

STADTBILDKOMMISSION

Kommissionsbericht Nr. 6/2023

Sitzung vom Mittwoch, 6. September 2023, 08:05 bis 18:00 Uhr

Vormittag: Aula Felsenegg, Nachmittag: Stadthaus, Stadtmodellraum (4. OG), Gubelstrasse 22, Zug

Anwesende Kommissionsmitglieder

Gabriela Barman-Krämer, Stadtarchitektin
(Präsidium)
Pirmin Amrein, SBK
Marianne Baumgartner, SBK, Geschäft Nr. 1,
bis um 12:00 Uhr
Karin Meissle, SBK, Geschäfte Nrn. 2+3,
ab 13:45 Uhr
Thomas Pulver, SBK
Christoph Schubert, SBK

Gäste zu Geschäften

Anke Köth, Abteilungsleiterin Baubegleitung
Denkmalpflege, Amt für Denkmalpflege und
Archäologie, Kanton Zug (zu Geschäft Nr. 1)

Vertreter der Verwaltung

Samuel Camenzind (Bericht)
Danilo Vidoni, Leiter Baubewilligungen
Sonja Berthold, Projektleiterin, Städtebau und
Planung (Geschäfte Nrn. 2+3)
Maria Luisa Ibáñez, Senior Projektleiterin,
Städtebau und Planung (Geschäft Nr. 1)
Harald Klein, Stadtplaner (Geschäft Nr.1)
Delia Landtwing, Projektleiterin, Städtebau und
Planung (Geschäfte Nrn. 2+3)
Hanspeter Schorro, Stv. Leiter Baubewilligungen
(Geschäfte Nrn. 2+3)

Entschuldigt

Thomas Baggenstos, SBK
Raphael Schmid, SBK
Eliane Birchmeier, Stadträtin, Vorsteherin
Baudepartement

Traktanden

- 1 **Begrüssung**
- 2 **Augenschein zu Geschäft Nr. 1**
- 3 **Kommissionsbericht**
- 4 **Aktuelle Planung und Projekte, Wettbewerbe**
- 5 **Bewilligte Bauvorhaben, Projektänderungen**
- 6 **Diverses**
- 7 **Gesuchspräsentationen, Stellungnahmen**
- 8 **Augenschein zu Geschäft Nr. 3**
- 9 **Fortsetzung Gesuchspräsentationen, Stellungnahmen**

9 Fortsetzung Gesuchspräsentationen, Stellungnahmen

Geschäft Nr.:	2
Planungsgeschäft Nr.:	SZ-2023-236/16110, eBBP Chamerstrasse 85, GS 166
Bauvorhaben:	Wohnüberbauung mit Autoeinstellhalle, Chamerstrasse 85
Bauherrschaft:	Guido Bühler, Giloca Real Estate AG, Chamerstrasse 85, 6300 Zug
Projektverfasser:	Arndt Geiger Herrmann AG, Mythenquai 345, 8038 Zürich
Landschaftsarchitekt:	Zwischenraum Landschaftsarchitektur GmbH, Zürcherstrasse 86a, 8852 Altendorf
Präsentation:	René Arndt, Arndt Geiger Herrmann AG Henning Röth, Arndt Geiger Herrmann AG Filippo Brutto, Arndt Geiger Herrmann AG David Näf, Zwischenraum Landschaftsarchitektur
Vertreter Verwaltung:	Sonja Berthold, Projektleiterin Städtebau und Planung Delia Landtwing, Projektleiterin Städtebau und Planung Hanspeter Schorro, Stv. Leiter Baubewilligungen

Ausgangslage

Das Grundstück (anrechenbare Landfläche beträgt 2'527 m²) liegt in der Wohn- und Arbeitszone 2 (2 VG, AZ 0.60, WAT 60 %, GL 40m, GA 5 m/8 m, ES III) unmittelbar angrenzend an die Chamerstrasse (kantonale Baulinie, Lärmschutz), Lorze (Gewässerabstand, Gewässerschutz, Gefahrenzone) und Bahnlinie SBB (Lärmschutz, Einschränkungen Umgebung). Gestützt auf § 32^{bis} Abs. 3 PBG (neu) darf mit dem eBBP die Geschosshöhe um ein Geschoss erhöht werden. Gemäss § 26 V PBG (7.1) beträgt in der Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2) der kleine Grenzabstand (GA) 5 m und der grosse GA 8 m. Es gibt Hinweise zu chemischen Bodenbelastungen sowie Servitute öffentliche Wasser- und Abwasserleitung entlang der SBB Bahnlinie mit Pumpwerk.

