

Stadt Zug
Stadtrat

Stadt Zug, Stadtkanzlei, Postfach 1258, 6301 Zug

Baudirektion des Kantons Zug
Tiefbauamt
Aabachstrasse 5
Postfach 857
6301 Zug

Stadtrat von Zug
Stadthaus am Kolinplatz
Postfach 1258
6301 Zug

Sitzung vom 25. September 2018
Beschluss Nr. 513.18

Baudepartement

Stadtplanung: Baulinienplan Hertistrasse Plan Nr. 8018; Einleitung der Vorprüfung

Ausgangslage

Die Gebäudeversicherung Zug und die Baugenossenschaft Familia Zug sind Eigentümer von 13 Mehrfamilienhäusern im Quartier Gartenstadt. Die Gebäude wurden grösstenteils in den 1940er und 1950er Jahren als preiswerte Wohnungen für die Mitarbeiter der Firma Landis & Gyr erbaut. Mitte der 1990er Jahre wurden die Mehrfamilienhäuser saniert und teilweise mit Balkonanbauten ergänzt. Nun müssten die Gebäude erneut umfassend saniert und erneuert werden. Der Gebäudebestand weist einen erheblichen Erneuerungsbedarf auf. Die Grundrisse sind nicht mehr zeitgemäss, die Räume der Wohnungen entsprechen weder in ihrer Grösse noch in ihrer Anordnung heutigen Ansprüchen. Zudem besteht das Potenzial für eine massvolle bauliche Verdichtung. Die beiden Eigentümerinnen haben deshalb beschlossen, die alten Gebäude durch Neubauten zu ersetzen.

Vom Projektwettbewerb 2015 zum Bauprojekt vom 20. Juli 2018

Im Juni 2015 wurden 15 Planungsbüros für einen anonymen Projektwettbewerb eingeladen. In der Jury waren - neben Vertretern der beiden Grundeigentümerinnen - Fachleute seitens Stadt (Städtebau und Stadtplanung) und Kanton (Denkmalpflege) vertreten. Die Jury erklärte im Dezember 2015 das Projekt DEN-EN des Büros Office Haratori GmbH und Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH einstimmig zum Sieger. Klar war indessen, dass das Projekt in verschiedenen Bereichen zu überarbeiten ist, um Bewilligungsreife zu erhalten.

Das Projekt wurde bis im Frühjahr 2017 gemäss den Empfehlungen der Jury überarbeitet. Zusätzlich wurde die Lage, die Funktion und die Gestaltung der Hertistrasse thematisiert. Es wurde entschieden, die Parzelle der Hertistrasse nicht zu verändern. Aufgrund der zu erwartenden verbesserten städtebaulichen Situation wurde zudem gegenüber der städtischen Parzelle im Westen ein Näherbaurecht in Aussicht gestellt. Die Jury entschied anlässlich der Sitzung vom 10. Mai 2017, dass die Überarbeitung abgeschlossen sei, hielt jedoch aufgrund der grossen Projektveränderungen weitere Empfehlungen für die anschliessende Bearbeitung fest.

Im Zuge der Aufarbeitung der Empfehlungen erfolgten weitere Projektanpassungen: So wurde eine Energiezentrale für die WWZ integriert, Häuser zwischen den Bauträgern abgetauscht und das Projekt konstruktiv und bezüglich Bewilligung konkretisiert. Die Jury stimmte dem Projektstand vom 20. Juli 2018 einstimmig zu und schloss das Wettbewerbsverfahren damit ab.

Baulinienplan

Zur Umsetzung des ausgelobten Projekts gemäss Wettbewerb Gartenstadt Zug sowie gestützt auf die Überarbeitung und basierend auf dem Bauprojekt vom 20. Juli 2018, ist die bestehende Baulinie entlang der Aabachstrasse sowie auf GS 2435 anzupassen und es sind neue Baulinien entlang der Hertistrasse sowie für die Unterniveaubauten festzusetzen.

Aufzuhebende Baulinien

Entlang der Aabachstrasse sowie auf GS 2435 besteht eine Baulinie, welche mit Regierungsratsbeschluss vom 3. August 1934 genehmigt worden ist. Die Baulinie berücksichtigt heute folgende Abstände gegenüber den angrenzenden Grundstücken:

- 6 Meter zu GS 2990
(Strassenparzelle Aabachstrasse im Eigentum der Einwohnergemeinde Zug)
- 11-15 Meter zu GS 268
(Wohnüberbauung Hertistrasse 6+8 und Aabachstrasse 15+17 im Eigentum der Heimstätte Aktiengesellschaft Zug)
- Etwa 6.80 Meter zu GS 319 und 320
(Wegparzelle Hertistrasse im Miteigentum der anstossenden Grundeigentümer)

Die Baulinie wird durch folgende neue Baulinien ersetzt:

Neue Baulinien

Das Projekt kann an verschiedenen Orten die gesetzlichen Grenz- und/oder Strassenabstände nicht einhalten. Gründe hierfür sind die Berücksichtigung von Geometrien unterirdischer Bauten und Anlagen oder ergeben sich aus der Anordnung der Bauten im Stadtraum. Die neuen Baulinien sind so auf das Projekt abgestimmt, dass keine Gebäudeteile darüber hinaus ragen. Sie wurden in Abstimmung mit den Verfassern des Projektes mehrfach überprüft und weisen grossmehrheitlich nurmehr minimale Anordnungsspielräume von 0.20 Metern auf.

- Die neue Baulinie entlang der Aabachstrasse wird bis auf einzelne vorspringende Gebäudeecken gegenüber der bestehenden Baulinie zurückversetzt.
- Auf GS 2435 wird die Baulinie im südlichen Bereich auf etwa 7.30 Meter zum GS 268 verschoben, um dadurch die Tiefgarageneinfahrt innerhalb des Gebäudes anzuordnen.
- Auf der Westseite wird die Baulinie gegenüber den GS 319 und 320 teilweise geringfügig reduziert, wobei an der engsten Stelle ein Grenzabstand von etwa 5.30 Meter eingehalten werden kann.
- Die Baulinien entlang der Hertistrasse GS 3309 folgen den abgestützten Balkonen sowie den Hauptgebäuden. Sie überschreiten an keinem Ort die Grundstücksgrenze zu GS 3309.

Neue Unterniveaubaulinien

Das Projekt sieht zwei unabhängige Einstellhallen und eine Energiezentrale der WWZ vor. Eine Einfahrt ist im südlichen Ende des GS 2435 vorgesehen und eine zweite am nördlichen Ende des GS 321.

- Die Einstellhalle auf GS 2435 wird in einem ersten Schritt für die Neubauten genutzt. Sie kann somit so erstellt werden, dass der gesetzliche Grenzabstand für unterirdische Bauten und Anlagen von einem Meter eingehalten werden kann. Da es jedoch denkbar und aus erschliessungstechnischer Sicht wünschbar ist, künftig weitere Einstellhallen bspw.

auf GS 268 unterirdisch anzuschliessen, wird die Unterniveaubaulinie bis an die Grundstücksgrenze geführt.

- Die Energieversorgung der Neubauten soll mittels einer Energiezentrale erfolgen. Diese ist im Bereich zwischen den Gebäuden auf GS 2435 und 2885, unterhalb der Hertistrasse geplant.

Für alle unterirdischen Bauten werden neue Unterniveaubaulinien erlassen.

Verfahren

Die Ausarbeitung des Baulinienplans erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und den Gewinnern des Projektwettbewerbs (Architekt, Landschaftsarchitekt).

Aufgrund der umfangreichen und detaillierten Festlegungen sowie den dadurch ermöglichten Abweichungen gegenüber den geltenden Bauvorschriften, soll der Baulinienplan im ordentlichen Verfahren gemäss § 38 PBG erlassen werden.

Aufgrund des vorgesehenen Verfahrens nach § 38 PBG wird der Baulinienplan 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 und parallel zu behandeln.

Der Stadtrat nimmt vom Bericht des Baudepartements Kenntnis und

beschliesst:

1. Der Baulinienplan Hertistrasse, Plan Nr. 8018, 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 (durch Baudepartement):
 - Baudirektion des Kantons Zug, Tiefbauamt, Aabachstrasse 5, Postfach 857, 6301 Zug
 - Baudepartement (exkl. Beilagen)
 - Kanzlei (exkl. Beilagen)

Stadtrat von Zug
Dolfi Müller
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilage:

- Baulinienplan Hertistrasse, Plan Nr. 8018, vom 17. September 2018
- Bauprojekt Stand 20. Juli 2018
- Projektwettbewerb Gartenstadt Zug, Auszug Jurybericht vom 1. Juni 2015

Baulinienplan Hertistrasse

im ordentlichen Verfahren gemäss § 38 PBG

Situationsplan 1:500



Legende

Genehmigungsinhalt

- - - Neue Baulinie zu genehmigen
- - - Neue Unterniveaubaulinie zu genehmigen
- // // Aufzuhebende Baulinie zu genehmigen

Informationsinhalt

- Genehmigte Baulinie

Plan Nr. 8018 Ersetzt teilweise Quartierplan Schleife, RRB vom 03.08.1934	Datum: 17.09.2018
Beschluss Stadtrat Einleitung Vorprüfung:	25.09.2018
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 Datei: O:\AutoCAD\001_PLÄNE\500_Baulinienpläne\8018_Hertistrasse\100_Plan\011_8018_BL_Gartenstadt.dwg	Plangrundlagen: Amtliche Vermessung, Stand 17.08.2017



Gartenschnitt L - L, Ansichten Balkone Gebäude 2 - 5 1 : 200



Gebäude 1 (Familia)	+0.00 = 420.60 m ü. M
Gebäude 2 (GVZG)	+0.00 = 420.60 m ü. M
Gebäude 3 (GVZG)	+0.00 = 421.50 m ü. M
Gebäude 4 (GVZG)	+0.00 = 421.90 m ü. M
Gebäude 5 (GVZG)	+0.00 = 422.05 m ü. M
Gebäude 6 (Familia)	+0.00 = 422.23 m ü. M
Gebäude 7 (GVZG)	+0.00 = 422.00 m ü. M
Gebäude 8 (GVZG)	+0.00 = 422.00 m ü. M
Gebäude 9 (GVZG)	+0.00 = 422.00 m ü. M

