Inselhopping : Augenschein in drei Neubaugebieten in Zug

Autor(en): **Schärer, Caspar**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **102 (2015)**

Heft 10: **Dichte und Nähe =Densité et proximité = Density ans proximity**

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-584019

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

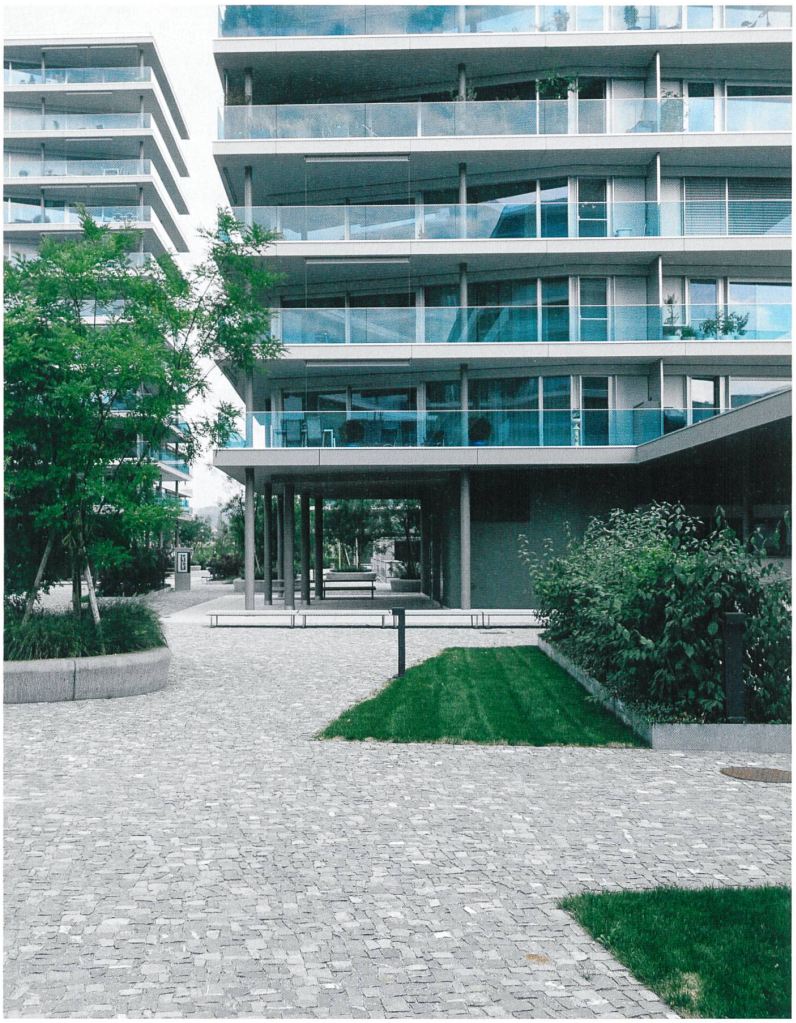
Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Inselhopping



Augenschein in drei Neubaugebieten in Zug

Aus abstrakten Ausnützungsziffern wird konkrete Erfahrung: Eine Aussenraumkritik für «mittlere Dichten» am nördlichen Rand der Stadt Zug.

Caspar Schärer (Text und Bilder)

«Pflastersteine», sagt Eberhard Tröger als Erstes, «– da wurde Geld ausgegeben.» Wir stehen auf dem Areal der Überbauung Feldpark, sind kurz zuvor an der Haltestelle Baar Lindenpark aus der S-Bahn gestiegen (*Park* ist immer und überall …). Tröger ist Architekt und Dozent, Autor des Buches *Dichte Atmosphäre* (vgl. die Rezension auf Seite 50 in diesem Heft) und begleitet mich auf diesem kleinen Spaziergang durch drei Neubausiedlungen, die (noch) die nördliche Siedlungsgrenze der Stadt Zug bilden.

Kompakt und gepflegt präsentiert sich der Aussenraum im Inneren der Überbauung Feldpark (Bild oben); an der Strasse zieht sich die Bauflucht um über 12 Meter zurück (Bild rechts).

