

PLANUNGSBERICHT

Einfacher Bebauungsplan Hasenbühl, Plan Nr. 7701

Berichterstattung nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

20. Oktober 2020



Verfasser:**Bebauungsplan**

Stadtplanung Zug, Baudepartement, Gubelstrasse 22, Postfach, 6301 Zug
Stefan Bitzi, stefan.bitzi@stadtzug.ch

Bauprojekt

wild bär heule Architekten AG, Baurstrasse 14, 8008 Zürich
Sabine Bär, baer@wildbaerheule.ch

Umgebungskonzept

Cadrage Landschaftsarchitekten GmbH, Universitätsstrasse 53, 8006 Zürich
info@cadrage-la.ch

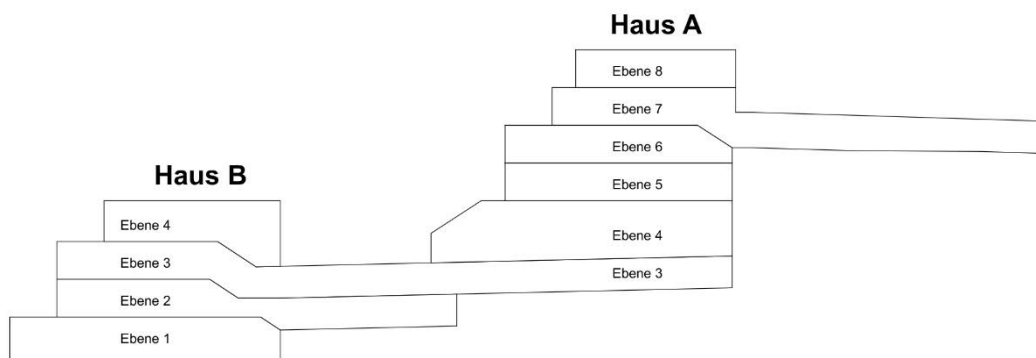
Generalunternehmung

Steiner AG, Stadthofstrasse 4, 6004 Luzern
Daniel Hauri, daniel.hauri@steiner.ch

Titelbild: Auszug Orthofoto 2018, Zugmap.secure mit Bebauungsplanperimeter

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Perimeter / Eigentumsverhältnisse.....	5
1.2	Anlass und Zielsetzung.....	5
2	Bauprojekt.....	5
2.1	Städtebau	5
2.2	Architektonischer Ausdruck	5
2.3	Nutzung.....	6
2.4	Erschliessung.....	6
2.5	Freiraumgestaltung.....	6
2.6	Stadtbildkommission.....	7
3	Festlegungen des Einfachen Bebauungsplans Hasenbüel.....	7
3.1	Baubereiche und Umgebungsgestaltung.....	7
3.2	Informationsinhalt	7
4	Begründung wesentlicher Vorzüge und zulässiger Abweichungen gegenüber der Einzelbauweise	7
4.1	Wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise	7
4.2	Zulässiger Abweichungsspielraum gegenüber der Einzelbauweise	8
5	Beilagen zum Planungsbericht.....	11



Übersicht Geschossigkeiten

1 Ausgangslage

1.1 Perimeter / Eigentumsverhältnisse

Die beiden Bauparzellen GS Nr. 4954 und GS Nr. 4955 befinden sich im Eigentum TOLD Management & Consulting AG 6340 Baar, welche die Steiner Immobilienentwicklung AG, Luzern, mit der Entwicklung der Parzellen beauftragt hat. Sie weisen zusammen eine anrechenbare Landfläche von 5'906 m² auf. Die Mindestfläche von 2'000 m² für einen einfachen Bebauungsplan wird damit eingehalten.

1.2 Anlass und Zielsetzung

Per 1. Januar 2019 trat das neue kantonale Planungs- und Baugesetz sowie die zugehörige Verordnung in Kraft. Mit dem neuen PBG wurde das Instrument der Arealbebauung von vom einfachen Bebauungsplan abgelöst. Damit sollen wichtige städtebauliche, architektonische und nutzungsmässige Qualitäten gesichert werden können.

Im Frühjahr 2019 wurde eine Architektur—Akquisitionsstudie zur Überbauung des beiden Parzellen GS Nr. 4954 und GS Nr. 4955 durchgeführt. Die Aufgabe der Planerteams bestand in der Ausarbeitung eines gestalterisch sowie planerisch prägnanten Lösungsansatzes, welcher auf unterschiedlichsten Bearbeitungsebenen durch höchste Qualität und Raffinesse überzeugen sollte. Die Beiträge sollten ortsbaulich, architektonisch und wirtschaftlich überzeugende Antworten für das spezifische Wohnen am Hasenbüel aufzeigen. Von den Teilnehmern der Studie wurde ein Bebauungsvorschlag für ein Wohnbauprojekt mit 14 (vierzehn) Wohneinheiten erwartet.

