

## STADTBILDKOMMISSION

### Kommissionsbericht Nr. 4/2024

Sitzung vom Dienstag, 4. Juni 2024, 09:45 bis 11:45 Uhr, im Stadthaus, Gubelstrasse 22, Zug, Stadtmodellraum (4. OG)

#### Anwesende Kommissionsmitglieder

Gabriela Barman-Krämer, Stadtarchitektin  
(Präsidium)  
Lilitt Bollinger, SBK  
Thomas Pulver, SBK  
Raphael Schmid, SBK  
Christoph Schubert, SBK  
Raphael Wicky, SBK

#### Gäste zu Geschäften

-

#### Vertreter der Verwaltung

Sonja Berthold, Projektleiterin Städtebau (zu  
Geschäft Nr. 1)  
Lea Rickenbacher (Bericht)  
Hanspeter Schorro, Stv. Leiter Baubewilligungen  
(zu Geschäft Nr. 1)  
Danilo Vidoni, Leiter Baubewilligungen  
Isabella Vögtli, Junior Projektleiterin Stadtplanung  
(zu Geschäft Nr. 1)

#### Entschuldigt

Thomas Baggenstos, SBK  
Karin Meissle, SBK  
Eliane Birchmeier, Stadträtin, Vorsteherin  
Baudepartement

#### Traktanden

- 1 **Begrüssung**
- 2 **Kommissionsbericht**
- 3 **Aktuelle Planung und Projekte, Wettbewerbe**
- 4 **Bewilligte Bauvorhaben, Projektänderungen**
- 5 **Diverses**
- 6 **Gesuchspräsentationen, Stellungnahmen**

## 1 Begrüssung

Gabriela Barman-Krämer, Stadtarchitektin, begrüsst die Anwesenden.

## 2 Kommissionsbericht

Der Kommissionsbericht Nr. 3 vom 29. April 2024 wird genehmigt und verdankt.

## 3 Aktuelle Planung und Projekte, Wettbewerbe

Gabriela Barman-Krämer, Stadtarchitektin, informiert über folgende Planungen und Projekte:

- Gabriela Barman-Krämer begrüsst Raphael Wicky als neues SBK-Mitglied und verabschiedet Pirmin Amrein in Abwesenheit, wobei sie seine geschätzte Arbeit besonders würdigt.
- Für die zukünftige Geschäftsführung wird vorgeschlagen, dass vorgängig eine Zuteilung einer «Gotte» oder eines «Göttis» auf jedes Projekt erfolgen soll. Die Eingriffstiefe ist durch die Gotte oder den Götti zu definieren, ebenso wie die zur Diskussion stehenden Hauptpunkte festzulegen sind. Die Gotte oder der Götti führt in das Projekt ein und ist für die Zeiteinteilung zuständig.
- Das Merkblatt zum eBBP wird an alle SBK-Mitglieder verschickt.

## 4 Bewilligte Bauvorhaben, Projektänderungen

Danilo Vidoni, Leiter Baubewilligungen, informiert, dass derzeit Entscheide/Urteile zu einigen Beschwerdeverfahren von baubewilligten Bauvorhaben, welche auch von der SBK behandelt wurden, noch pendent sind (z.B. Salesianum, Staatsarchiv etc.).

## 5 Diverses

Die SBK fragt an, ob eine gemeinsame Besichtigung des neuen WWZ Gebäudes möglich ist. Das Baudepartement wird einen geeigneten Termin finden und die Architekten anfragen für die Begehung.

## 6 Gesuchspräsentationen, Stellungnahmen

Die Stellungnahme der SBK zum vorgestellten Bauvorhaben ist dem nachfolgenden Bericht zu entnehmen.

