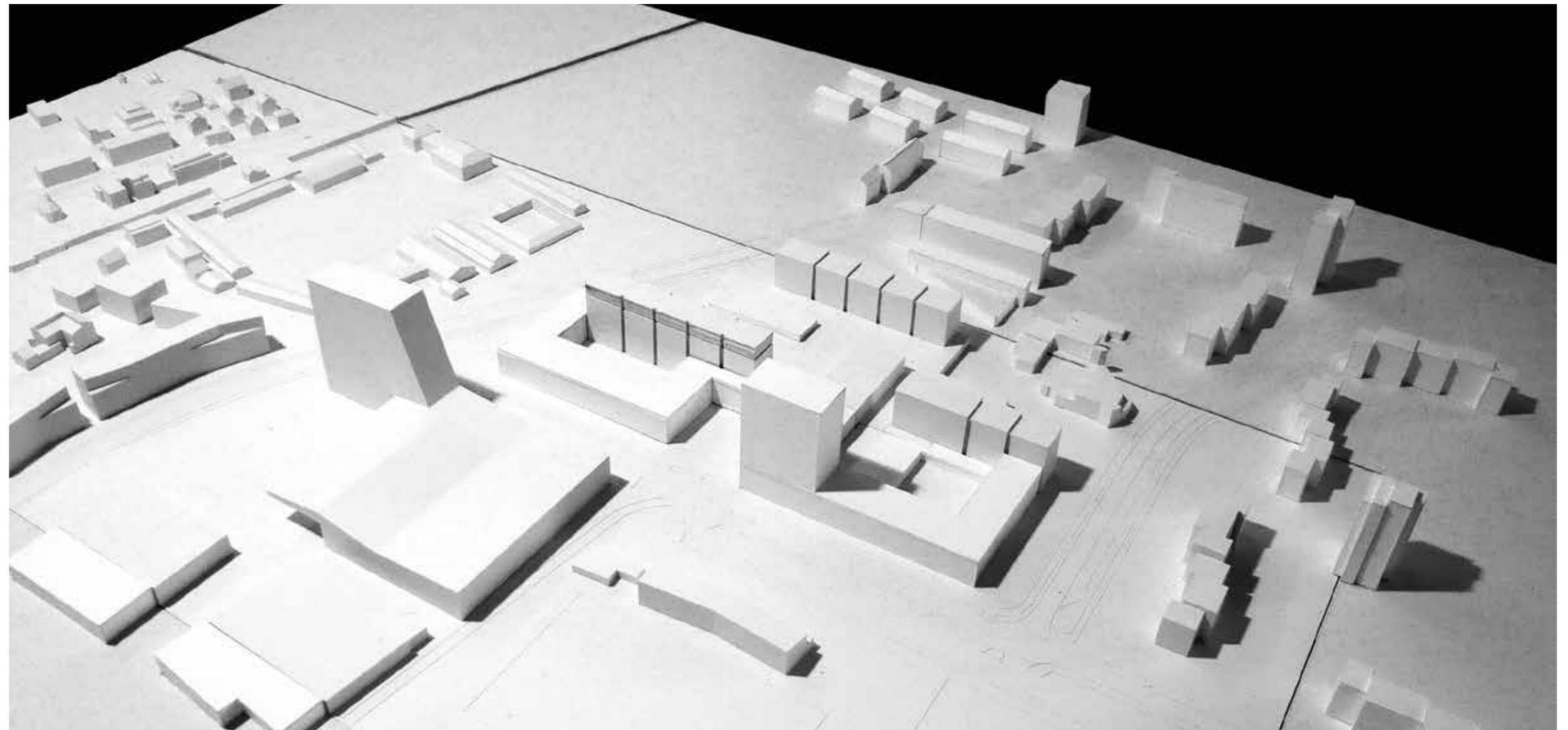


Variantenstudium Richtprojekt BBP-Änderung Hertizentrum Zug



Modellfoto Richtprojekt von Nordosten

Inhalt

	Seite
Inhalt	2
Ausgangslage - Programm	3-4
Findungsprozess	
Städtebauliche Untersuchungen	5
Sockelbau mit Aufbauten	6-7
Dampfer	8-9
Überlagerung freistehender Zeilenbauten	10-11
Akzente, Hochpunkte	12-13
Offener Mäander	14-15
Geschlossener Mäander	16-17
Fazit aus den städtebaulichen Untersuchungen	18

Ausgangslage - Programm - Aufgabenstellung

Ausgangslage:

Ausgangslage ist das Hertizentrum, eine Bebauung im Westen der Stadt Zug aus den frühen 80-iger Jahren, welche die Funktionen Wohnen, Arbeiten und Einkaufen an einem Ort zusammenführt. Im Erdgeschoss befindet sich ein kleines Einkaufszentrum mit Restaurant, zwei Grossverteilern, mehreren kleinen Quartierläden, einer Post sowie einer Bank. Drei 8-9geschossige, zeilenförmig ausgebildete Wohnbauten begrenzen die Erdgeschossnutzung und beinhalten die Funktion Wohnen in unterschiedlichen Formen.

Der Wohnblock im Westen beinhaltet Eigentumswohnungen, jener im Süden Mietwohnungen und der im Norden sowohl Alterswohnungen als auch ein im südlichen Teil eingebautes Alters- und Pflegezentrum. Zwischen dem Wohnblock Süd und dem Wohnblock Nord ist ein viergeschossiges, quer zur Bebauung stehendes Gebäudevolumen eingeschoben, das in seinen Obergeschossen Büros beinhaltet.

Die Bebauung übernimmt in ihrer Geometrie die Ausrichtung des Gesamtquartiers Herti, das ab den 60-iger Jahren in mehreren Etappen erbaut wurde. Das Hertiquartier ist in einer gartenstadtähnlichen Komposition, mit unterschiedlich geschossigen Zeilenbauten, punktuell gesetzten Wohnhochhäusern sowie gegen Westen hin eingeschossigen Reihenhäusern angelegt. Die von Süden nach Norden hin verlaufende Allmendstrasse folgt der Geometrie und führt von Südosten hin ins Quartier. Sowohl General-Guisan-Strasse als auch St. Johannesstrasse führen in einer diagonal zur Geometrie verlaufenden Richtung parkwayartig durch das Quartier.

Das Hertizentrum - als Teil des Hertiquartiers - ist auf Grundlage des gültigen Bebauungsplanes realisiert worden. Eigentümer der Gesamtanlage ist die Korporation Zug. Das Einkaufszentrum als eigentliches Herzstück wurde an eine externe Firma im Baurecht vergeben. Die Eigentumswohnungen wurden von der Korporation im Baurecht verkauft. Das Alters- und Pflegezentrum wird durch die Stadt Zug betrieben und die Mietwohnungen sind im Baurechtsbesitz von unterschiedlichen Gesellschaften.

Im Osten wurde im Zuge der Realisierung der neuen Eishockeyhalle ein rund 60 Meter hohes scheibenförmiges Hochhaus gebaut. Dieser Bau hat sowohl die Umgebung des Hertizentrums als auch jene des ganzen Hertiquartiers massgeblich verändert. Weitere grosse Projekte im angrenzenden Stadtkontext stehen an.

Programm / Aufgabenstellung:

- Abänderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 4401 vom 13.03.1978
- Ausarbeitung eines Richtprojektes, welches zur Abänderung des bis anhin gültigen Bebauungsplanes dient und folgende Kriterien zu erfüllen hat:
- struktureller Um- und Ausbau des bestehenden Einkaufszentrum unter dem Aspekt einer attraktiven Wegführung durch das Einkaufszentrum und der Unterbringung eines neuen Coops mit grösseren Ladenflächen.
- möglichst umgehende Umsetzung der Umbauarbeiten im Bereich Einkaufszentrum (Anwendung der Ausnutzungs- und Perimeterreserven im bestehenden, gültigen Bebauungsplan unter Beachtung des Richtprojektes für das gesamte Hertizentrum)
- Erweiterung des bestehenden Alters- und Pflegezentrums um rund 100 Pflegeplätze. Räume für altersspezifische Serviceeinrichtungen, Verwaltung, Spitex, Pro Senectute und Stiftung Alterszentren Zug. Parkplätze für die Altersnutzung.
- Wohnungen für die Korporation Zug. Vergrösserung der Angebote an Alterswohnungen im Hertizentrum. Synergien für diese Wohnungen im Zusammenhang mit dem Ausbau des Alters- und Pflegezentrums. Weitere preiswerten Wohnungen unterschiedlicher Grösse. Die Realisation dieser Einheiten für die Korporation soll möglichst unabhängig von der Erweiterung des Alters- und Pflegezentrum für die Stadt erstellt werden können.
- städtebauliches Verdichtungspotenzial ausloten
- Das Hertizentrum mit weiteren Nutzungen anreichern, die angemessen auf den Gesamtkontext reagieren, bestehende Nutzungen im Quartier verstärken und auch in der Lage sind, neue Impulse zu setzen.
- neues, gesamtheitlich formuliertes Umgebungskonzept, das insbesondere Erschliessungs- und Anlieferungsfragen beantwortet
- Beibehaltung der bestehenden Heizungsanlage (Holzschnitzelheizung) sowie deren Anlieferung.
- Respektieren der eigentumsrechtlichen Ausgangslage (Dienstbarkeiten, Baurecht, Eigentumsverhältnisse usw.)
- Zusätzliches Angebot an öffentlichen Parkplätzen prüfen, Synergiepotenzial nutzen



Schwarzplan Ist-Zustand

Findungsprozess - Städtebauliche Untersuchungen

Findungsprozess:

Im städtebaulichen Variantenstudium wurden mögliche Ansätze für die gestellte Aufgabe gesucht. Dabei wurden die unter Programm und Aufgabenstellung erwähnten Anforderungen den Ansätzen zugrunde gelegt.

