

Bauzonen mit speziellen Vorschriften
Strukturerhaltung (§ 9 Bauordnung)

VOLLZUGSRICHTLINIEN

Vom Gemeinderat festgesetzt am xxxx

Inkrafttreten per xxxx

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Inhalt	EINLEITUNG	3
	KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON BAUVORHABEN	5
	Hauptkriterien	5
	Leitgedanken für die Projektierung	6
	STRUKTURBILDER	7
	Hinweis	7
	Strukturbild Enikon	8
	Strukturbild Löbern	10
	Strukturbild Rigistrasse	12
	Strukturbild Lindencham	14
	Strukturbild Seestrasse	16
	Strukturbild Alpenblick	18

Auftraggeberin Einwohnergemeinde Cham

Bearbeitung SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind / Adrian Grütter

Titelbild Bsv2-Gebiete

EINLEITUNG

Ortsplanungsrevision

Das räumliche Entwicklungskonzept definiert die ortsbauliche Grundhaltung, auf der die Nutzungsplanung aufbaut. Die Wahrung der Eigenart und Identität von Cham ist ein zentrales Anliegen, das im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen und bei der Siedlungserneuerung und Verdichtung in die Interessenabwägung einzubeziehen ist.

Cham besitzt ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Mit massgeschneiderten Zonenvorschriften wird dem Ortsbildschutz Rechnung getragen. Der Schutz, die Inventarisierung, die Erhaltung und Pflege des kultur- und bauhistorischen Erbes ist jedoch nicht Gegenstand der Nutzungsplanung. Dies fällt in die Zuständigkeit des kantonalen Amtes für Denkmalpflege und Archäologie.

Bauzone mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen (BsV1)

Die Gebiete mit bedeutenden historischen Zeitzeugen (Frauental, Heiligkreuz, Hammergut und Schloss St. Andreas) sind im Zonenplan einer Bauzone mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen zugeteilt (BsV1). Hier steht der Schutz der bestehenden Bauten und Anlagen samt deren Freiräume im Vordergrund. Die bauliche Entwicklung hat sich diesen Schutzziele unterzuordnen. Das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie ist bei Bauvorhaben einzubeziehen und anzuhören. Es gilt eine Bebauungsplanpflicht. Im Rahmen der Bebauungspläne sind massgeschneiderte Lösungen aufzuzeigen. Die Bauzone mit speziellen Vorschriften für historische Bauten und Anlagen (BsV1) ist aus diesen Gründen nicht Gegenstand der vorliegenden Vollzugsrichtlinie.

Bauzonen mit speziellen Vorschriften Struktur- erhaltung (BsV2)

Die Quartiere «Lindenham», «Löbern», «Rigistrasse», «Enikon» (Schäl-lenmatt), «Seestrasse» und «Alpenblick» sind ortsbaulich ebenfalls von hoher Bedeutung. Die Quartiere sind mit wenigen Ausnahmen (z.B. Lindenham) weitgehend überbaut. Die Bausubstanz ist vielerorts älter, sodass sich in den Quartieren eine bauliche Erneuerung abzeichnet. Hier steht weniger der Schutz der Bausubstanz, sondern der Erhalt des Quartiercharakters und der baulichen und freiräumlichen Struktur im Rahmen der Bautätigkeit im Vordergrund.

Mit Ausnahme des Kerngebiets in Lindenham, das bisher im Zonenplan mit einem Ortsbildschutz belegt war, sind alle Gebiete im ISOS aufgeführt. Die Aussagen im ISOS sind in die Interessenabwägung bei der Ausgestaltung der Bauvorschriften für die Bauzonen mit speziellen Vorschriften Struktur-
erhaltung eingeflossen.

§ 9 Bauordnung

¹ Die Bauzonen mit speziellen Vorschriften Struktur-
erhaltung (BsV2) «Lindenham», «Löbern», «Rigistrasse», «Enikon», «Seestrasse» und «Alpenblick» umfassen Gebiete mit hoher Siedlungsqualität, die mit Rücksicht auf die quartierprägenden Strukturmerkmale weiterentwickelt werden sollen.

² Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

³ Neubauten sowie bauliche Veränderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sind besonders gut zu gestalten und haben die quartierprägenden Strukturmerkmale insbesondere hinsichtlich Massstab, Stellung, kubischer Gliederung sowie Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen.

⁴ Rechtmässig erstellte bestehende Gebäude dürfen unter Wahrung der Lage und äusseren Abmessung, ungeachtet der Grundmasse für Neubauten, umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen von der Stellung, dem bisherigen Gebäudeprofil und der Dachform können unter Wahrung nachbarlicher Interessen gestattet werden.

- A) Alpenblick
- L) Löbern
- S) Seestrasse
- R) Rigistrasse
- E) Enikon
- C) Lindencham



Warum eine Vollzugsrichtlinie?

Die Bauordnungsbestimmungen sind bewusst offen formuliert, um den Spielraum für gut gestaltete Bauten und Anlagen, die sich rücksichtsvoll in die Quartierstruktur einordnen, nicht unnötig einzuschränken.

In dieser Vollzugsrichtlinie legt der Gemeinderat Cham offen, auf welche Aspekte die zuständigen Kommissionen bei der Beurteilung von Bauvorhaben in diesen Bauzonen ein besonderes Augenmerk richten.