Aufgrund der komplexen Situation des Grundstücks zwischen Bahngeleise, Kantonsstrasse und Lorze wurde in einer 1. Bauanfrage Nr. SZ-2019-308 nur die Frage des Gewässerabstands zur Lorze hin geklärt. Um den Gewässerabstand rechtlich zu sichern, wurde mit einem Bauermittlungsverfahren der Gewässerabstand durch die kantonalen Fachstellen geprüft und beurteilt (22. Februar 2021).

«Fazit: [...] Der Ersatzbau ist so zu positionieren, dass er sich der Lorze bis auf 11 m annähert [...]». Der Entscheid des Bauermittlungsverfahrens (Beschluss Nr.:177.21 vom 30. März 2021) ist rechtsgültig. Die Geltungsdauer dieser Bauermittlung wurde mit Verfügung des Baudepartments vom 14. April 2023 bis zum 3. Mai 2024 verlängert. Auf ein entsprechendes Gesuch hin kann die Gültigkeit der Bauermittlung noch höchstens zweimal um je ein Jahr verlängert werden.

Am 18. Mai 2020 wurde die 2. Bauanfrage Nr. SZ-2020-103 eingereicht. Das Anliegen war eine baurechtliche und gestalterische Beurteilung des Projekts. Das Projekt wurde der SBK am 10. Juni 2020 vorgelegt. Fazit: Es wurde eine Überarbeitung und vertiefte Auseinandersetzung mittels Variantenstudiums zur Berücksichtigung der ortstypischen Qualitäten und des baulichen Kontextes empfohlen. Die 3. Bauanfrage Nr. SZ-2020-103 wurde am 28. Mai 2021 eingereicht. Das Projekt hat sich aus städtebaulicher, architektonischer und landschaftlicher Sicht gegenüber der 2. Bauanfrage nicht wesentlich verändert. Bei der Beantwortung wurden baurechtliche Themen beurteilt, welche für ein bewilligungsfähiges Projekt noch nachgewiesen werden müssten. Es wurde festgestellt, dass das eingereichte Lärmgutachten korrigiert werden musste.

Die daraus resultierenden Veränderungen an der Fassadengestaltung waren somit nicht abschätzbar und die Gestaltung daher nicht beurteilt. Das Projekt wurde überarbeitet und am 26. November 2021 als 4. Bauanfrage eingereicht. Der SBK wurde der Projektstand am 8. Dezember 2021 orientierend vorgelegt. Die SBK stellte eine ungenügende Auseinandersetzung mit den für den Standort zentralen Fragen zur Volumetrie, Setzung, Einordnung und ortsbaulichem Bezug fest, was durch das Baudepartement mit Schreiben vom 4. Februar 2022 umfassend beantwortet wurde.

Es fand in der Folge ein Planungs-Reset mit einem neuen Planungsteam, bestehend aus Arndt Geiger Herrmann mit Zwischenraum Landschaftsarchitekten, statt. Anlässlich der SBK-Sitzung vom 10. Mai 2023 präsentierten die Projektverfasser mehrere Varianten, woraus sie eine Hofbau-Variante «G» favorisierten und vertiefter ausarbeiteten, inklusive Umgebungsgestaltung. Der Kommissionsbericht Nr. 3/2023 der SBK beurteilte den Projektvorschlag zum Neubau an der Chamerstrasse 85 in Zug. Die SBK hat einen Hofbau auf diesem Grundstück nicht unterstützt. Ausgehend von der L-förmigen Typologie, welche sich zu einer T-förmigen Typologie entwickeln kann, stellt die SBK die Anforderung, dass in einer nächsten Besprechung Varianten mit einem nachvollziehbaren Richtprojekt präsentiert werden. Dies beinhaltet auch die Anforderung, dass das Terrain natürlicher auslaufen soll.

Bisherige Beurteilungen durch die Stadtbildkommission (SBK)

- SBK Bericht vom 10. Juni 2020 zur 2. Bauanfrage Nr. SZ-2020-103 (frühere Projektverfasser)
- SBK Bericht vom 1. Dezember 2021 zur 3. Bauanfrage Nr. SZ-2021-168 (frühere Projektverfasser)
- SBK Bericht vom 10. Mai 2023 zur 4. Bauanfrage Nr. SZ-2021-354

Augenschein

Der jüngste Augenschein fand am 10. Mai 2023 statt.