Hauptaspekte für die Beurteilung:

- Einbinden in die städtebauliche Situation
- Reaktion auf Kontext unter Einbezug von möglichen Zukunftsszenarien in der nahen Umgebung
- Erschliessung - Durchwegung - Vernetzung mit der Umgebung - Zugänge
- Aussenraumqualitäten
- Fernwirkung - Auffindbarkeit
- Nutzungspotenzial
- Erfüllung der Nutzungsvorgaben
- Qualität des zentralen Programmpunktes „Revitalisierung Einkaufszentrum“
- Verdichtung
- Parkierung

Städtebauliche Untersuchungen:

Auf den folgenden Seiten sind die, aus unserer Sicht für das Richtprojekt wesentlichen Untersuchungsstudien in Schwarzplan und Modell dargestellt, kurz kommentiert und beurteilt.

Sockelbau mit Aufbauten

Einkaufen an die Strasse bringen

Eine eingeschossige Erweiterung der Ladenutzung im östlichen Bereich des Hertizentrums. Die Allmendstrasse nachzeichnend.

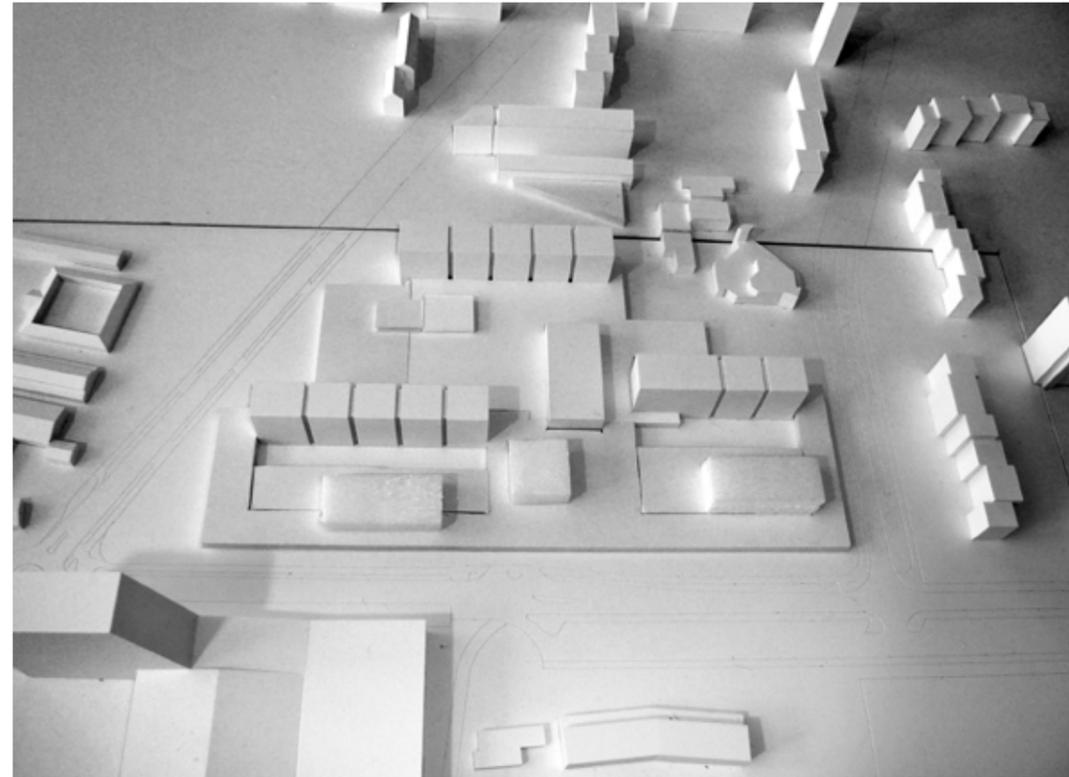
Hofausbildungen im Übergang zum Bestand. Aufbauten auf der eingeschossigen Sockelerweiterung als Weiterführung des bestehenden Prinzips.

- Begleitung Allmendstrasse, Fassung und Aktivierung des Strassenraumes
- Ausbildung eines südlichen Abschlusses und eines nördlichen Einlenkers in die St. Johannes-Strasse
- maximal mögliche Dachterweiterung im Bezug auf Grenz- bzw. Strassenabstände
- Schaffen von halböffentlichen Aussenbereichen vor den bestehenden Zeilenbauten
- Fortsetzung der Struktur von vorhandenen Dachaufbauten
- Verkaufsflächen ausdehnen bis zur Allmendstrasse
- Wohnungsnutzungen in den Aufbauten
- Durchwegung im Inneren des Sockelbaus.



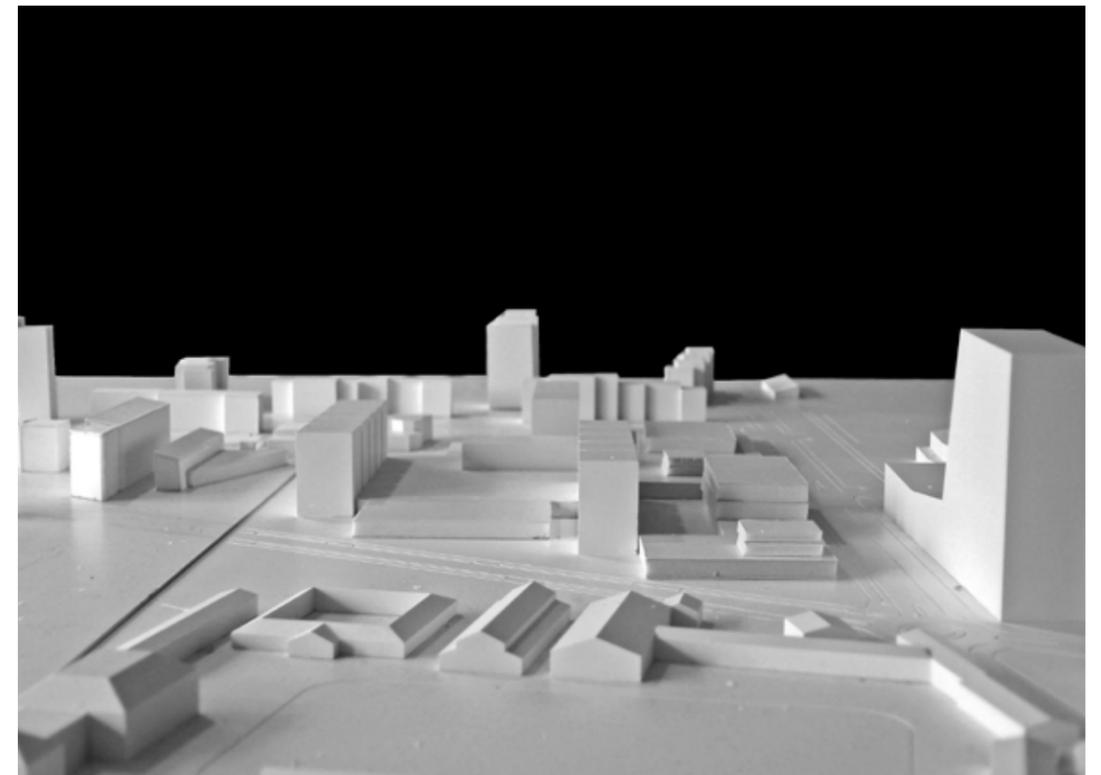
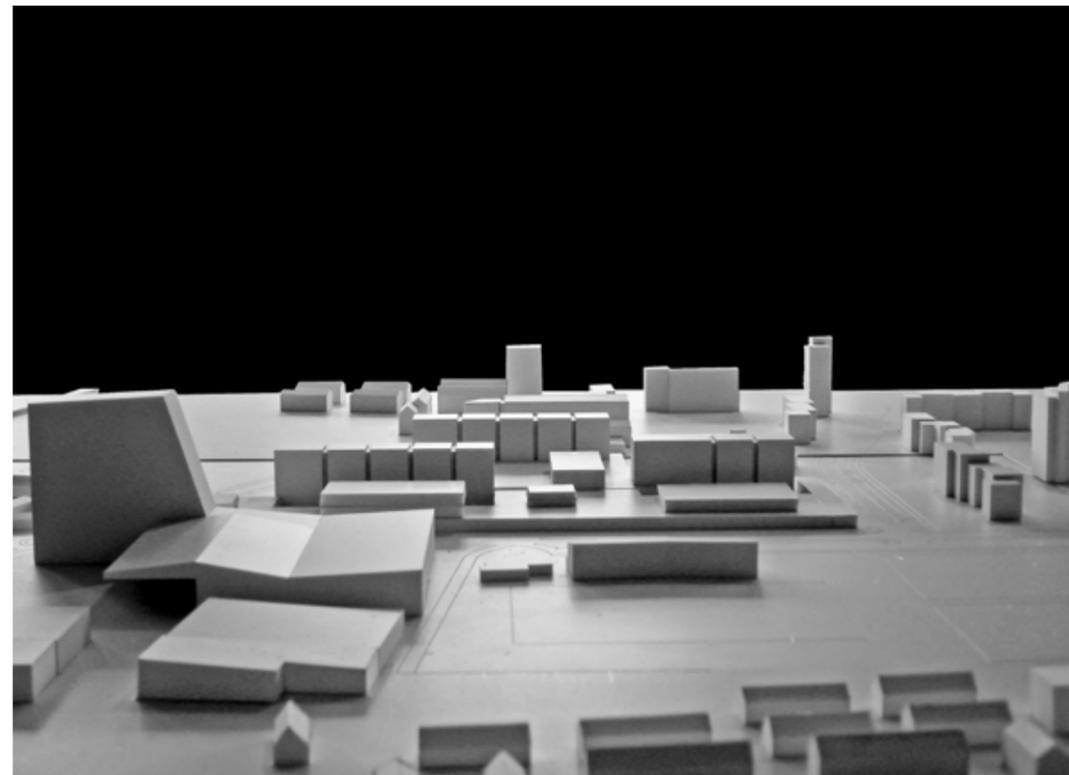
Beurteilung