Im Interesse eines effizienten Baubewilligungsverfahrens soll die Baubehörde frühzeitig einbezogen werden. Je nach Umfang eines Bauvorhabens kann eine Bauanfrage mit einer Volumenstudie zur Klärung wichtiger Fragestellungen beitragen.

KRITERIEN FÜR DIE BEURTEILUNG VON BAUVORHABEN

Hauptkriterien

Achtsamer Umgang mit den Quartierstrukturen

Bauvorhaben haben sich rücksichtsvoll in die bestehenden Quartierstrukturen einzuordnen. Zulässig sind sowohl Wohnnutzungen als auch nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Hauptkriterien zur Beurteilung von Bauvorhaben

Die qualitativen Anforderungen sollen im Baubewilligungsverfahren für alle Akteure nachvollziehbar beurteilt werden. Die nachfolgenden fünf Hauptkriterien sind die Richtschnur zur Beurteilung der geforderten besonders guten Einordnung der Bauten und Anlagen in die Quartierstrukturen:

- **Ortsbaulicher Kontext**
Wie wird auf den ortsbaulichen Kontext reagiert (Körnung und Massstäblichkeit)? Welche quartiertypischen Elemente werden übernommen, welche neu interpretiert?
- **Freiraum- und Umgebungsgestaltung**
Wie wird die Umgebung für die Ansprüche der verschiedenen Nutzergruppen ausgebildet, bepflanzt und welche Aufenthaltsqualität besitzt sie? Wie sind die Übergänge längs der öffentlichen Räume gestaltet? Welche Massnahmen zur Steigerung der Siedlungsökologie sind vorgesehen? Wie sind die Anschlussstellen gelöst (Strassen und Nachbarschaft)?
- **Stellung/Setzung**
Wie stehen die Gebäude in Bezug zur Nachbarschaft und zum öffentlichen Raum (Adressierung, Abstände)? Wie sind sie in das Terrain gesetzt (Umgang mit der Topografie)? Wie ist die ortsbauliche Einbettung?
- **Baukörper**
Wie wird das Bauvolumen gegliedert? Stehen Massstäblichkeit und Proportionen in einem ausgewogenen Verhältnis? Wie sind die Fassaden gegliedert? Welchen architektonischen Ausdruck besitzen sie und welche Verbindungen werden zum Quartier hergestellt (Typologie, Materialisierung und Farbgebung)?
- **Erschliessung**
Wie ist die Erschliessung gelöst (Tiefgaragenlösung, Velokonzept, Zugänge für Fussgänger, Durchwegung)?

Diese Hauptkriterien besitzen untereinander keine spezifische Gewichtung. Massgebend ist das Gesamtbild des Bauvorhabens im ortsbaulichen Kontext.

Leitgedanken für die Projektierung

Quartiercharakter respektieren

Bauvorhaben müssen dem Quartiercharakter entsprechen. Die Strukturbilder bezeichnen die wichtigen Elemente der heutigen Quartierstrukturen. Für die quartiertypischen Elemente sind im Rahmen von Bauvorhaben ortsbaulich überzeugende Lösungen nachzuweisen. Dementsprechend ist bei der Projektierung nicht nur das eigentliche Baugrundstück, sondern auch die Nachbarschaft und die Struktur im gesamten Quartier zu beachten. Dies soll auch die Akzeptanz für die Ersatzneubauten erhöhen.

Bauliches Umfeld einbeziehen

Engere Nachbarschaft
(Perimeter Arbeitsmodell)

Baugrundstück

Erweiterte Nachbarschaft



Umgebung gestalten

Die Quartiere besitzen ein unterschiedlich durchgrüntes Erscheinungsbild. Dies trägt je nachdem wesentlich zur Stimmung und Wohnqualität bei. Der Grünanteil ist nach Möglichkeiten situationsgerecht zu erhöhen. Zielvorgaben sind:

- Überzeugendes Gesamtkonzept zur Umgebungsgestaltung
- Sicherstellung von Baumpflanzungen
- Ökologisch gestaltete Flächen

Auftritt und Übergang zum öffentlichen Raum

Ein besonderes Augenmerk gilt dem Übergang zum öffentlichen Raum (Baulinienraum respektive Strassenabstandsbereich). Es ist ein homogenes Strassenbild sicherzustellen. Zielvorgaben sind:

- Im Grundsatz ist ein offener Charakter anzustreben. Geschlossene Einfriedungen sind auf ein minimales Mass zu reduzieren. Der Sichtschutz ist über die Bepflanzung sicherzustellen.
- Gut gestaltete Adresse mit Bezug zum Strassenraum (hier sind platzartig gestaltete Situationen erwünscht)
- Strukturierte und ansprechend gestaltete Vorgärten
- Fassadengestaltungen, die einen Beitrag an einen attraktiven Strassenraum leisten

Topografie

Wichtig ist die Integration der Bauten und Erschliessungsanlagen in die Topografie. Zielvorgaben sind:

- Natürliche Geländeform bei Neubauten berücksichtigen / Terrainveränderungen minimieren
- Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern minimieren

STRUKTURBILDER

Hinweis

Stellenwert der Strukturbilder

Die nachfolgenden Strukturbilder basieren auf einer ortsbaulichen Analyse von Futurafrosch, Architektur und Raumentwicklung GmbH aus dem Jahre 2022. Sie versuchen, den Charakter und die räumlichen Besonderheiten der Quartiere zu beschreiben. Bauliche Veränderungen, die seit der Aufnahme vorgenommen wurden, sind in den nachfolgenden Plänen nicht dargestellt.