Feldpark
Anrechenbare Landfläche aLF
18 411 m²
Anrechenbare Grundfläche aGF
30 465 m²
Ausnützungsziffer AZ
1.65
Einwohner (Schätzung)
410
aGF pro Einwohner
74.3 m²
aLF pro Einwohner
44.9 m²

Schick: Feldpark

Wir schlendern vorbei an Schrebergärten und an Valerio Olgiatis rotem Mehrfamilienhaus (vgl. wbw 5–2012) und betreten die leicht erhöhte Plattform im Feldpark. Auf dem schmalen und langgestreckten Grundstück baute das Zuger Büro Wiederkehr Krummenacher Architekten im Auftrag des Baarer Immobilienunternehmens Alfred Müller AG 190 Wohnungen. Im Wesentlichen besteht die Überbauung aus zwei parallelen sechsgeschossigen Zeilen, die von vier quer stehenden elfgeschossigen Hochhäusern unterbrochen werden. Wir stehen im Raum zwischen den beiden Zeilen – auf eben jenen Pflastersteinen, einem «urbanen» Belag, der da und dort von kleinen Rasenfeldern unterbrochen wird. Die höher wachsenden Büsche und Bäume stehen in Betontrögen, auf deren Rändern man sitzen könnte, wenn es denn jemand tun würde.

Der Aussenraum wirkt städtisch, gepflegt, etwas künstlich (da noch ganz neu), durchaus dicht und kompakt, schmuck arrangiert, irgendwie holländisch, jedenfalls international. In den Erdgeschossen weichen die Hochhäuser zurück und lassen offene Eingangshallen entstehen, die den Raum angenehm rhythmisieren und die der Dichte eine gewisse Grosszügigkeit abringen. Die Ausnützungsziffer (AZ) von 1.65 ist spürbar; ich hätte sie allerdings höher geschätzt. Eberhard Tröger lobt den Aufwand, der für den Aussenraum betrieben worden ist, kritisiert aber den insulären Charakter, der der ganzen Überbauung zugrunde liegt: «Der private Grundeigentümer bestimmt nach eigenem Gutdünken den Aufwand und die Regeln in diesem Raum, aber eigentlich ist die Gestaltung und Pflege städtischer Aussenräume doch eine öffentliche Aufgabe!» Der Begriff «halböffentlicher Raum», so Tröger weiter, sei schlicht eine Täuschung: «Öffentlich ist hier nämlich nichts, und bei Bedarf könnte der Eigentümer jederzeit die Pflege einstellen oder den Hof schliessen.»

Das Mittlere: Feldhof

Wir verlassen die Plattform und erreichen die Nordstrasse. Die eben im Innern besichtigte Siedlung bildet parallel dazu einen durchgehenden Sockel aus, der zwar mit Büros und Gewerbe bespielt werden soll, dessen Bauflucht aber mehr als ein Dutzend Meter vom Strassenrand entfernt ist. Noch schlimmer ist es gegenüber, auf der westlichen Seite der Strasse: Die Überbauung Feldhof zeigt der Strasse ihre Rückseite. Neben dem Fussweg, der bereits mit einem Grünstreifen von der Fahrbahn abgetrennt ist, folgt eine Reihe Rasenziegel, dann ein paar Meter Abstandsgrün, aus dem unvermittelt sechs- bis zehngeschossige Häuser wachsen. «Niemand möchte sich in einem solchen Strassenraum aufhalten», konstatiert Tröger. «Während der private Investor den Aussenraum seiner Überbauung entsprechend der anvisierten Zielgruppe besser oder weniger gut ausrüstet – eben gerade haben wir im Feldpark eine ziemlich luxuriöse Variante gesehen –, erfährt der tatsächlich öffentliche Raum kaum Zuwendung.»

Durch eine Tür in einer meterhohen Glas-Schallschutzwand erreichen wir das Innere der Überbauung Feldhof: Wieder stehen wir auf einer erhöhten Plattform (die Tiefgarage als Startpunkt der Landschaftsarchitektur ...), und wieder ist es eine konstruierte Inselwelt, sogar noch ausgeprägter als zuvor. Der Aussenraum ist ähnlich strukturiert wie drüben beim Feldpark: in die Länge gezogen, deutlich breiter und durch den Versatz einzelner Bauvolumen strukturiert. Zwimpfer Partner hat hier ebenfalls für die Alfred Müller AG 364 Wohnungen mit einer Ausnützungsziffer von 1.35 gebaut. Alles ist etwas günstiger ausgeführt, wir befinden uns jetzt unverkennbar in einem Mittelklasse-Vorstadt-Quartier: Auf dem Boden (bzw. dem Deckel der Tiefgarage) sind Zementplatten statt Pflastersteine verlegt. Und doch wurde nicht nur gespart, denn die Erdgeschosswohnungen werden von aufwändigen und verhältnismässig grossen Pflanzfeldern vor Einblicken geschützt. Die Überbauung Feldhof setzt sich aus insgesamt vier parallel verlaufenden Bauvolumen-Linien zusammen, die zwei der eben beschriebenen «inneren» Aussenräume einfassen. In der Mitte verläuft ein öffentlicher Weg durch einen zu breiten Grünstreifen, dem die Bauten ihre Rückseite zeigen – wie schon an der Nordstrasse und der Logik des Insulären folgend.