- Verhältnis zum Kontext zu schwach
- unentschiedener städtebaulicher Auftritt
- massstäblich nicht richtiger Umgang mit Stadionneubau
- bauliche und volumetrische Ausformulierung der südlichen (General-Guisan Strasse) und nördlichen (St. Johannesstrasse) Abschlüsse in dieser Form denkbar. Im Süden Platzbildung - im Norden Einlenker in die St. Johannes-Strasse
- sehr introvertierte Anlage
- Aussenraumqualitäten fraglich
- Vernetzung mit Umgebung schwach
- Adressbildung schwierig
- keine Fernwirkung
- Nutzungspotenzial nur schwach ausgeschöpft.
- Programmpunkt Erweiterung Altersnutzung nur beschränkt eingelöst
- sehr kleine Verdichtung
- Revitalisierung des Einkaufszentrums denkbar
- Anlieferung Heizzentrale schwer einlösbar
- Tiefgaragenzufahrten im Gebäude



Fazit (mitnehmen für Richtprojekt)

- öffentliche Nutzung an die Allmenstrasse bringen
- räumliche Formulierung und Fassung der Allmendstrasse
- räumliche Ausbildung im Süden (Platz), Norden (Übergang St. Johannesstrasse)



Dampfer

Zweigeschossiger Anleger

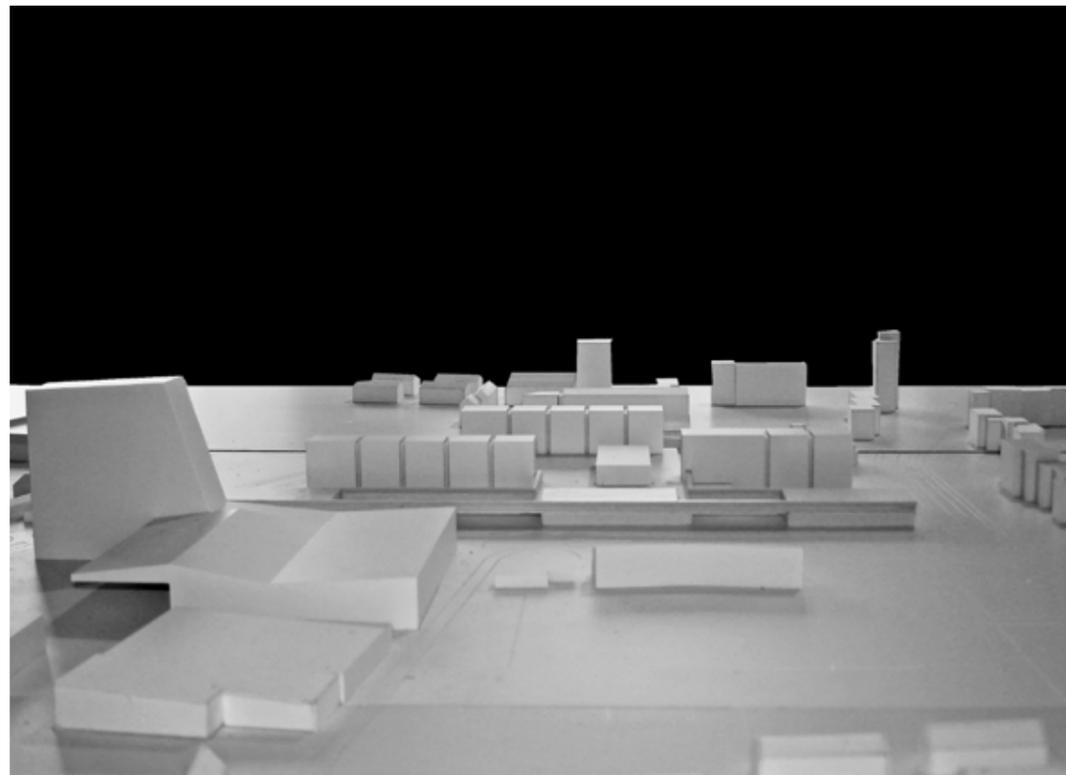
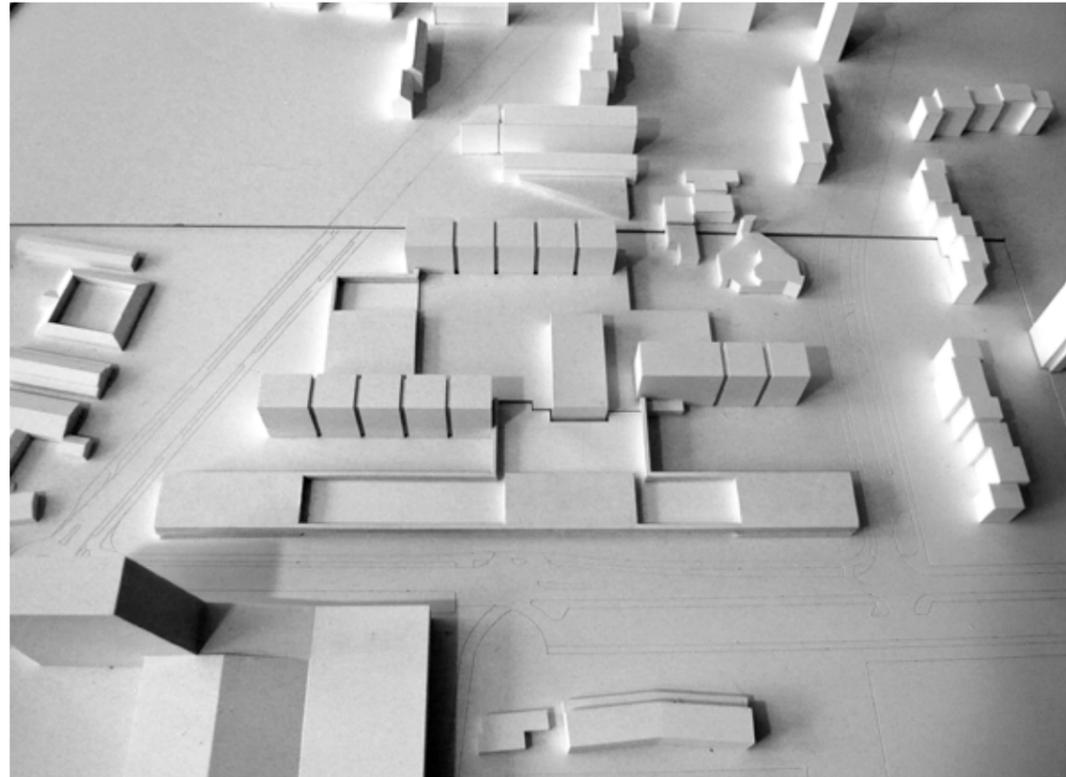
Erweiterung Sockelgeschoss zweigeschossig nach Osten über gesamte Länge Allmendstrasse und nach Süden