Die Strukturbilder machen Aussagen zu den Themen:

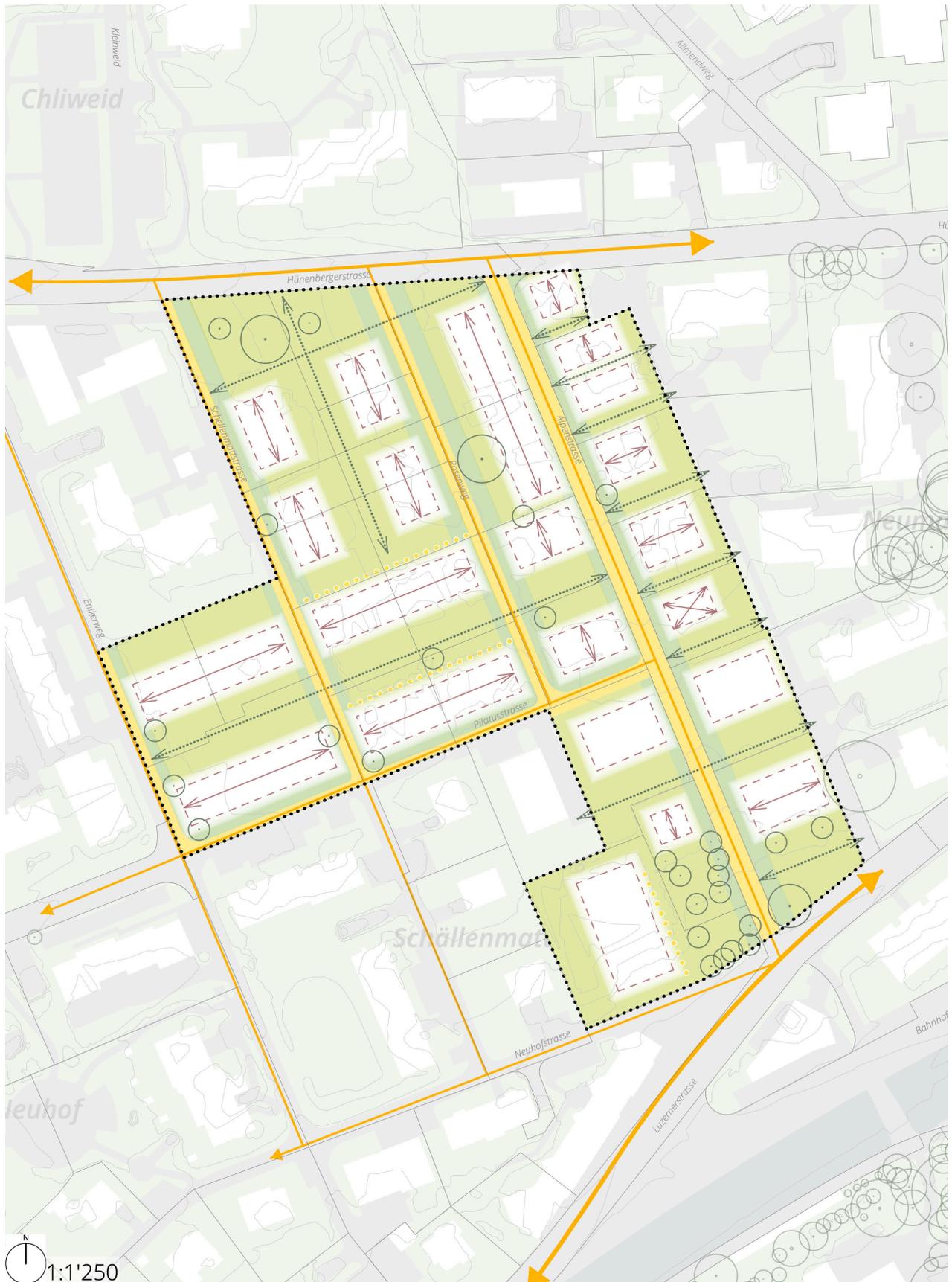
- Freiraum
- Bebauung
- Erschliessung

Der Betrachtungsperimeter der Strukturbilder umfasst die Bauzonen der BsV2-Gebiete. Die Aussagen sind nicht parzellengenau und im Rahmen der konkreten Bauabsichten im Baubewilligungsverfahren im Massstab 1:100 zu interpretieren.

Ziel ist die Erlangung von Bauvorhaben, die sich hinsichtlich Massstab, Stellung, kubischer Gliederung sowie Umgebungsgestaltung besonders gut in das Quartierbild einfügen.

Abweichungen von den Strukturbildern und den dazugehörigen Beschrieben sind möglich. Sie sind zu begründen.

Strukturbild Enikon

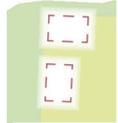


BsV2 Strukturbild Enikon (Schällenmatt)

Charakterbeschreibung

Orthogonal angelegtes Wohnquartier mit Gartenstadtcharakter. Prägender Gebäudetypus ist das «Haus im Garten» mit strassenraumbegleitenden Gärten, die durch Hecken oder Zäune gegenüber dem Strassenraum abgegrenzt sind. Die kompakten Ein- und Mehrfamilienhäuser mit einfachen Gebäudekuben und einem muralen architektonischen Ausdruck besitzen drei bis vier Geschosse und sind mehrheitlich mit einem Schrägdach ausgebildet.