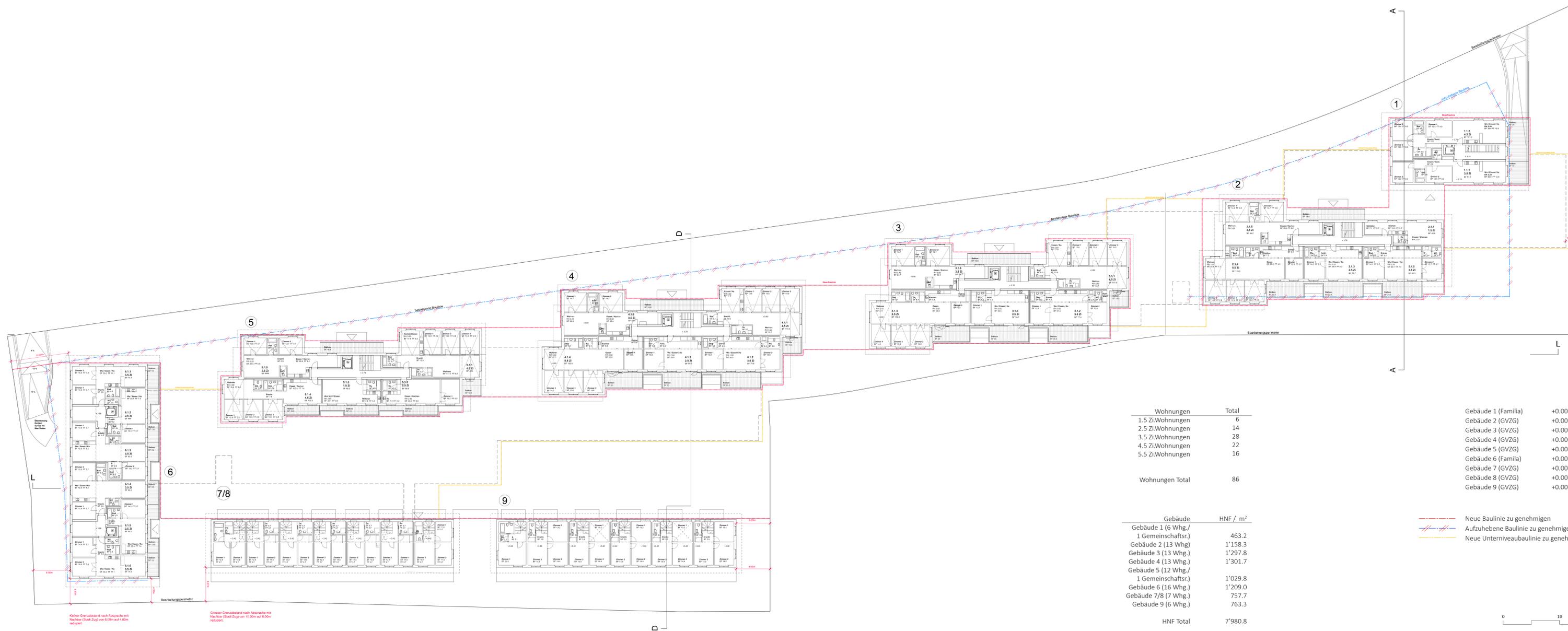
412.34 Darstellung für neue Höhenkoten
 412.34 Darstellung für bestehende Höhenkoten

- Neue Baulinie zu genehmigen
- Aufzuhebene Baulinie zu genehmigen
- Neue Unterniveaubaulinie zu genehmigen

Grundriss Erdgeschoss 1 : 200



Strassenansicht, Aabachstrasse 1 : 200



Wohnungen	Total
1.5 Zi.Wohnungen	6
2.5 Zi.Wohnungen	14
3.5 Zi.Wohnungen	28
4.5 Zi.Wohnungen	22
5.5 Zi.Wohnungen	16
Wohnungen Total	86

Gebäude 1 (Familia)	+0.00 = 420.60 m ü. M.
Gebäude 2 (GVZG)	+0.00 = 420.60 m ü. M.
Gebäude 3 (GVZG)	+0.00 = 421.50 m ü. M.
Gebäude 4 (GVZG)	+0.00 = 421.90 m ü. M.
Gebäude 5 (GVZG)	+0.00 = 422.05 m ü. M.
Gebäude 6 (Familia)	+0.00 = 422.23 m ü. M.
Gebäude 7 (GVZG)	+0.00 = 422.00 m ü. M.
Gebäude 8 (GVZG)	+0.00 = 422.00 m ü. M.
Gebäude 9 (GVZG)	+0.00 = 422.00 m ü. M.

Gebäude	HNF / m ²
Gebäude 1 (6 Whg./ 1 Gemeinschaftsr.)	463.2
Gebäude 2 (13 Whg.)	1'158.3
Gebäude 3 (13 Whg.)	1'297.8
Gebäude 4 (13 Whg.)	1'301.7
Gebäude 5 (12 Whg./ 1 Gemeinschaftsr.)	1'029.8
Gebäude 6 (16 Whg.)	1'209.0
Gebäude 7/8 (7 Whg.)	757.7
Gebäude 9 (6 Whg.)	763.3
HNF Total	7'980.8

- Neue Baulinie zu genehmigen
- Aufzuhebene Baulinie zu genehmigen
- Neue Unterniveaubaulinie zu genehmigen



Grundriss 1. Obergeschoss 1 : 200



Gebäude 6,7,8 und 9, West-Fassade 1 : 200



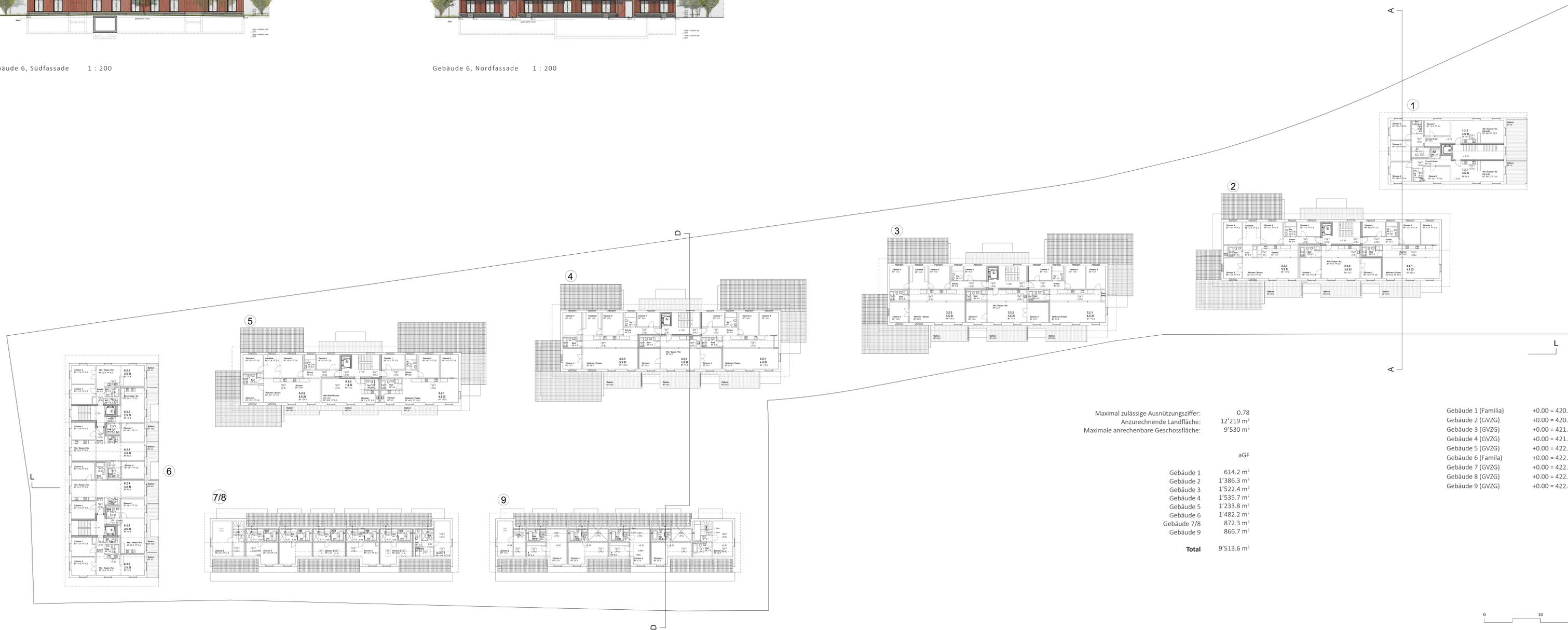
Gebäude 6,7,8 und 9, Ost-Fassade 1 : 200



Gebäude 6, Südfassade 1 : 200



Gebäude 6, Nordfassade 1 : 200



Grundriss Dachgeschoss 1 : 200

Maximal zulässige Ausnutzungsziffer: 0.78
 Anzurechnende Landfläche: 12'219 m²
 Maximale anrechenbare Geschossfläche: 9'530 m²

	aGF
Gebäude 1	614.2 m ²
Gebäude 2	1'386.3 m ²
Gebäude 3	1'522.4 m ²
Gebäude 4	1'535.7 m ²
Gebäude 5	1'233.8 m ²
Gebäude 6	1'482.2 m ²
Gebäude 7/8	872.3 m ²
Gebäude 9	866.7 m ²
Total	9'513.6 m²

Gebäude 1 (Familia)	+0.00 = 420.60 m ü. M.
Gebäude 2 (GVZG)	+0.00 = 420.60 m ü. M.
Gebäude 3 (GVZG)	+0.00 = 421.50 m ü. M.
Gebäude 4 (GVZG)	+0.00 = 421.90 m ü. M.
Gebäude 5 (GVZG)	+0.00 = 422.05 m ü. M.
Gebäude 6 (Familia)	+0.00 = 422.23 m ü. M.
Gebäude 7 (GVZG)	+0.00 = 422.00 m ü. M.
Gebäude 8 (GVZG)	+0.00 = 422.00 m ü. M.
Gebäude 9 (GVZG)	+0.00 = 422.00 m ü. M.