Das vorliegende Projekt der Architekten Wild Bär Heule wurde durch das Beurteilungsgremium einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen.

2 Bauprojekt

2.1 Städtebau

Auf der Parzelle sind zwei Bauvolumen (Haus A und B) projektiert, die sich entlang der Hangkante entwickeln respektive an den Hang anschmiegen, wobei das Thema der "Hängenden Gärten" als Referenz für die beiden terrassenförmig angelegten Gebäude dient. Aufgrund der bestehenden topografischen Situation bildet Haus A zusammen mit dem natürlich gewachsenen Terrain an der östlichen Parzellengrenze ein Plateau, einen mit Birken bestockten Ankunftshof.

Haus B befindet sich unterhalb (westlich) von Haus A und ist mit diesem über eine Einstellhalle verbunden. Um zu erreichen, dass beide Gebäude von möglichst viel See- und Bergsicht sowie optimaler Belichtung profitieren und um eine Frontalität der Gebäude zu vermeiden, wurden die Volumen leicht abgedreht zueinander gesetzt. Dadurch spannt sich zwischen den Bauten ein trichterförmiger Zwischenraum auf, der sich zum Fridbachtobel mit Fridbachwald hin öffnet.

Gleichzeitig wird mit der geplanten Setzung der beiden Volumina ein grösstmöglicher Abstand der Gebäude gegenüber dem Wald hergestellt und die Bauten in die Nähe zur bestehenden Nachbarbebauung gerückt, wobei sich die beiden Neubauten an die bestehende Körnung und Struktur der benachbarten Punktbauten anfügen anstelle eine Solitärrolle einzunehmen.

2.2 Architektonischer Ausdruck

Die beiden Gebäude sind als Zweispänner (in den Regelgeschossen) konzipiert, die Grundrisse sind, bis auf die Attika, identisch. Jede Wohnung verfügt über ein Angebot an verschiedenen Aussenräumen (offene Terrassen und gedeckte Loggien, Gartensitzplätze), so dass der Aussenraum innerhalb der Wohnung erlebbar wird. Durch die alternierende Anordnung der Aussenräume und die Staffelung der Geschosse entlang des Hanges soll ausserdem zum einen ein

hohes Mass an Privatheit erzielt werden, zum anderen trotz des verhältnismässig grossen Gebäudevolumens ein optisch differenzierter Baukörper (Stichwort: 3-D Verzahnungseffekt) entstehen.

Die Häuser sind als Massivbau mit zweischaliger Konstruktion (Zweischalenmauerwerk, mineralisch) und hinterlüfteten Fassadenelementen (Metallpaneele) projektiert. Das Dach von Haus A sowie Haus B sollen als begrüntes Dach ausgeführt werden.

2.3 Nutzung

Geplant ist eine reine Wohnnutzung mit insgesamt 14 Wohnungen. Davon gibt es zwei Attika-Geschosswohnungen, zwei 5.5 Zimmer Wohnungen, acht 4.5 Zimmer Wohnungen und zwei 3.5 Zimmer Wohnungen.

2.4 Erschliessung

Der Haupteingang für beide Häuser befindet sich beide Beim Haus A. Haus B wird über eine interne Treppenanlage durch die Ebene 4, offen über einen Platz zwischen den Häusern, oder gedeckt durch die Ebene 3, erschlossen.

Auf dem Ankunftsplatz vor dem Haupteingang des Haus A, befinden sich 16 Fahrrad Besucherparkplätze und 4 MIV Besucherparkplätze, wovon einer als IV Parkplatz ausgeführt ist.

Die Überbauung verfügt über vier Tiefgaragengeschosse.

Direkt unter dem Ankunftsplatz (Ebene 7) findet sich die erste Tiefgarage, welche über die Zufahrtsrampe ohne Autolift erreicht werden kann. Die anderen drei Tiefgaragengeschosse (Ebene 2-4) werden über zwei Autolifte erreicht.

In den Tiefgaragen finden total 50 Parkplätze Platz.

Die Feuerwehr Zufahrt befindet sich auf der Nordseite des Ankunftsplatzes. Die Feuerwehr benutzt die Zufahrtsrampe der Autoeinstellhallen und hat ihren Feuerwehrstellplatz vor den 2 Autoliften. Von dort gibt es einen Fussweg zum Haus B. Durch die Abtrepung der Volumina sind die Gebäude an keinem Punkt höher als 2 Geschosse ab Terrain weshalb das Retten mit kurzen Leitern möglich ist.

