Stadt Zug
Stadtrat

Stadtrat von Zug
Stadthaus am Kolinplatz
Postfach 1258
6301 Zug

Sitzung vom 30. Oktober 2018
Beschluss Nr. 573.18

Baudepartement
Stadtplanung: Niveaulinienplan Alpenstrasse GS 1787; Einleitung zur Vorprüfung

Ausgangslage
Die Genevoise Immobiliengesellschaft AG ist Eigentümerin des GS 1787 und des bestehenden Gebäudes Alpenstrasse 16. Sie beabsichtigt die Realisierung eines Neubauvorhabens und hat deshalb, vertreten durch die Zürich IMRE AG, Ende April 2018 das Baugesuch (SZ-2017-126/14124) für einen Ersatzneubau eingereicht. Das baurechtliche Bewilligungsverfahren ist gegenwärtig beim städtischen Baudepartement hängig. Im Rahmen des Einspracheverfahrens wurde gerügt, der Fussboden des Erdgeschosses liege höher als 3 Meter über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains, weshalb das Erdgeschoss gemäss § 14 Abs. 1 V PBG als zwei Geschosse zu gelten habe.

Im Rahmen der Behandlung der Einspracheverfahren gelangte die Abteilung Baubewilligung des Baudepartements zur Auffassung, dass der Fussboden des Erdgeschosses im Bereich der Südfassade das zulässige Mass von 3 Meter um 37 cm überschreite. Abklärungen beim Rechtsdienst des Regierungsrates hatten zudem ergeben, dass vorliegend kein besonderer Geländeverlauf im Sinne von § 14 Abs. 2 V PBG vorliege. Auch eine Ausnahmebewilligung gemäss § 14 V PBG komme nicht in Betracht.

Anlässlich einer Besprechung mit der Bauherrschaft vom 30. August 2018 zeigten sich zur Lösung des Problems zwei Möglichkeiten: Eine Absenkung des Erdgeschosses um 37 cm oder die Festsetzung einer Niveaulinie.

Eine Absenkung des Erdgeschosses wäre für das Bauvorhaben aus verschiedenen Gründen mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden. Entsprechend hat sich die Bauherrschaft entschieden, die zweite Möglichkeit ins Auge zu fassen und den Stadtrat mit Schreiben vom 21. September 2018 um die Festsetzung einer Niveaulinie ersucht.

Grund für die Festsetzung einer Niveaulinie
Baulinien-, Niveaulinien- sowie Strassenpläne sichern Strassen, Trassen, Wege und Plätze und halten Räume frei, insbesondere für bestehende oder künftige Verkehrsanlagen. Sie dienen der Gestaltung des Verkehrsraums und des Siedlungsbildes (§ 31 PBG). Niveaulinien sind für die zulässige Erdgeschosskote von Gebäuden massgebend (§ 22 Abs. 2 Satz 1 V PBG).

Der Terrainverlauf entlang der Südwestgrenze des GS 1787 verläuft heute unnatürlich und lässt sich vermutlich nur mit den grossen Terrainveränderungen im Zusammenhang mit der Erstellung des Bahndamms und der Eisenbahnanlagen erklären (vgl. Baueingabepläne als A4 Dossier).

Mehrheitlich ist das Grundstück auf einer Höhenkote von mindestens 422 m.ü.M gelegen. Lediglich im Bereich der südwestlichen Grundstücksgrenze liegt das gewachsene Terrain auf einer Höhenkote zwischen 421.45 m.ü.M und 419.41 m.ü.M. In diesem Bereich befindet sich die Wegparzelle GS 1788. Das Terrain wird durch eine etwa 2 Meter hohe Mauer gestützt. Dieser im Vergleich zum übrigen Terrainverlauf auf dem GS 1787 erhebliche und abrupte Höhenunterschied hat zur Folge, dass ein sich am übrigen und natürlich gestalteten Terrainverlauf orientierendes Erdgeschoss im knapp 10 Meter schmalen Bereich mehr als 3 Meter über dem gewachsenen Boden liegt.

Das Grundstück liegt in einem städtebaulich sensiblen und anspruchsvollen Gebiet. Ein Bauvorhaben auf dem Grundstück ist prägend für die Alpenstrasse. Insbesondere hat es auch auf das geschützte Gebäude auf dem Nachbargrundstück GS 2021 Rücksicht zu nehmen. Als Eckgrundstück der Alpenstrasse hat ein Gebäude auf dem GS 1787 stark prägende Wirkung auf den Bahnhofplatz und stellt ortsbaulich eine Visitenkarte und ein Eingangstor dar.

Die städtebauliche Situation wurde im Rahmen der Ausarbeitung des Bauvorhabens intensiv mit der Stadtbildkommission besprochen. Dabei ergab sich, dass zur Alpenstrasse hin eine publikumsorientierte Nutzung erwünscht ist. Zur Anwendung kommt aufgrund der öffentlichen Nutzung daher das Behindertengleichstellungsgesetz. Entsprechend muss eine hindernisfreie Zugänglichkeit, d.h. eine ebenerdige Erschliessung gewährleistet sein.

Die Geschosshöhen (Sockel, Mezzanin, Obergeschosse sowie Traufe) sollen nach Auffassung der Stadtbildkommission dem Nachbarhaus entsprechen, da die Alpenstrasse unter Ortsbildschutz steht. Dabei hat die Stadtbildkommission insbesondere die Ausbildung eines klar definierten Gebäudesockels begrüsst und festgehalten, dass dies auch für die Ausgestaltung und Lesbarkeit der Traufkante als markantes ortstypisches Element gelte. Die Fassadengliederung und Befensterung hätten sich an der bestehenden Häuserzeile zu orientieren. Das Attikageschoss sei so zu gestalten, dass das Gebäude darin als Pendant zum starken Sockel einen sinnvollen oberen Gebäudeabschluss finde (vgl. Kommissionsbericht Nr.2/2017 der Stadtbildkommission vom 2. März 2017).

Aufgrund dieser Ausgangslage hat die Bauherrschaft die Kote 0.00 des Erdgeschosses auf einer Höhe von 422.78 m.ü.M. definiert. Dadurch kann den städtebaulichen und architektonischen Ansprüchen auf der einen Seite und den Anforderungen eines Wohn- und Geschäftshauses, insbesondere mit Bezug auf die Unterniveaugarage, auf der anderen Seite in optimaler Hinsicht Rechnung getragen werden.

Die städtebaulichen Ansprüche und Anforderungen gelten jedoch losgelöst von einem konkreten Bauvorhaben. Jedes andere Projekt würde aufgrund des willkürlichen Geländesprungs mit derselben Problematik konfrontiert werden, da eine Tiefersetzung des Erdgeschosses auf der in ortsbildlicher Hinsicht bedeutenden Nord-, Nordwest- und Westfassade städtebaulich zu einem unbefriedigenden Resultat führte.

Aufgrund der städtebaulichen Situation kann auch nicht auf ein Geschoss verzichtet werden, weil dadurch ein Konflikt zu den geschützten Gebäuden an der Alpenstrasse entstünde. Ebenso wenig kann eine Tiefersetzung des Erdgeschosses durch eine Mehrhöhe der Obergeschosse kompensiert werden, da dies auch wiederum zu einem Konflikt mit der Gestaltung der Gebäude an der Alpenstrasse führte und hinsichtlich der Zugänglichkeit zur publikumsorientierten Nutzung den Bau von Rampen erforderte, was auch wiederum aus gestalterischen Gründen problematisch ist.

Daraus ergibt sich die Erforderlichkeit der Festsetzung einer Niveaulinie. Ohne eine solche müsste allenfalls auf ein Geschoss verzichtet werden, da aufgrund der Folge von § 14 Abs. 2 V PBG das Gebäude übergeschossig wäre. Ein Verzicht auf ein Geschoss würde auch dem Grundsatz eines haushälterischen Umgangs des Bodens (Art. 1 RPG) und dem daraus abgeleiteten Prinzip einer Verdichtung nach innen widersprechen. Damit besteht ein weiteres gewichtiges öffentliches Interesse an der Festsetzung der Niveaulinie.

Aufgrund des konkreten Bauvorhabens lässt sich die vom bestehenden Terrainverlauf ausgehenden Problematik verdeutlichen, mit welcher allerdings jedes Bauvorhaben zu kämpfen hat.

Um eine behindertengerechte Zugänglichkeit zu den öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss zu gewährleisten, müssten entsprechende Rampen gebaut werden. Auf öffentlichem Grund sind Rampen nur ausnahmsweise bewilligungsfähig.

Weitere nachteilige Projektanpassungen entstünden im Bereich der Tiefgarage. Die lichte Höhe in Tiefgargagen beträgt gemäss VSS-Norm für Fahrgassen und Fahrwegen bei der Komfortstufe A und B 2.30 Meter, bei der Komfortstufe C 3 Meter. Für die Parkfelder bei der Komfortstufe A und B 2.20 Meter, bei der Komfortstufe C 2.90 Meter und bei den Fussgängerwegen bei allen Komfortstufen 2.20 Meter. Die Höhenbegrenzung bei der Einfahrt soll 0.05 bis 0.10 Meter tiefer liegen als die minimale lichte Höhe (vgl. Ziff. 16 VSS Norm 640 291a). Die Einhaltung dieser Norm wäre nur mit Kompromissen möglich, welche für das Projekt abträglich und allenfalls sogar mit einem Flächenverlust im Erdgeschoss damit verbunden wären.

Die Höhe des projektierten ersten Untergeschosses ist betreffend Statik und Haustechnik bereits optimiert. Eine Tiefersetzung des Erdgeschosses wäre mit weiterreichenden Anpassungsmassnahmen verbunden, die letztlich aber nicht zu einem besseren Resultat führten. Jedes andere Bauvorhaben sähe sich aufgrund des bestehenden Terrainverlaufes mit den gleichen oder zumindest ähnlichen Schwierigkeiten konfrontiert.

Durch die Festsetzung einer Niveaulinie wird eine rechtliche Grundlage für ein in ortsbildlich und städtebaulich optimales Bauvorhaben geschaffen. Ohne diese Grundlage stiesse jedes Bauvorhaben auf dem GS 1787 auf die gleiche Problematik. Insbesondere wäre die Erfüllung der gestalterischen Ansprüche, die an ein Gebäude an dieser Lage gestellt werden, wenn überhaupt nur mit grössten Schwierigkeiten lösbar. Das vorliegende Bauprojekt wird diesen Ansprüchen gerecht, hat aber aufgrund der bestehenden Terrainverhältnisse eine Übergeschossigkeit zur Folge. Durch die Festsetzung einer Niveaulinie kann dem besonderen Terrainverlauf und den städtebaulichen Anforderungen Rechnung getragen werden.