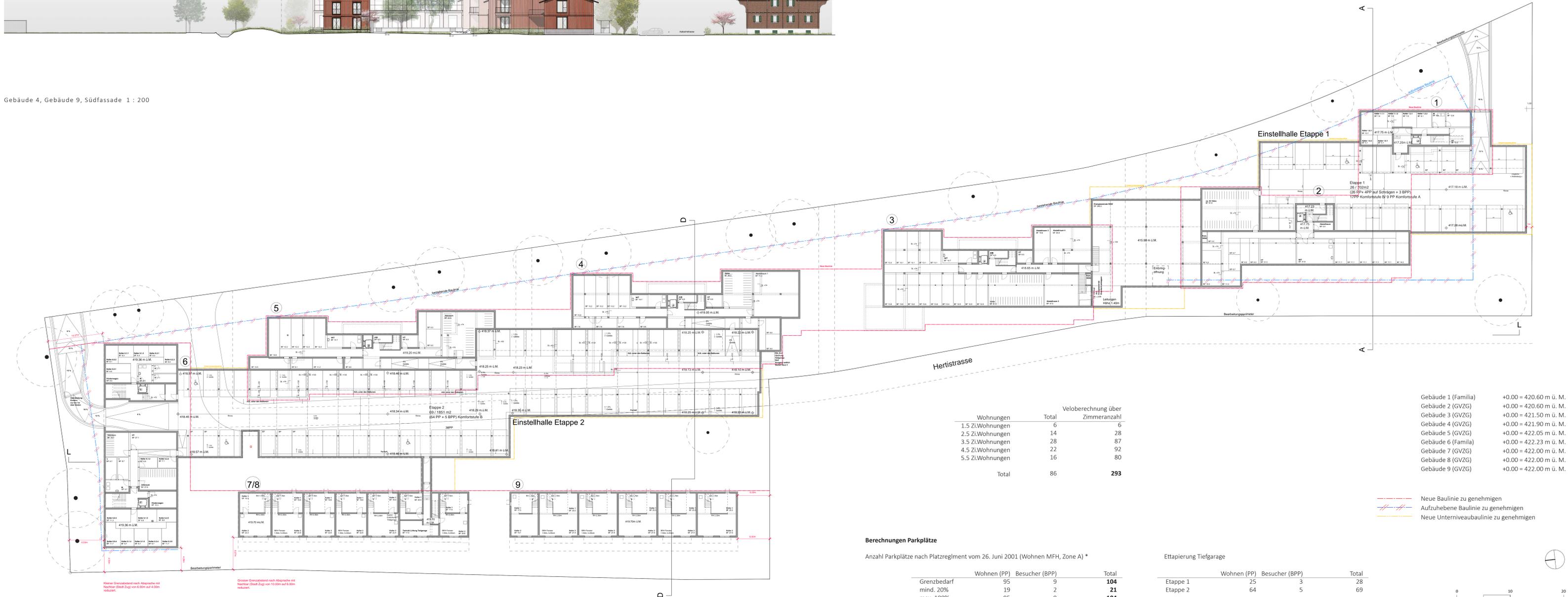
Schnitt D - D, Gebäude 4, Gebäude 9 1 : 200



Schnitt A - A, Gebäude 1, Gebäude 2 1 : 200



Gebäude 4, Gebäude 9, Südfassade 1 : 200



Grundriss Untergeschoss 1 : 200

Veloberechnung über		
Wohnungen	Total	Zimmeranzahl
1.5 Zi. Wohnungen	6	6
2.5 Zi. Wohnungen	14	28
3.5 Zi. Wohnungen	28	87
4.5 Zi. Wohnungen	22	92
5.5 Zi. Wohnungen	16	80
Total	86	293

Gebäude 1 (Familia)	+0.00 = 420.60 m ü. M.
Gebäude 2 (GVZG)	+0.00 = 420.60 m ü. M.
Gebäude 3 (GVZG)	+0.00 = 421.50 m ü. M.
Gebäude 4 (GVZG)	+0.00 = 421.90 m ü. M.
Gebäude 5 (GVZG)	+0.00 = 422.05 m ü. M.
Gebäude 6 (Familia)	+0.00 = 422.23 m ü. M.
Gebäude 7 (GVZG)	+0.00 = 422.00 m ü. M.
Gebäude 8 (GVZG)	+0.00 = 422.00 m ü. M.
Gebäude 9 (GVZG)	+0.00 = 422.00 m ü. M.

- Neue Baulinie zu genehmigen
- Aufzuhebende Baulinie zu genehmigen
- Neue Unterniveaubaulinie zu genehmigen

Berechnungen Parkplätze

Anzahl Parkplätze nach Platzreglement vom 26. Juni 2001 (Wohnen MFH, Zone A) *

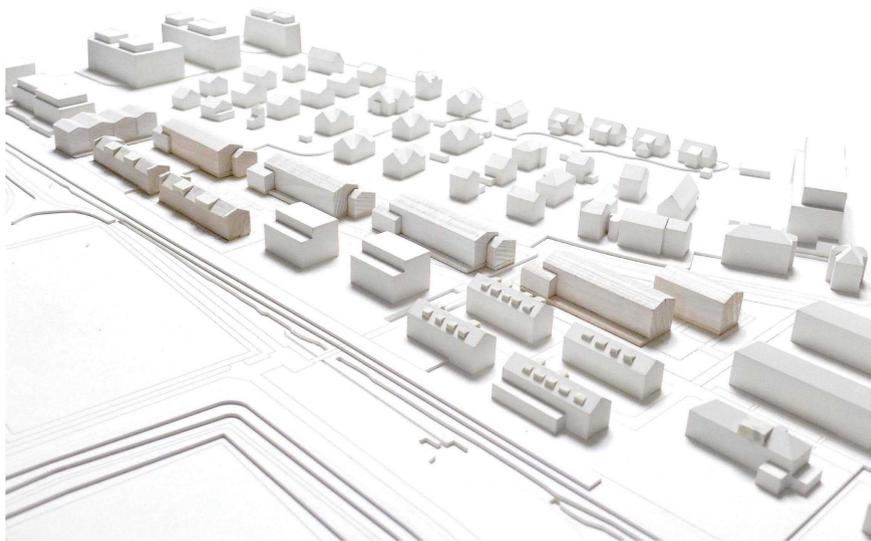
	Wohnen (PP)	Besucher (BPP)	Total
Grenzbedarf	95	9	104
mind. 20%	19	2	21
max. 100%	95	9	104

* 1 PP / 100 m² aGF
1 BPP / 1000 m² aGF

Ettapierung Tiefgarage

	Wohnen (PP)	Besucher (BPP)	Total
Etappe 1	25	3	28
Etappe 2	64	5	69
Total	89	8	97





Der Projektvorschlag will einen zeitgenössischen Beitrag zum Thema der klassischen Gartenstadt leisten. Er stellt eine Alternative zur Wohnform in den angrenzenden dichteren Vorstadtsiedlungen dar. Grundbezogenes Wohnen mit gemeinsam genutzten Aussenräumen tragen zu einer hohen Identifikation der zukünftigen Bewohner mit dem Quartier bei. Die dichte Besetzung und die eindeutige Nutzungsbestimmung des Grundes ist dafür Programm.

Die Zeilen entlang der Aabachstrasse werden beibehalten und gebrochen durch halbhohe Deklinationen ins Kleinere, welche präzise gegenüber den Doppelhäusern am Nelken-, Flieder- und Neuweg gesetzt sind. Erschlossen werden sie in der Verlängerung ebendieser Wege. Die Reihung von identischen Bauten welche an Sonderstellen variiert werden, erhöht die Wahrnehmung als Ensemble. Dank der Beschränkung auf zwei- bis dreigeschossige Baukörper, der Weiterführung der Orthogonalität der denkmalgeschützten Zeilen entlang der Hertistrasse und einer einheitlichen Firstrichtung fügen sich die Neubauten einer Intarsie gleich in die Umgebung ein. Die Staffelung der Zeilen ergibt Sichtbezüge mit Tiefenwirkung. Trotz Verdichtung werden Proportionen und Dimensionen der Zwischenräume der Gartenstadt Zug beibehalten.

Linkes Bild: Farb- und Materialisierungskonzept in Mustern

Übersicht der Änderungen im Zuge des Vor- und Bauprojekts in Zusammenarbeit zwischen office haratori, Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und martin Lenz ag 14.06.2018

Die Jury hat in ihrer Sitzung vom 10.5.2017 die Überarbeitung für abgeschlossen erklärt und gleichzeitig, auf Grund der grossen Projektänderungen, fünf Empfehlungen für die weitere Bearbeitung festgehalten (im Folgenden kursiv aufgeführt, Auszug Protokoll der Jurysitzung vom 10.05.2017, PARK Architekten). Mit dem vorliegenden Stand, vor Vorbereitung und Einreichung des Baugesuchs, soll der Jury der Nachweis erbracht werden in welcher Form die Empfehlungen in das Projekt weiter eingearbeitet wurden.

Im Laufe der Arbeit sind weitere Projektanpassungen erfolgt. So wurde eine Energiezentrale für die WWZ integriert, Häuser zwischen den Bauträgern abgetauscht und nicht zuletzt, das Projekt konstruktiv und bezüglich Bewilligung konkretisiert. Der vorliegende Stand der Arbeiten ist der Stand des Bauprojekts vor der Baueingabe. Die wesentlichen geänderten Punkte sind im Anschluss aufgeführt.

Empfehlungen der Jury für die weitere Bearbeitung

- «Die strukturierte Gliederung der Volumen, insbesondere entlang der Aabachstrasse, bildet ein wesentliches Qualitätsmerkmal des Projektes. Sie gewährleistet eine adäquate Massstäblichkeit und eine sehr gute Einordnung in die Gartenstadt. Es ist darauf zu achten, dass die Gliederung weiter verstärkt und die Zugänge auf Seite Aabachstrasse akzentuiert werden.»
 - Die zweigeschossigen Vorbauten sind stärker zueinander versetzt. Die Eingänge sind neu als eigenständige Vorbauten artikuliert, was die Tiefe in der Gliederung erhöht.
 - Durch eine Vergrösserung der Zwischenräume unter den Mehrfamilienhäusern wurde der Bezug in die Tiefe weiter erhöht und lässt die Gartenstadt damit offener wirken.
- «Der Fensteranteil der Fassade und das Öffnungsverhalten wurden wesentlich verbessert. Für eine bessere Gliederung der Bauten sind einzelne Öffnungen zu vergrössern oder weitere zuzufügen, die Proportionen und die Anordnung etwas freier zu gestalten. Die Eingänge könnten teilweise zusätzlich akzentuiert werden.»
 - In den Wohnbereichen aller Wohnungen wurden im Vorprojekt die Fenster vergrössert und damit die strenge Gliederung der Fassade etwas aufgebrochen. Nur an den Gebäudeecken wurde teils zu Gunsten der stärkeren Wirkung der Volumen darauf verzichtet.
 - Die Eingänge entlang der Aabachstrasse haben sich gegenüber den Wohnungen verselbstständigt: nicht nur als eigene Volumen, sondern auch mit eigenen Öffnungen. Es mussten zusätzliche Türen für einen direkten Ausgang aus dem Untergeschoss aus feuerpolizeilichen Anforderungen ergänzt werden.
 - Die Eingänge wurden durch die Einbindung in einen erhöhten Sockel zusätzlich betont. Die Eingänge sind nun klar erkennbar und durch ein Vordach akzentuiert.
- «Der Freiraum ist ruhiger und weniger aufwändig zu konzipieren. Auf er-

höhte Pflanzbereiche ist zu verzichten, insbesondere im Bereich angrenzend an die Hertistrasse. Um eine freie Anordnung der Bepflanzung wie Bäume und Sträucher zu gewährleisten ist zu prüfen, ob die Tiefgarage um ca. 20cm tiefer gelegt werden kann.»