- Begleitung und Nachzeichnung Allmendstrasse, räumliche Fassung des Strassenraumes
- Durchlässige Erdgeschossnutzungen
- Einkaufsnutzung an die Allmendstrasse bringen.
- Vernetzung EG-Nutzung - Öffentlicher Raum (Strassenraum)
- 2.OG Wohnnutzungen mit introvertierten Aussenräumen, gemeinschaftliche oder private Dachgärten
- EG Einkaufen - OG Wohnen
- Durchwegung im Innen- und Aussenraum



Beurteilung

- eher zurückhaltende Reaktion bezüglich bestehendem Kontext.
- Gegenüber Stadionbau volumetrisch eher schwach
- fragliche städtebauliche Ausbildung des südlichen und nördlichen Abschlusses durch Ausbildung von Stirnfassaden
- allenfalls nur beschränkt mögliches Einlösen des Programms punkto Erweiterung Altersnutzung
- Vernetzung mit Konext möglich
- Durchwegung denkbar
- Aussenraumqualitäten denkbar und trotzdem unklare Zuordnung der Aussenräume zwischen Bestand und Neubauten bezüglich Öffentlichkeitsgrad
- keine ausgeprägte Adressbildung
- Keine Hierarchisierung an der Allmendstrasse
- keine Fernwirkung
- Zugang zu den verschiedenen Nutzungen allenfalls zu wenig eindeutig
- Potenzial des Kontextes nicht ausgeschöpft obwohl durch introvertiertes Wohnen im Obergeschoss ein neuartiges Angebot gemacht werden könnte.
- Programmpunkt Erweiterung Altersnutzung nur beschränkt eingelöst
- eher kleine Verdichtung
- Revitalisierung des Einkaufszentrums denkbar
- Heizzentrale nur gedeckt anfahrbar
- Tiefgaragenzufahrten im Gebäude



Fazit (mitnehmen für Richtprojekt)

- öffentliche Nutzung an die Allmendstrasse bringen
- räumliche Formulierung und Fassung der Allmendstrasse notwendig
- Nutzungspotenzial des Ortes ausschöpfen, Nutzungsangebot ausdehnen

Erweiterung Hertizentrum mit Überlagerung freistehender Zeilenbauten

Zeilenbauten, Artikulierung Allmendstrasse

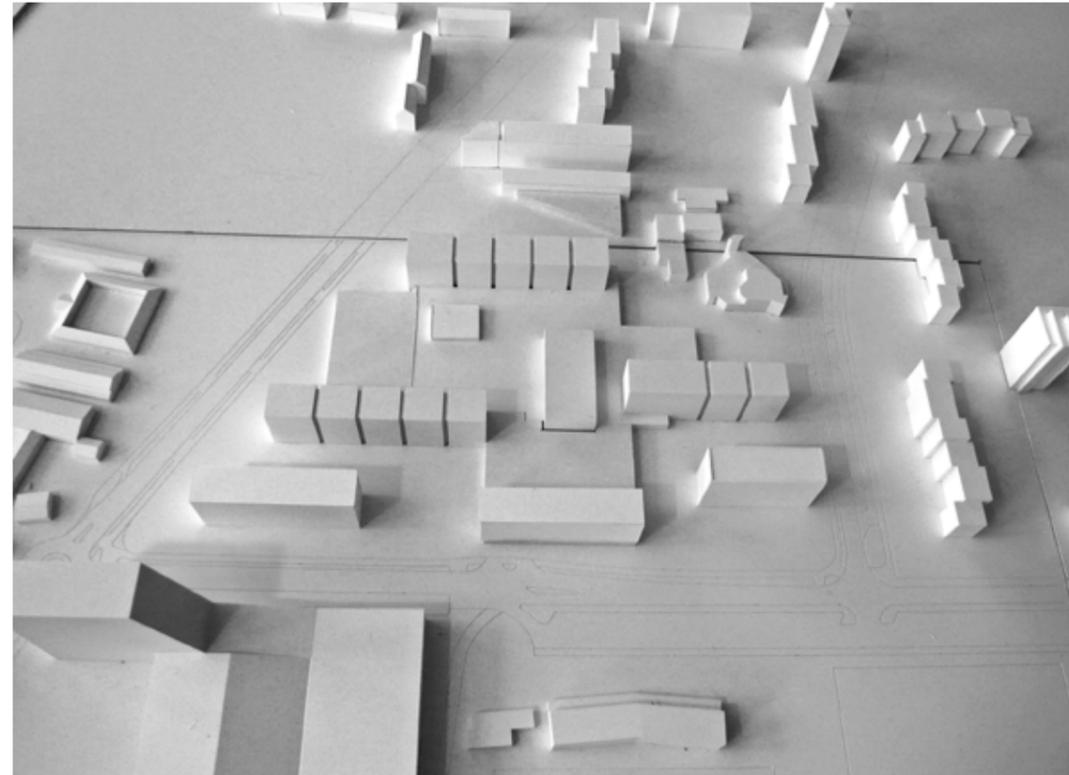
Partielle Erweiterung Sockelgeschoss eingeschossig nach Osten und nach Süden, Platzierung von drei Zeilenbauten entlang der Allmendstrasse, Anordnung versetzt, Höhenentwicklung variabel

- Überlagerung Idee Gartenstadt und Hybrid
- Begleitung Allmendstrasse
- Vernetzung mit dem Strassenraum durch Gebäudeanordnung
- durch Staffelung der Bauten Adressbildung Hertizentrum
- Durchwegung im Aussenraum



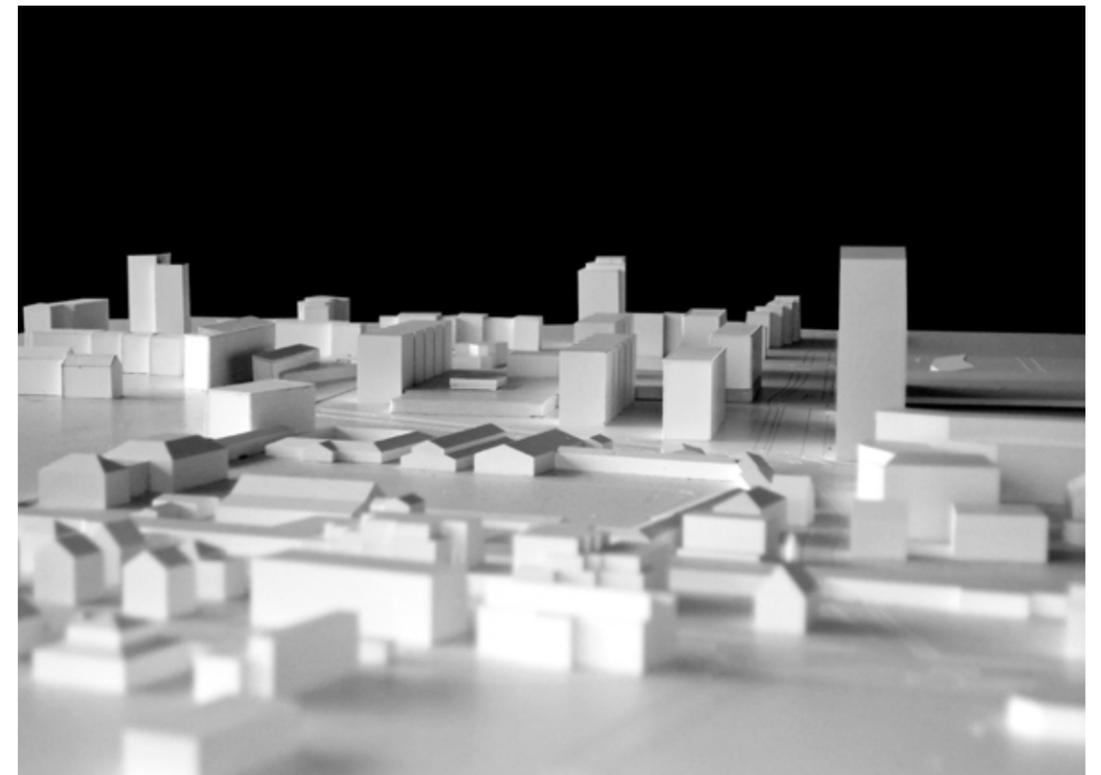
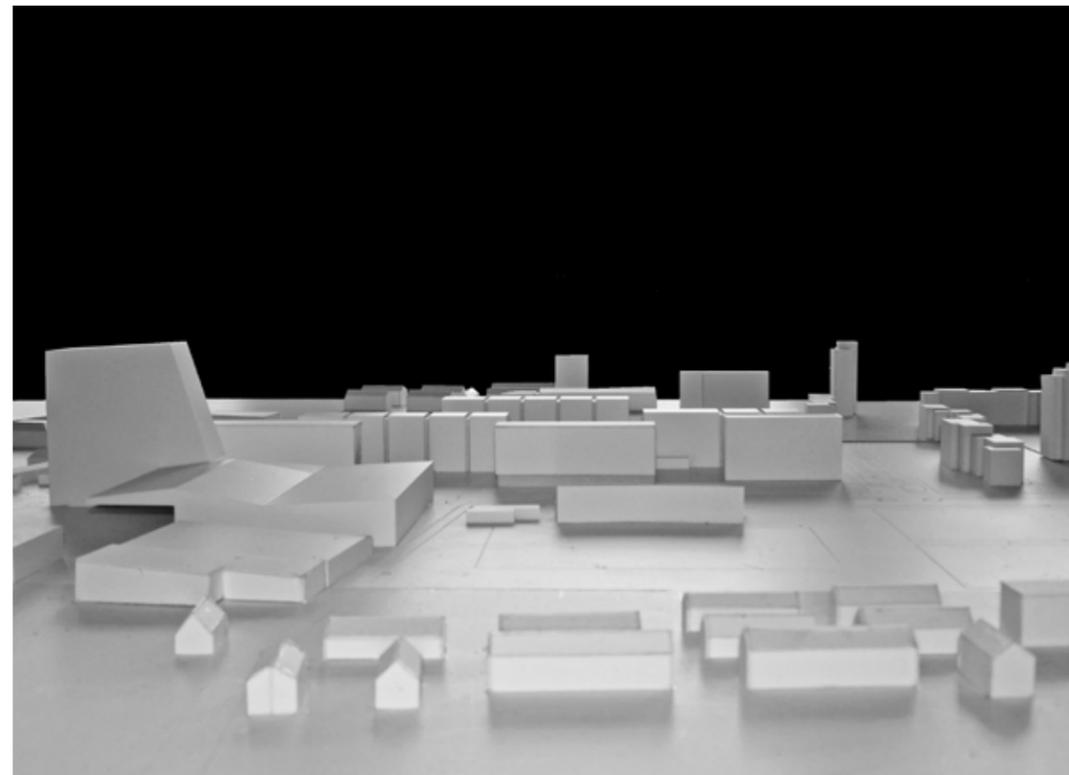
Beurteilung