Hofseits hat die Festsetzung einer Niveaulinie kaum Auswirkungen. Insbesondere ist zu beachten, dass das projektierte Gebäude die zulässige Gebäudehöhe selbst dann einhielte, wenn diese im Bereich des Terrainsprunges vom Schnittpunkt der Fassade mit der Unterkante der Dachkonstruktion (vgl. § 13 Abs. 1 V PBG) bis zum bestehenden gewachsenen Terrain gemessen würde. Die Festsetzung einer Niveaulinie hätte damit auch kein überhohes Gebäude zur Folge. Auch in städtebaulicher und gestalterischer Hinsicht bestehen keine Einwände. Dies geht aus dem Kommissionsbericht Nr.2/2018 der Stadtbildkommission vom 28. Februar 2018 hervor.

Aus diesen Ausführungen ergibt sich, dass die Option das Erdgeschoss um 37 cm zu senken, für das Projekt insgesamt aus verschiedenen Gründen nachteilig wäre und daher nicht in Frage kommt. Folglich stellt die Festsetzung einer Niveaulinie die einzig valable Option dar. Aus den Ausführungen ergibt sich, dass konkrete städtebaulich und ortsbildliche Gründe im Sinne von § 31 Abs. 1 Satz 2 PBG für die Festsetzung einer Niveaulinie ausgewiesen sind.

Neue Niveaulinie
Entlang der Grundstücksgrenze zum GS 551 bestehen Baulinien, welche vom Regierungsrat am 10. November 1903 und am 14. August 1979 genehmigt wurden. Diese bleiben erhalten. Eine neue Niveaulinie wird in 40 cm Abstand zur Gebäudeaussenhülle und aufgrund der vorstehenden Ausführungen auf 422.78 m.ü.M festgelegt.

Verfahren
Die Ausarbeitung des Baulinienplans erfolgte auf Antrag der betroffenen Grundeigentümer und in enger Zusammenarbeit mit den Verfassern des Baugesuchs. Aufgrund der ermöglichten Abweichungen gegenüber den geltenden Bauvorschriften soll der Baulinienplan im ordentlichen Verfahren gemäss § 38 PBG erlassen werden. Der Baulinienplan wird nach der Vorprüfung und allfälliger Bereinigung während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Da die Baulinie auf das vorliegende Projekt abgestimmt ist, sind die beiden Verfahren (Baugesuch und Baulinie) zu koordinieren.

Der Stadtrat nimmt vom Bericht des Baudepartements Kenntnis und

beschliesst:

1. Der Niveaulinienplan Alpenstrasse GS 1787, Plan Nr. 8019, wird zuhanden der Vorprüfung gutgeheissen.

2. Das Tiefbauamt des Kantons Zug wird eingeladen, die Vorprüfung innert 30 Tagen vorzunehmen.

3. Das Baudepartement wird beauftragt, nach erfolgter Vorprüfung und allfälliger Bereinigung des Plans, die Dokumente während 30 Tagen öffentlich aufzulegen und im Amtsblatt zu publizieren.

4. Mitteilung an:
   - Baudirektion des Kantons Zug, Tiefbauamt, Aabachstrasse 5, Postfach 857, 6301 Zug (3 Exemplare - Versand durch Baudepartement)
   - Baudepartement (exkl. Beilagen)
   - Kanzlei (exkl. Beilagen)

Stadtrat von Zug
Dolfi Müller
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilage:
- Niveaulinienplan Alpenstrasse GS 1787, Plan Nr. 8019 vom 16. Oktober 2018
- Bauprojekt – Ersatzneubau Alpenstrasse 16, Züst Gübeli Gambetti, 18. September 2018
- Kommissionsbericht Nr.2/2017 der Stadtbildkommission vom 2. März 2017
- Kommissionsbericht Nr.2/2018 der Stadtbildkommission vom 28. Februar 2018

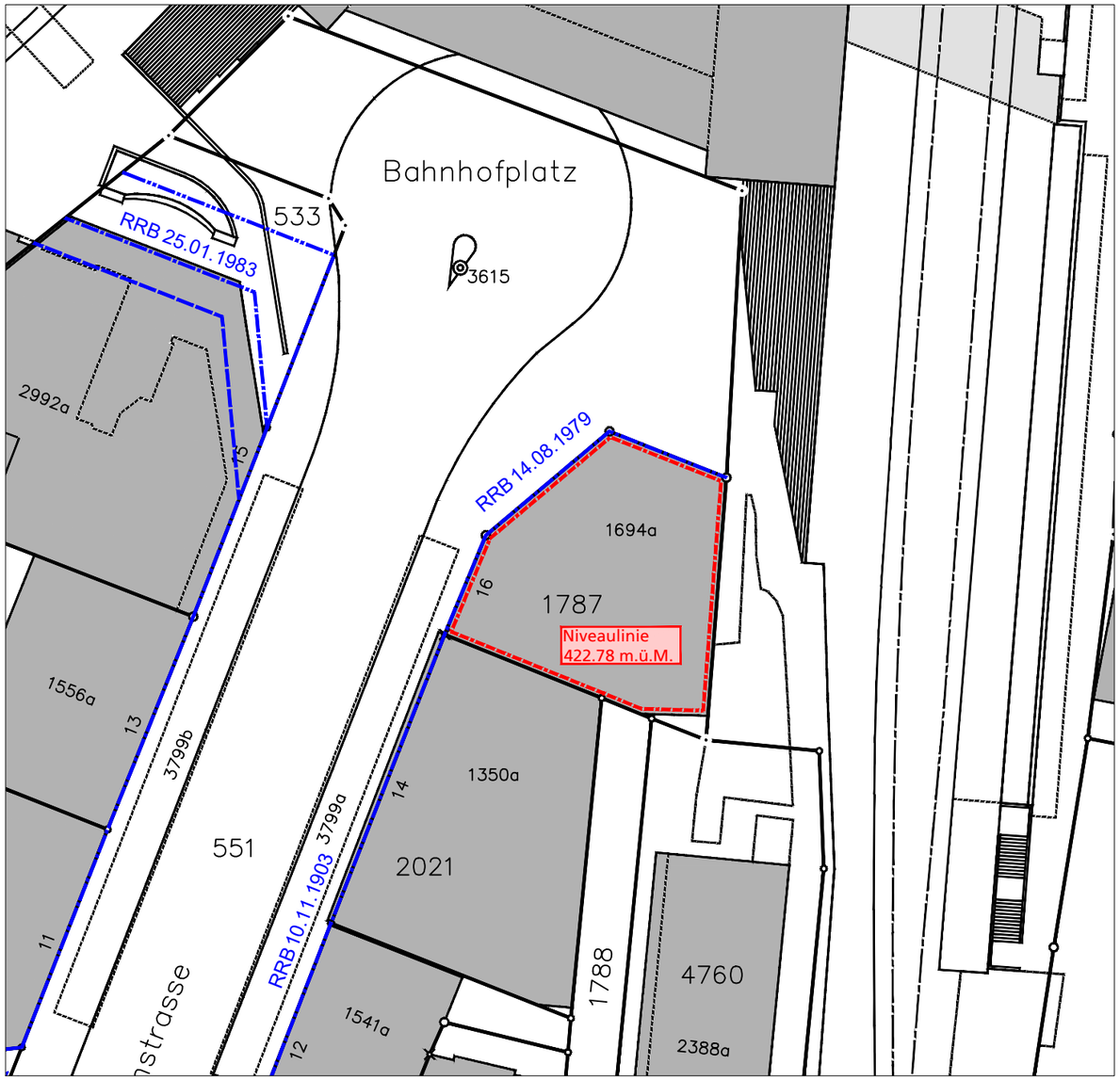
Kanton Zug

ZUG Stadt

Niveaulinienplan Alpenstrasse GS 1787

im ordentlichen Verfahren gemäss § 38 PBG

Situationsplan 1:500



Plan Nr. 8019	Datum: 16.10.2018
Beschluss Stadtrat Einleitung Vorprüfung:	30.10.2018
Vorprüfungsbericht Tiefbauamt des Kantons Zug	__.__.____
Publikation im Amstblatt: Öffentliche Auflage:	Nr. __ vom __.__.____ und Nr. __ vom __.__.____ __.__.____ - __.__.____
Beschluss Stadtrat: Der Präsident: Dolfi Müller	Nr. __ vom __.__.____ Der Stadtschreiber: Martin Würmli
Genehmigung:	__.__.____

Format: 297/840mm Plangrundlagen: Amtliche Vermessung, Stand 17.08.2017
Datei: O:\AutoCAD\001_PLÄNE\500_Baulinienpläne\8019_Alpenstrasse\100_Plan\003_8019_BL_Alpenstrasse.dwg

Legende

Genehmigungsinhalt

Neue Niveaulinie auf 422.78 zu genehmigen (entspricht max. EG-Kote)

Informationsinhalt

Genehmigte Baulinie

Genehmigte Arkadenbaulinie

Genehmigte Unterniveaubaulinie

Bauherrschaft:
Genevoise Immobiliengesellschaft AG
vertreten durch Zürich Imre AG