Inseln im Quadrat: Herti VI

Den Sportplatz Allmend links liegen lassend, erreichen wir das dritte Ziel auf unserem Spaziergang: Die sechste Bauetappe der anfangs der 1960er Jahre begonnenen und seither kontinuierlich weitergeführten Überbauung der Herti-Allmend durch die Korporation Zug.[1] Den Bebauungsplan von Herti VI erarbeiteten das Büro von Kees Christiaanse und Astoc aus Köln. Sechs kompakte Häusergruppen wurden auf einem durchgehenden Grünteppich angeordnet; jede Gruppe formt einen eigenen Hof – natürlich leicht erhöht auf einer Tiefgarage (Garage ergibt Hof ergibt Siedlung). Die einzelnen Gruppen wurden an verschiedene Bauträger und Architekten vergeben. Ein Bündel von Regeln legte die wesentlichen Parameter fest, und so schwimmen nun sechs unterschiedliche und doch ähnliche Inseln mit insgesamt 292 Wohnungen auf der Wiese. Im ersten Moment sieht das malerisch aus; immer wieder öffnen sich Blickachsen in die Lorzenebene. Den scharf abgegrenzten Kontrast dazu schaffen die mit bis zu sechsgeschossigen Gebäuden besetzen Inseln mit ihren nicht immer gleich gut gelungenen Höfen: Über das ganze Areal gerechnet ist Herti VI mit einer AZ von 1.0 überbaut. Die verbindende Grünfläche könnte als Allmende verstanden werden, ausgestattet mit allerhand Spielgeräten, Sitz- und Liegemöbeln. Sie erscheint jedoch wie ein vernachlässigter «Distanzhalter», für den

Plattenbelag und ausgedehnte Pflanzenfelder als Blickschutz für die EG-Wohnungen auf dem Deckel der Tiefgarage (Bild links); direkter Zugang ins Abstandsgrün (Bild unten).

Feldhof
Anrechenbare Landfläche aLF
39 294 m²
Anrechenbare Grundfläche aGF
53 230 m²
Ausnützungsziffer AZ
1.35
Einwohner (Schätzung)
850
aGF pro Einwohner
62.6 m²
aLF pro Einwohner
46.2 m²

Entsteht so Gemeinschaft? Aussenraumgestaltung auf einer der Plattformen (Bild oben); im grünen «Ozean» zwischen den «Inseln» stehen Spiel- und Freizeitgeräte bereit (Bild rechts).

Herti VI
Anrechenbare Landfläche aLF
37 589 m²
Anrechenbare Grundfläche aGF
39 871 m²
Ausnützungsziffer AZ
1.06
Einwohner (Schätzung)
880
aGF pro Einwohner
45.3 m²
aLF pro Einwohner
42.7 m²

niemand so richtig zuständig ist. Eberhard Tröger weist in diesem Zusammenhang auf ein Problem hin, das für Siedlungen dieser Art sehr typisch ist: «Diese ausgedehnten Grünräume zwischen Gebäuden verlängern den Weg von der privaten Haustür bis auf den öffentlichen Grund. Und mit ‹öffentlich› meine ich wirklich öffentlich – einen Strassenraum, der diese Bezeichnung auch verdient.»