- mögliche Reaktion auf bestehenden Kontext
- Gegenüber Stadionbau volumetrisch bewussteres Auftreten
- Gliederung des Strassenraumes gut
- fragliche städtebauliche Ausbildung des südlichen und nördlichen Abschlusses durch Ausbildung von Stirnfassaden
- gegen Norden hin diffuses Einlenken in die St. Johannes-Strasse.
- Einschränkung der Aussicht für den Bestand
- Vernetzung mit Kontext möglich
- Durchwegung gut denkbar
- Aussenraumqualitäten denkbar. Trotzdem unklare Zuordnung der Aussenräume zwischen Bestand und Neubauten bezüglich Öffentlichkeitsgrad, Aufenthaltsqualitäten aber auch Nutzung.
- Adressbildung durch mittlere Zeile gut
- keine ausgesprochene Fernwirkung
- Zugang zu den verschiedenen Nutzungen gut
- Potenzial des Kontextes nicht ausgeschöpft
- Programmpunkt Erweiterung Altersnutzung nur beschränkt eingelöst
- eher kleine Verdichtung
- Revitalisierung des Einkaufszentrums denkbar
- Heizzentrale nur gedeckt anfahrbar
- Tiefgaragenzufahrten im Gebäude



Fazit (mitnehmen für Richtprojekt)

- Strassenraum volumetrisch stärker fassen
- Gliederung des Strassenraumes
- Adressbildung
- Durchwegung
- Hierarchisierung
- Weiterer mehrgeschossiger Gebäudekopf zwischen Uptown und Wohnblock Ost städtebaulich nicht verträglich, Rhythmusstörung entlang General-Guisan-Strasse



Akzente, Hochpunkte

Adressbildungen

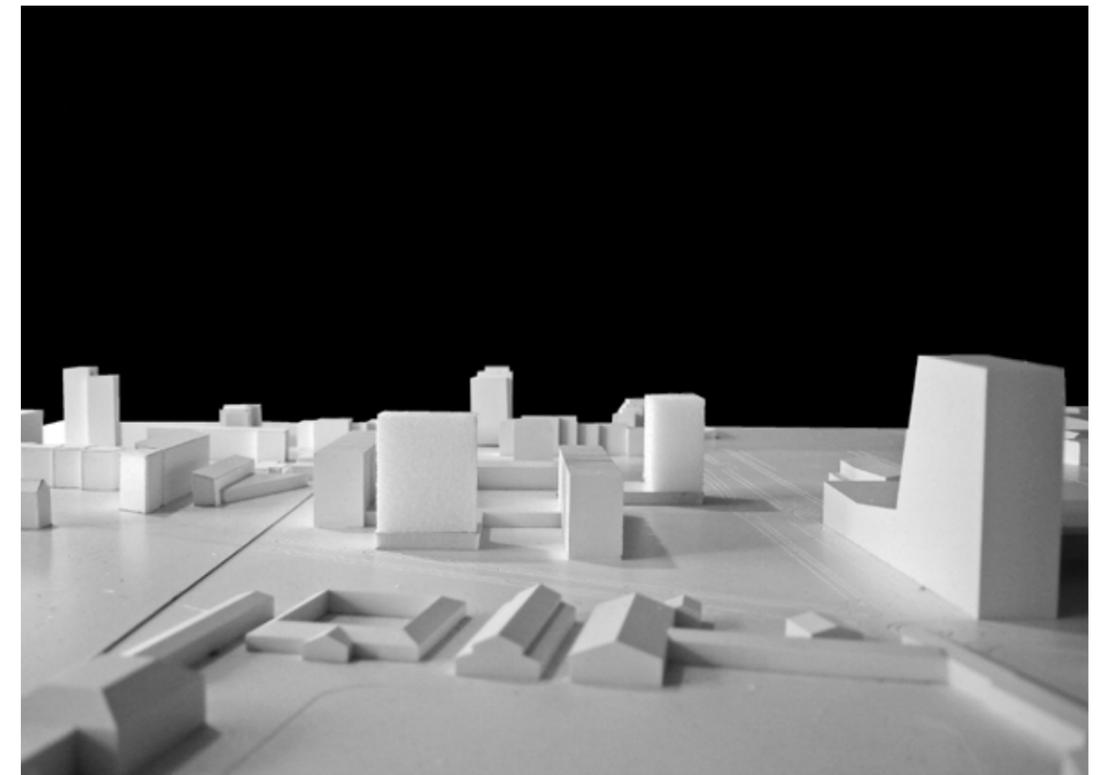
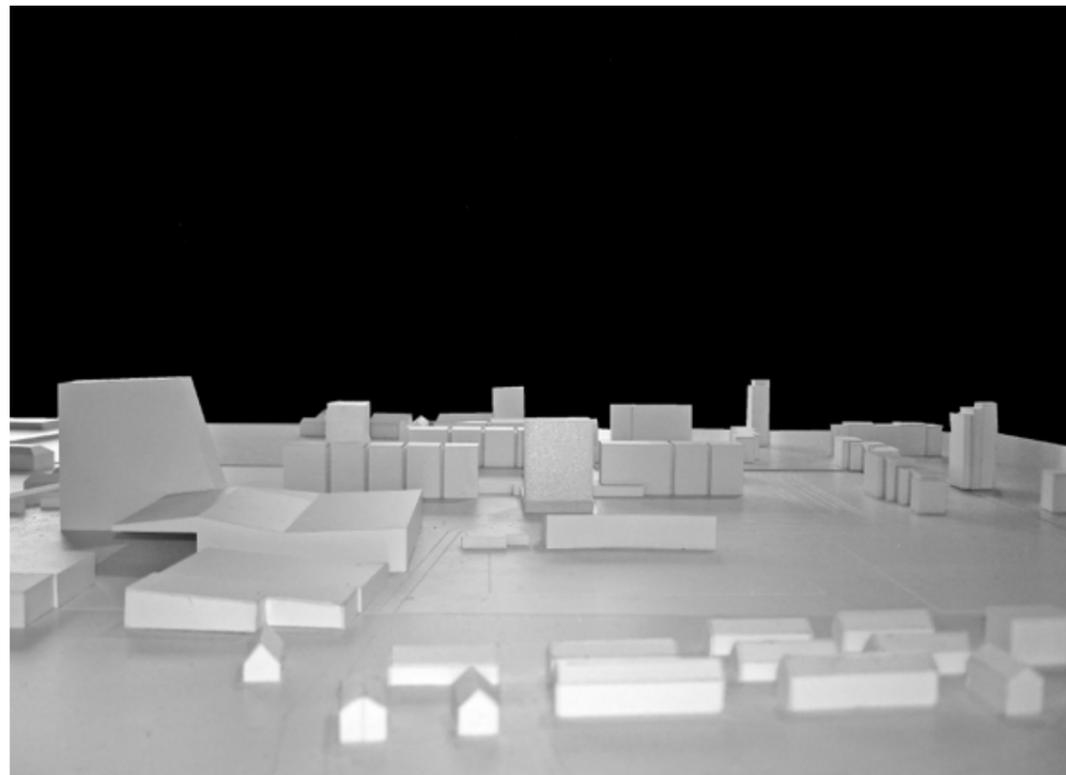
Partielle Erweiterung Sockelgeschoss eingeschossig nach Osten und nach Süden, Platzierung von zwei Hochhäusern als Abschluss der Sockelerweiterung