Ziele zur Wahrung der quartierprägenden Strukturmerkmale



Orthogonale Bebauungsstruktur mit in der Regel einheitlichen Strassenfluchten und dazwischenliegenden Nebengebäuden weiterführen / 3-4 Geschosse beibehalten / In der Regel ausgeprägte Gebäudelängs- und Querseiten bewahren / Oberstes Geschoss mit Schrägdach oder als Vollgeschoss mit Flachdach ausbilden / Dachrand sichtbar ausbilden oder fiktive Trauflinie als architektonischen Bezugspunkt zur Altbausubstanz gestalten.



Ortsbauliches Prinzip der strassenbegleitenden Gärten fortführen / Bereich zwischen Fassade und Strasse grossmehrheitlich begrünen / Einzelne Besucher-PP zulassen, sofern Charakter der begrüneten Randzonen erhalten bleibt / Abgrenzungen zur Strasse in Form von offenen Zäunen mit Sockel oder artenreichen Hecken als punktuellen Sichtschutz gestalten.



Durchlässiges Freiraumgefüge mit mehrheitlich begrüneten Privatgärten und Bäumen fortführen / Ausdehnung von Garagengeschossen allenfalls beschränken.



Charakter der Strassen mit schmalen Querschnitt erhalten / Aufenthaltsqualität und Nutzungskomfort für Fuss- und Veloverkehr durch Strassenraumaufwertung verbessern.

Informationsinhalte

..... Zonengrenze BsV2 gemäss Zonenplan

●●●● Fuss- und Zufahrtswege

↔ Bestehende Firstrichtung



Baumbestand



Strassen

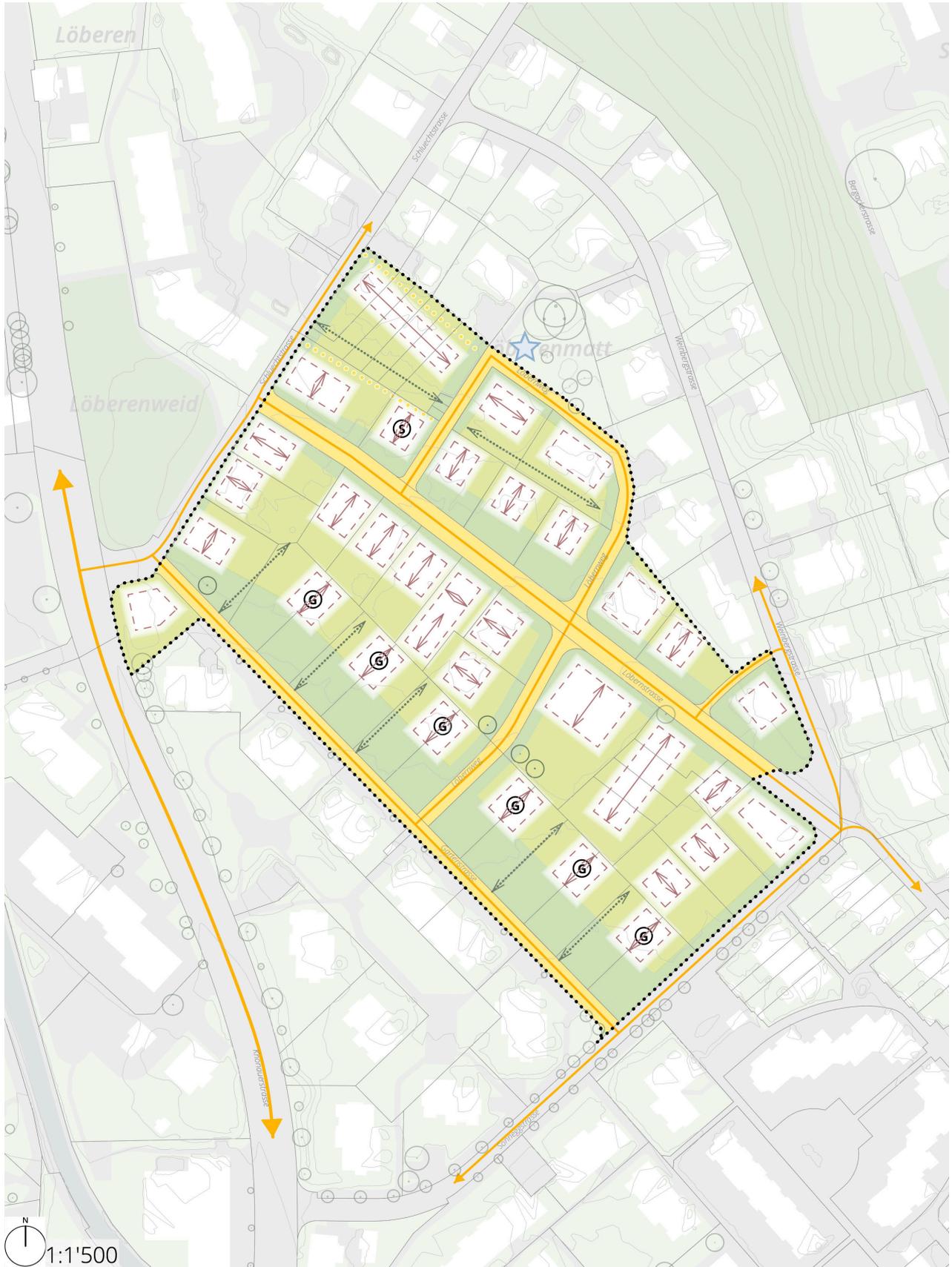


Höhenlinien

Erläuterung:

Sämtliche Plandarstellungen sind schematisch. Die weiss hinterlegten Flächen illustrieren die quartiertypische Bebauungsstruktur und stellen keine Baubereiche dar.