+41 44 455 37 55
WWW.Z2G.CH

LIMMATSTRASSE 65
8005 ZÜRICH

ARCHITEKTUR
UND STÄDTEBAU AG

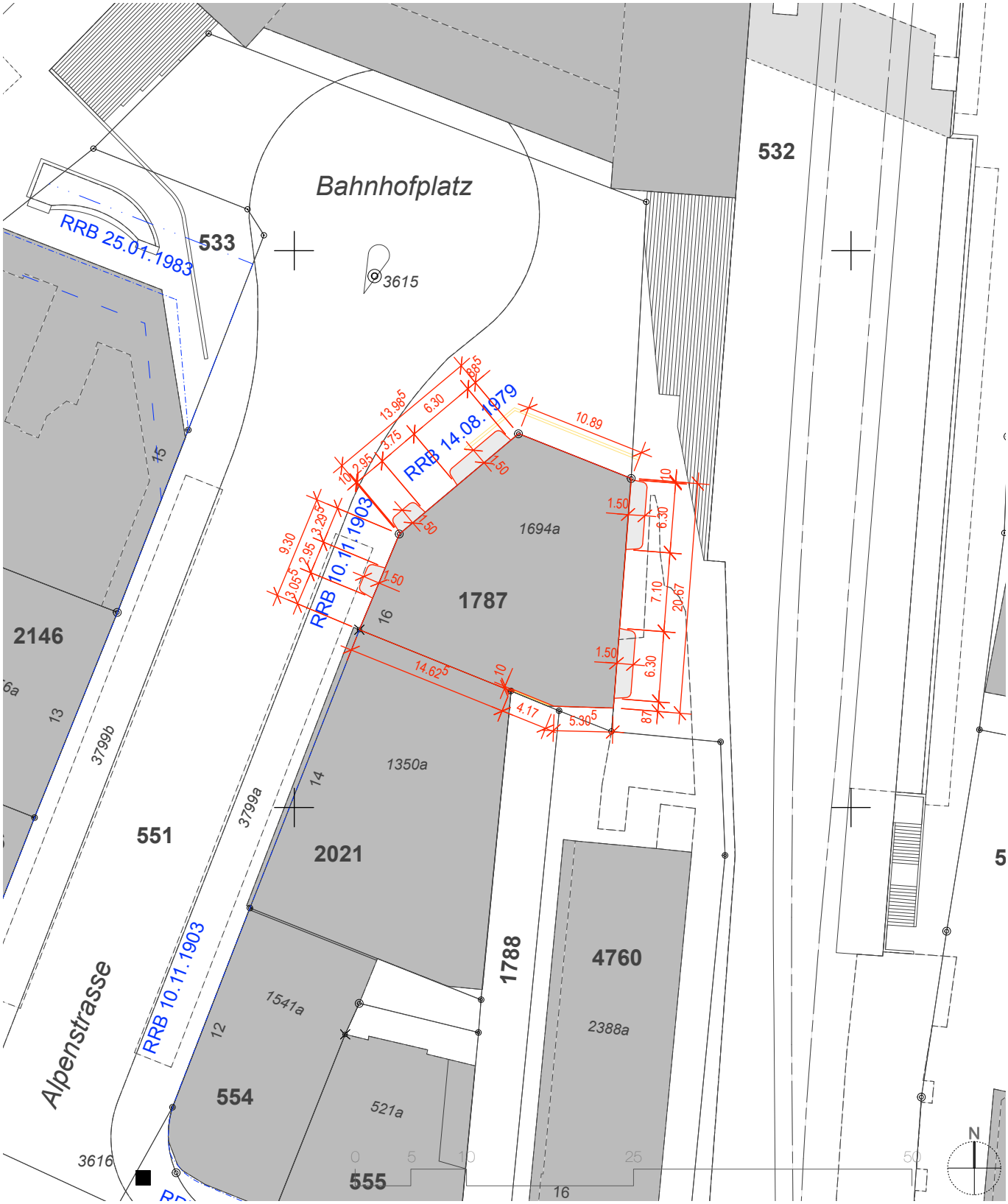
ZÜST GÜBELI GAMBETTI

5341 Zug
Alpenstrasse 16
18.09.2018
Bauprojekt - Ersatzneubau

INHALTVERZEICHNIS

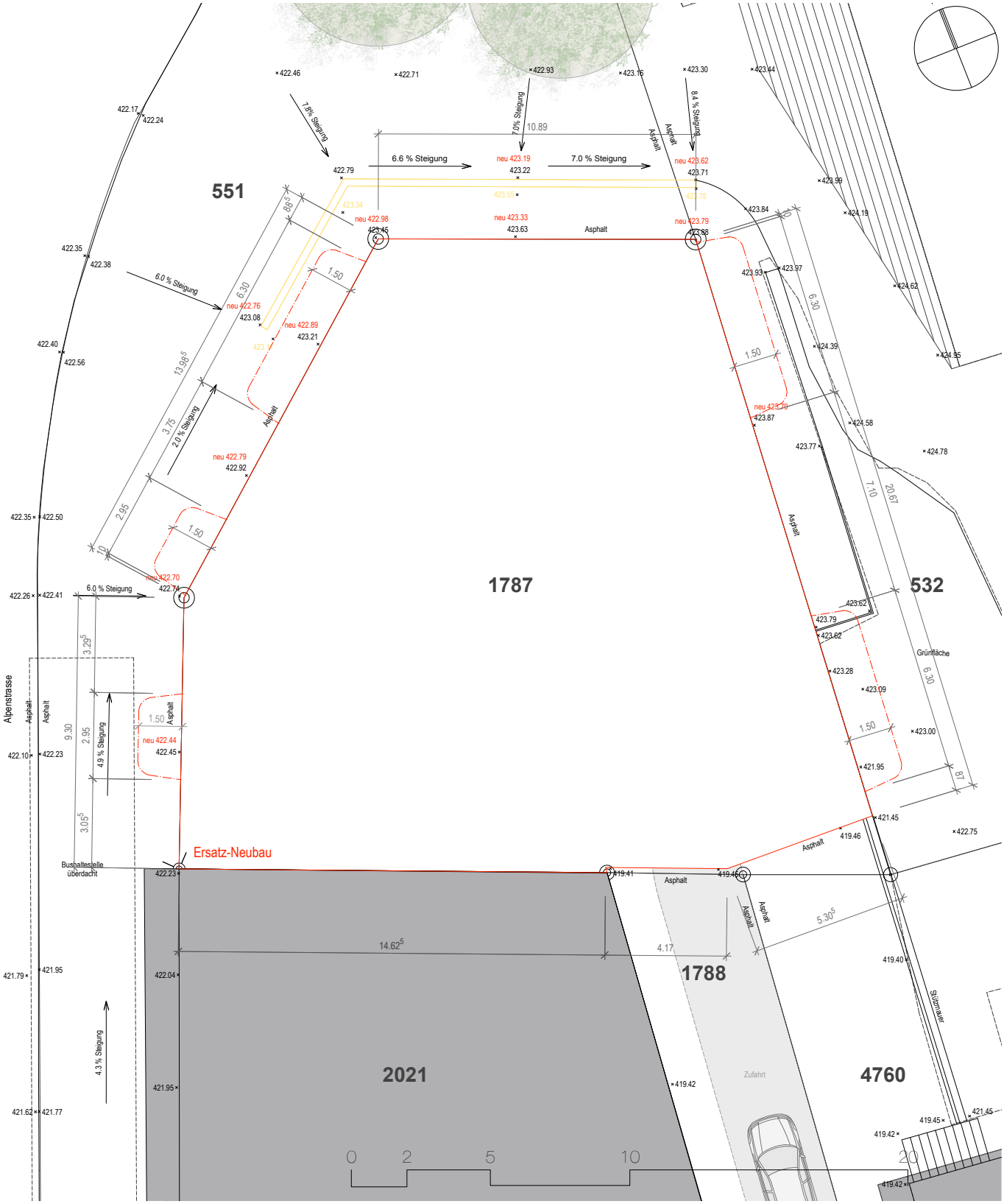
Kataster	**S. 3**
Umgebung	**S. 4**
Grundrisse	**S. 5**
Schnitte	**S. 13**
Fassaden	**S. 15**
Visualisierung	**S. 19**