- Schaffung von grosszügigen Aussenräumen durch Platzieren von zwei konzentrierten Volumen, Nutzungstauglichkeit?
- Ablösung vom Bestand und dessen Typologie
- Fernwirkung, Markierung der Zugänge gleichzeitig ungewollte Gewichtung
- Geringfügige Einschränkung hinsichtlich Aussicht und Verschattung Bestand



Beurteilung

- Reaktion auf bestehenden Kontext zu schwach.
- Keine bauliche Reaktion auf Stadionbau
- keine Nutzungsverdichtung an der Allmendstrasse
- viel zu grosse Aussenräume an der Allmendstrasse.
- keine Bildung von Übergängen im Süden und Norden.
- gegenüber General-Guisan-Strasse beliebige Stellung des südwestlichen Hochpunktes
- Einschränkung der Aussicht für den Bestand gegen Westen. Gegen Osten unverändert
- kontextuelle Vernetzung?
- Durchwegung denkbar
- Adressbildung durch Hochpunkte
- Fernwirkung
- weitere Hochpunkte im Hertizentrum könnten das Uptown mit weiteren Wohnhochhäusern in der Herti verbinden und ihm seine solitäre Ausprägung vermindern
- Zugang zu den verschiedenen Nutzungen möglich
- Potenzial des Kontextes nicht ausgeschöpft
- Programmpunkt Erweiterung Altersnutzung nur beschränkt eingelöst
- eher kleine Verdichtung trotz Hochpunkten
- Revitalisierung des Einkaufszentrums denkbar
- Heizzentrale nur gedeckt anfahrbar
- Tiefgaragenzufahrten ausserhalb der Gebäude
- allf. Beibehaltung der Aussenparkplätze



Fazit (mitnehmen für Richtprojekt)

- Einsetzen einer Hochhaustypologie zur Einbindung des Scheibenhochhauses Uptown in den Kontext des Quartiers Herti mit seinen lose gesetzten Wohnhochhäusern
- Adressbildung
- Fernwirkung

Offener Mäander

Zugang Ost

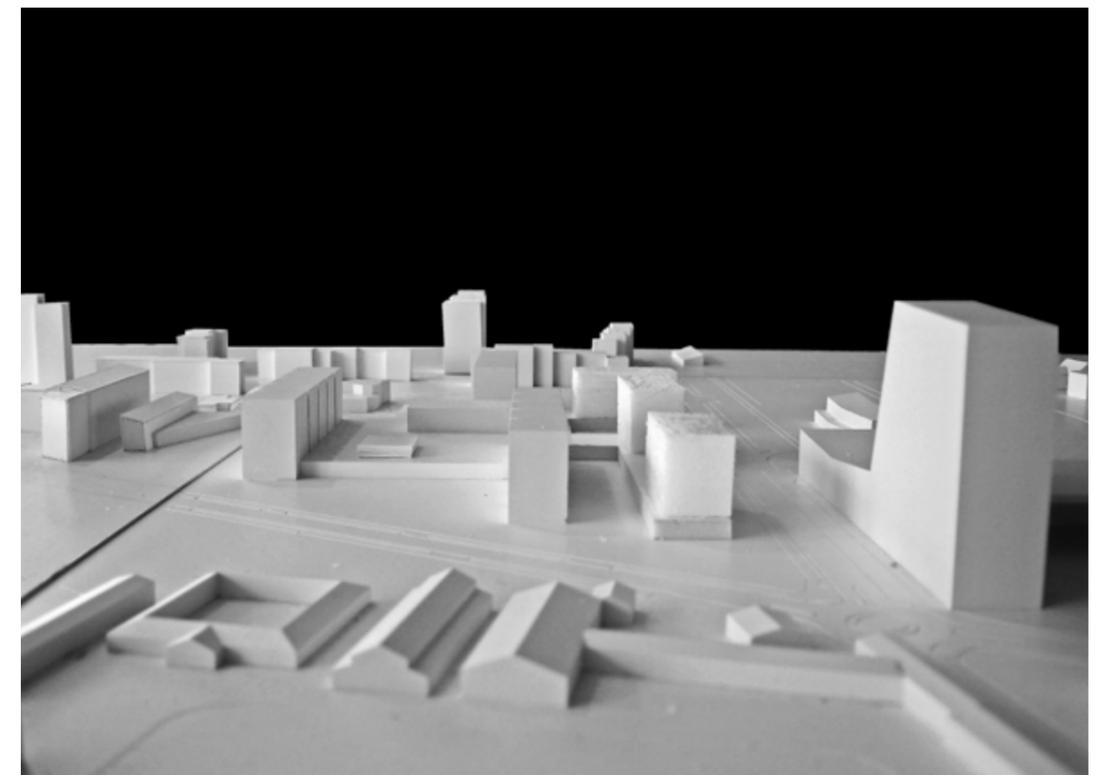
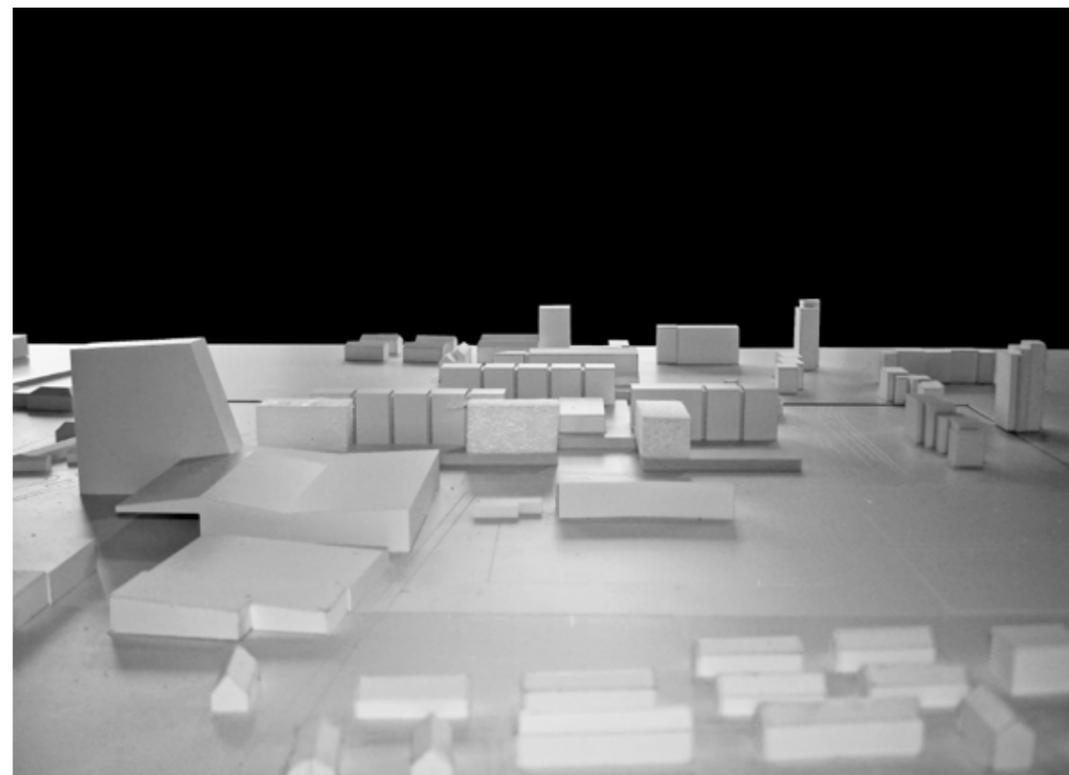
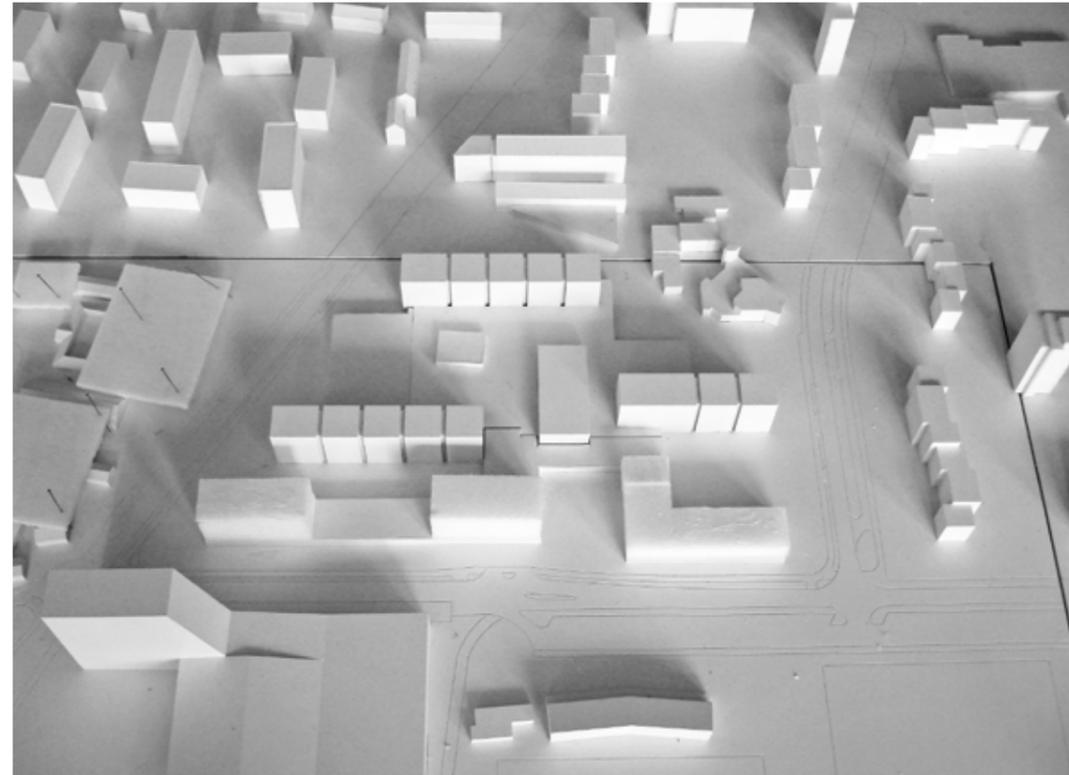
Erweiterung Sockelgeschoss eingeschossig nach Osten und Süden, Absetzung im Bereich der bestehenden Gebäude im Osten, Hofbildung beim Zugang Ost, verschiedene mehrgeschossige Volumen als Aufbauten entlang Allmendstrasse