Dichte bolzen

Nach dieser Exkursion in «mittlere Dichten» von 1.0 bis 1.65 gönnen wir uns noch einen Ausblick auf das, was Zug in den nächsten Jahren zu erwarten hat. Für Gesprächsstoff sorgt zur Zeit ein Kantonsratsbeschluss aus dem Jahr 2013, eine folgenschwere Anpassung an den Richtplan von 2005. Vor dem Hintergrund eines selbst für Schweizer Verhältnisse strammen Wachstums an Bevölkerung und Arbeitsplätzen[2] bestimmte der Kantonsrat Gebiete für Verdichtung und wies dafür maximale Ausnützungen aus: Für das Gebiet I eine AZ bis zu 2.0 und für das Gebiet II (hauptsächlich den Korridor Zug – Baar) eine AZ von bis zu 3.5.[3] Die neue Zahl wurde von der Immobilien- und Bauwirtschaft sogleich als gültige Aufzonung verstanden und sofort in Rendite umgerechnet. Seither muss die Zuger Stadtbildkommission unter dem Vorsitz des Architekten Alphons Wiederkehr die überhitzten Erwartungen dämpfen und erklären, dass die 3.5 nicht einfach abgeschöpft werden können. Erlaubt ist nicht immer alles, was nicht verboten ist.

Auf dem Areal Unterfeld neben der S-Bahn-Station Baar Lindenpark – hier schliesst sich nun der Kreis – ist eine Überbauung von HHF Architekten geplant (Entwickler: Implenia). Vorgesehen ist eine Art Super-Blockrand, in dessen Mitte ein Park in den Ausmassen von 100 mal 180 Metern freigespielt werden soll. Die Bebauung des Perimeters sieht «Sockelbauten» mit 25 Metern Höhe vor, aus denen einige Hochhäuser wachsen, die bis zu sechzig Meter hoch werden können. Im Studienauftrag von 2010/11 war eine Dichte von ungefähr 2.0 vorgesehen; im Nachgang zum Kantonsratsbeschluss zwei Jahre später liess der Entwickler prüfen, ob sich das neu offenbarte Potenzial gleich «einpflegen» lässt. Inzwischen pendelt sich die Bebauungsdichte des Unterfelds bei etwas mehr als 2.0 ein. Von so «geringer» Dichte wie im Feldpark gleich nebenan ist nicht mehr die Rede. —

1 Zur Geschichte der Herti-Allmend siehe: Ruedi Weidmann, *Herti-Allmend: 50 Jahre Siedlungsbau*, tec21 25/2004, S. 6–11.
2 Im Kanton Zug stieg die Einwohnerzahl von 1981 bis 2012 von 76 400 auf 116 600, oder um 40 200 bzw. 52.6 %. Die Gemeinde Risch wuchs im gleichen Zeitraum um 133.3 %, Hünenberg um 109.5 %. Baar steigerte sich um 47.7 % und erreicht 2012 22 300 Einwohner. Quelle: Statistik Kanton Zug.
3 Kantonsratsbeschluss vom 29. August 2013 (GS 2013/051).

Résumé

D'îles en îles

Coup d'œil sur trois zones de nouvelles constructions à Zoug

L'architecte et auteur Eberhard Tröger et le rédacteur de werk Caspar Schärer examinent l'effet subjectif de différentes densités de constructions en se promenant à travers trois nouveaux lotissements situés à la périphérie nord de la ville de Zoug. Ce faisant, ils se concentrent moins sur l'architecture que sur les propriétés des espaces extérieurs. Au *Feldpark*, à proximité d'un arrêt du RER, ils se trouvent dans un aménagement „urbain" (indice d'utilisation du sol de 1.65) doté d'un espace extérieur aménagé avec beaucoup de moyens. Le *Feldhof* par contre, avec un indice de 1.35, donne déjà une impression suburbaine et son aménagement est nettement meilleur marché. Dans le lotissement *Herti VI*, ils tombent sur un grand espace vert sur lequel sont disposés comme des îlots six groupes compacts d'immeubles. En comptant toute la surface, *Herti VI* est construit avec un indice d'utilisation du sol de 1.0.

Summary

Island Hopping

Visit to three new-build areas in Zug

On a stroll through three recently built housing developments on the northern urban periphery of Zug architect and author Eberhard Tröger and werk editor Caspar Schärer examine the subjective effect of different building densities. They concentrate less on the architecture and more on the nature of the outdoor space. In *Feldpark*, close to a municipal railway train station, they stand in an "urban" setting (plot ratio 1.65) with expensively equipped outdoor areas, on the other hand the Feldhof, with a density of 1.35, already seems suburban and is far more economically made. In the development Herti VI they encounter a large green space on which six compact groups of buildings are arranged like islands. If the entire site is included in the calculation Herti VI was developed with a plot ratio of 1.0.