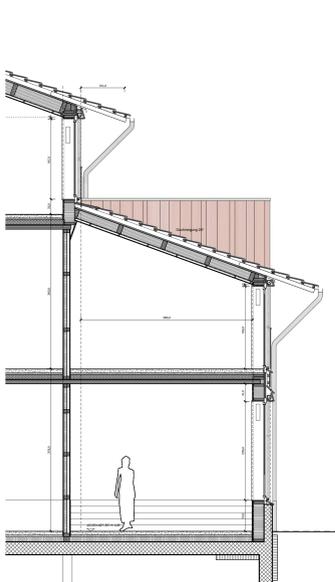
- Der Freiraum wurde v.a. entlang der Hertistrasse in seiner Gestaltung beruhigt.
 - Mit einer grossen, von einer Baumreihe begleiteten Wiese bekommt die Gartenstadt einen klar definierten gemeinschaftlichen Aussenraum.
 - Ein grosser, markanter Einzelbaum bildet den Abschluss der zentralen, öffentlichen Freifläche und akzentuiert den „Sitzplatz“ zwischen den Gebäuden 5, 6 und 7. Auf der anderen Seite wird die Wiese durch ein Baumpaket räumlich gefasst. Darunterliegende Kiesflächen bieten die Möglichkeit für gemeinschaftliche Nutzungen (Aufenthalt, Spiel, Boule...).
 - Privatere Gartenbereiche setzen sich dem Gartenstadt-Charakter entsprechend bewusst von gemeinschaftlichen Flächen ab: nach Aussen mit Hecken zur Aabachstrasse, zum Damm und zu den Nachbarn; im Innern mit Hecken zwischen der Hertistrasse und dem gemeinschaftlichen Aussenraum.
 - Seitens Architekt und Landschaftsarchitekt sind Bereiche für grössere Bäume ausgeschieden worden und solche ohne Bäume um Raum für die Tiefgarage zu schaffen. Gleichzeitig wird eine differenzierte Bestimmung der Überdeckungen über der Tiefgarage angestrebt. Diese ist so, dass überall mindestens Sträucher mittlerer Grösse gepflanzt werden können.
 - Eine tiefere Lage der Tiefgarage ist aufgrund eines hohen Grundwasserspiegels unbedingt zu vermeiden: deren Auswirkungen auf die Baugrubensicherung und die Fundationen sind unverhältnismässig.
- «Im Bereich Hertistrasse ist eine kleinere Spielwiese ohne Bepflanzung zu prüfen.»
 - Es ist neu eine zusammenhängende Spielwiese entlang der Hertistrasse vorgesehen.
 - «Für die Bepflanzung entlang der Gebäude zur Hertistrasse ist zu prüfen, ob diese mit Sträuchern mittlerer Grösse erfolgen kann.»
 - In Bereichen, die genügend Platz aufweisen, sind Sträucher mittlerer Grösse in den Gärten vorgesehen. In einigen Bereichen springen die Sträucher auf die Spielwiese über.

Übrige Projektanpassungen

- Energiezentrale:**
 - Eine Cluster-Energiezentrale des Projekts CIRCULADO der WWZ wurde zwischen Gebäude 2 und 3 eingeplant, mit zwei Kaminen über Dach der beiden Gebäude. Die beiden Kamine sind 1m über Dachfirst geführt. Einbringöffnung, Ansaugung im Terrain und Austritte über Dach sind einvernehmlich in die Planung eingeflossen. Für den Flucht- und Rettungsweg der Energiezentrale musste auf ein Zimmer im Gebäude 3 verzichtet werden, damit der Ausgang direkt ins Freie möglich wird.
- Abtausch Gebäude 1 und 7 zwischen den Bauherrschaften**
 - Da für die Genossenschaft Familia ein Reihenhäuser in der Vermietung weniger Sinn macht als für die GVZG haben sich die Bauherrschaften entschieden einen Gebäudeabtausch zu vollziehen und der Genossenschaft Familia Gebäude 1 und 6 zuzuschreiben statt Gebäude 6 und 7.
 - Mit diesem Abtausch ist es nun möglich, dass jetzige Bewohner im Nord-

teil des Areals nach Fertigstellung der 1. Etappe in das Gebäude 1 ziehen können, bevor ihr Gebäude abgerissen wird.

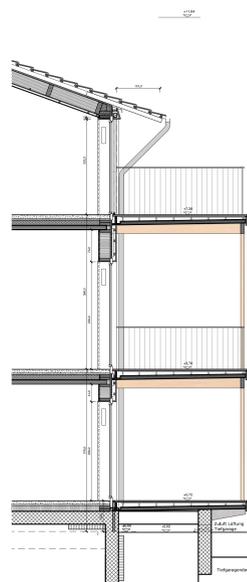
- Reihenhäuser**
 - Die Reihenhäuser der Gebäude 7, 8 und 9 wurden in ihrer Organisation überarbeitet. Die Position der Küchen ist neu zur gemeinschaftlichen Wiese positioniert. Die Behindertengerechtigkeit kann hier nicht erfüllt werden, was aber auch nicht über das ganze Areal erforderlich ist. Die Dachräume in den Köpfen der Gebäude lagen bisher unter der Dachschräge. Aufgrund der Veränderungen in der aGF konnte das Dach an den Enden spielwiesenseitig zu Gunsten besserer Räume angehoben werden. Der Bezug der beiden Längsbauten zur Spielwiese wurde somit verstärkt.
 - In den Reihenhäusern sind ausserdem unterhalb der Terrassen Lichtschächte ergänzt worden, die eine Querlüftung ermöglichen.
- Anpassungen der Volumetrien**
 - Aufgrund einer genauen und definitiven Betrachtung der aGF zusammen mit der Stadt Zug gab es noch Anpassungen an den Volumen. Dies wurde zum Anlass genommen, das Projekt bezogen auf die Anforderungen der Jury (Gliederung) und die Anforderungen der Bauherrschaft (Wohnungsgrössen, -qualität) zu optimieren. Darunter fallen die Anpassungen bei den Reihenhäusern oder auch die an den Eingangssituationen entlang der Aabachstrasse.
 - Das Gebäude 5 ist zur Spielwiese hin in der Fassade vereinfacht und konstruktiv/gestalterisch den Gebäuden 2, 3 und 4 angepasst worden.
 - Die Dachschrägen wurden auf ihre konstruktive Machbarkeit geprüft und aufgrund diverser Vorteile (Entwässerung, Befestigung, etc.) auf generell 20 Grad festgelegt. Lediglich die Reihenhäuser (Gebäude 7, 8, 9) haben teils ein steileres Dach.
- Aussenraum**
 - Die Tiefgarageneinfahrt der 1. Etappe erfolgt nun direkt ins Gebäude 1, unter den Balkonen.
 - Die Eingangssituationen werden entsprechend der Gartenstadt mit niedrigen Mauerchen akzentuiert, die teilweise eine Stützfunktion für das bestehende Gelände aufweisen.
 - Um der Feuerwehr die notwendigen Aufstellflächen innerhalb der Hertistrasse bereitzustellen zu können, springen die Hecken leicht vor und zurück.
 - Durch kleine Unterbrüche der Heckenkörper ist eine gute Durchgängigkeit des Freiraums gewährleistet.
- Behördliche Besprechungen / Abklärungen**
 - Alle Wohnungen sind mit pro infirmis besprochen und überarbeitet worden und erfüllen damit die Anforderungen an die Behindertengerechtigkeit
 - Mit dem Amt für Wohnungswesen wurden die Grundrisse der Bauherrschaft Genossenschaft Familia besprochen und überarbeitet. Insbesondere das Gebäude 1 ist in Folge des Gebäudeabtauschs zwischen den Bauherrschaften hinsichtlich des Wohnungs-Bewertungs-Systems überarbeitet worden und entsprechen damit den Anforderungen.
 - Weiterhin sind folgende Behörden während des Vor- und Bauprojekts involviert gewesen:
 - Abteilung Stadtplanung der Stadt Zug
 - Abteilung Tiefbau der Stadt Zug
 - Abteilung Rechtsdienst der Stadt Zug
 - Kantonale Baudirektion des Kantons Zug
 - Feuerpolizei Kanton Zug



Gebäude 3 Detailschnitt und Ansicht 1 : 50



Gebäude 3 Detailschnitt und Ansicht 1 : 50



Gebäude 3 Detailschnitt und Ansicht 1 : 50

- Dachaufbau**
- Muldenziegel, verschränkt verlegt
 - Ziegelattung

Dachelement vorfabriziert

- Kontrolllatung 45/50 mit Nageldichtung
- Unterdachbahn diffusionsdicht
- Weichfaserplatte 35mm
- Sparren C24 100/280mm, a=625mm
- Mineralfaserdämmung 280mm
- OSB 15mm, luftdicht verklebt
- Installationslatung 40/50mm
- Gipsfaserplatte 15mm

- Fassade**
- Holzlatung, Weissanne in unterschiedlichen Breiten (8cm bis 25cm), gestrichen, Farbe rot: NCS S 4050-Y90R, Produkt Moose Färg

- Aussenwandelement vorfabriziert
- Latung und Konterlatung: d=40/40mm
- Fassadenbahn: Winddichtung, Schlagregendichtung
- Weichfaserplatte, 40mm
- Ständer, 60/240mm, a=625mm
- Mineralfaserdämmung 240mm
- Gipsfaserplatte 15mm
- Dampfbremse: Luftdichtigkeit, Dampfdichtigkeit
- Gipsfaserplatte 15mm

- Fenster**
- Flügel Fenster, Holz/Metall, eloxiert, Farbe BWB Bausilber 6 (E6) oder glw.