- Begleitung und Gliederung Allmendstrasse
- volumetrisch bauliche Reaktion auf Kontext entlang der Allmendstrasse
- Volumenpositionierung und Ausformulierung des Sockelgeschosses definieren öffentliche und halböffentliche Räume
- Vernetzung mit dem öffentlichen Raum
- Gezielte Kundenführung und Durchwegung



Beurteilung

- Reaktion auf bestehenden Kontext gegen die Allmendstrasse gut
- Durch die Bildung eines Zugangsplatzes an der Allmendstrasse wird der Strassenraum gegliedert. Die Nutzung des Einkaufszentrums bekommt an der Allmendstrasse eine Adresse. Die Frage ist nun, ob der Platz richtig verortet ist.
- Reaktion auf bestehenden Kontext gegen die Allmendstrasse hin gut
- fragliche städtebauliche Ausbildung des südlichen und nördlichen Abschlusses durch Ausbildung von Stirnfassaden und Formulierungen von Aussenräumen
- Einschränkung der Aussicht für den Bestand gegen Osten
- Vernetzung mit Kontext möglich
- Durchwegung gut denkbar
- Aussenraumqualitäten denkbar. Trotzdem unklare Zuordnung der Aussenräume zwischen Bestand und Neubauten bezüglich Öffentlichkeitsgrad, Aufenthaltsqualitäten aber auch Nutzung.
- Adressbildung durch Platzbildung im Osten gut
- keine ausgesprochene Fernwirkung
- Zugang zu den verschiedenen Nutzungen gut
- Potenzial des Kontextes schon eingelöst?
- Programmpunkt Erweiterung Altersnutzung nur beschränkt eingelöst
- Verdichtung besser.
- Zugang zu Nutzungen eindeutig
- Verdichtungspotenzial mittel
- Revitalisierung des Einkaufszentrums denkbar
- Heizzentrale nur gedeckt anfahrbar
- Tiefgaragenzufahrten im Gebäude



Fazit (mitnehmen für Richtprojekt)

- Gliederung Strassenraum durch die Bildung eines Zugangsplatzes an der Allmendstrasse
- Adressbildung an der Allmendstrasse
- Weiterer mehrgeschossiger Gebäudekopf zwischen Uptown und Wohnblock Ost städtebaulich nicht verträglich, Rhythmusstörung entlang General-Guisan-Strasse

Geschlossener Mäander

Verschmelzung von Bestand und Erweiterung

Mäanderförmige Erweiterung des Sockelgeschosses ein- bis dreigeschossig Richtung Osten und eingeschossig nach Süden, Im Osten Anschluss an bestehende Bauten

- Begleitung Allmendstrasse
- Versatz Sockelgeschoss Nord und Süd
- Adressbildung durch Zugangsraum
- Präzise Formulierung und Begrenzung von verschiedenen Aussenräume bzw. Höfen durch die Gebäudeanordnung (Öffentlichkeit / Privatheit)
- Vernetzung mit dem öffentlichen Raum
- Gezielte Kundenführung
- Problematik Verschattung Wohnblock Ost, Nähe zum Bestand