<b>Geschäft Nr.:</b>	<b>1</b>
<b>Planungsgeschäft Nr.:</b>	<b>SZ-2023-371, eBBP Räbmatt</b>
<b>GS Nrn.:</b>	<b>4065, 4066, 4067</b>
<b>Bauvorhaben:</b>	<b>Neubau für drei Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus mit Autoeinstellhalle</b>
Bauherrschaft:	B. Beeler Architekt AG, Lettenstrasse 9, 6343 Rotkreuz
Projektverfasser:	Bislimi Engel Architekten GmbH, Zeughausstrasse 31, 8004 Zürich
Landschaftsarchitekt:	Freiraumarchitektur GmbH, Alpenquai 4, 6005 Luzern
Präsentation:	Roy Engel, Bislimi Engel Architekten GmbH Alban Bislimi, Bislimi Engel Architekten GmbH
Vertreter Verwaltung:	Hanspeter Schorro, Stv. Leiter Baubewilligungen Sonja Berthold, Projektleiterin Städtebau Isabella Vögtli, Junior Projektleiterin Stadtplanung
Thema:	Städtebauliche Einordnung und Projektanpassung

## Ausgangslage

Das am südlichen Ende von Oberwil gelegene Grundstück verläuft parallel zwischen Wald und See und bildet den städtebaulichen Abschluss Richtung Arth. Das Grundstück wird oben und unten durch die Infrastrukturbauten der SBB-Bahnlinie und der Kantonstrasse zwischen Zug und Arth gefasst.

Die drei Parzellen liegen in der Wohnzone1 W1/Seeuferschutzzone\_3 – kantonal/GfZ\_3/Lärmgrenzwert Planungswert/Gewässer linear / Zuströmbereich Zo Einzugsgebiet Zugersee/statische Waldgrenze rechtskräftig/Steinibach Route 1183/Eggbach Route 1187/Prüfperimeter Strasse/Eisenbahn.

Die Planungen für die Entwicklung des Areals laufen seit längerem, siehe Abschnitt unten «Bisherige Beurteilungen durch die Stadtbildkommission». Das Projektteam Bislimi Engel Architekten GmbH und Freiraumarchitektur GmbH reichte am 22. Dezember 2023 erstmals eine Bauanfrage ein, welche am 24. Januar 2024 von der SBK beurteilt wurde.

Die SBK würdigt das vorgeschlagene Projekt. Im Protokoll vom 24. Januar 2024 wird festgehalten, dass sich das Projekt städtebaulich insgesamt gut in das Orts- und Quartierbild einordnet. Auch die gewählten Gebäudetypologien von drei Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus (3+1) wird von der SBK weiterhin gestützt. Die neue städtebauliche Setzung mit drei orthogonalen und einem polygonalen Volumen vermag die SBK zu überzeugen. Die Abstände zwischen den Häusern scheinen nun adäquat und die ausgedrehte Setzung der Volumina und deren reduzierter Fussabdruck, ohne Vor- und Rücksprünge, werden von der SBK positiv beurteilt. Die Integration der Einstellhallenzufahrt in das Volumen des Mehrfamilienhauses wird von der SBK begrüsst und auch, dass die grossen Terrassen bei den Einfamilienhäusern in die Volumina eingebunden wurden.

Die Kommission ist jedoch der Meinung, dass die Haltung zur architektonischen Verwandtschaft von Mehrfamilienhaus und Einfamilienhaus noch zu indifferent war und vertieft zu prüfen ist. Primär folgende Kritikpunkte und Hinweise wurden durch die SBK angebracht:

1. Die SBK wünscht eine vertiefte Prüfung des Gebäudevolumens des Mehrfamilienhauses.
  - a. Das Verhältnis der zwei unterschiedlichen Typologien (Mehrfamilienhaus, Einfamilienhäuser) zueinander ist zu präzisieren.
  - b. Wie werden zum Beispiel beim Mehrfamilienhaus die Terrassen ausgebildet und wie stehen diese im Verwandtschaftsgrad zu den sehr grosszügigen Aussenräumen bei den Einfamilienhäusern?
2. Die Ausformulierung der Dachterrasse als fünfte Fassade ist weiterzuentwickeln.
  - a. Die SBK begrüsst, dass die begehbaren Flächen auf den Dachterrassen kleingehalten werden und die Absturzsicherungen zurückhaltend formuliert sind.  
Die architektonische Haltung, die Nutzung und die Aufenthaltsqualität der fünften Fassade sind in der weiteren Planung zu klären, inklusive Integration der PV-Anlagen.
3. Das in den Plänen gezeigte Bestandsvolumen (Doppelgarage Assek-Nr. 2901a, GS 4067) entlang der Artherstrasse wird von der SBK in Frage gestellt. Sein Nutzen ist unter Berücksichtigung der räumlichen Gesamtwirkung zu hinterfragen.
4. Bei der Umgebungsgestaltung sind die Form und Positionierung des Aussenpools zu klären sowie die Einbettung des Carports in die Umgebung. Zudem regte die SBK an, mehr Aufenthaltsqualität zu schaffen entlang des Weges.

