

Stadt Zug
Baudepartement
Baubewilligungen

Stadthaus, Gubelstrasse 22
Postfach, 6301 Zug
www.stadtzug.ch

Martina Achermann
Sachbearbeiterin
Departementssekretariat
+41 58 728 96 12
martina.achermann@stadtzug.ch

Stadt Zug, Baubewilligungen, Postfach, 6301 Zug

Verschiedene Empfänger

Zug, 18. September 2020

SZ-2020-206/15027

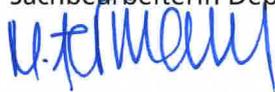
Bauanfrage einfacher Bebauungsplan Hasenbüel; Zwei terrassierte MFH mit Autoeinstellhalle

Sehr geehrte Damen und Herren

In der Beilage senden wir Ihnen einen Auszug aus dem Protokoll der SBK-Sitzung vom 2. September 2020 in oben erwähnter Angelegenheit. Dieser Auszug ist für Ihre Akten bestimmt.

Freundliche Grüsse

Martina Achermann
Sachbearbeiterin Departementssekretariat

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Achermann', written over the typed name and title.

Kopie:

- Steiner AG, Immobilienentwicklung, Stadthofstrasse 4, 6004 Luzern
- Wild Bär Heule Architekten ETH/SIA AG, Baurstrasse 14, 8008 Zürich

STADTBILDKOMMISSION

Kommissionsbericht Nr. 5/2020

Sitzung vom 2. September 2020, 08:15 bis 15:15 Uhr

Sitzungszimmer "Gubel" (Stadtmodellraum), 4. Obergeschoss, Gubelstrasse 22, Zug

Anwesende Kommissionsmitglieder

Niklaus Graber, Präsident SBK (bis 14:00 Uhr)
Albi Nussbaumer, Vizepräsident SBK
Pirmin Amrein, SBK
Raphael Schmid, SBK
Karin Meissle, SBK

Gäste zu Geschäften

Vertreter der Verwaltung

Eliane Birchmeier, Vorsteherin Baudepartement
Marietta Huser, Leiterin Baubewilligungen
Christian Schnieper, Stadtarchitekt
Harald Klein, Stadtplaner, G. Nr. 3
Dr.-Ing. Anne Pfeil, Stv. Stadtarchitektin (Bericht)

Entschuldigt

Dr. Nicole Nussberger, Departementssekretärin
Niklaus Graber, Präsident SBK (ab 14:00 Uhr)

Traktanden

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

Geschäft Nr.: 2
Baugesuch Nr.: SZ-2020-206/15027
GS Nrn.: 4954, 4955, 4956, 4957
Bauvorhaben: Bauanfrage einfacher Bebauungsplan Hasenbüel
Zwei terrassierte Mehrfamilienhäuser mit Autoeinstellhalle
Bauherrschaft: Steiner AG, Immobilienentwicklung, Stadthofstrasse 4, 6004 Luzern
Projektverfasser: Wild Bär Heule Architekten ETH/SIA AG, Baurstrasse 14, 8008 Zürich
Präsentation: Janine Nauer-Boog, Steiner AG
Sabine Bär und Jonas Jacob, Wild Bär Heule Architekten

Albi Nussbaumer, Vizepräsident SBK, tritt bei diesem Geschäft in den Ausstand.

Ausgangslage

Aufgrund der Beurteilung der Bauanfrage durch die SBK am 10. Juni 2020 wurde das Projekt in den Bereichen Ankunftsrampe, Umgebungsgestaltung, Anschluss an den öffentlichen Weg sowie den Stützmauern an den Seitenfassaden überarbeitet. Inzwischen wurde abschliessend geklärt, dass für den projektierten Fussweg zur Erschliessung des Haus B (Privatweg ausserhalb der Bauzonen mit Anschluss an den Wanderweg) keine Bewilligung in Aussicht gestellt werden kann.

Folgende Beurteilungen durch die Stadtbildkommission liegen vor:

- SBK Bericht vom 2. Juli 2015 zur 1. Bauanfrage
- SBK Bericht vom 7. Juli 2016 zur 2. Bauanfrage
- SBK Bericht vom 6. Oktober 2016 zur 3. Bauanfrage
- SBK Bericht vom 28. August 2019 zur 4. Bauanfrage
- SBK Bericht vom 1. April 2020 zur 5. Bauanfrage
- SBK Bericht vom 10. Juni 2020 zur 6. Bauanfrage

Erläuterungen des Projektverfassers

Die Vertreterin der Bauherrschaft und die Projektverfasser erläutern die erfolgte Projektüberarbeitung seit der letzten Beurteilung durch die Stadtbildkommission.