Deckenaufbau Gebäude 1-6 (R 80)

- Belag n. A. Architekt
- Anhydritestrich 65mm
- Trennlage
- Trittschalldämmung 30mm
- Wärmedämmung 20mm

Deckenelement vorfabr.: Holzbetonverbund

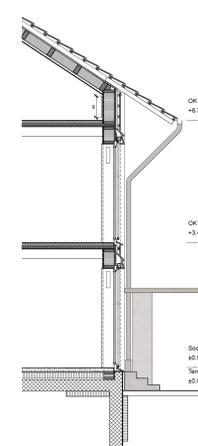
- Überbeton 120mm
- Brettstapel C24, 100mm sichtbar
- UV Farbbehandlung

Deckenaufbau Gebäude 7-9 (R 30)

Deckenelement vorfabriziert: Rippendecke

- Riemenboden
- Latung 40/60
- Trennlage
- Wärmedämmung
- Dreischichtplatte 27mm, schraubpressverklebt
- Rippe C24 120/220mm, a=500
- UV Farbbehandlung

- Sockel**
- Sichtbeton, weiche Oberfläche, Schalungstyp 4, Farbe n. A. Architekt



Gebäude 9 Detailschnitt und Ansicht 1 : 50





Projektwettbewerb **Gartenstadt Zug**

Ein Wettbewerb im Auftrag der
Gebäudeversicherung Zug und der
Baugenossenschaft Familia Zug

AUFTRAGGEBER

Gebäudeversicherung Zug
Poststrasse 10
6300 Zug



Baugenossenschaft Familia Zug
Alpenstrasse 11 / PF 4130
6300 Zug



ORGANISATION VORPRÜFUNG

sm | bauconsult ag
Obermühle 8
6340 Baar



Genehmigung

Dieses Wettbewerbsprogramm wurde von der Geschäftsleitung der Gebäudeversicherung Zug, dem Vorstand der Baugenossenschaft Familia Zug, sowie dem Preisgericht genehmigt:

DAS PREISGERICHT, 14. DEZEMBER 2015

Max Uebelhart	Jurypräsident, Geschäftsführer Gebäudeversicherung Zug, Zug
Thomas Arnold	Immobilienbewerter MAS FHO Gebäudeversicherung Zug, Zug
Peter Niederberger	Präsident Baugenossenschaft Familia, Zug
Ernst Iten	Vorstand Baugenossenschaft Familia, Zug
Harald Klein	Stadtplaner Baudepartement Stadt Zug
Renzo Bader	dipl. Architekt ETH, Renzo Bader Architekten, Zug
Marco Graber	dipl. Architekt ETH BSA SIA, Graber Pulver Architekten AG, Zürich
Rita Illien	Landschaftsarchitektin, Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich
Monika Jauch-Stolz	dipl. Architektin ETH SIA, MMJS Jauch-Stolz Architekten AG, Luzern
Thomas Lussi	dipl. Architekt ETH SIA BSA, Lussi + Partner AG, Luzern
Markus Lüscher	dipl. Architekt ETH SIA BSA, Park Architekten AG, Zürich
Anne Pfeil	Dr.-Ing. Architektin, Stv. Stadtarchitektin Baudepartement Stadt Zug
Astrid Stauffer	dipl. Architektin ETH SIA, Stauffer & Hasler Architekten AG, Frauenfeld

Signaturen:

A vertical list of handwritten signatures in blue ink, corresponding to the names in the table above. The signatures are: Max Uebelhart, Thomas Arnold, Peter Niederberger, Ernst Iten, Harald Klein, Renzo Bader, Marco Graber, Rita Illien, Monika Jauch-Stolz, Thomas Lussi, Markus Lüscher, Anne Pfeil, and Astrid Stauffer.

Bericht der Jury

TEXT: THOMAS LUSSI, DIPL. ARCHITEKT ETH SIA BSA

Die Gebäudeversicherung Zug und die Baugenossenschaft Familia Zug sind Eigentümer von 13 Mehrfamilienhäusern im Quartier Gartenstadt. Die Gebäude wurden grösstenteils in den 1940-er und 1950-er Jahren als preiswerte Wohnungen für die Mitarbeiter der Firma Landis & Gyr erbaut. Mitte der 1990-er Jahre wurde die Überbauung partiell saniert und die Gebäude zum Teil mit Balkonanbauten ergänzt.

Nun müssten die Gebäude erneut umfassend saniert und erneuert werden. Der Gebäudebestand weist einen erheblichen Erneuerungsbedarf auf. Die Grundrisse sind demodiert, die Räume der Wohnungen entsprechen weder in ihrer Grösse noch in ihrer Anordnung heutigen Ansprüchen. Zudem besteht das Potenzial für eine massvolle bauliche Verdichtung. Die Eigentümer haben deshalb beschlossen die alten Gebäude durch Neubauten zu ersetzen.

Die GVZG und BG Familia Zug sind sich der Qualität des Wohngebiets Gartenstadt bewusst und haben deshalb zusammen mit der Stadt Zug und der Denkmalpflege eine Quartieranalyse durch die Firma Ernst Basler + Partner, Zürich in Auftrag gegeben. Diese Studie bildete die Grundlage für das Gestaltungshandbuch Gartenstadt welches die Leitlinien für den Projektwettbewerb bildet.

BAUEN IN DER ORTSBILDSCHUTZZONE

Das Bauen in der Ortsbildschutzzone erfordert eine besondere Sorgfalt bei der Anordnung und Dimensionierung der Baukörper, speziell auch in Bezug auf die schützenswerten Denkmäler im Umfeld des Wettbewerbsperimeters. Ziele in der Ortsbildschutzzone sind gemäss § 61 BO der Erhalt und die Weiterentwicklung des Orts- oder Quartierbildes sowie der charakteristischen Baustruktur. Es gelten erhöhte Anforderungen für Um- und Neubauten. Sie sollen auf das Bestehende Rücksicht nehmen und es räumlich sinnvoll ergänzen. Im «Gestaltungshandbuch Ortsbildschutzzone Gartenstadt Zug» werden die ortsbildprägenden Gestaltungselemente aufgezeigt, die bei künftigen Bauvorhaben (An- Um- und Neubauten) erhalten und weiterentwickelt werden sollen.

WETTBEWERBSVERFAHREN

Auftraggeber:

Gebäudeversicherung Zug

Poststrasse 10

6300 Zug

Baugenossenschaft Familia Zug

Alpenstrasse 11 / PF 4130

6300 Zug

Organisation Vorprüfung:

sm | bauconsult ag

Obermühle 8

6340 Baar

Der Wettbewerb wird als eingeladenener, anonymer Projektwettbewerb durchgeführt. Das Verfahren untersteht nicht den Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens.

Die geladenen Teilnehmer organisieren ihre Teams selber.

Die Bauherrschaft erwartet, dass folgende Kompetenzen abgedeckt sind:

– Architektur

– Landschaftsarchitektur

TEILNEHMER

Eingeladen sind folgende Planer:

- Amrein Herzig Architekten, Baar
www.amreinherzig.ch
- Boltshauser Architekten AG, Zürich
www.boltshauser.info
- Buol & Zünd, Basel
www.buolzuend.ch
- Edelaar Mosayebi Inderbitzin, Zürich
www.emi-architekten.ch
- Graber und Steiger, Luzern
www.graberundsteiger.ch
- Office Haratori GmbH, Zürich
www.haratori.ch/office.html
- HKK Architekten Partner AG, Baar
www.hkk-architekten.ch
- Imhof Architekten, Sarnen
www.imhof-arch.ch
- Karamuk Kuo Architekten GmbH, Zürich
www.karamukkuo.com
- Kilga Popp Architekten, Winterthur
www.kilgapopp.ch
- Mozzatti Schlumpf Architekten, Baar
www.mozzattischlumpf.ch
- Nussbaumer Albi Architekten, Zug
www.albi-nussbaumer.ch
- Röck Baggenstoss Architekten, Baar
www.rb-architekten.ch

- Rolf Schaffner, Zürich
www.schaffnerarch.ch
- Seiler Linhart Architekten, Luzern/Sarnen
www.seilerlinhart.ch

PREISGERICHT

Sachpreisrichter, mit Stimmrecht:

- Max Uebelhart, Geschäftsführer Gebäudeversicherung Zug
- Thomas Arnold, Immobilienbewerter MAS FHO,
Gebäudeversicherung Zug
- Peter Niederberger, Präsident Baugenossenschaft Familia Zug
- Ernst Iten, Vorstand Baugenossenschaft Familia Zug
- Harald Klein, Stadtplaner Baudepartement Stadt Zug

Fachpreisrichter mit Stimmrecht:

- Renzo Bader, dipl. Architekt ETH SIA.
Renzo Bader Architekten AG, Zug
- Marco Graber, dipl. Architekt ETH BSA SIA
Graber Pulver Architekten AG, Zürich
- Rita Illien, Landschaftsarchitektin
Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich
- Monika Jauch-Stolz, dipl. Architektin ETH SIA
MMJS Jauch-Stolz Architekten AG, Luzern
- Thomas Lussi, dipl. Architekt ETH SIA BSA
Lussi + Partner AG, Luzern
- Markus Lüscher, dipl. Architekt ETH SIA
Park Architekten AG, Zürich
- Anne Pfeil, Dr.-Ing Architektin,
Stv. Stadtarchitektin, Baudepartement Stadt Zug
- Astrid Staufer, dipl. Architektin ETH SIA
Staufer & Hasler Architekten AG, Frauenfeld

Beratende Experten ohne Stimmrecht:

- Franziska Kaiser, Kantonale Denkmalpflegerin
Amt für Denkmalpflege + Archäologie Zug
- Beat Aklin, Wohnbauförderung
Amt für Wohnungswesen Zug
- Richard Rüegg, Quartiervertreter
Quartierverein Zug West

BEURTEILUNGSKRITERIEN

Städtebau

- Städtebauliche Gesamtkonzeption und Ensemblebildung
- Stadträumliche Qualität, Verhältnis Bebauung und Freiräume
- Einordnung in das Wohngebiet, Ortsbildverträglichkeit
- Umgebungsschutz der schützenswerten Denkmäler

Architektur

- Architektonische Qualität und identitätsstiftende Wirkung
- Wohnqualität
- Qualität und Flexibilität der Grundrisse
- Einhaltung Raumprogramm

Umgebung

- Gartenstadtcharakter und Qualität der Grün-, Frei- und Spielflächen
- Erschliessung, Wegführung innerhalb der Anlage
- Anordnung und Erschliessung der Parkplätze (PP, Velo, Besucher)
- Integration der Tiefgarage(n) in die Umgebung

Wirtschaftlichkeit

- Verhältnis Geschossfläche GF zu Nutzfläche NF (SIA 416)
- Effizienz der vorgeschlagenen Konstruktion in Erstellung und Betrieb

VORPRÜFUNG

Es wurden alle Projekte entsprechend den Vorgaben vollständig und zeitgerecht eingereicht.

Das Team TRPASLIK zont in seinem Projekt die heute in der Zone VF «Verkehrsfläche» befindliche, nördliche Hertistrasse in die Zone W3 um. Die Grundstückfläche erhöht sich damit um 472m² und die mögliche Geschossfläche wird dadurch bei einer AZ von 0.78 um 368 m² vergrössert. Der Teilnehmer erhöht dadurch seine Ausnutzung über die im Programm angegebene maximale Fläche und verschafft sich damit Vorteile gegenüber den Mitbewerbern. Das Projekt wird deshalb von einer Preiserteilung ausgeschlossen.