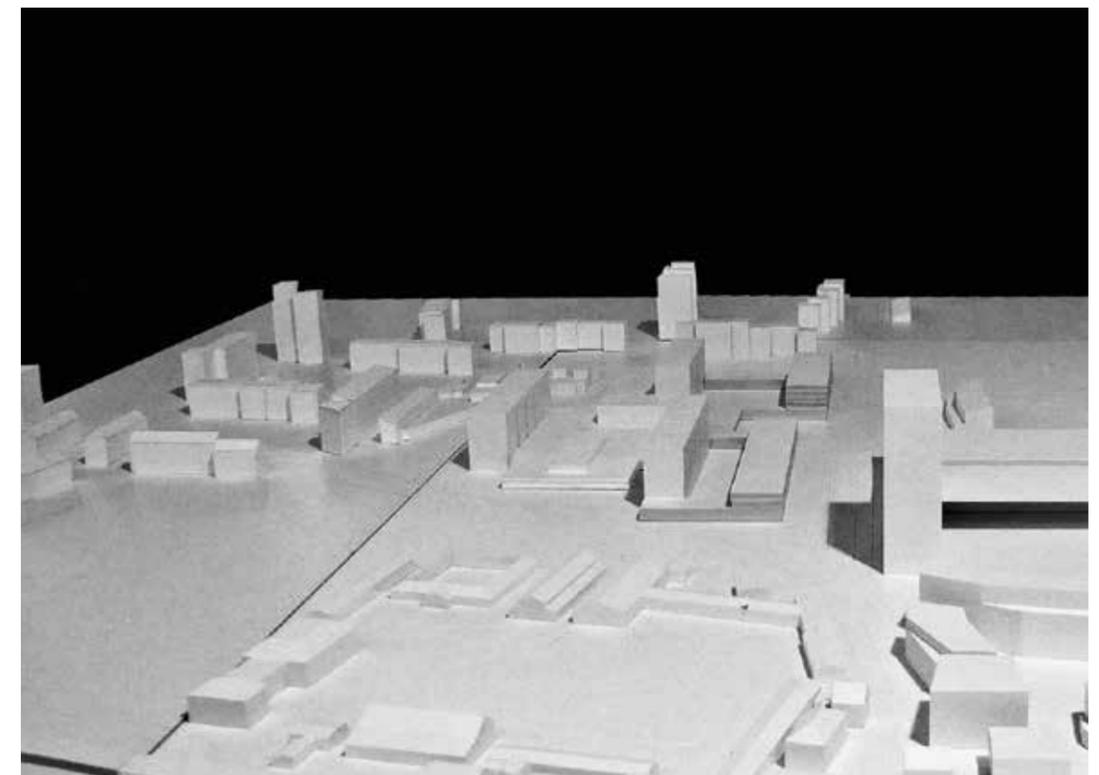
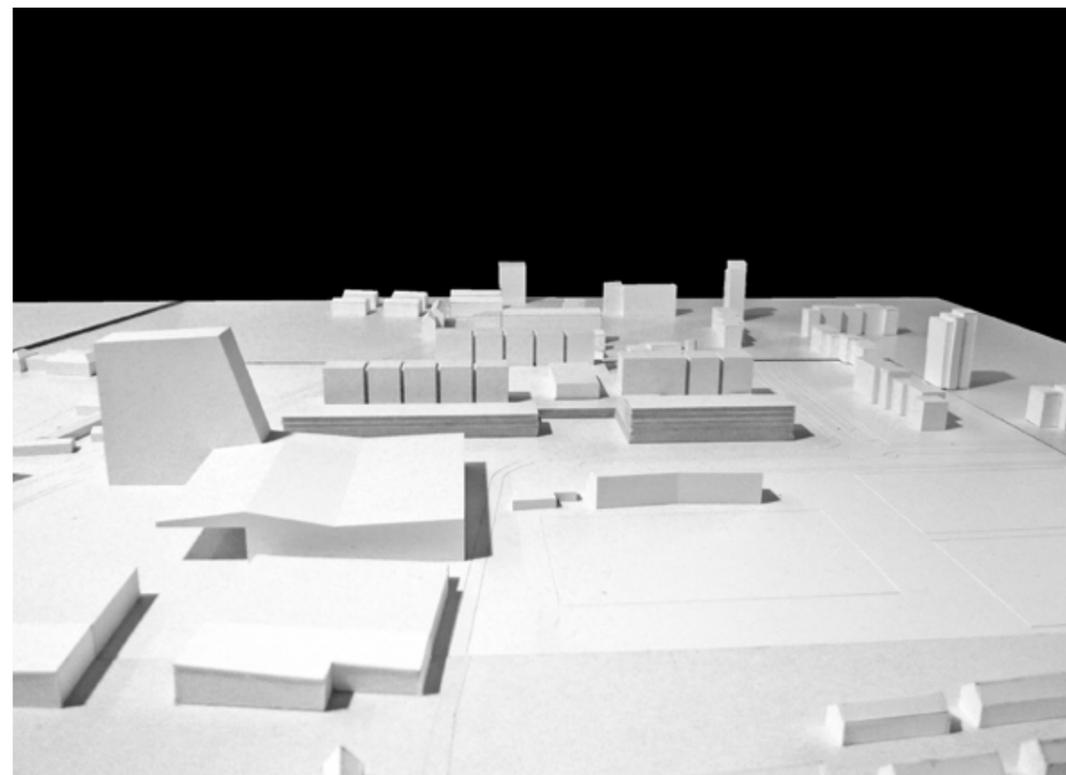
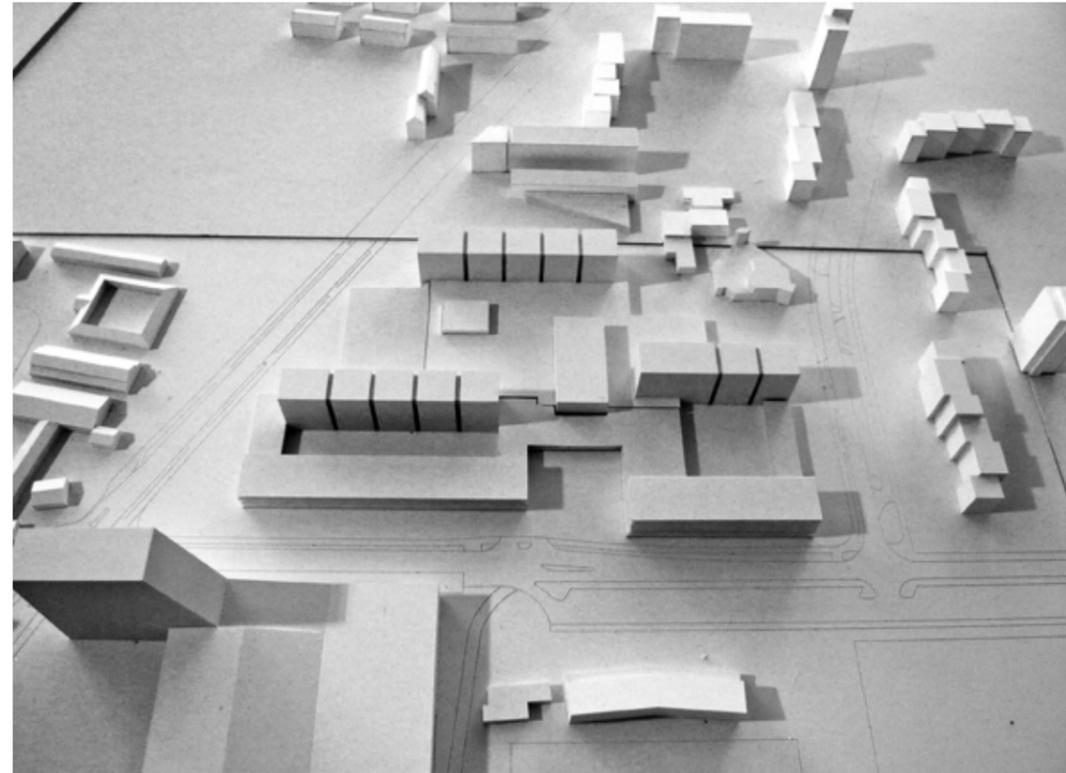


Beurteilung

- Reaktion auf bestehenden Kontext gegen die Allmendstrasse gut. Stärkere Volumen entlang der Strasse
- Durch die Bildung eines Zugangsplatzes an der Allmendstrasse wird der Strassenraum gegliedert. Die Nutzung des Einkaufszentrums bekommt an der Allmendstrasse eine Adresse. Durch den Versatz der Bebauung wird der Strassenraum zusätzlich artikuliert.
- Reaktion auf bestehenden Kontext gegen die Allmendstrasse hin gut
- städtebauliche Ausbildung des südlichen (Platz) und nördlichen (Einlenker St. Johannes-Strasse) Abschlusses möglich
- wenig Einschränkung der Aussicht für den Bestand
- Vernetzung mit Kontext möglich
- Durchwegung gut denkbar
- Aussenraumqualitäten denkbar. Unterscheidung von öffentlichen und privaten Aussenräumen (Hofausbildungen gegen den Bestand)
- Adressbildung durch Platzbildung im Osten gut
- keine ausgesprochene Fernwirkung
- Zugang zu den verschiedenen Nutzungen gut
- Potenzial des Kontextes schon eingelöst?
- Programmpunkt Erweiterung Altersnutzung durch Anbindungen gut eingelöst
- Zugang zu Nutzungen eindeutig
- Verdichtungspotenzial mittel bis gut
- Revitalisierung des Einkaufszentrums denkbar
- Heizzentrale nur gedeckt anfahrbar
- Tiefgaragenzufahrten im Gebäude

Fazit (mitnehmen für Richtprojekt)

- Gliederung und Artikulierung des Strassenraumes an der Allmendstrasse durch Einsetzen eines Zugangsplatzes und die Tiefenstaffelung der Strassenbebauung
- Adressbildung an der Allmendstrasse volumetrisch eindeutige Ausbildung an der Allmendstrasse durch Mehrgeschossigkeiten.
- Durch Formulieren von Höfen Unterscheidung von privaten und öffentlichen Aussenräumen



Fazit aus den städtebaulichen Untersuchungen

Erkenntnisse:

- Fortsetzen und Respektieren der bestehenden Struktur
- räumliche Formulierung und Fassung der Allmendstrasse
- volumetrisch eindeutige Ausbildung an der Allmendstrasse durch Mehrgeschossigkeiten
- öffentliche Nutzung an die Allmendstrasse bringen
- Nutzungspotenzial ausschöpfen, publikumswirksame Nutzungen
- Adressbildung an der Allmendstrasse
- Gliederung und Artikulierung des Strassenraumes an der Allmendstrasse durch Einsetzen eines Zugangplatzes und die Tiefenstaffelung der strassenbegleitenden Bebauung
- Unterscheidung von privaten und öffentlichen Aussenräumen durch Formulieren von Höfen
- Durchwegung
- Hierarchisierung
- Einsetzen einer Hochhaustypologie zur Einbindung des Scheibenhochhauses Uptown in den Kontext des Quartiers Herti mit seinen lose gesetzten Wohnhochhäusern
- Fernwirkung
- Weiterer mehrgeschossiger Gebäudekopf zwischen Uptown und Wohnblock Ost städtebaulich nicht verträglich, Rhythmusstörung entlang General-Guisan-Strasse