Strukturbild Löberern

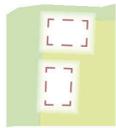


BsV2 Strukturbild Löbern

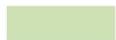
Charakterbeschreibung

Ehemaliges Wohnquartier der Papierfabrik an leichter Hanglage mit Gartenstadtcharakter. Markant sind die sechs giebelständig aufgereihten Doppelwohnhäuser an der Gartenstrasse mit steilen Giebeldächern und Sichtfachwerk mit den vorgelagerten tiefen Zier- und Nutzgärten als ältester Teil des Quartiers. Prägender Gebäudetypus ist das «Haus im Garten» mit raumbildenden Gärten und Anbauten, welche sich volumetrisch dem Hauptvolumen unterordnen und oft durch Hecken oder Zäune gegenüber dem Strassenraum abgrenzen. Diese gliedern sich an eine kreisförmige Haupteinschliessung mit untergeordneten Verbindungen. Die Bauten stehen in der Regel bergseitig auf der Parzelle, wodurch sich unterschiedliche Bezüge zum Strassenraum ergeben. Das Quartier besticht durch seine kleinteilige und offene Bebauungsstruktur, die mehrheitlich giebelständige Dachlandschaft und private Gärten.

Ziele zur Wahrung der quartierprägenden Strukturmerkmale



Ortsbauliches Prinzip «Haus im Garten» mit einer offenen Bebauungsstruktur und in der Regel bergseitig angeordneten Gebäuden weiterführen / 2-3 Geschosse mit Schrägdach beibehalten / Schrägdach bei Neubauten prüfen.



Ortsbauliches Prinzip der strassenbegleitenden Gärten und paralleler Bebauungsstruktur zur Strasse mit Hochparterre fortführen / Bereich zwischen Fassade und Strasse grossmehrheitlich begrünen / Einzelne Besucher-PP zulassen, sofern Charakter der Vorgärten erhalten bleibt / Abgrenzungen zur Strasse in Form von offenen Zäunen mit Sockel oder artenreichen Hecken als punktuellen Sichtschutz gestalten / Stützmauern in der Höhe beschränken.



Durchlässiges Freiraumgefüge mit mehrheitlich begrüntem Privatgärten und Bäumen fortführen / Ausdehnung von Garagengeschossen allenfalls beschränken.



Aufenthaltsqualität und Nutzungskomfort für Fuss- und Veloverkehr durch Strassenraumgestaltung verbessern.

Informationsinhalte

..... Zonengrenze BsV2 gemäss Zonenplan

●●●● Fuss- und Zufahrtswege

↔ Bestehende Firstrichtung



Begegnungsort



Baumbestand

↔ Strassen

~ Höhenlinien



Geschützte Denkmäler (Stand 2022)



Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand 2022)

Erläuterung:

Sämtliche Plandarstellungen sind schematisch. Die weiss hinterlegten Flächen illustrieren die quartiertypische Bebauungsstruktur und stellen keine Baubereiche dar.

Strukturbild Rigistrasse

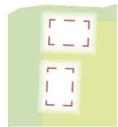


BsV2 Strukturbild Rigistrasse

Charakterbeschreibung

Strassenraumprägende Reihe mit Wohnhäusern in neubarocken Bauformen. Prägender Gebäudetypus ist das «Haus an der Strasse mit rückwärtigem Garten». Die homogen wirkende Gebäudereihe ist in einer Flucht zur Strasse angeordnet und teils mit einem schmalen Pflanzstreifen vom Trottoirrand abgegrenzt. Charakteristisch sind zweigeschossige Punkthäuser und ein Reihenhaus, die einen niedrigen Gebäudesockel besitzen und deren Schrägdächer abwechslungsweise trauf- oder giebelständig zur Strasse angeordnet sind. Rückwärtig des Strassenraums ist die einst durchgehende Struktur der einst tiefen Zier- und Nutzgärten noch erkennbar. Sie wurde durch Anbauten und Nebenbauten auf mehreren Grundstücken stark verkleinert.

Ziele zur Wahrung der quartierprägenden Strukturmerkmale



Ortsbauliches Prinzip «Haus an der Strasse mit rückwärtigem Garten» mit giebel- und traufständigen Gebäuden mit Gebäudesockel weiterführen / Hauptgebäude mit Schrägdach ausgestalten (Anbauten mit Flachdach ermöglichen) / Anbauten volumetrisch dem Hauptvolumen unterordnen / Materialisierung und Farbgebung der Gebäudereihe und namentlich bei Anbauten koordinieren.



Rückwärtiges Freiraumgefüge mit mehrheitlich begrüntem Privatgärten und Bäumen fortführen / Freiraumangebot bei Anbauten sichern / Ausdehnung von Garagengeschossen allenfalls beschränken.



Charakter des Strassenraums erhalten / Punktuelle Baumpflanzungen prüfen.

Informationsinhalte

..... Zonengrenze BsV2 gemäss Zonenplan

●●●● Fuss- und Zufahrtswege

↔ Bestehende Firstrichtung

○ Baumbestand

↔ Strassen

~ Höhenlinien

Ⓢ Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand 2022)

Erläuterung:

Sämtliche Plandarstellungen sind schematisch. Die weiss hinterlegten Flächen illustrieren die quartiertypische Bebauungsstruktur und stellen keine Baubereiche dar.