BERICHT VERLAUF DER JURIERUNG

Die Jury anerkennt die fundierte Auseinandersetzung der 15 eingeladenen Teams mit dem Thema einer zeitgemässen Erneuerung der Zuger Gartenstadt. Der Prozess der Beurteilung war nicht einfach. Die Jury ist erfreut, dass mit der grossen Anzahl von Projekten eine breite Diskussion möglich ist. Die Gartenstadt Zug ist in ihrer Eigenart innerhalb einer sich grossstädtisch ausdehnenden Stadterweiterung zu erhalten. Sie unterscheidet sich von der Nachbarschaft durch die andere Massstäblichkeit und die grosse Begrünung, was ein attraktives Wohn-Umfeld bildet.

Die meisten Teilnehmer halten sich stark an die Vorgaben des ausführlichen Gestaltungshandbuches der Ortsbildschutzzone

Gartenstadt, was bei vielen Vorschlägen traditionelle und auf den ersten Blick konventionelle Lösungen hervorbringt.

In der Diskussion der Jury stellt sich heraus, dass das Weiterbauen in der heutigen heterogenen Gartenstadt Zug nicht nur im Anwenden der individuellen Eigenarten der einzelnen bestehenden Bauten zu suchen ist. Vielmehr scheint das Wesen der Gartenstadt in einer angemessenen Volumetrie, den daraus resultierenden grosszügigen Aussenräumen und einer spezifischen Suche nach angemessenen Typologien, die den aktuellen Bedürfnissen entsprechen, zu finden zu sein. Der Bodenkontakt oder der Bodenbezug – ein spezifisches Merkmal der Gartenstadt – muss aufgrund der gewünschten Verdichtung mit mehrgeschossigen Bauten mit anderen Mitteln als den traditionellen, privatisierten Vorgärten erreicht werden.

Die mögliche Viergeschossigkeit der Neubauten scheint in Hinblick auf die Eingliederung in das bestehende Ensemble einige Schwierigkeiten zu bereiten.

Die Jury würdigt im Speziellen die Vorschläge, welche eigene Erfindungen und neue Sichtweisen, welche einer heutigen Gartenstadt gerecht werden, vorschlagen. Sie ist überzeugt, dass die Gartenstadt Zug ihren spezifischen Charakter auch mit den neuen Bauten erhalten und in die Zukunft tragen kann.

JURIERUNG

Nach eingehender Prüfung kam die Jury zu folgendem Ergebnis:

1. RUNDE

In der ersten Runde werden aufgrund städtebaulicher Mängel und ungenügender massstäblicher Einordnung in das Ensemble der Gartenstadt folgende Projekte ausgeschieden:

- 03 BaoBab
- 04 rez de chaussée
- 05 Promenade
- 06 Rosenkohl
- 09 KLEE

2. RUNDE

In einer zweiten Runde werden Projekte ausgeschieden, welche in der volumetrischen und städtebaulichen Setzung gute Ansätze aufweisen, aber verschiedene Fragen in Bezug auf den Aussenraum, die Erschliessung und das typologische Vokabular aufweisen.

- 07 La rue en rose
- 10 Gartengasse
- 12 Sextett

3. RUNDE

In einer dritten Runde werden zwei weitere Projekte nach intensiver Diskussion und der Würdigung der sorgfältig ausformulierten Grundrisse und dem hohen gestalterischen Anspruch aufgrund der zu autonomen Eigenständigkeit und dem Fehlen eines spezifischen Gartenstadtgedankens ausgeschieden.

- 01 BRIO
- 14 Tom

RANGIERUNG

Die verbleibenden Projekte werden aufgrund ihrer spezifischen städtebaulichen und eigenständigen, vertieften Auseinandersetzung mit dem Thema «Gartenstadt» wie folgt rangiert:

Das Projekt DEN-EN wird von der Jury einstimmig zum Sieger erklärt und zur Weiterbearbeitung empfohlen.

1. Rang: DEN-EN
Preissumme CHF 50 000.–

2. Rang: zugumzug
Preissumme CHF 35 000.–

3. Rang: Troja
Preissumme CHF 30 000.–

4. Rang: GUSTAV
Preissumme CHF 25 000.–

5. Rang Ankauf: TRPASLIK
Preissumme CHF 10 000.–

Allen Teilnehmern wird eine Entschädigung von CHF 6 000.– ausbezahlt.

ÜBERARBEITUNG

Das Siegerprojekt muss gemäss Anträgen der Jury in verschiedenen Bereichen überarbeitet werden.

Im Hinblick auf die geplante, zeitnahe Realisierung sind bei der Projektüberarbeitung neben den Grundeigentümern und ausgewählten Fachjuroren auch die Vertreter der zuständigen Behörden einzubinden.

1. Rang: DEN-EN (Projekt 11)

TEXT: MARKUS LÜSCHER, DIPL. ARCHITEKT ETH SIA

Was ist eine Gartenstadt? Das Projekt DEN-EN verspricht eine aktuelle Interpretation des 1898 in England von Ebenezer Howard proklamierten Modells der planmässigen Stadtentwicklung. Dies gelingt erstaunlich gut dank einer Reihe konzeptioneller, städtebaulicher und typologischer Massnahmen in Kombination mit atmosphärischen Stimmungen. Das Ergebnis ist eine «Low Rise High Density»-Bebauung, die sich trotz grosser Volumen und beachtlichen 96 Wohnungen (GVZG 77, Familia 19) städtebaulich wie architektonisch schlüssig in die bestehende Situation integriert.

STÄDTEBAU

Zunächst strukturiert die Verzahnung von Gebäuden und Freiraum die Grundstücke der GVZG und der Baugenossenschaft Familia zu einem eigenständigen Areal innerhalb des Gebietes der «Gartenstadt Zug». Mit einer durchgehend geringen Gebäudehöhe von maximal drei Geschossen entsteht ein erster Zusammenhalt. Die einzelnen Häuser sind volumetrisch durch die Dachform und vor allem durch die zweigeschossigen Zubauten an den nördlichen und südlichen Enden der vier grossen Hauptvolumen entlang der Aabachstrasse gegliedert.

Damit gelingt neben der Rhythmisierung mit Zugangsbereich und privaten Aussenbereichen auch eine Anbindung an die kleinteilige Körnigkeit und bescheidene Dimension der Einzel-

der erweiterten Hertistrasse erfolgt die Gliederung ohne Entsprechung der Zugehörigkeit privater Vorgärten und ist entsprechend schwächer und weniger Raum bildend. Hier ist mehr die Wegführung Motivation der Vor- und Rücksprünge. Mit der wiederholten Fortführung der Gebäudefluchten der Reihenhäuser im westlichen Teil wird der Zusammenhalt typenübergreifend verstärkt.

Scheinbar unbeabsichtigt und damit besonders faszinierend gelingt zudem die Anbindung an die grössere Dimension der ebenfalls der Gartenstadt Zug zugehörigen Geschosswohnungsbauten südlich an den Perimeter angrenzend. Die hier im Bereich der bestehenden, sehr frühen Reihenhäuser angetroffene Qualität der leicht verborgenen Welt in zweiter Baureihe scheint auch atmosphärisch Pate für die neue Situation zu sein. Insgesamt zeigt die städtebauliche Setzung die Möglichkeiten eigenständiger Entität durch Distinktion in Kombination mit nachbarschaftlicher Anbindung unterschiedlicher Dimension.