KATASTER



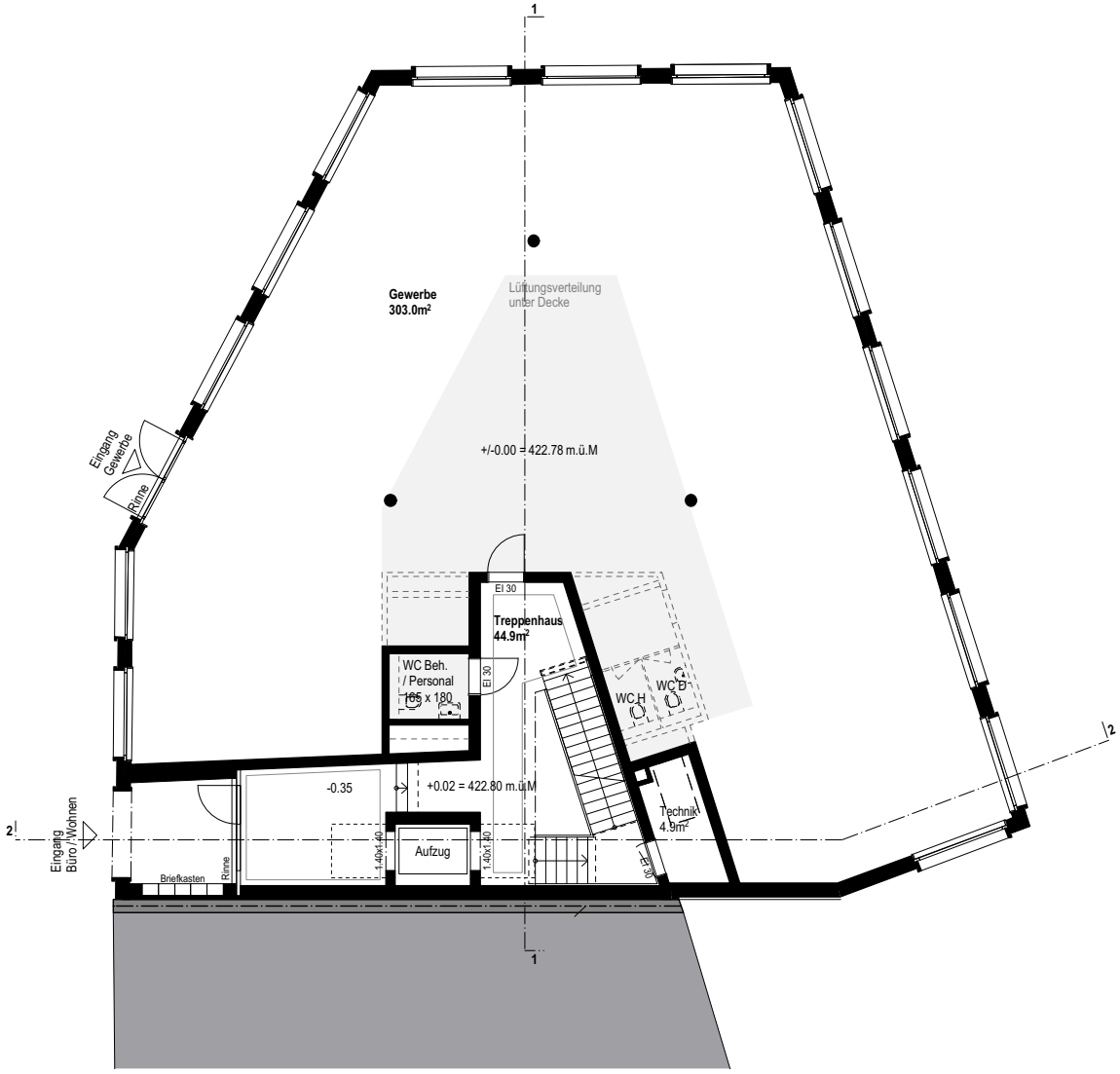
SITUATIONSPLAN 1:500

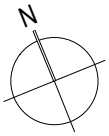
UMGEBUNG

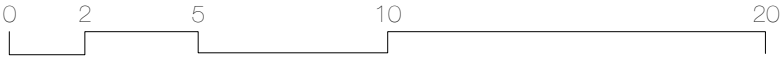


UMGEBUNGSSPLAN MIT HÖHENAUFNAHMEN 1:200

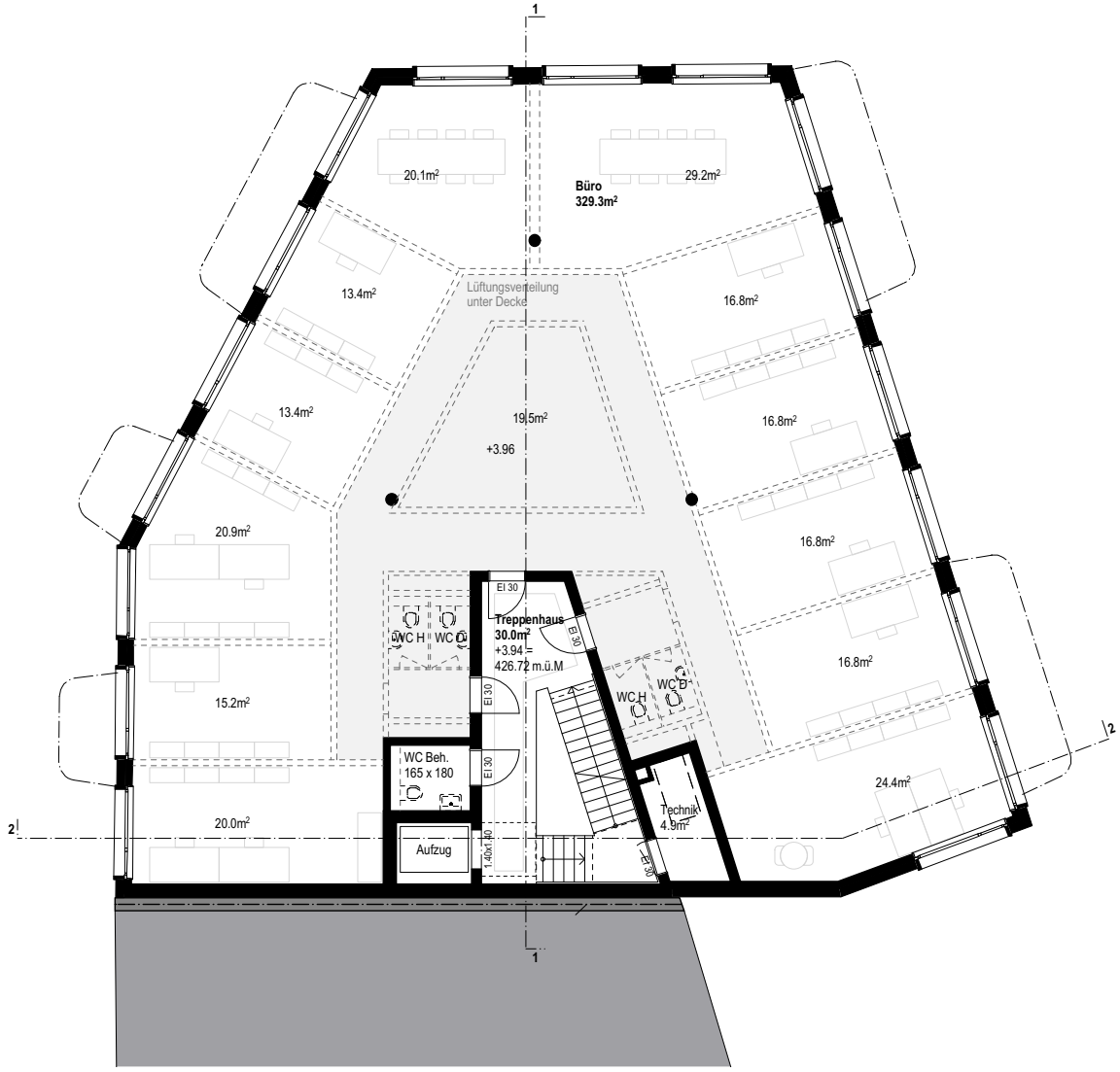
GRUNDRISSE

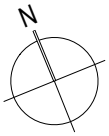


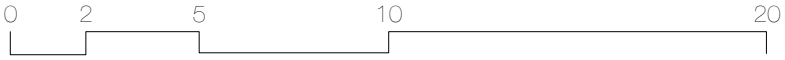




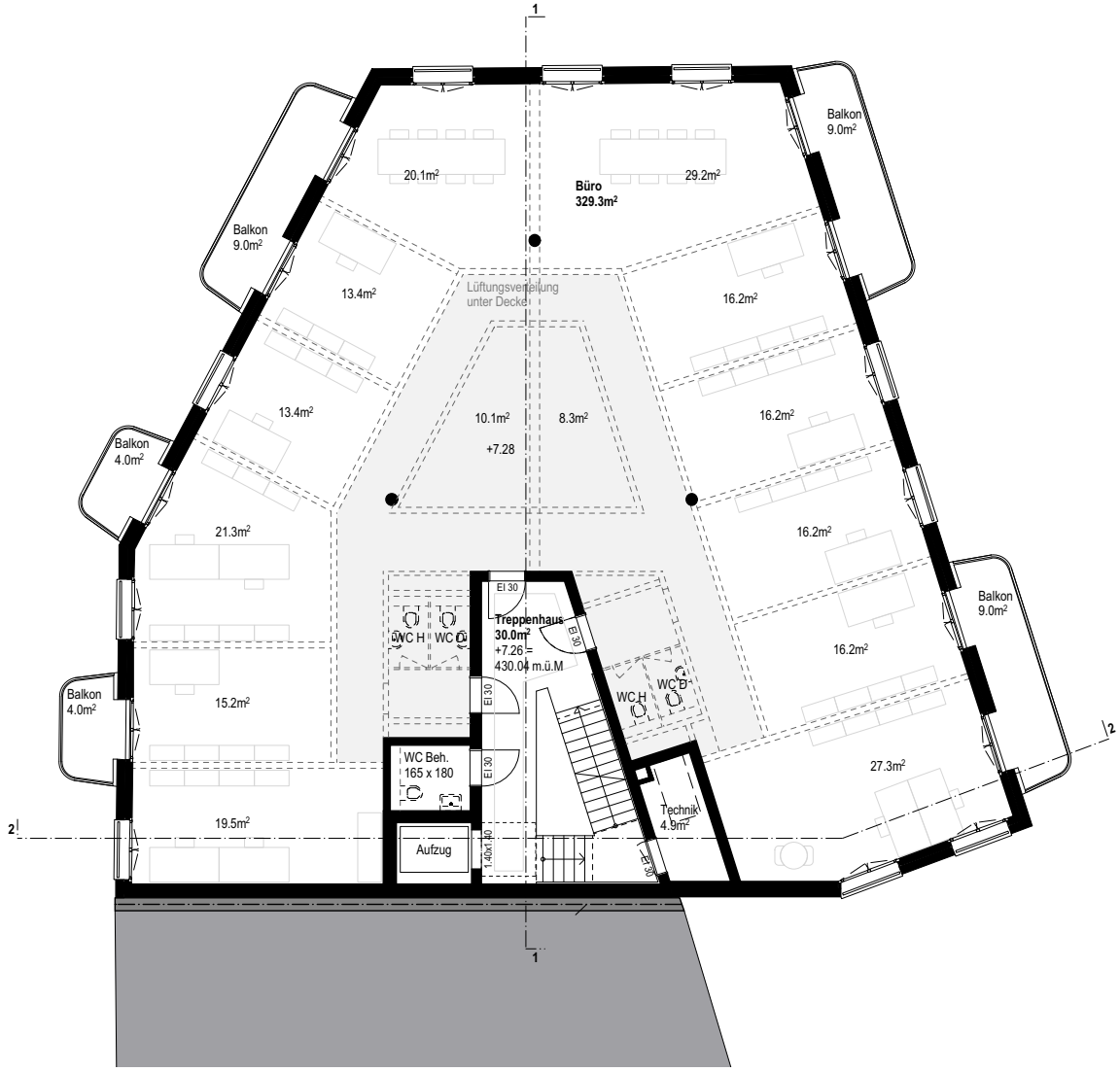
GRUNDRISS EG 1:200

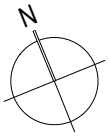


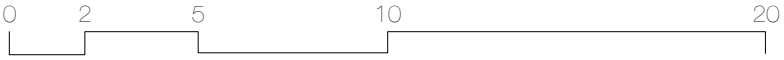




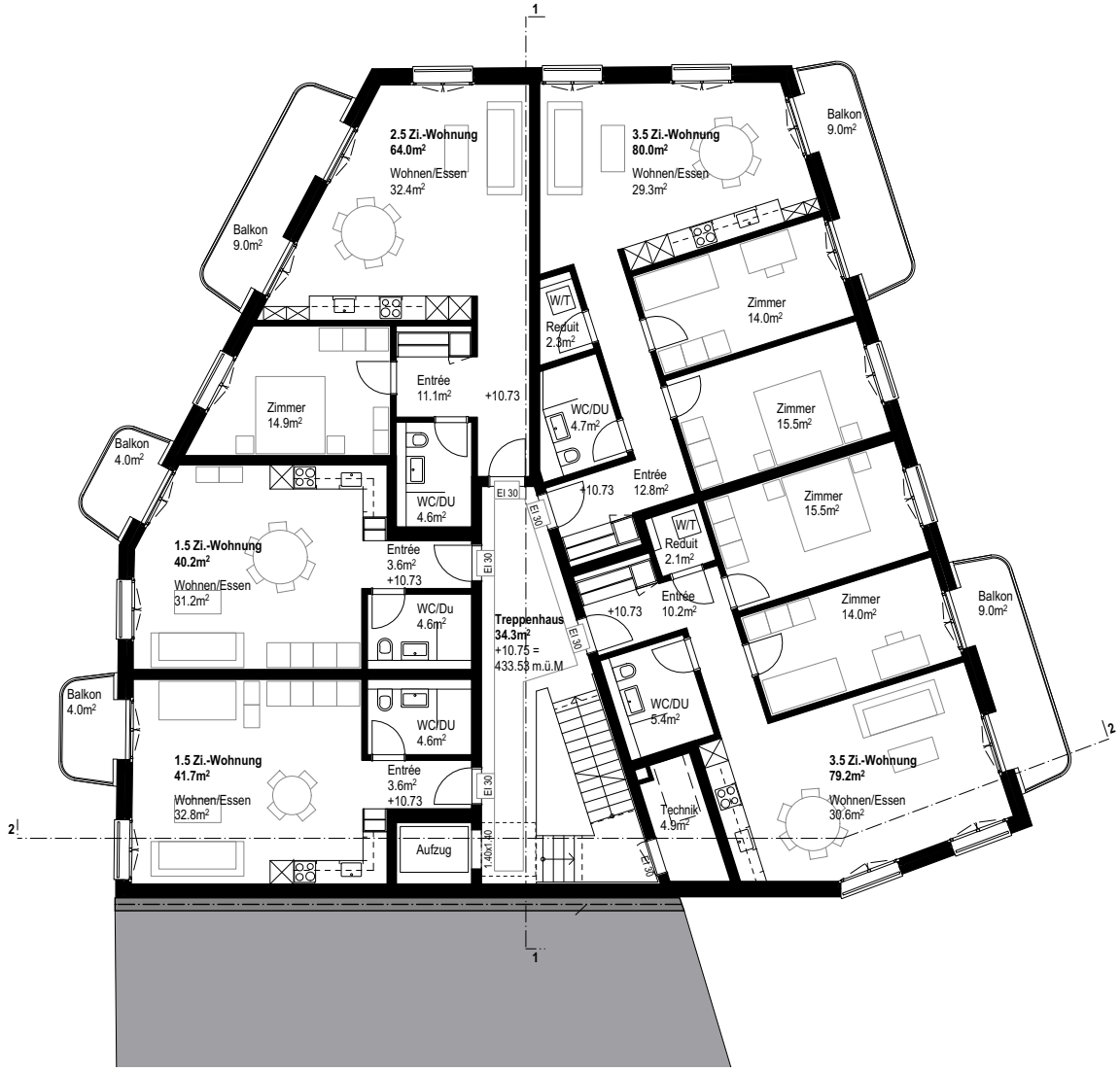
GRUNDRISS 1. OG 1:200

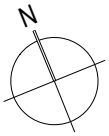


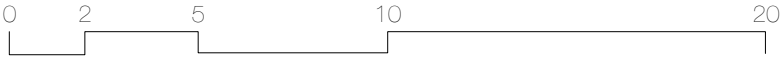




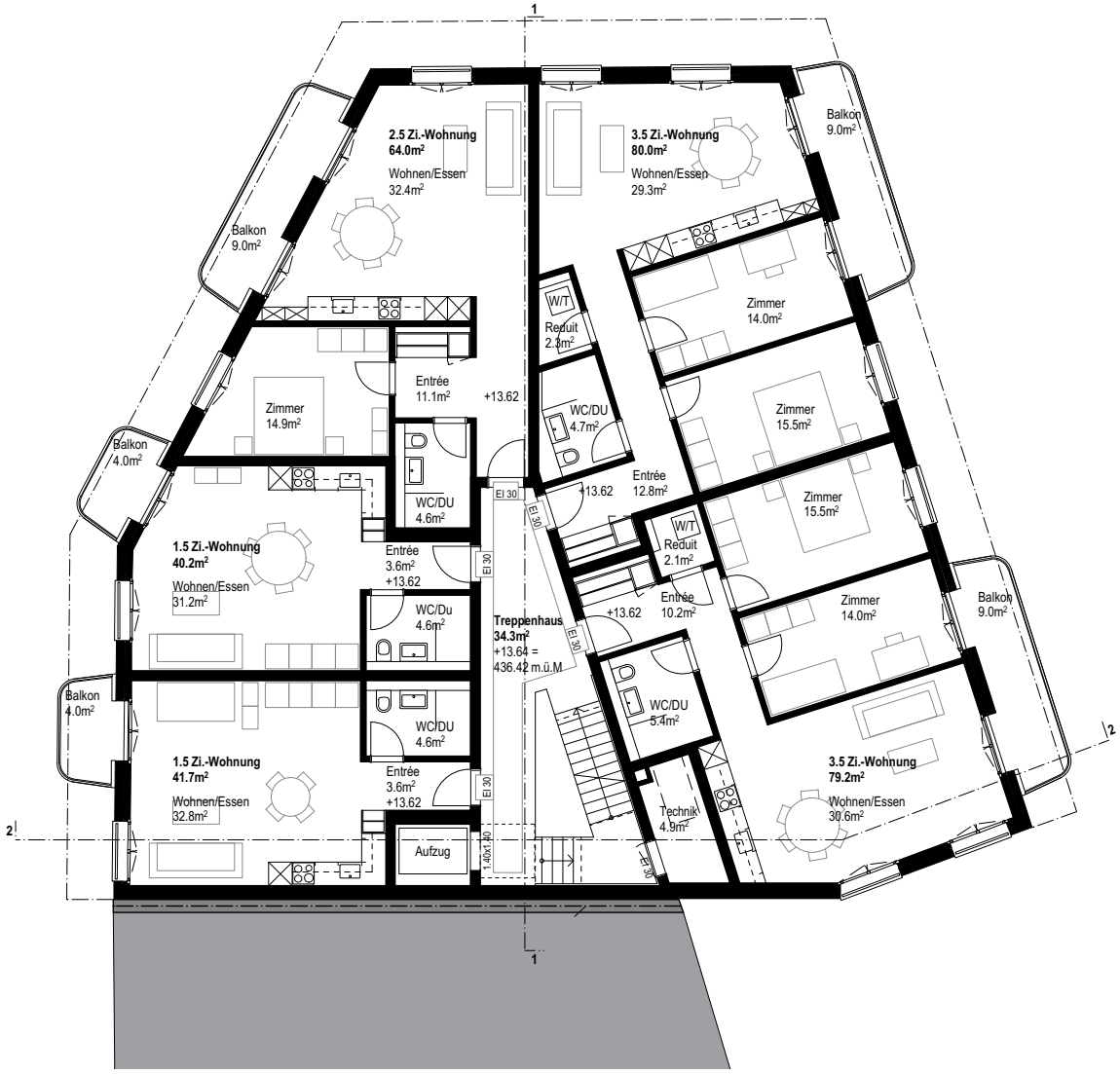
GRUNDRISS 2. OG 1:200

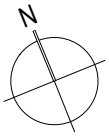


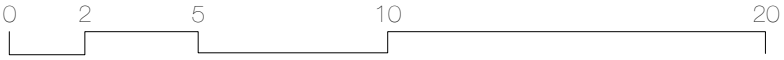




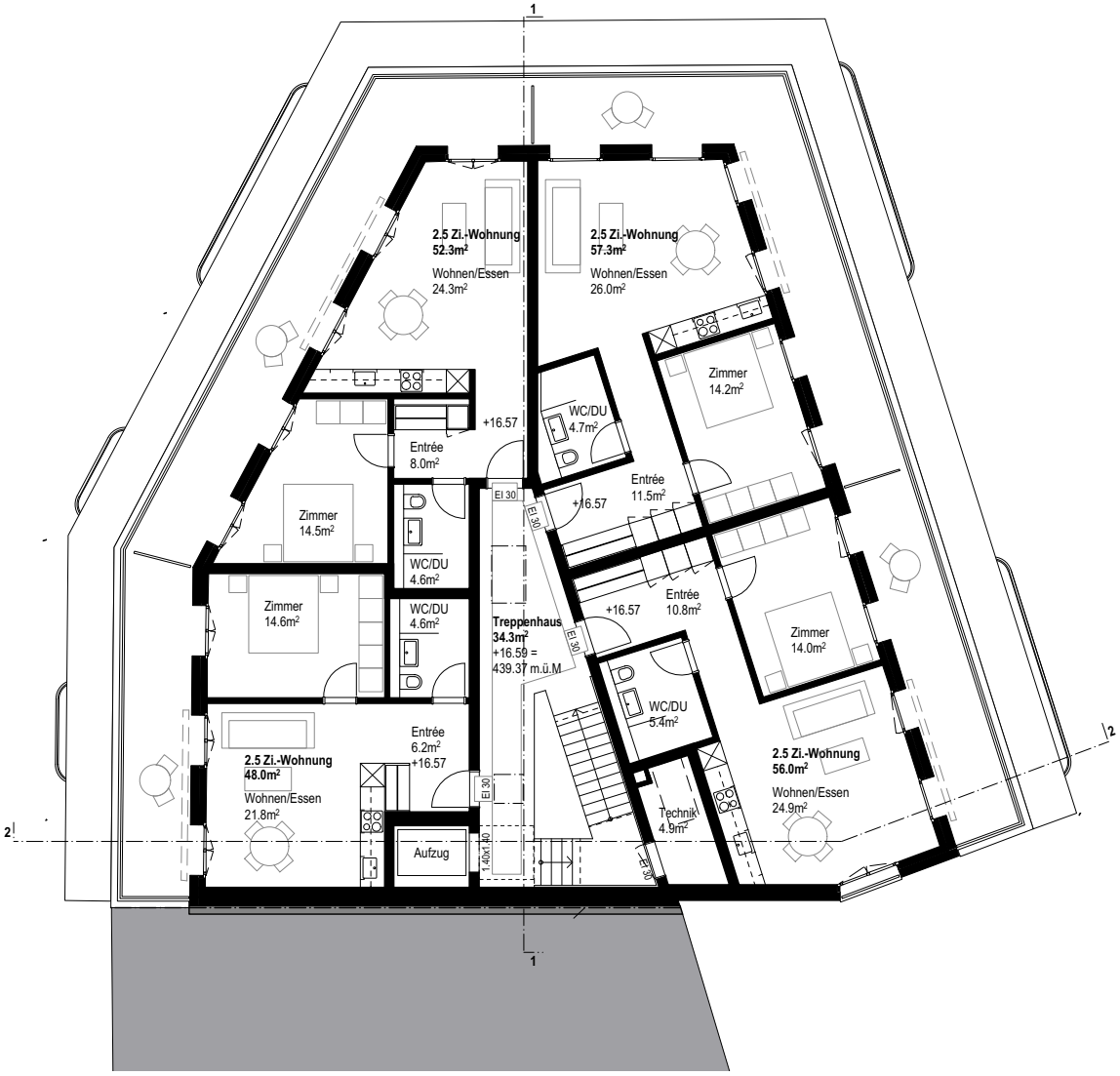
GRUNDRISS 3. OG 1:200

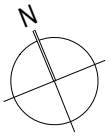


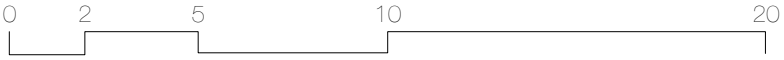