2.5 Freiraumgestaltung

Eine starke Topographie prägt die Überbauung sowie ihre Umgebung. Durch die Freihaltezone im nördlichen Teil der Parzelle ergibt sich die Chance, gemeinsamen halbprivaten Erholungsraum im Grünen zu inszenieren. Damit ist ein angenehmer Spaziergang direkt neben der Haustüre möglich. Die Bewohner können sich auf dem grosszügigen Kinderspielplatz und Aufenthaltsbereich im unteren südwestlichen Garten bei Haus B begegnen.

Die Überbauung selbst erreicht man über einen einladenden, mit Naturpflaster belegten Ankunftsplatz. Ein Himalayabirkenhain mit auffallend weisser Baumrinde auf der linken Seite und Kirschblume rechterhand, welche im Frühling üppig rosa blühen, führen an einem Brunnen und einer Sitzbank vorbei hin zum Haupteingang der Häuser A und B. Zwischen den beiden Häusern verbindet ein gepflasterter Hof die Zugänge untereinander.

Die privaten Aussenräume verzahnen sich mit der Landschaft. Sie sind durch seitliche Stützmauern voneinander getrennt, welche die Topografie aufnehmen. Ein Saum von Stauden und Gräsern rahmt die Garten ein und unterstützt so den privaten Charakter und bietet Sichtschutz.

Eine blumige Wiese mit eingestreuten einheimischen Obstbäumen umschliesst die Siedlung und bringt erholsame Natur und eine ländliche Atmosphäre in die Wohnumgebung.

2.6 Stadtbildkommission

Die Stadtbildkommission bescheinigt dem Richtprojekt eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume. Eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild liegt vor. Die von der Stadtbildkommission geforderten kleinen Anpassungen wurden durch das Baudepartement geprüft und positiv beurteilt.

3 Festlegungen des Einfachen Bebauungsplans Hasenbüel

Basierend auf der Bauanfrage SZ-2020-206 / 15027 wurde der vorliegende Bebauungsplan in Abstimmung mit der Bauherrschaft erarbeitet. Verbindlicher Bestandteil bilden die Bestimmungen mit dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.

3.1 Baubereiche und Umgebungsgestaltung

Die Baubereiche und die Umgebungsgestaltung gemäss Bauanfrage SZ-2020-206 / 15027 sind im Bebauungsplan übernommen worden. Die Bestimmungen halten fest, dass die Pläne der Bauanfrage für die Beurteilung der kubischen Gliederung und der gestalterischen Qualität der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung wegleitend sind. Kleinere Abweichungen sind zulässig, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung resultiert.

3.2 Informationsinhalt

Als Informationsinhalt sind die bestehenden Gebäude gemäss aktuellem Stand der amtlichen Vermessung, der Wald als Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung sowie die statische Waldgrenze abgebildet.

4 Begründung wesentlicher Vorzüge und zulässiger Abweichungen gegenüber der Einzelbauweise

4.1 Wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise

Gemäss § 32 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes können Bebauungspläne von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen, wenn sie wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aufweisen:

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

Mit dem Einfachen Bebauungsplan Hasenbüel können wesentliche gestalterische und städtebauliche Vorzüge erreicht werden:

Landschaft

- Landschaftsarchitekt seit Beginn Akquisitionsstudie
- Konzept Landschaft & Bauwerk als harmonische Symbiose (Dach, Fassade, Geländean schlüsse)
- Anlehnung an heimische Flora & Fauna (Kultur und Landschaftsbild des Ortes)
- Besonders gute Gestaltung des Aussenraumes (unterschiedlicher Ruhe- Freiraum sowie Spielflächen)

Architektur

- Städtebau: 2 Punktbauten anstelle 1 Gross-Terrasse oder 3 Solitären
- Besonders gelungene städtebauliche Einordnung in das gebaute Umfeld
- Durch die terrassierte Typologie passen sich die zwei Gebäude der Topographie an
- Topographie kann erhalten bleiben und ergänzt die Nachbarbebauung sinngemäss
- besonders gute Gestaltung der Baukörper mit aussergewöhnlicher Verortung die im Innenraum spürbar sind (natürliche Phänomene: Feld, Wald, Bach, See)
- Grösse erlaubt die Realisierung in einer Etappe