#### **Bisherige Beurteilung durch die Stadtbildkommission**

- SBK-Bericht vom 31. August 2022 zur 2. Bauanfrage SZ-2021-011
- SBK-Bericht vom 10. Mai 2023 zur 3. Bauanfrage SZ-2023-011
- SBK-Bericht vom 24. Januar 2024 zur 4. Bauanfrage SZ-2023-371

#### **Augenschein**

Der Augenschein fand am 31. August 2022 statt.

### **Projekterläuterungen**

Das Projektgebiet liegt in einer grünen, natürlichen Umgebung am Hang, umgeben von Verkehrswegen im Süden und Osten. Eine neue Erschliessungsachse, das Rückgrat der Bebauung 3+1, ergänzt die bestehenden Verkehrswege und verbindet die neuen Gebäude und Landschaftselemente miteinander. Im Osten grenzt das Grundstück an felsige Strukturen des Berges, deren Materialität und Formensprache in die Gestaltung der Natursteinmauern übernommen werden. Diese Mauern reagieren auf die Höhenunterschiede des Geländes und schaffen nahezu ebene Flächen entlang der Höhenlinien. Das Rückgrat wird durch Sitznischen ergänzt, die gezielt an Orten mit Ausblick auf den Zugersee oder Bereichen am Bach platziert sind. Diese Nischen sind in die Mauern integriert und können durch mobile Bepflanzung individuell gestaltet werden.

Die Vegetation ist so angeordnet, dass sie die Sicht zwischen den Häusern einschränkt, aber den Weitblick auf den See unterstützt. Die Vegetation umfasst Bachbegleitpflanzen, Heckenstrukturen mit Einzelbäumen und Feldgehölze, die die Aussenräume strukturieren und einen grünen Rahmen schaffen, der zwischen Landschaft und Siedlung vermittelt. Die geplanten Bauarbeiten sollen Veränderungen am Gelände minimieren, sodass der natürliche Hangverlauf und die Sichtverbindungen vom Wald zum Zugersee erhalten bleiben und ein lockeres Ensemble entstehen kann, das sich in die bestehende Quartiersstruktur einfügt.

Das Projekt umfasst im südlichen Teil des Grundstücks drei kleine Einfamilienhäuser, die entlang der natürlichen Topografie und Höhenlinien ausgerichtet sind. Die Einfamilienhäuser bestehen aus drei Teilen: muraler Sockel im Gelände, leicht auskragende Hauptgeschosse mit umlaufenden Deckenstirnen und Panoramazimmer im Attikageschoss. Der skulpturale Treppen Kern verbindet die Geschosse und bildet die Veranden.

Im nördlichen Teil wird ein Mehrfamilienhaus errichtet, das als Ankerpunkt zur benachbarten Siedlung Rābmatt dient. Das kompakte Mehrfamilienhaus wurde in der Überarbeitung in seiner Form symmetrischer und hat neben dem muralen Sockel nun auch einen skulpturalen Treppen Kern, der Eingang und Einfahrt differenziert. Es besitzt grosse Terrassen und ein allseitig rückspringendes Attikageschoss.

Alle Gebäude verwenden Beton für Sockel und Treppenkerne, Holz für Hauptgeschosse und Attikas sowie eine vertikale Holzplattenkonstruktion für die Fassaden. Unterschiedliche Oberflächenbehandlungen der Holzfassaden sollen Nuancen schaffen: dunkle Druckimprägnierung für exponierte Teile und helles Holz für geschützte Bereiche.

Die Dachflächen sind extensiv und intensiv begrünt und nehmen Bezug zur natürlichen Umgebung. In diese Dachvegetation sind PV-Anlagen und «kleingehaltene» Dachterrassen eingebettet.

Die Doppelgarage dient den Bewohnern des Chalets unmittelbar nördlich des betroffenen Perimeters (GS Nr. 1610) als Freizeitgeräteraum.