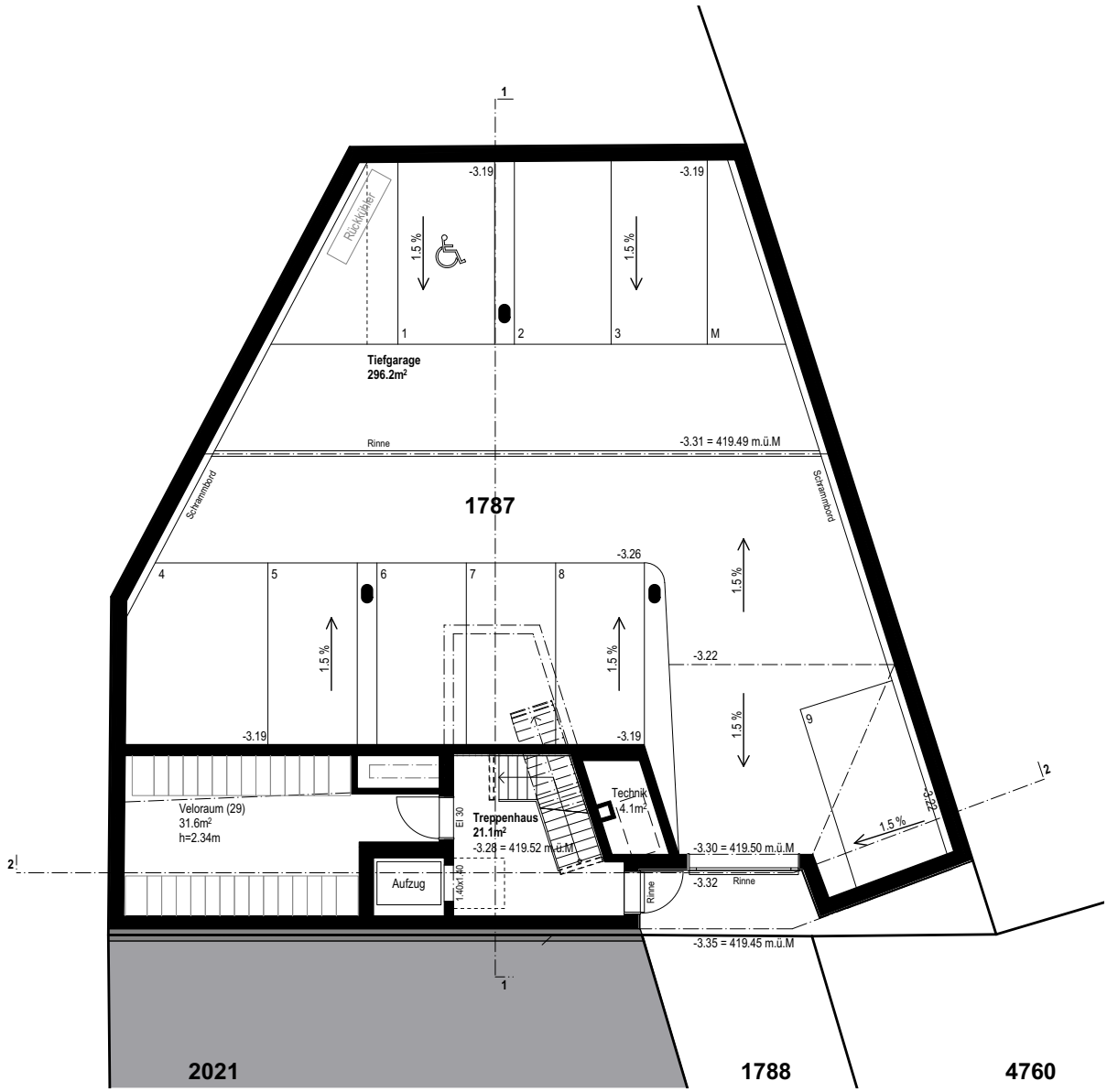
GRUNDRISS 4. OG 1:200

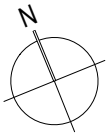


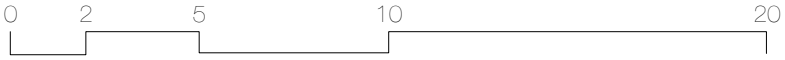




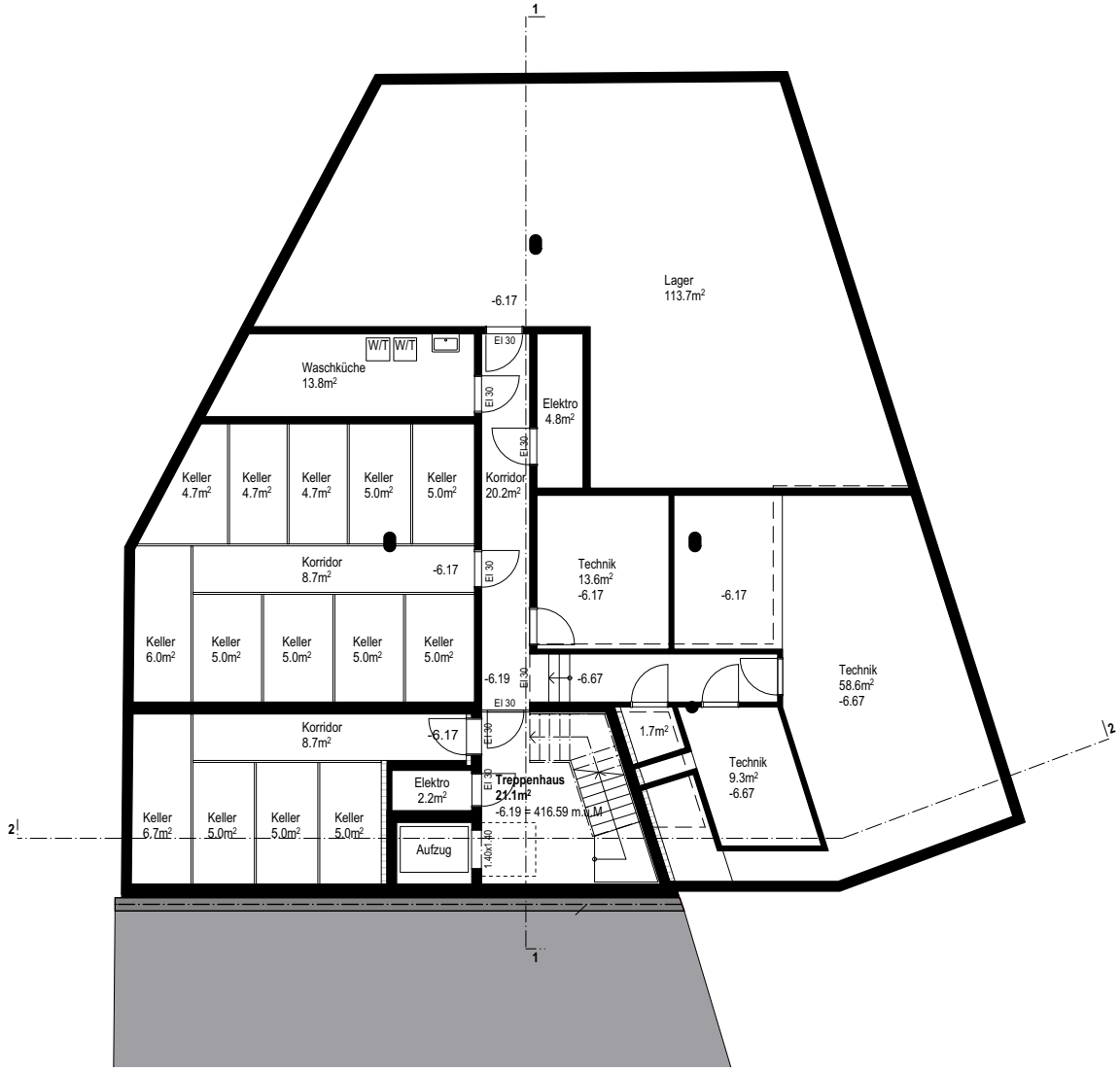
GRUNDRISS 5. OG 1:200

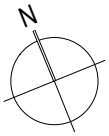


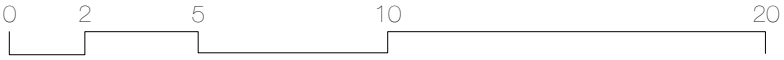




GRUNDRISS 1. UG 1:200

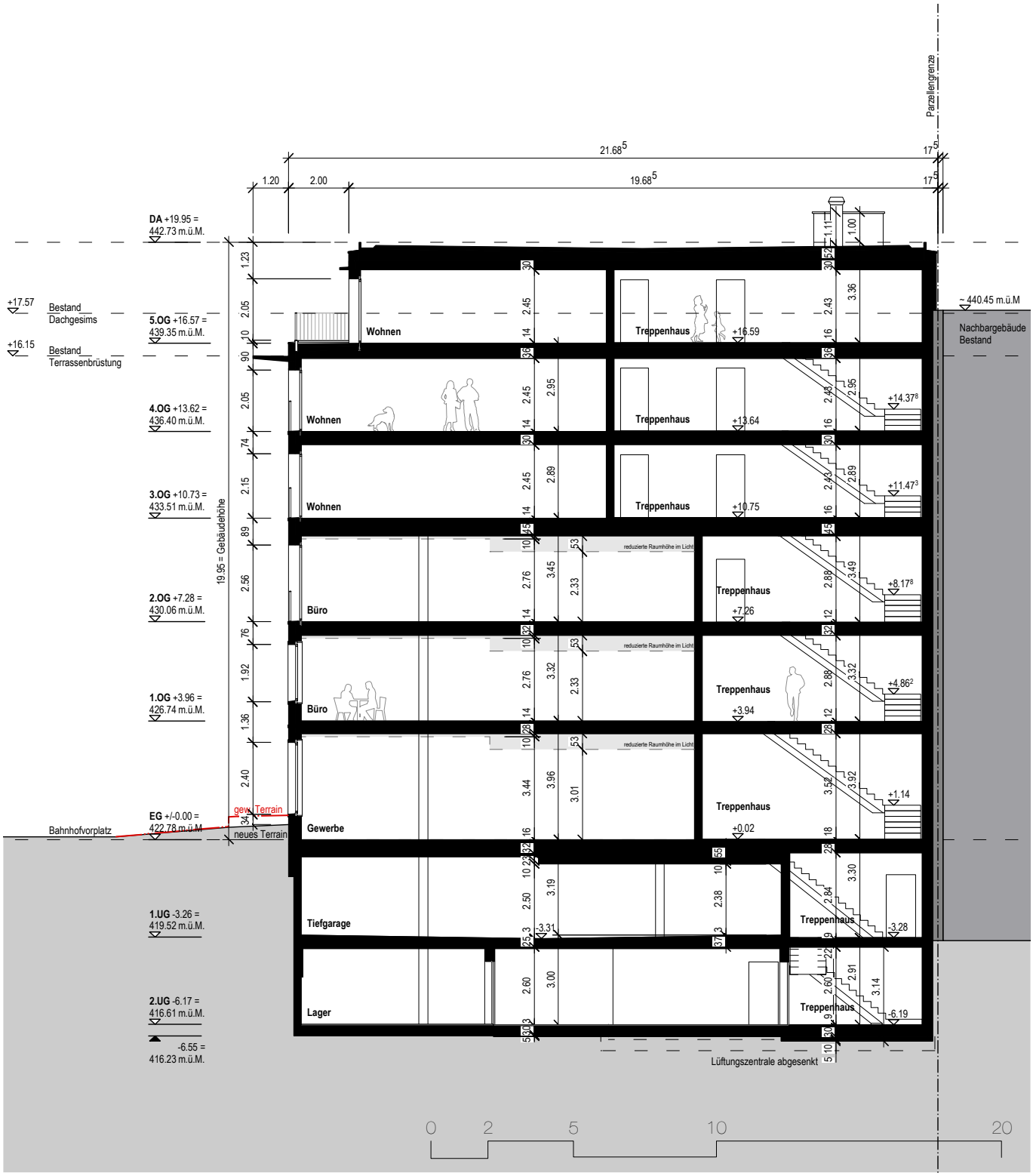




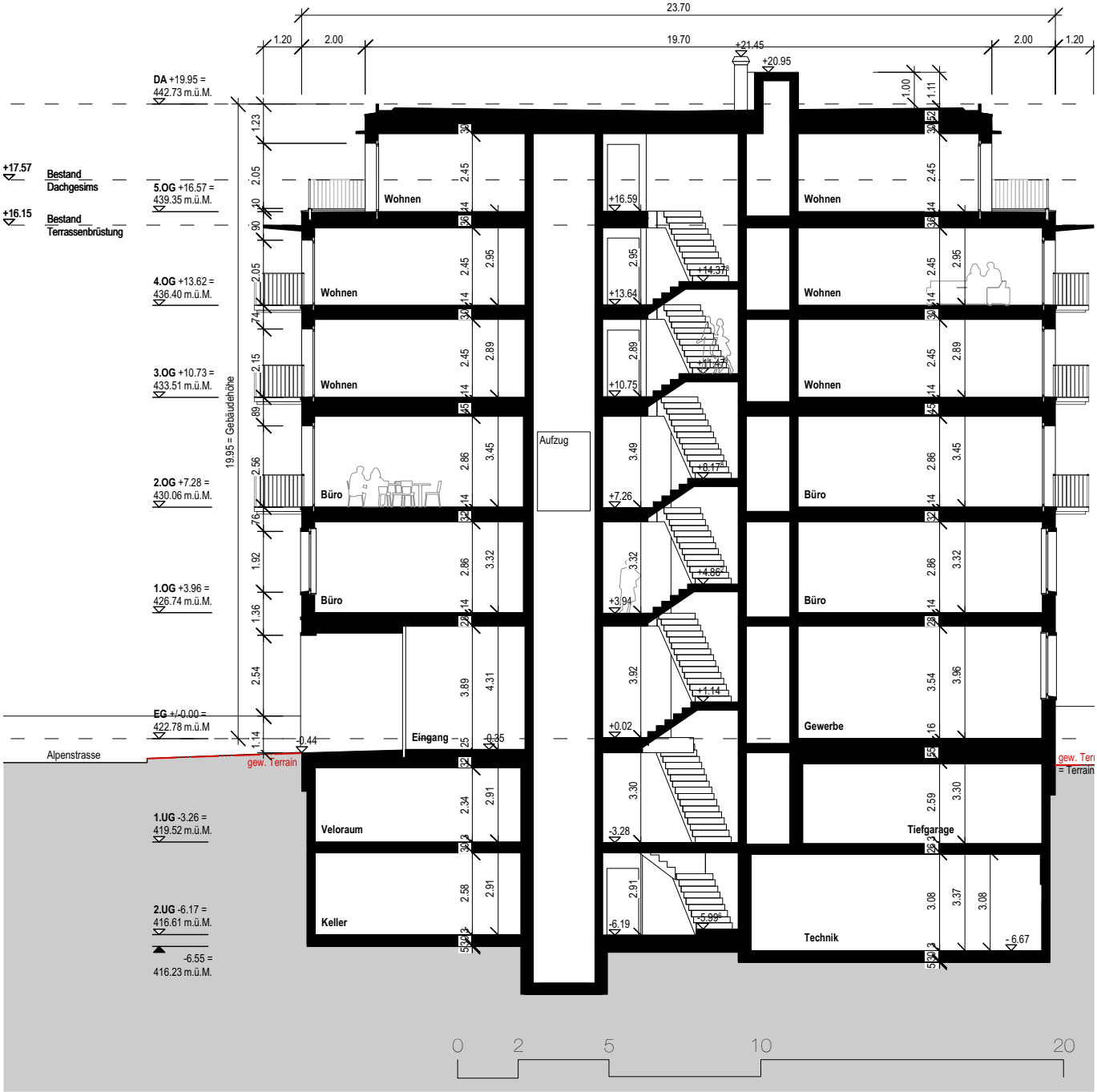


GRUNDRISS 2. UG 1:200

SCHNITTE



SCHNITT 1 1:200



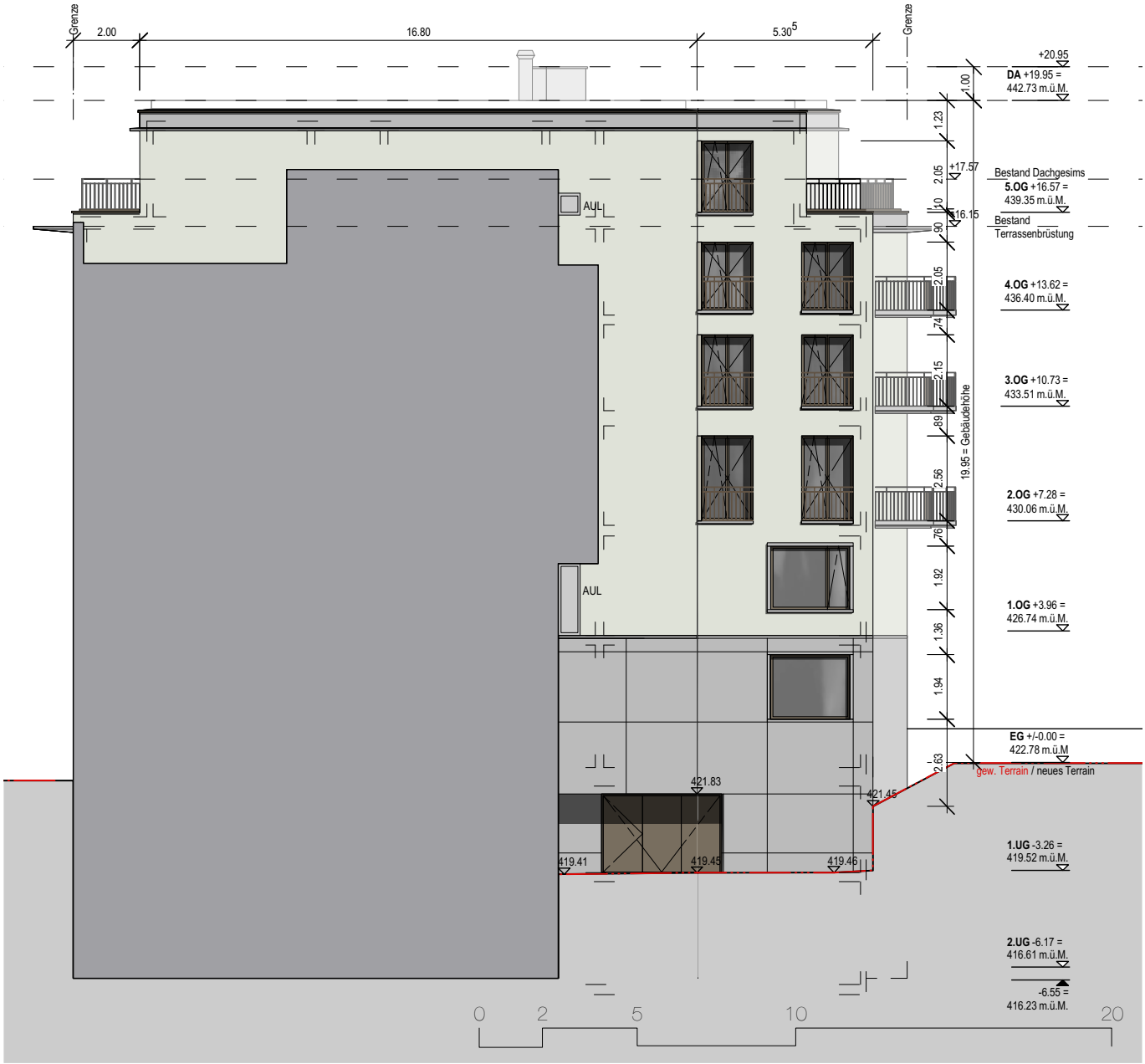
SCHNITT 2 1:200

FASSADEN

ANSICHT WEST 1:200

ANSICHT NORD 1:200

ANSICHT OST 1:200



ANSICHT SÜD 1:200

VISUALISIERUNG

Stadt Zug
Baudepartement

STADTBILDKOMMISSION

Kommissionsbericht Nr. 2/2017
Sitzung vom 2. März 2017, 08:45 bis 18:10 Uhr
Haus Zentrum, Sitzungszimmer Hirschen, Zeughausgasse 11, Zug

Anwesende Kommissionsmitglieder
Sibylle Bucher, Präsidentin SBK
Stefan Koepfli, SBK
Pirmin Amrein, SBK
