpflegung

Gewerbebauten



6 Renovierte Vidmarhallen in Köniz



7 Gewerbehaus Noerd mit Büronutzung und Wohnen