Vorzüge Erschliessung

- 1 Adresse für die Wohnüberbauung
- Wahrung des Landschaftsbildes durch innere Erschliessung
- Unterschiedliche Einstellhallengrössen je nach Nutzerbedürfnis
- Gesamte PW Parkierung unterirdisch
- Zusätzliche kleine Tiefgarage direkt am Ankunftsplatz über eine natürliche Rampe erschlossen
- Oberirdische Parkplätze für Besucher. Kurzparkierer und Personen im Rollstuhl
- Attraktive, erlebnisreiche interne Treppenhausanlage mit Tageslicht und Lufträumen

Weiter können mit dem einfachen Bebauungsplan Hasenbühl folgende zusätzliche Vorteile generiert werden:

Vorzüge Verfahren

Akquisitionsstudie mit qualifizierter Jury unter Leitung BSA SIA Architekt:

- 4 ausgewählte Teilnehmer aus dem Inland und der Region inkl. Schlussbericht und Entlohnung
- Involvierung der Behörden seit Beginn Konzeptphase
- Informationsveranstaltung Öffentlichkeit im Juni

Vorzüge Energie

- Retention Regenwasser für Bewässerung Bepflanzung Bauwerk
- Neutrale Wärmeerzeugung durch Wärmepumpe (Geothermie mit sommerlicher Umkehr-Kühlfunktion) und Photovoltaik
- Wintergarten und Hangseitige Nebenräume als Pufferzone
- Langlebige, massive mineralische Zweischalenmauerwerksfassade
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

4.2 Zulässiger Abweichungsspielraum gegenüber der Einzelbauweise

Beim einfachen Bebauungsplan sind die Abweichungsmöglichkeiten von der Einzelbauweise in § 32^{bis} Abs. 3 PBG abschliessend definiert:

- a) Die Geschosszahl darf um ein Geschoss erhöht werden.
- b) Das Nutzungsmass darf um maximal 20 % erhöht werden.
- c) Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden.
- d) Die maximal zulässige Gebäudelänge darf um höchstens 50 % überschritten werden.

Aufgrund des Nachweises der besonders guten architektonischen Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume und der besonders guten städtebaulichen Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild werden nachfolgende Abweichungsmöglichkeiten in Anspruch genommen:

Ausgangslage Regelbauweise

Grundstück.	Parzelle 4954	Parzelle 4955
Bodenfläche	2944 m ²	2962 m ²
Zone	W1/ Wohnzone 1	W2A/ Wohnzone 2A
AZ	0.25	0.40
Vollgeschoss	1 VG	2 VG
max. GL:	20m	30m
aGF:	736 m ²	1'184.8 m ²
Total RBW	1'920.80 m2 aGF (siehe V PBG: Paragraph 16)	

Ausgangslage «einfacher Bebauungsplan» inkl. Abweichungen zu Regelbauweise

Grundstück.	Parzelle 4954	Parzelle 4955
Bodenfläche	2'944 m ²	2'962 m ²
AZ	0.3	0.48
Vollgeschoss	2 VG	3 VG
Attika	1	1
max. GL:	30 m	45m
aGF:	883.2 m ²	1'421.76 m ²
Wintergarten	132.5 m ² (15% aGF)	213.5 m ² (15% aGF)
Total aGF	2'304.96 m2 aGF (siehe V PBG: Paragraph 16)	

Projekt «Hasenbüel, Stadt Zug»

Grundstück.	Parzelle 4954	Parzelle 4955
Bodenfläche	2'944 m ²	2'962 m ²
AZ	0.375 (0.3 + 25%)	0.405 (0.48 -25 %)
Vollgeschoss	2 VG	2 VG
Attika	1	1
max. GL:	30 m (100%)	37.45m (83%)
aGF zulässig	1104 m ² (883.2 m ² + 220.8 m ² (Übertrag GS 4955))	1200.96 m ² (1421.76 m ² - 220.8 m ² (Übertrag GS 4954))
aGF ist:	1'103.62 m2 (100%)	1200.40 m2 (100%)
Wintergarten:	122.34m ² (11 % aGF)	147.4m ² (12.3% aGF)
Total aGF_{ist}:	2'302.33m² aGF (siehe V PBG: Paragraph 16)	

Tabelle 1: Abweichungen gemäss § 32^{bis} Abs. 3 Bst. B PBG; Quelle Projektverfasser

- 5 Beilagen zum Planungsbericht**
- **Pläne Bauanfrage SZ-2020-206 / 15027 vom 16.09.2020,**
Einfacher Bebauungsplan Hasenbüel
Wild Bär Heule Architekten AG
 - **Kommissionsbericht Nr. 5/2020**
Stadtbildkommission, 2. September 2020