### **Vorlagen/Beilagen**

- Pläne vom 08.05.2024 und 21.05.2024 (PDF, 8 Seiten)

### **Mündliche Ergänzungen durch die Projektverfasser**

Ergänzend zu den bereits festgehaltenen Projekterläuterungen präsentieren die beiden Projektverfasser Roy Engel und Alban Bislimi die Überarbeitung der Architektur und Umgebung anhand einer Bildschirmpräsentation.

Der zuständige Landschaftsarchitekt Markus Bieri wird entschuldigt. Folgende Punkte werden von den Projektverfassern mündlich ergänzt:

1. Das Mehrfamilienhaus wurde überarbeitet und in ein gestärktes Verhältnis zu den Einfamilienhäusern gesetzt. Das Gebäudevolumen wurde neu symmetrisch und als klar gerichtetes Volumen formuliert, wobei die seitlich abgedrehten Fassaden den Bezug zu den umliegenden Gebäuden aufnehmen.
2. Die Dachterrasse wurde analog weiterentwickelt, wie bei den Einfamilienhäusern allseitig zurückversetzt und mit einem Treppen Kern als geschossübergreifendes Element vertikal erschlossen. Auch das Gestaltungselement der vorgelagerten «Porch» wird vom Einfamilienhaus auf das Mehrfamilienhaus überführt. Die gewählten Motive schaffen den gesuchten Dialog und binden die Gebäude zu einem einheitlichen Ensemble zusammen.  
Die Terrassen der Einfamilienhäuser sind neu zwei-, drei- und vierseitig ausgerichtet, mit dem Potential ortsspezifisch zu reagieren. Die zwei mittleren Gebäudevolumen wurden dadurch reduziert und erscheinen nun stimmig in ihrer neuen Massstäblichkeit.
3. Das Konzept der Natursteinmauer als verbindendes Rückgrat wurde formal und strukturell gestärkt. Die Materialisierung soll sich klar von der Architektur der Gebäudevolumen differenzieren, sowohl in der Materialisierung wie auch in der Haptik.
4. Die Grösse und Anordnung der Fenster in den Sockelgeschossen wurden differenziert überarbeitet. Der Sockel wird mittig von grossen Öffnungen für die Wintergartennutzung aufgebrochen. Rechts und links davon werden runde Festverglasungen eingesetzt, um den muralen Ausdruck des Sockels zu betonen und den Zimmern den gewünschten Seeblick zu sichern. Die Lüftungsflügel für die Zimmer sind seitlich angeordnet, gemäss der Anforderung des Lärmschutzes; bei den Einfamilienhäusern als präzise Lochfenster, bei den Mehrfamilienhäusern als grossflächige Bandfenster.
5. Das rückspringende Erdgeschoss mit ausladenden Terrassen kann über die Glasbrüstungen den Lärmschutz gewährleisten.
6. Alle Fassadenteile, welche wetterexponiert sind, werden in dunklem Holz ausgeführt. Im Erdgeschoss zeichnet sich die vertikale Holzlattenkonstruktion mit zurückversetzten Furniersperrholzfüllungen ab, wobei in der Attika die Lattung bündig vorgeschlagen wird. Die horizontale Geschossigkeit des Volumens wird betont und die Fassaden dadurch fein gegliedert und rhythmisiert.
7. Die kleingehaltenen und rückspringenden Attikaterrassen wurden mit einem einfachen «Gartenhag» als Brüstung zurückhaltend ausformuliert.

Die SBK wünscht eine Erläuterung zu folgenden Punkten durch die Projektverfasser:

- Hat das Erdgeschoss und die Attika des Mehrfamilienhauses die gleiche Materialisierung wie bei den Einfamilienhäusern? Das Erdgeschoss ist beim Mehrfamilienhaus jedoch bündig zum Sockelgeschoss entworfen, ohne Vorsprung wie bei den Einfamilienhäusern?  
Ja – das ist richtig.
- Ist der Carport als Teil der Natursteinmauer ohne Tor, aber mit einem Dach geplant?  
Ja – das ist richtig.
- Sind der Schwimmteich und der Carport einem bestimmten Einfamilienhaus zugeordnet?  
Der Carport und der Schwimmteich gehören zum letzten Haus.
- Ist es richtig, dass keine privaten Aussenräume in der Umgebung geplant sind?  
Ja – das ist richtig, die privaten Aussenräume beschränken sich auf die Terrassen.  
Von Seiten SBK wird gewürdigt, dass dies ein wichtiger Punkt für das gelungene Umgebungskonzept ist. Der fließende Aussenraum ist auch im Unterhalt in seiner Einheit zu erhalten.
- Ist es richtig, dass die Besucherparkplätze auf der Nachbarsparzelle (GS Nr. 1610) liegen und teilweise in der Einstellhalle?  
Ja – das ist richtig.

Die Projektverfasser Roy Engel und Alban Bislimi verabschieden sich und verlassen den Raum.

### **Von der Stadtbildkommission zu beurteilenden Themen**

Die Genehmigung eines einfachen Bebauungsplans (eBBP) setzt wesentliche Vorzüge im Sinne von § 32 Abs. 1 PBG voraus. Dies sind:

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

### **Beurteilung durch die Stadtbildkommission**

1. Ordnet sich die von den Projektverfassern neu erarbeitete Volumetrie des Mehrfamilienhauses mit skulpturalem Treppenkern in Bezug auf Gebäudevolumen, Setzung und Erschliessung besonders gut in die Umgebung ein? Wie stehen die Terrassen des Mehrfamilienhauses im Vergleich zu den Aussenräumen der Einfamilienhäuser? Treffen die Visualisierungen und Fassadenansichten dazu eine genügende Aussage?

Die Weiterentwicklung der Volumetrie des Mehrfamilienhauses wird von der SBK gewürdigt und fügt sich in Bezug auf Gebäudevolumen, Setzung und Erschliessung insgesamt besonders gut in die Umgebung ein. Das polygonale Gebäudevolumen wurde schlüssig weiterentwickelt, so dass das Verhältnis zwischen Mehrfamilienhaus und Einfamilienhäusern (3+1) städtebaulich zu überzeugen vermag.

Als Ankerpunkt vermittelt das neue Volumen gelungen zur bestehenden Siedlung Räämatt und nimmt Bezug zum bestehenden Chalet, schafft aber gleichzeitig den Übergang in den neuen Siedlungsraum. Mit seiner neu achsensymmetrisch-polygonalen Form, welche die Geometrie der Höhenkurven aufnimmt, wird die Grösse des Baukörpers optisch gebrochen und erscheint in seiner Massstäblichkeit adäquat. Der fließende Übergang von der vierseitig umlaufenden Terrasse des letzten Einfamilienhauses, über drei- und zweiseitig ausgerichtete Terrassen, bis hin zum einseitig gerichteten Aussenraum beim Mehrfamilienhaus trägt, zusammen mit dem formal kraftvollen Element des Treppenturms, zur gewünschten Verwandtschaft innerhalb des Ensembles bei.

Die gezeigten Visualisierungen machen eine ausreichend starke Aussage und zeigen die gewünschte Angleichung der Typologien klar auf.

2. Ordnet sich das von den Projektverfassern weiter ausgearbeitete Projekt in Bezug auf die Freiraum- und Dachgestaltung besonders gut in die Umgebung ein? Trifft dies auch auf die Ausformulierung der Dachterrasse als fünfte Fassade zu?

Das vorgeschlagene Projekt ordnet sich, wie bereits in der letzten SBK-Sitzung festgehalten, in Bezug auf die Freiraumgestaltung besonders gut in die Umgebung ein. Das Freiraumkonzept vermag die SBK in seiner Einfachheit zu überzeugen. Der fließende Charakter der Blumenwiese ohne private Aussenräume, die die Neubauten wie selbstverständlich verortet, werden von der SBK besonders gewürdigt. Auch das Konzept und die Weiterbearbeitung der Natursteinmauer werden positiv beurteilt. Besonders gelobt wird, wie wichtig das Rückgrat als übergreifendes Element ist, um das Ensemble zusammenzuhalten, sowie die erfolgte Zuordnung von Carport und Schwimmteich als Teil des Landschaftselementes.