Albi Nussbaumer, SBK
Sylvia Schenk, SBK Ersatz

Gäste zu Geschäften
Franziska Kaiser, Kantonale Denkmalpflegerin, ADA, Geschäft Nr. 3 und 4 und Orientierung Nr. 1 und 3
Monika Twerenbold, Stv. Kantonale Denkmalpflegerin, Geschäft Nr. 2
Roman Brunner, Bauberater, ADA, Geschäft Nr. 1
Thomas Ingold, Bauberater, ADA, Geschäft Nr. 5
Harald Klein, Stadtplaner, Geschäft Nr. 2

Vertreter der Verwaltung
André Wicki, Stadtratsvizepräsident, Vorsteher Baudepartement
Dr. Nicole Nussberger, Departementssekretärin
Marietta Huser, Leiterin Baubewilligungen
Christian Schnieper, Stadtarchitekt
Dr.-Ing. Anne Pfeil, Stv. Stadtarchitektin
Christiane Krause, PL Städtebau (Bericht)

Entschuldigt
Niklaus Graber, SBK

Traktanden
1. Begrüssung
2. Organisatorisches
3. Kommissionsbericht
4. Bewilligte Bauvorhaben und Projektänderungen
5. Aktuelle Planungen, Projekte und Stellungnahmen
6. Augenschein
   6.1 Kolinplatz 21, Farb- und Materialkonzept