Projekterläuterung

Aus Sicht der Projektverfassenden kann eine L-Form die Erschliessungskriterien nicht gut erfüllen, eine T-Form wird zu breit. Sie verfolgen daher eine Punktbau-Lösung mit zentralem Treppenhaus. Der vorgeschlagene Solitärbau nimmt die Typologie der eigenständigen, mehrgeschossigen Bauten entlang der Chamerstrasse auf und reagiert in seiner Volumetrie und Höhe, mit drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss, auf die Massstäblichkeit der umgebenden Bebauung. Die mittige Setzung des Neubaus im Grundstück, die Querausrichtung zur Hauptstrasse und die zentralen Eingangssituation bilden die Adressierung.

In gerader Linie hinter dem Eingang liegt ein zentrales Treppenhaus. Die darüber erschlossenen 13 Wohnungen mit ost- respektive westseitiger Südorientierung erhalten damit eine gleichwertige Wohnqualität. Bei den Regeltypen werden unterschiedlich grosse 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen als Vierspänner erschlossen. Die Wohnungsgrössen bewegen sich zwischen 98 m² und 155 m² und sind damit für unterschiedliche Nutzergruppen interessant. Im leicht überhöhten Erdgeschoss sind der Gemeinschafts- und der Veloraum direkt neben dem Eingang platziert; gegen Norden sind diese nur mit kleiner Befensterung ausgebildet. Auf dem Dach wird über einer Retentionsschicht eine PV-Anlage installiert. Die an der Ostgrenze platzierte Garagenabfahrt lehnt sich direkt an den bestehenden Nachbarbau.

Die dreiseitig umlaufende Balkonzonen mit eingezogenen Wintergärten dienen als Filter, bieten Schutz vor der durch Mobilität stark geprägten Umgebung und geben dem Gebäude eine massive Präsenz, ohne verschlossen zu wirken. Die Balkonzonen schaffen durch ein feines Geländer und gelochten, gewellten, teilweise schiebbaren Metallelementen einen Zwischenraum. Die Nordfassade zur Chamerstrasse bleibt mit gleicher Materialisierung geschlossener. Die Farbgebung ist zurückhaltend in hellen, gedeckten Farben – den umgebenden Gebäuden angepasst – und soll mit den Bäumen im Aussenraum harmonieren.

Die auslaufende Terraingestaltung der Umgebung stellt weitgehend den ursprünglichen Geländeverlauf wieder her. Die Umgebung wird als parkartige Landschaft mit Rasenflächen und Pflanzeninseln gestaltet. Weich geformte Eiben-Körper, die von niedrigem Ziergras umfasst werden, geben partiellen Sichtschutz für die Erdgeschosswohnungen.

Der Heckengürtel mit dem Eingangstor nimmt die Situation der anderen Gebäude an der Chamerstrasse auf und ermöglicht dem Gartenraum, trotz der notwendigen Zufahrtsmöglichkeit zur Ufermauer, eine parkähnliche Gestaltung mit Büschen und Bäumen.

Als Thema werden Gehölze mit der Typologie von historischen Villengärten geplant, deren Charme vor allem durch ihre exotische Abstammung entstand. Im 6 m breiten Streifen entlang der Lorze werden nur einheimische Gehölze verwendet. Die grossen Parkbäume sind alle feinlaubig und schaffen eine schöne Herbstfärbung oder hellen Blattaustrieb. Das filigrane Laub der Tamariske ergänzt diese luftige Laubwolke als kleinkroniger Baum. Entlang der Lorze bringen mehrstämmige Kornelkirschen im Frühling einen Gelbton zum hellgrünen, fast gelben Blattaustrieb der Gleditschie «Sunburst». Eine mögliche Auswahl an Gehölzen ist mit den Beispielbildern dargestellt.

Der Bereich entlang der Lorze ist ausschliesslich mit einheimischen Stauden, Gräsern und Sträuchern bepflanzt. Ein Kiesweg führt entlang der Ufermauer zum Spielbereich im Südosten. Für die Zufahrt von Unterhaltsfahrzeugen wird der Weg mit Schotterrassen auf eine Breite von 3.20 m vergrössert. Parallel dazu bildet ein mit Wandkies angelegter, geschwungener Streifen mit Magerwiesen-Ansaaten den Übergang zum Rasen. Der Spielbereich befindet sich in Richtung Bahnlinie und wird durch eine Lärmschutzmauer geschützt. Sitzbänke mit Farbakzent laden zum Verweilen ein und beispielbare Böschungen aus Fallschutzbelag oder Rasen fügen sich in die sanft modellierte Parklandschaft.