Der weiteren Detaillierung ist besondere Beachtung zu schenken. Es ist wesentlich, dass die Stützmauer von vorne bis ganz hinten in der gleichen Materialität ausgeführt wird – über allfällige Etappen einheitlich. Die Nischenteile/Sitzgelegenheiten sollen nicht als additive Elemente, sondern mural und organisch aus der Logik der Natursteinmauer weiterentwickelt werden.

Die SBK merkt diesbezüglich an, dass das Potential der Entwurfsidee noch nicht ganz ausgeschöpft ist. Es ist besonders Wert darauf zu legen, dass eine nutzungsneutrale Aneignung erfolgen kann (z. B. informellere Nischen statt explizite Sitzbänke), mit besonders hoher Aufenthaltsqualität, integriert in die landschaftliche Geste.

Die SBK macht den Hinweis an die Projektverfasser, bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen, dass die Natursteinmauer eine gewisse Höhe erhalten wird, und die Absturzsicherung in der weiteren Überarbeitung entsprechend sorgfältig zu klären ist. Zudem ist der Bereich des Carports inkl. Überdeckung sorgfältig weiterzuentwickeln.

Auch die erfolgte Präzisierung der Dachgestaltung als 5. Fassade wird durch die SBK als besonders gut beurteilt. Die SBK stützt, dass der private Aussenraum klein gehalten wird und von der Fassade zurückversetzt erfolgt. Die Entwurfsidee, dass die fließende Vegetation von der Umgebung auf das Dach überführt wird, wird von der SBK besonders gewürdigt. Die Position der PV-Anlage scheint möglich.

3. Wird die architektonische Weiterbearbeitung des Projekts in Bezug auf die Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung weitreichend als zufriedenstellend erachtet und/oder welche Hinweise gibt die SBK den Projektverfassern mit?

Die Materialisierung und die Farbgebung des Sockels und der Gebäudehülle werden seitens der SBK gestützt. Die horizontal gegliederte Dreigeschossigkeit des muralen Betonsockels mit einem Erdgeschoss und einer zurückversetzten Attika aus Holz wurde sorgfältig weiterentwickelt und formuliert.

Den Projektverfassern gelingt es bei den Einfamilienhäusern, durch die Geste der vorspringenden Erdgeschosse mit umlaufender Deckenstirn den monolithischen Ausdruck zu brechen und die horizontale Gliederung zu stärken. Die SBK regt an, auch beim Mehrfamilienhaus das Verhältnis von Sockel und Volumen analog zu überdenken. Sie kann den bündigen Übergang von Sockel- zu Obergeschoss beim Mehrfamilienhaus nicht nachvollziehen. Dabei ist auch der Ansicht von der Artherstrasse besondere Bedeutung beizumessen.

Die vorgeschlagene Befensterung des Sockels kann die Herausforderung eines Wintergartens mit grossen Öffnungen gut lösen. Jedoch wird gewünscht, dass die Fenster der Seitenansicht beim Mehrfamilienhaus analog den Öffnungen bei den Einfamilienhäusern gelöst werden, als präzise gesetzte Lochfenster mit Sturz- und Brüstungselement. Das Motiv der Bandfenster beim Mehrfamilienhaus stellt den muralen Charakter des Sockelgeschosses zu stark in Frage und kann von der SBK nicht nachvollzogen werden.

Im Rahmen der Baueingabe ist der SBK das Farb- und Materialkonzept nochmals zu präsentieren, wobei grossformatige und massstabgerechte Muster zu verwenden sind. Die SBK stellt zusammenfassend fest, dass die Anregungen aus der letzten Sitzung von den Projektverfassern sorgfältig bearbeitet und erfolgreich weiterentwickelt wurden.

### **Empfehlung zuhanden des Stadtrates**

Die Stadtbildkommission empfiehlt dem Stadtrat, die Bauanfrage gemäss obenstehender Beurteilung zu beantworten. Das Projekt erfüllt die Voraussetzungen für ein Richtprojekt eines einfachen Bebauungsplans. Die Stadtbildkommission ist bei der Beurteilung des Baugesuchs einzubeziehen, mit Fokus auf die Detaillierung und das Farb- und Materialkonzept.

8/8

Zug, 7. Juni 2024

  
Für den Bericht  
Lea Rickenbacher