   6.2 Kolinplatz 19 und Kirchenstrasse 3+5, Farb- und Materialkonzept (Orientierung)

Geschäft Nr.:	**2**
Bauanfrage Nr.:	**SZ-2017-021/14009**
Präsentation:	**Michel Gübeli, Stefanie Fuchs, Architekten**
Experten:	**Monika Twerenbold, Stv, Denkmalpflegerin,** **Harald Klein, Stadtplaner**
Bauvorhaben:	**Abbruch Wohn- und Geschäftshaus Assek-Nr. 1694a,** **Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit Autoeinstellhalle,** **Alpenstrasse 16** **geändertes Projekt**
GS	**1787**
Bauherrschaft:	**Genevoise Immobiliengesellschaft AG**
Projektverfasser:	**Züst Gübeli Gambetti, Architektur und Städtebau AG, Zürich**

Ausgangslage
Geplant sind ein Abbruch und ein Ersatzbau an der Alpenstrasse 16. Das Bauvorhaben liegt in der Kernzone C, im Perimeter vom Bebauungsplan Alpenstrasse Ost Nr. 4410 sowie im Umgebungsschutz von geschützten und schützenswerten Baudenkmälern. Die strassenseitigen Fassaden liegen zudem in der Ortsbildschutzzone "Zentrum".