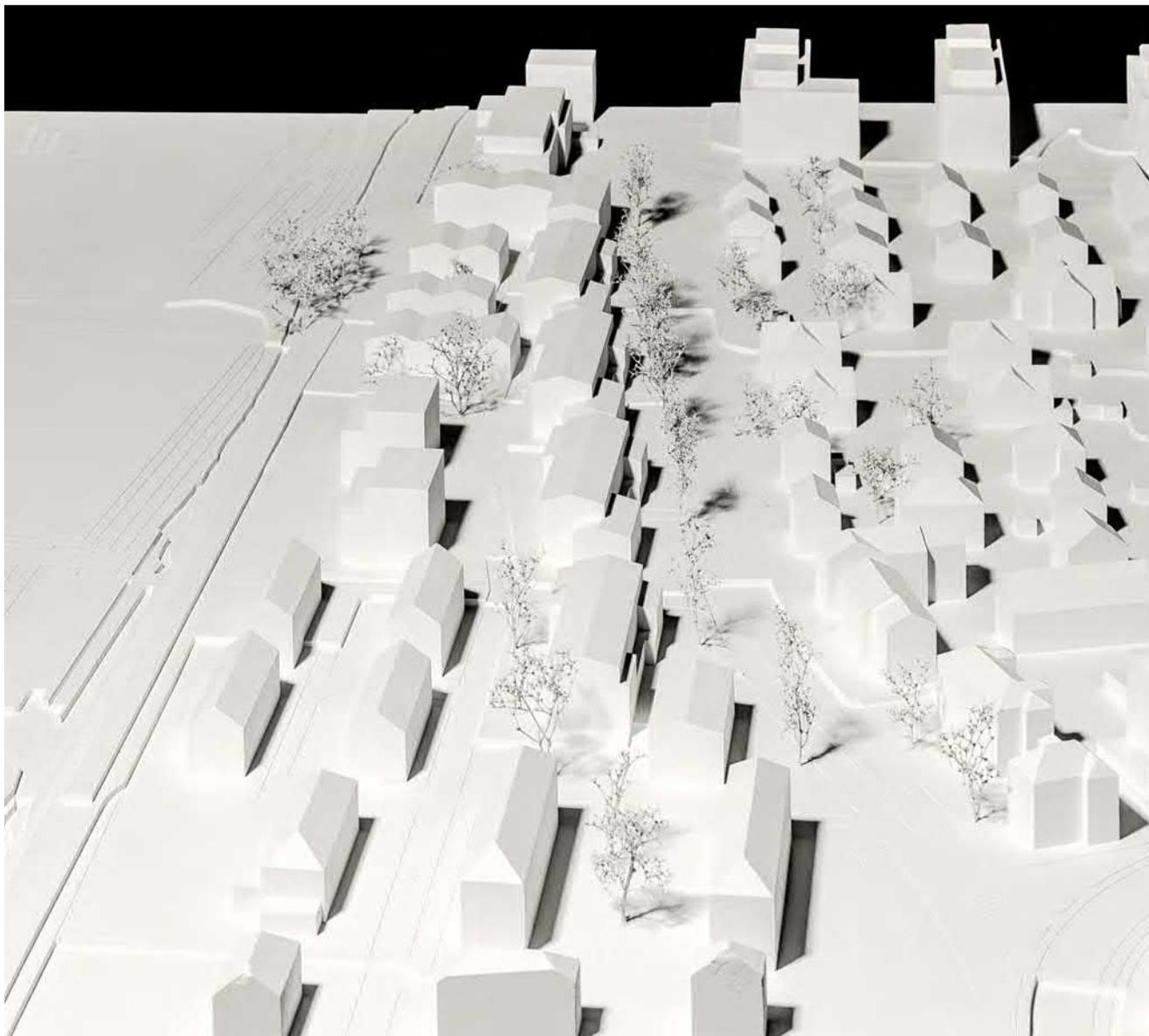


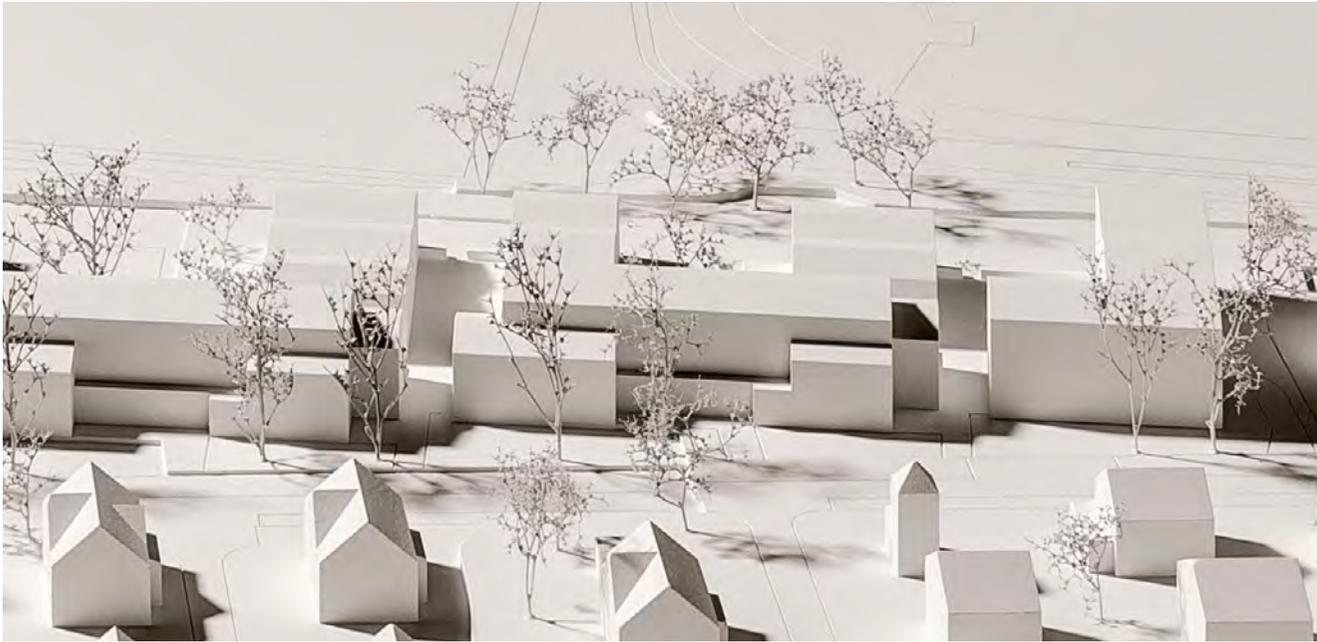
FREIRAUM

Trotz der relativ langen Baukörper, welche die Durchlässigkeit der Freiräume teilweise einschränken, gelingt es der Aussenraumgestaltung, die prägenden Elemente der Gartenstadt aufzunehmen. Es entsteht eine vielfältige Struktur klar zonierter und dennoch miteinander verwobener privater, gemeinschaftlicher und öffentlicher Aussenräume.

Nicht nachvollziehbar ist der Umgang mit der Topographie: durch die Fortführung der Hochparterres im Aussenraum verlieren die Gärten durch die Erhöhung den Bezug zur Strassenebene und zur Umgebung. Die Vorgärten auf der Seite der Aabachstrasse bieten baumbestandene Grünflächen mit Kinderspiel. Diese Bereiche, im speziellen die eigentliche Eintrittssituation, sollten aber mehr Gartencharakter ausstrahlen.

Die Privatgärten sind sinnvoll angeordnet und ermöglichen die Entwicklung der für die Gartenstadt typischen kleinteiligen, individuellen Vielfalt. Am nördlichen Hertiweg entstehen allerdings sehr beengte Situationen, die hinterfragt werden müssen. Der Quartierplatz im Norden ist für die Nutzung zu gross dimensioniert. Zu prüfen wäre, ob am Ende der Hertistrasse als Abschluss eine kleine Aufweitung als Aufenthaltsort angemessen ist.





WOHNUNGEN

Unterschiedliche Wohnungstypen und spezifische Wohnformen verstärken die städtebauliche Setzung. Das GVZG Bauvorhaben wird aufgeteilt in einen östlichen Bereich mit Geschosswohnungen und eine beschränkten Anzahl Reihenhäuser im Westen. Dies führt zu einer willkommenen Ergänzung des Angebots und ist zugleich eine Abgrenzung gegenüber Projekten die ausschliesslich wiederholende Wohnformen anbieten. Die Entscheidung für maximal drei Geschosse erhöht den prozentualen Anteil von Erdgeschosswohnungen in zweifacher Weise, was für den Aufbau einer Gartenstadt-Stimmung wohl durchaus hilfreich ist. Allenfalls lassen sich die Vorzüge der jeweiligen Ein-

maligkeit der Lage – unterste, mittlere und oberste Wohnung – weiter ausarbeiten.

Die Wohnungen in den vier grossen Wohnungen sind fünfspannig erschlossen und zeichnen sich – zellulär aufgebaut – durch grosse, hallenartige Wohn- und Essbereiche aus. Seitlich angelegt und dadurch von diesem direkt erschlossen befinden sich Küche und teilweise Zimmer, was dank der Grösse und teilweise Überhöhe der Haupträume zunächst nicht ein Problem darstellt sondern Ausdruck eines Typs ist, der an das deutsche Landhaus erinnert. Die Nebenräume sind fast alle geschickt aus dem Blickfeld verbannt.

Die Orientierung ist bis auf die Wohnungen im Nordosten sehr gut, wobei ein Angebot mit lediglich einem Fünftel dieser Nord, Ost und Südost belichteten Wohnungen durchaus umsetzbar ist. Die Belichtung der Hautbereiche der 4.5 Zimmer Nordwest Wohnungen ist zu gering. Dieser Punkt sollte durch das Weglassen eines Zimmers korrigierbar sein, zumal der Wohnungsspiegel dies zulassen könnte.

Die Reihenhäuser verfügen über eine einfache und funktionierende Gliederung mit interessanten Schnittlösungen und sind gleichermassen für den Typ flächenoptimiert.

Die Wohnungen der Familia sind zwar bezüglich Flächen optimiert, gut belichtet und erfüllen das funktionalistische und nicht als Hauptkriterium zulässige Wohnungs-Bewertungs-System mit hervorragenden 1.2, sind jedoch räumlich-architektonisch und strukturell neben ihren eigenen Nachbarn noch zu entwickeln.

KONSTRUKTION UND MATERIALISIERUNG

Die konstruktive Ausgestaltung und Materialisierung mit muralem Sockel als Fortführung des betonierten Untergeschosses und dem Aufbau in Leichtbauweise ist grundsätzlich und besonders mit der Ausbildung eines Hochparterres nachvollziehbar. Die Bilder einer Sea Ranch im amerikanischen Kalifornien, wohl als Referenz zur Unterstützung der Fassadendarstellung gezeigt, verweisen jedoch auf eine falsche Fährte und sind nicht nachvollziehbar. Demgegenüber könnte die im Text versprochene Aufnahme und Weiterentwicklung des Charakters der Holzbauten am Fliederweg nicht nur dank der geografischen Nähe

die richtige Anbindung und damit Ziel führender sein. In diesem Zusammenhang und unter Beachtung des Ortsbildschutzes ist auch die Grösse der Fenster zu überdenken. Wenn auch die Mittelbereiche der vier grossen Volumen auf einen gesteigerten Lichteinfall angewiesen sind, könnten die Öffnungen der Zubauten durchaus bescheidener ausfallen, was eine zusätzliche Differenzierung ermöglichen könnte.

Die im ursprünglichen Schema der Gartenstadt geforderte Transplantation städtischer Vorzüge in ländliche Geografie kann und soll nicht die Vorgabe und das Ziel des Projektwettbewerbes «Gartenstadt Zug» sein. Umgekehrt zeigt der Vorschlag DEN-EN jedoch einige Vorschläge, wie qualitative Charakteristika vorstädtischen Wohnens in urbaner Umgebung Fuss fassen können. Damit entstehen spezifische Situationen, die gegenüber den häufigen «Siedlungen» eigenständige Wohnformen ermöglichen und uns an vielfältige Quartiere erinnern, wie wir sie aus vielen lebendigen Städten kennen.

EMPFEHLUNGEN DER JURY ZUR PROJEKT-ÜBERARBEITUNG

Das Siegerprojekt Den-En ist gemäss Anträgen der Jury in verschiedenen Bereichen zu überarbeiten, um Bewilligungsreife zu erlangen. Dies betrifft insbesondere die folgenden Punkte:

1. Erschliessung und Sichtbeziehungen: Die Zugangssituation der Reihen-Einfamilienhäuser von der Aabachstrasse und die Sichtbeziehungen von der Aabachstrasse in Richtung Bahn-

		Gebäudeversicherung		Baugenossenschaft Familia		Total	
Gebäude		7 Geb		2 Geb		9 Geb	
Wohnungen	1.5 Zi.WG	4 WG		0			
	2.5 Zi.WG	14 WG		3 WG			
	3.5 Zi.WG	16 WG		6 WG			
	4.5 Zi.WG	29 WG		6 WG			
(Total WG)	5.5 Zi.WG	14 WG (77 WG)		4 WG (19 WG)		96 WG	
Zimmer		266 Zi		68 Zi		334 Zi	
Garagen	EP Autos	73 EP				82 EP	
	EP Behindert	9 EP					
	EP Motos	20 EP				20 EP	
WBS-Bewertung*						1.20	
Ausnutzung	aGF	7 647 m ²		1 880 m ²		9 527 m ²	
	HNF	6 658 m ² 87 %		1 623 m ² 86 %		8 281 m ² 87 %	

* WBS-Bewertungs-Schema: 1,5 = gut; 1,0 = mittel; 0,75 = schlecht

damm sind zu verbessern. In diesem Zusammenhang sind die Abstände zwischen den Mehrfamilienhäusern sowie die Anzahl und Ausrichtung der Reiheneinfamilienhäuser zu überprüfen.

2. Umgebungsgestaltung: Die Hertistrasse ist im nördlichen Bereich analog dem Strassenabschnitt zwischen den Reiheneinfamilienhäusern aus den 1930er Jahren im Südwesten des Quartiers zu gestalten. Die Attraktivität der Gemeinschaftsflächen im Aussenbereich ist zu erhöhen. Sämtliche Gärten sind auf gewachsenem Terrain bzw. auf Niveau der Erschliessungswege und -strassen auszugestalten.