Strukturbild Lindenham



BsV2 Strukturbild Lindencham

Charakterbeschreibung

Landwirtschaftlich geprägtes Kerngebiet von Lindencham mit unterschiedlichen Gebäudetypologien und Massstäblichkeiten. Prägende Elemente sind drei Bauernhäuser mit gebäudezugewandten Nutzgärten. Davon bildet ein Bauernhaus zusammen mit dem markanten Ökonomiegebäude und den Nebenbauten eine Hofgruppe (Ensemble). Gebietspezifisch ist, dass die unterschiedlichen Gebäudetypologien lose gesetzt sind und variierende Gebäudestellungen ohne klare Baufluchten aufweisen. Dominierend sind Gebäude mit einem Sockelgeschoss, zwei Vollgeschossen, einem Schrägdäch sowie Holzfassaden, einzelne murale Bautypen und Kombinationen aus Holz- und Mauerwerkfassaden. Die Lindenstrasse besitzt den Charakter eines Quartierückgrats. Die westlich der Strasse angeordneten Haupt- und Nebengebäude stehen unmittelbar am Strassenrand und grenzen die Strasse räumlich ab.

Ziele zur Wahrung der quartierprägenden Strukturmerkmale

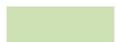


Bebauungsstruktur unter Beachtung des landwirtschaftlich geprägten Charakters weiterführen und in den Teilgebieten differenziert weiterbauen:

Gebiet A: Bauernhaustypologie erhalten und pflegen

Gebiet B: Ensemble mit differenzierten Gebäuden weiterentwickeln und baulich ergänzen

Gebiet C: Gebäudereihe mit Bezug zum Strassenraum in variierenden Gebäudehöhen ergänzen und erneuern / Bei den beiden Gebäuden an der Sinslerstrasse Torsituation beachten



Strassenbegleitende Randzonen mit einem offenen Charakter gestalterisch aufwerten / Ortsbauliches Prinzip von einzelnen Pflanzgärten und Abfolge von kleinen Platz- und Aufenthaltsbereichen mit Bezug zum Strassenraum etablieren.



Durchlässiges Freiraumgefüge mit mehrheitlich begrünten Aufenthaltsflächen und Bäumen fortführen / Markante Linde erhalten / Ausdehnung von Garagengeschossen allenfalls beschränken.



Strassen gestalterisch aufwerten / Aufenthaltsqualität und Nutzungskomfort für Fuss- und Veloverkehr durch Strassenraumaufwertung verbessern.



Hofsituation
 Identitätsstiftenden Freiraum schaffen



Ankunftsort
 Baulich und freiräumlich auf Ankunftsort an der Kreuzung Sinslerstrasse-Lindenstrasse reagieren / Ortsbaulichen Richtungswechsel beachten.



Ortsbaulich wichtige Situation
 Baulich und freiräumlich auf den ortsbaulichen Richtungswechsel reagieren / Quartierfreiraum schaffen / Gebäude mit Bezug zur Platzfläche gestalten.

Informationsinhalte

..... Zonengrenze BsV2 gemäss Zonenplan

↔ Bestehende Firstrichtung

↔ Sichtbezug zum Heiligkreuz



Baumbestand
 Höhenlinien



Geschützte Denkmäler (Stand 2022)



Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand 2022)