Folgende Beurteilung durch die Stadtbildkommission liegt vor:
- SBK Bericht vom 1. Dezember 2016 zur Bauanfrage

Erläuterungen des Projektverfassers
Das Projekt wurde seit letztmaliger Vorstellung in der SBK überarbeitet, wobei die Empfehlungen der SBK in die Überarbeitung eingeflossen sind. Mehrere Projektvarianten wurden erarbeitet. Ziel war es, durch das Variantenstudium den Öffnungsgrad der Lochfassade sowie die Definition des Sockels zu überprüfen. Michel Gübeli, Architekt stellt den aktuellen Projektstand der, vom Projektverfasser bevorzugten Variante vor.
Die Fassadengestaltung der Lochfassade wurde überarbeitet. Auf den überhohen Sockel wurde verzichtet. Neu gliedert sich die Fassade in einen eingeschossigen Sockel, einen viergeschossigen Mittelteil und ein Attikageschoss. Ein Mezzaningeschoss ist, zugunsten eines starken Sockelgeschosses nicht geplant, stattdessen teilt sich der Mittelteil in zwei Zonen. Im 1. und 2. Obergeschoss ist eine Büronutzung vorgesehen, das 3. und 4. Geschoss sollen zu Wohnzwecken genutzt werden. Die jeweilige Nutzung bildet sich in der Wahl der Fensterformate ab. Es sind zwei Hauseingänge, für die Wohn- und für die gewerbliche Nutzung, vorgesehen. Das Erdgeschoss soll öffentliche Nutzungen beinhalten und wird weiterhin als überhohes Erdgeschoss mit einem Höhenversatz im Übergangsbereich von Sockelzone zu Mittelteil geplant, der das Gefälle der Alpenstrasse abbildet. Am Gebäudekopf wird das Terrain neu modelliert und so der Geländeverlauf der Alpenstrasse ohne Höhenversätze fortgeführt.
Auf den Höhenversatz der Traufkante wurde ebenfalls verzichtet und stattdessen die Traufhöhe des benachbarten Gebäudes übernommen.

Beurteilung durch die Stadtbildkommission (SBK)
Die SBK würdigt die Auseinandersetzung mit dem Ort und die vertiefte Analyse des Strassenraums der Alpenstrasse. Die Überarbeitung wird als Schritt in die richtige Richtung erachtet. Die SBK merkt an, dass sie ihre Beurteilung auf grundsätzliche Aspekte der städtebaulichen Gesamtkonzeption beschränkt. Gleichwohl stellten die gezeigten, fein nuancierten Varianten eine aufschlussreiche Grundlage für die Diskussion dar.

Die Volumetrie des Gebäudes ist ortsbildverträglich und fügt sich insgesamt in den Strassenabschnitt der Alpenstrasse ein. Grundsätzlich wird der klassische Gebäudeaufbau mit Sockel, Mittelteil und Dach als städtebaulich richtiger Gestaltungsansatz erachtet. Die Ausbildung eines klar definierten Gebäudesockels wird daher begrüsst. Dies gilt auch für Ausgestaltung der Traufkante als markantes ortstypisches Element lesbar wird. Durch Übernahme der Traufhöhe des angrenzenden Gebäudes wird die Ensemblewirkung der Häuserzeile entlang der Alpenstrasse verstärkt. Die SBK fordert die Überarbeitung folgender Themen, um die Gestaltungsabsichten weiter zu präzisieren

Fassadengliederung
Die Fassadeneinteilung ist gesamthaft zu überarbeiten, wobei der Hauptaspekt auf der Umstrukturierung des Mittelteils liegen muss.
Durch die gewählte Befensterung bilden sich in den vier Regelgeschossen die beabsichtigten Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) deutlich ab, was aus Sicht der SBK einen Bruch der gesamtgestalterischen Logik der Fassade und des Ensembles der gesamten Häuserzeile darstellt. Aus diesem Grund ist der Mittelteil zu überarbeiten und die Befensterung anzupassen. Die SBK erachtet es als sinnvoll, das 1. Obergeschoss (Befensterung) gestalterisch näher an den Sockel anzulehnen beziehungsweise formal der Sockelzone zuzuordnen und dadurch die Thematik der Mezzaningeschosse der Nachbarhäuser aufzunehmen sowie die oberen Geschosse nutzungsneutraler zu formulieren.
Generell ist das Erscheinungsbild des Sockels zu schärfen. Zusammen mit der revidierten Befensterung des 1. Obergeschosses kann so eine proportional stimmige Sockelzone definiert werden. Des Weiteren ist die Position des Sockelversprungs für die SBK nicht nachvollziehbar. Der Niveauversprung des Sockels muss kongruent mit dem Gebäudeknick verlaufen. Hier zeigt die vorgestellte Variante C eine gestalterische sinnvolle Lösung auf.

Balkone
Grundsätzlich kann die Ausgestaltung eines Eckbalkons in Betracht gezogen werden, da der Kopfbau am anderen Ende der Häuserzeile (Alpenstrasse 12) ebenfalls über Eckbalkone verfügt und diese als gemeinsames gestalterisches Thema der Kopfbauten definiert werden können. Allerdings weisen die geplanten Balkone eine grosse Gestaltungsverwandschaft mit der auskragenden Traufe auf, die in der gezeigten Form nicht verständlich ist, da so aus Sicht der SBK die Prägnanz der Traufe als starkes, fassadengliederndes Element geschwächt wird. Die Ausbildung der Traufe ist in ihrer Dimensionierung und Position städtebaulich richtig. Daher ist für die Ausführung der Balkone ein neuer Ansatz zu wählen, der sich gestalterisch der Traufkante unterordnet. Die Positionierung der Balkone ist in einem weiteren Bearbeitungsschritt zu überprüfen.

Attika
Im Zusammenhang mit der Traufkante ist auch die Positionierung des Attikageschosses zu überprüfen und mögliche Spielräume der Setzung unter Berücksichtigung des Bebauungsplans auszuloten. Gleiches gilt für die Höhe des Attikageschosses, so dass das Gebäude als Pendant zum starken Sockel auch einen sinnvollen oberen Gebäudeabschluss findet.

Empfehlung zuhanden des Stadtrats
Die Stadtbildkommission empfiehlt dem Stadtrat, die Bauanfrage gemäss obenstehender Beurteilung zu beantworten, das Projekt überarbeiten zu lassen und der SBK erneut zur Beurteilung vorzulegen.

Stadt Zug
Baudepartement

STADTBILDKOMMISSION

Kommissionsbericht Nr. 2/2018
Sitzung vom 28. Februar 2018, 08:45 bis 15:15 Uhr
Haus Zentrum, Sitzungszimmer Hirschen, Zeughausgasse 11, Zug

Anwesende Kommissionsmitglieder
Niklaus Graber, Präsident SBK
Sylvia Schenk, SBK, Ersatz
Pirmin Amrein, SBK
Karin Meissle, SBK
Raphael Schmid, SBK

Gäste zu Geschäften
Stefan Bitzi, Stadtplanung
Geschäft Nr.: 4
Claudius Berchtold, PL öffentliche Anlagen
Geschäft Nr. 4

Vertreter der Verwaltung
André Wicki, Stadtratsvizepräsident,
Vorsteher Baudepartement
Dr. Nicole Nussberger, Departementssekretärin
Marietta Huser, Leiterin Baubewilligungen
Christian Schnieper, Stadtarchitekt
Christiane Krause, PL Städtebau (Bericht)

Entschuldigt

Traktanden
1. **Begrüssung**
2. **Organisatorisches**
3. **Kommissionsbericht**
4. **Bewilligte Bauvorhaben und Projektänderungen**
5. **Aktuelle Planungen, Projekte und Stellungnahmen**
6. **Augenschein**
7. **Diverses**
8. **Bauvorhaben – Präsentationen und Stellungnahmen**

Orientierung Nr.:	**2**
Baugesuch Nr.	**SZ-2017-126/14124**
GS:	**1787**
Bauvorhaben:	**Abbruch Wohn- und Geschäftshaus, Alpenstrasse 16, Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit Autoeinstellhalle; Änderung Zufahrt Einstellhalle**
Bauherrschaft:	**Genevoise Immobiliengesellschaft, 1218 Le Grand-Saconnex**
Projektverfasser:	**Züst Gübeli Gambetti, Architektur und Städtebau AG, Zürich**

Ausgangslage
Das Bauvorhaben liegt in der Kernzone C und im Perimeter vom Bebauungsplan Alpenstrasse Ost Nr. 4410. Die Fassade der Alpenstrasse liegt in der Ortsbildschutzzone "Zentrum" sowie im Umgebungsschutz schützenswerter und geschützter Baudenkmäler.

Folgende Beurteilungen durch die Stadtbildkommission liegen vor:
- SBK Bericht vom 1. Dezember 2016 zur Bauanfrage
- SBK Bericht vom 2. März 2017 zur Bauanfrage
- SBK Bericht vom 1. Juni 2017 zum Baugesuch
- SBK Bericht vom 7. September 2017 zur Projektänderung

Erläuterungen des Projektverfassers
Da für die ursprünglich geplante Zufahrt über die Parzelle 4760 liegt kein Fuss- und Fahrwegrecht vor, so dass die Zufahrt zur Einstellhalle neu über Parzelle Nr. 1788 erfolgt. Dies bedingt die Neupositionierung des Einfahrtstores.

Beurteilung durch die Stadtbildkommission (SBK)
Die SBK nimmt die Änderungen zustimmend zur Kenntnis.

Empfehlung zuhanden des Stadtrats
Die Stadtbildkommission empfiehlt dem Stadtrat, die Änderungspläne zu bewilligen.