3. Baukörpergestaltung und Tiefgarage: Um dem geschützten Ortsbild gerecht zu werden, ist das Öffnungsverhalten der Fassaden zu überarbeiten. Die besondere Herausforderung liegt darin, trotz der geforderten Vergrösserung der geschlossenen Fassadenanteile eine Optimierung der Wohnungsbelichtung in den Mehrfamilienhäusern zu erzielen.

Die Tiefgarage ist einfacher und effizienter auszugestalten. Dabei ist eine ausreichende Überdeckung im Bereich der Gärten und Grünflächen sicherzustellen.



Städtebau

Der Projektvorschlag will einen zeitgenössischen Beitrag zum Thema der klassischen Gartenstadt leisten. Er stellt eine Alternative zur Wohnform in den angrenzenden dichteren Vorstadialagen dar. Grundbezogenes Wohnen mit klar zugeordneten Außenräumen sowie Gebäude mit einer zentralen Erschließung tragen zu einer hohen Identifikation der zukünftigen Bewohner mit dem Quartier bei. Die dichte Besetzung und die eindeutige Nutzungsbestimmung des Grundes ist dafür Programm.

Die Zeilen entlang der Aabachstrasse werden beibehalten und gebrochen durch halbhohes Dekanitionen ins Kleinere, welche präzise gegenüber den Doppelhäusern am Nelken-, Flieder- und Neuweg gesetzt sind. Erschlossen werden sie in der Verlängerung ebendieser Wege. Die Reihung von identischen Bauten weicht an Sonderstellen variiert werden, erhöht die Wahrnehmung als Ensemble. Dank der Beschränkung auf zwei- bis dreigeschossige Baukörper, der Weiterführung der Orthogonalität der denkmalgeschützten Zeilen entlang der Hertrastasse und einer einheitlichen Firstrichtung fügen sich die Neubauteilen einer Intimität gleich in die Umgebung ein. Die Staffelung der Zeilen ergibt Sichtbezüge mit Tiefenwirkung. Trotz Verdichtung werden Proportionen und Dimensionen der Zwischenräume der Gartenstadt Zug beibehalten.

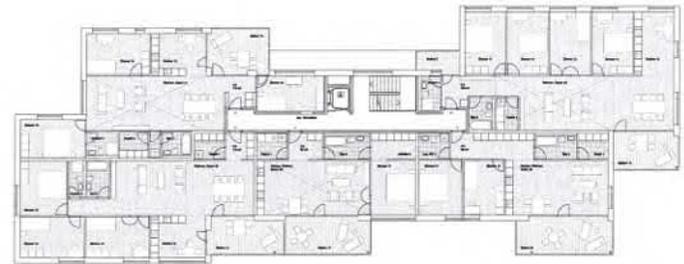
Die Aufhebung der Hertrastasse im nördlichen Bereich ermöglicht eine Entwicklung der Zeilen-Zwischenräume und Baukörper in die Tiefe des Areals und somit eine Adressierung der zweiten Baulinie ebenfalls von der Aabachstrasse aus. Die hierarchische Staffelung verschiedener Wegkategorien organisiert das Areal innere, welches konsequent dem Langsamverkehr vorbehalten ist. Sämtliche Wege sind stufenlos auf die Ebene des (ursprünglichen) gewachsenen Terrains gelegt. Von dieser Ebene aus, konzentriert an Stichen von der Aabachstrasse und deren Ausweilungen in Hof oder Gasse (cul-de-sac), werden die Eingänge zu den Treppenhäusern und die direkten Wohnungszugänge erreicht. Die Hochparterre-ebenen respektive die erhöhte Setzung der den Wohnräumen vorgelegten Privatgärten garantieren ein erhöhtes Mass an Privatheit für die Erdgeschosswohnungen. Der umlaufende Gebäudesockel, der stellenweise zum Eingangsportal oder zur Gartenmauer mutiert, vermittelt zwischen diesen Ebenen.



Mustergrundrisse BG Familie 1:100



Konstruktiver Schnitt, Fassade 1:50



Mustergrundrisse GVZG 1:100

Konstruktion und Grundrisentwicklung

Der Holzelementbau erlaubt dank dem hohen Vorfabrikationsanteil und den kleinen Spannweiten zwischen 4-5 m eine rationale, schnelle und wirtschaftliche Bauweise. Der daraus abgeleitete zelluläre Grundrissaufbau erlaubt die einfache Assimilation der Wohnungslayouts an über die Geschosse variierende Anaprühe. Das unmittelbare Aneinanderfügen einzelner Raumzellen ergibt meist korridorlose Wohnungen die über den zentralen, platzähnlichen Wohnraum organisiert werden. Überhohe Räume, gezielt platziert zur Steigerung des Lichteinfalls und des Raumindrucks, sind mit geringem Aufwand ausführbar.

Die Fassadenschalung aus druckimprägniertem Holz nimmt sowohl den Charakter wie die Tonalität der Holzbauten am Fliederweg auf, ohne diese jedoch zu zitieren. Gemeint ist ein zeitgemässer Ausdruck. Holz, welches dank seinem natürlichen Alterungsprozess den klar geschnittenen Volumen eine schlichte Eleganz verleiht.



See Ranch, Kallithea

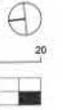




Gartenfassade, S-B 1:200



Grundriss Erdgeschoss 1:200



Freiraumkonzept

Im Außenraum werden die raumbildenden Elemente der existierenden Gartenstadt wie Hecken und halbhohe Mauern wiederaufgenommen. Sie grenzen die öffentlichen von den privaten Bereichen ab, ermöglichen in ihrer Ausgestaltung (höhe der Hecken) dennoch vielfältige Sichtbeziehungen innerhalb des Areals und lassen eine Atmosphäre entstehen, die zwischen Offenheit und intimeren Bereichen changiert.



Hecke (oder Pergola)



Typ-Kirsche (grüne Allee)

Formgeschnittene Hecken bilden einen ordentlichen Rahmen für die Grünflächen und bieten durch die Mischung von Zier- und Wildgehölzen einen ökologischen Raum für zahlreiche Vögel und Insekten. Die Setzung von regionaltypischen Oberbäumen wie beispielsweise der Zuger Rigi-Kirsche runden die Vegetationspalette ab und kontrastieren die städtischen Bäuken-Eichen an der Aabachstrasse.

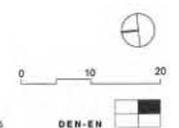
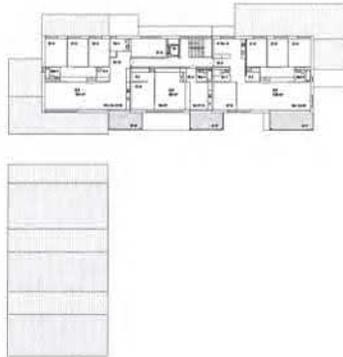
Die privaten «Vorgärten» der grundgebundenen Wohnungstypen bieten den Bewohnern Raum für persönliche Entfaltung. Ergänzt werden sie durch gemeinsam bepflanzbare Gärten und Spielflächen entlang der Herli- und Aabachstrasse, die als Rasen oder mit einer extensiven Wiesenbepflanzung angelegt sind. Weilige Außenplätze ermöglichen zahlreiche Veloabstellplätze und damit die alltagsnahe Anbindung des Langsamverkehrs an die Siedlung.



Grundris Dachgeschoss 1:200



Grundris 1.Obergeschoss 1:200





Drassenfassade, A-A 1:200



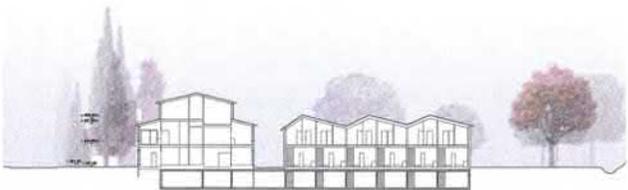
Nordfassade GVZO, D-D 1:200



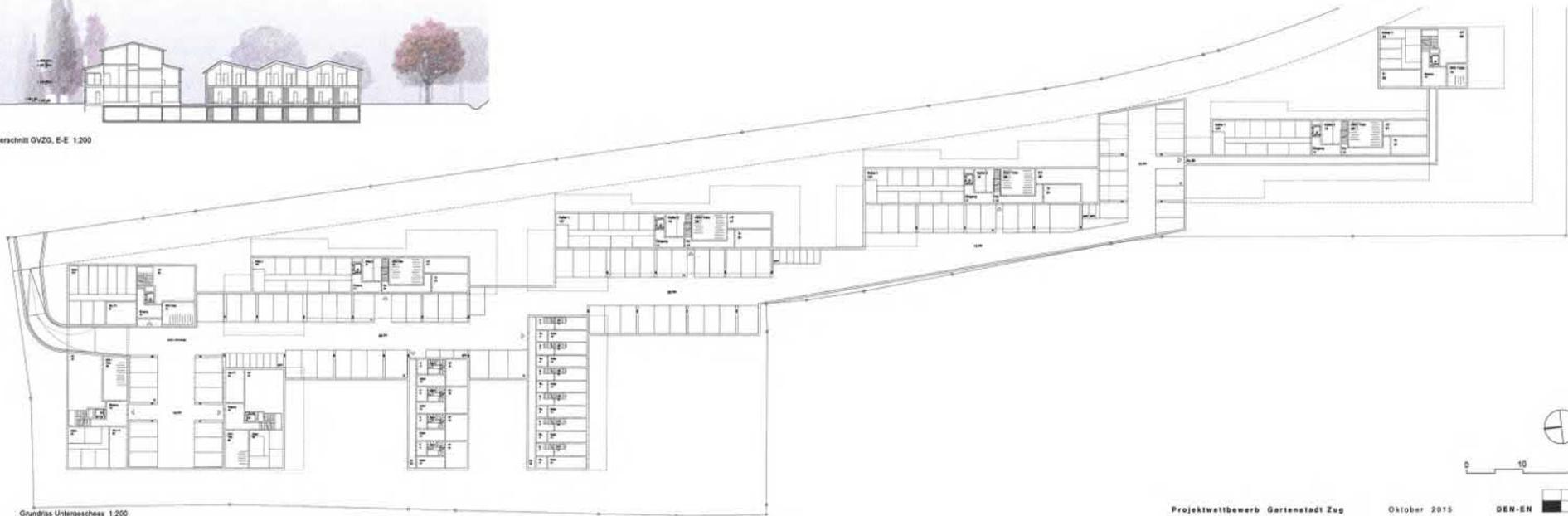
Südfassade BG Familie, C-C 1:200



Südfassade, Querschnitt GVZO, F-F 1:200



Querschnitt GVZO, E-E 1:200



Grundriss Untergeschoss 1:200