Strassen

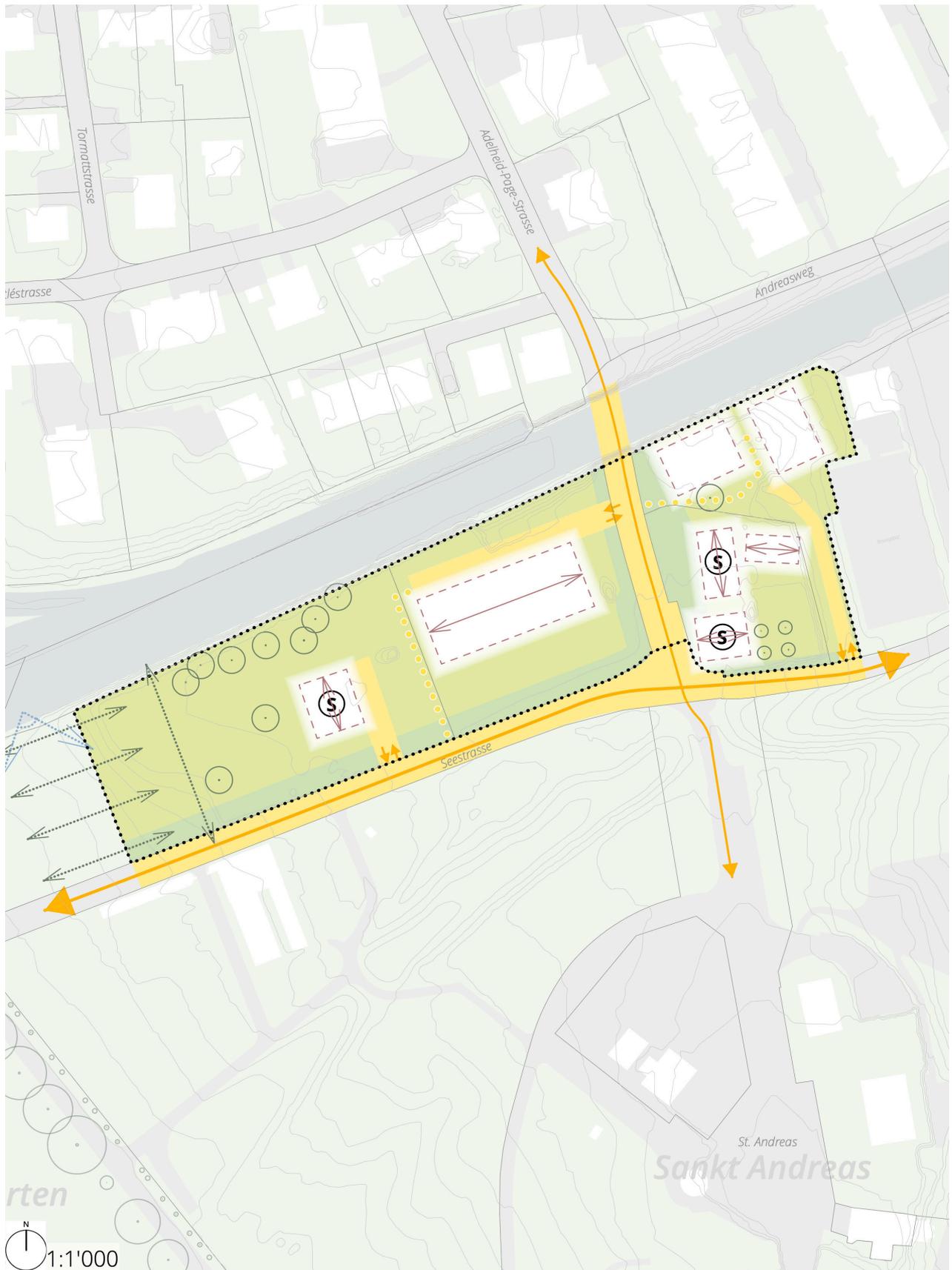


Ein- und Ausfahrten

Erläuterung:

Sämtliche Plandarstellungen sind schematisch. Die weiss hinterlegten Flächen illustrieren die quartiertypische Bebauungsstruktur und stellen keine Baubereiche dar.

Strukturbild Seestrasse



BsV2 Strukturbild Seestrasse

Charakterbeschreibung

Zwei Gebäudeensembles mit repräsentativen Bautypologien und Bezug zum Schloss St. Andreas. Prägendes Element des westlichen Ensembles ist das prächtige Bauernhaus mit Bauerngarten, das durch einen dreigeschossigen Zeilenbau ergänzt wurde. Das östliche Ensemble mit dem Herrschaftshaus an der Strassenecke Seestrasse - Adelheid-Page-Strasse bildet den räumlichen Auftakt der Schlossallee. Die Ensembles werden im Norden durch die Bahnlinie abgegrenzt und stehen im Süden im räumlichen Bezug zur Seeanlage Hirsgarten, zum Schlosspark St. Andreas und zu den Erholungsnutzungen am See und sind somit exponiert und landschaftsräumlich empfindlich gelegen.

Ziele zur Wahrung der quartierprägenden Strukturmerkmale



Baudenkmäler und Ensemblestruktur erhalten und pflegen / Bei Neu- und Ersatzbauten aufgrund der empfindlichen Lage qualitätssichernde Verfahren anstreben (Konkurrenzverfahren / Variantenstudien).



Strassenbegleitende Randzonen in Abstimmung auf die repräsentativen Gebäude gestalten / Randzonen ausserhalb der Gebäude grossmehrheitlich begrünen / Abgrenzungen zur Strasse in Form von offenen Zäunen mit Sockel, niedrigen Mauern oder artenreichen Hecken als punktuellen Sichtschutz gestalten.



Freiraumcharakter mit einem hohen Grünflächenanteil erhalten / Pflanzgärten mit Bezug zu den repräsentativen Gebäuden erhalten / Im Westen offene Freifläche mit Sichtbezug von der Bahn zum Schloss gewährleisten / Ausdehnung von Garagengeschossen allenfalls beschränken.

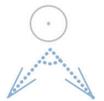


Strassen entsprechend ihrer Funktion für die Naherholungsnutzung gestalten / Nutzungskomfort für Fuss- und Veloverkehr durch Strassenraumaufwertung verbessern.

Informationsinhalte

..... Zonengrenze BsV2 gemäss Zonenplan

↔ Bestehende Firstrichtung



Baumbestand



Weitblick / Sichtbezug Schloss St. Andreas

●●●● Fuss- und Zufahrtswege



Höhenlinien



Inventar schützenswerter Denkmäler (Stand 2022)