Von der Stadtbildkommission zu beurteilende Themen

Weist die ausgearbeitete Variante wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise auf?

Wesentliche Vorzüge im Sinne von § 32 Abs. 1 PBG sind

- besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume;
- besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Beurteilung durch die Stadtbildkommission

Die SBK verdankt die Präsentation mit den detailliert ausgearbeiteten Unterlagen.

Einsteigend zur Beurteilung der präsentierten Unterlagen hinterfragte die SBK, ob der Bestand im Sinne eines nachhaltigen Ansatzes für eine Umnutzung geprüft wurde. Dies sei am Anfang der Übernahme des Auftrages erfolgt. Die Abklärungen hätten jedoch ergeben, dass kein wirtschaftlicher Ansatz gefunden werden konnte. Die Struktur eigne sich nicht für das, von der Bauherrschaft geforderte Raumprogramm. Mangels vorliegender Unterlagen wird eine Umnutzung des Bestands durch die SBK nicht beurteilt.

Die SBK beurteilt anhand der eingereichten Unterlagen die, von ihr zu beurteilenden Fragen im Sinne der Qualitätssicherung beim Verfahren des einfachen Bebauungsplans wie folgt:

Wesentliche Vorzüge im Sinne von § 32 Abs. 1 PBG sind

1. besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume;
 - a. Die klare, einfache Strukturierung des neu vorgeschlagenen Kubus wird von der SBK positiv beurteilt.
 - b. Das Konzept des Fassaden-Grids wird grundsätzlich positiv aufgenommen. Jedoch wird angemerkt, dass die zusätzliche Balkon-Schicht dazu führt, dass ein noch zu überdimensioniertes Volumen in Bezug auf die Parzellengrösse entsteht. Die Lauben sind insbesondere auf der Ost- und Westseite zu gross. Eine Reduktion der Lauben würde es ermöglichen, das Volumen massgebend zu verkleinern und es somit besser in den Kontext einzufügen. Die SBK schlägt vor, von einer einheitlichen Flucht der Lauben abzusehen beziehungsweise der Fassade mehr Kontur zu geben. Dies würde auch ermöglichen, einen besseren Dialog mit dem Aussenraum einzugehen beziehungsweise hätte eine positive Auswirkung auf die Umgebungsgestaltung in Bezug auf die vorgeschlagenen Baumpflanzungen in Fassadennähe.
 - c. Die innere Struktur und Logik der Grundrisse weisen eine gute Qualität auf und können daher beibehalten werden.
2. besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.
 - a. Der vorgeschlagene Solitär beruhigt die städtebauliche Situation an dieser heterogenen Lage und kann so beibehalten werden. Das Volumen ist jedoch im Kontext zu mächtig und muss im Sinne der obigen Anmerkungen mindestens im Bereich der Lauben reduziert werden. Dadurch gewinnt der Aussenraum räumlich und hat mehr Qualitätspotenzial.
 - b. Die Adressierung zur Strasse wird positiv beurteilt und kann beibehalten werden.
 - c. Der Aussenraum ist mit der vorgeschlagenen Nutzung überinstrumentalisiert und wirkt dadurch zu kleinteilig. Eine Beruhigung der Umgebungsfläche durch ein einziges klares Thema muss erarbeitet werden. Ein radikaleres Thema im Kontrast zur klaren Fassadenform könnte zum Beispiel geprüft werden.
 - d. Die Wahl von Klimabäumen und Zukunftsbäumen wird grundsätzlich als positiv angesehen. An dieser Lage ist die Wahl von ortsfremden Gehölzen zu vermeiden. So wirken säulenförmige Ginkgos hier sehr fremd. Für die Gesamtbepflanzung soll ein einheitliches Thema erarbeitet werden. Dabei ist der Gewässerraum speziell zu berücksichtigen.

Empfehlung zuhanden des Stadtrates

Die Stadtbildkommission empfiehlt dem Stadtrat, die Bauanfrage gemäss obenstehender Beurteilung zu beantworten. Das Projekt erfüllt die Anforderungen, damit die Abteilung Städtebau und Planung die Ausarbeitung des einfachen Bebauungsplans vornehmen kann.

21/21

Zug, 6. September 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Camenzind', written in a cursive style.

Für den Bericht
Samuel Camenzind