Zur besseren Einbettung in das Landschaftsbild wird die Fassade der Ankunftsrampe mit einem feinen Staketenvorhang verkleidet. Der Staketenvorhang übernimmt die Funktion als Absturzsicherung und dient als Klettergerüst für eine vollflächige Begrünung. Die Bepflanzung der Rampendecke mit Bäumen wird über Erdhügelaufschüttungen ermöglicht.

Die Stützmauern an den Seitenfassaden im Norden und Süden wurden überarbeitet. Sie werden konzeptionell als Teil der Gebäude verstanden. Die Positionierung und Anzahl ist gleichgeblieben. Die rechteckige Form wird beibehalten. Die Höhe der parallel zur Hauptfassade verlaufenden Mauern wird geringfügig erhöht, die ursprünglich geschosshohen seeseitigen Flügelwände werden auf dieselbe Höhe reduziert. Die Gestaltung der Brüstungen und Geländer wurde angepasst.

Die Anbindung an den öffentlichen Waldweg in der Freihaltezone ist aus rechtlichen Gründen entfallen. Der Zugang zum Haus B erfolgt somit über Haus A beziehungsweise die Tiefgarage. Ein schmaler Weg entlang der Grenze der Freihaltezone dient der Zugänglichkeit zu Haus B für die Feuerwehr.

Die Umgebungsgestaltung wurde auf Empfehlung der SBK überarbeitet. Der ursprüngliche Charakter der Obstbaum- und Wiesenlandschaft soll in der Freihaltezone beibehalten werden. Es sind einzelnstehende Bäume (vorwiegend Obstbäume) und Sträucher vorgesehen.

Beurteilung durch die Stadtbildkommission (SBK)

Die Stadtbildkommission würdigt die erfolgte Überarbeitung und beurteilt den Projektstand im Einzelnen wie folgt:

Erschliessung

Angesichts der fehlenden direkten Adressierung von Haus B im öffentlichen Raum kommt der oberirdischen fussläufigen Erschliessung eine grosse Bedeutung zu. Die SBK bedauert es, dass diese nicht über den Anschluss an den Waldweg zu realisieren ist. Um die erforderliche wichtige Wegverbindung dennoch sicherzustellen, ist der vorgesehene Weg für die Feuerwehr von der Ankunftsrampe bis zum Vorplatz von Haus B innerhalb der Bauzone zu einem vollwertigen Fussweg für die Erschliessung des Haus B umzugestalten und entsprechend zu dimensionieren. Der Weg ist aus Sicht der SBK erforderlich, um den Qualitätsanforderungen des einfachen Bebauungsplans zu entsprechen.

Umgebungsgestaltung

Die SBK begrüsst die Überarbeitung der Umgebungsgestaltung. Die Einbettung der Ankunftsrampe ist nun überzeugend gelöst. Dasselbe gilt auch für die Einbettung der Stützmauern an den Seitenfassaden, die nun den Gebäuden klar zugeordnet sind. Das Motiv der Obstbaum- und Wiesenlandschaft für die Gestaltung der Freihaltezone überzeugt. Für die konsequente Umsetzung bei der weiteren Ausarbeitung wird empfohlen, den Pflanzenkatalog weiter zu reduzieren. Die SBK weist erneut darauf hin, dass die dauerhafte Begrünung der steilen Böschungen sowie eine landschaftliche Integration (keine Mauern) sicherzustellen ist, um die Qualitätsanforderungen für den einfachen Bebauungsplan zu erfüllen.

Die SBK bescheinigt dem Projekt mit Ausnahme der nachfolgenden Punkte eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume. Eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild liegt vor.

Folgende Punkte sind zu überarbeiten und durch das Baudepartement zu beurteilen:

- Neudimensionierung und Umgestaltung Weg zu einem vollwertigen Fussweg
- Sicherstellung der dauerhaften Begrünung der steilen Böschungen sowie einer landschaftlichen Integration (keine Mauern)
- Überprüfung Pflanzenkatalog (zugunsten einer Reduzierung)

Empfehlung zuhanden des Stadtrats

Die SBK empfiehlt dem Stadtrat, die überarbeiteten und vom Baudepartement positiv beurteilten Unterlagen als Grundlage für einen einfachen Bebauungsplan.

Zug, 18. September 2020

Für den Bericht

Dr.-Ing. Anne Pfeil, Stv. Stadtarchitektin

A handwritten signature in black ink, reading "Anne Pfeil". The signature is written in a cursive style with a large, sweeping initial "A" and a long horizontal stroke that extends across the top of the name.