↔ Strassen

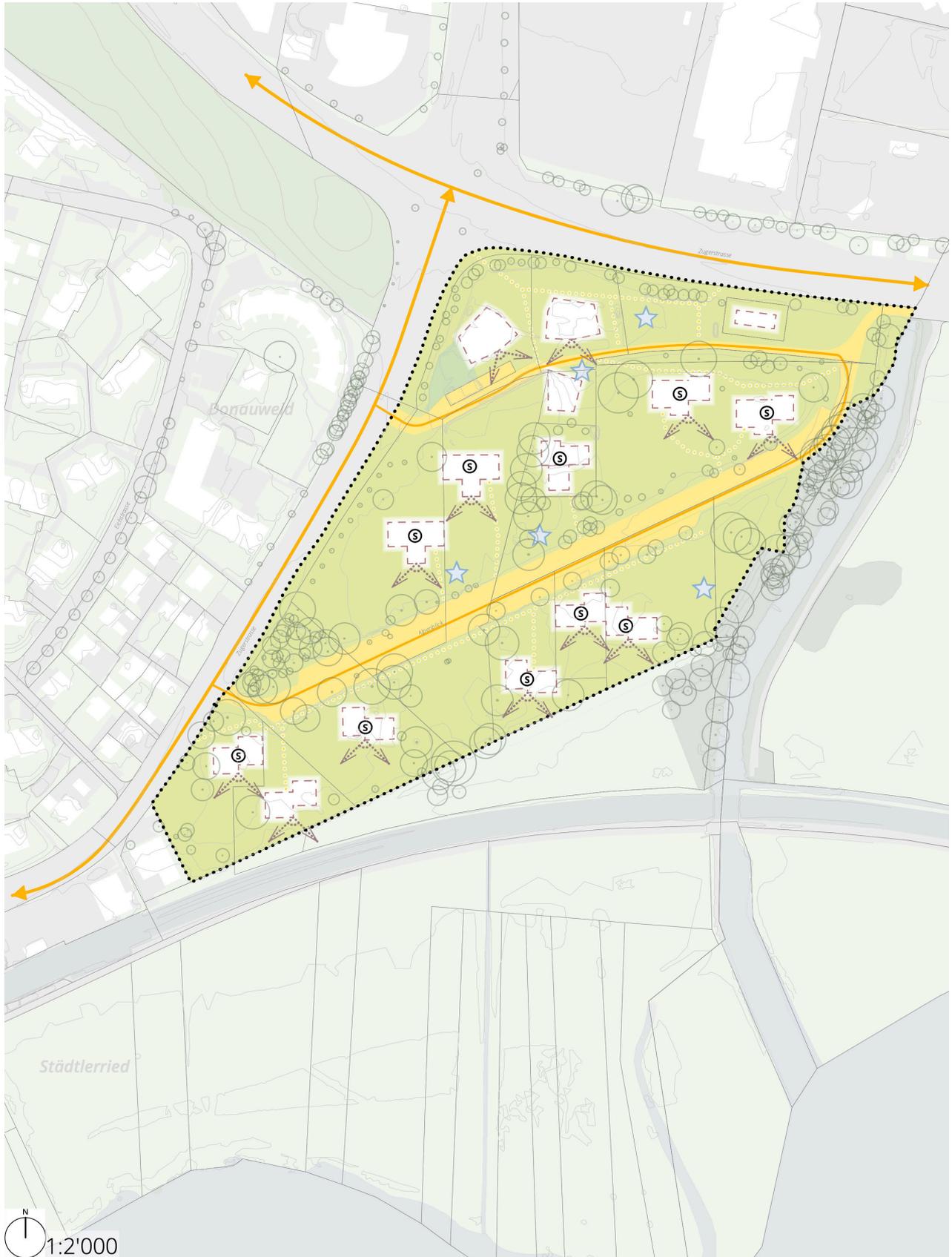


Ein- und Ausfahrten

Erläuterung:

Sämtliche Plandarstellungen sind schematisch. Die weiss hinterlegten Flächen illustrieren die quartiertypische Bebauungsstruktur und stellen keine Baubereiche dar.

Strukturbild Alpenblick



BsV2 Strukturbild Alpenblick

Charakterbeschreibung

Nach einheitlichem Konzept erstellte Hochhaussiedlung mit Ursprung aus den 60er-Jahren mit 5- bis 12-geschossigen Wohnbauten auf einem parkartigen Freiraum. Prägender Gebäudetypus ist das «Hochhaus im Park». Die zehn einheitlich gestalteten und materialisierten Volumen sind als lose Komposition in den Park mit bewegter Terraingestaltung und schönem Baumbestand gesetzt, der lediglich durch die Bahn vom naturnahen Seeufer getrennt wird. Ein Erschliessungsring mit teils beidseitiger Senkrechtparkierung dient als Zufahrt und Aussenparkplatz. Die gezielten Setzungen, Gebäudestaffelungen und Höhenentwicklungen erlauben vielfältige Blickbezüge und generieren für die Bewohnenden Seesicht und «Alpenblick». Die Komposition wurde im Rahmen der Verlegung der Zugerstrasse im Norden durch zwei Hochhäuser erweitert, die sich jedoch massgeblich vom architektonischen Ausdruck des Grundkonzepts unterscheiden.

Ziele zur Wahrung der quartierprägenden Strukturmerkmale



Hochhaussiedlung Alpenblick erhalten / Erneuerung und Modernisierung nach einheitlichen Gestaltungskriterien sicherstellen / Bei wesentlichen Änderungen am Bestand neuen Bebauungsplan erlassen.



Parkanlage und Bäume erhalten und pflegen.



Erschliessungsring gestalterisch aufwerten / Oberirdisches Parkplatzangebot nach Möglichkeit reduzieren und Flächen umwidmen.

Informationsinhalte

..... Zonengrenze BsV2 gemäss Zonenplan



Begegnungsorte, Spiel- und Sportplätze



Weitlick (Alpenblick)



Baumbestand

 Höhenlinien

 Strassen

 Fuss- und Zufahrtswege



Inventar schützenswerter
Denkmäler (Stand 2022)

Erläuterung:

Sämtliche Plandarstellungen sind schematisch. Die weiss hinterlegten Flächen illustrieren die quartiertypische Bebauungsstruktur und stellen keine Baubereiche dar.